



# POC

piano operativo comunale

## Opere infrastrutturali e con valore ed effetti di PUA per gli ambiti: 6.2 CAPOLUOGO 9.2 MASCARINO

---

### RELAZIONE

**Elab. 1**

**Sindaco**  
Alessandro Enriquez

**Segretario Comunale**

**Servizio Urbanistica**  
Ing. Antonio Peritore

**Adozione:** delib. C.C. n. 47 del 27.12.2021  
**Approvazione:** delib. C.C. n. ... del .....

**Gruppo di lavoro**

**Unione Reno Galliera**

**Servizio Urbanistica**

- Ing. Antonio Peritore: Responsabile
- Arch. Matteo Asioli
- Arch. Elena Lazzari

**Per il Comune di Castello d'Argile**

- Arch. Elisabetta Bragalli

<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>2. INQUADRAMENTO NORMATIVO</b> .....	<b>3</b>
<b>3. LE SCELTE DEL POC STRALCIO</b> .....	<b>5</b>
<b>4. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA</b> .....	<b>6</b>
<b>5. QUADRO CONOSCITIVO</b> .....	<b>7</b>
<b>5.1 ANALISI DELLE DOTAZIONI</b> .....	<b>7</b>
<b>5.2 PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE</b> .....	<b>2</b>
<b>5.3 LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE</b> .....	<b>7</b>
<b>5.4 ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI E DEL SISTEMA FOGNARIO</b> .....	<b>8</b>
<b>6 AMBITI / AREE INSERITI NEL POC</b> .....	<b>9</b>
<b>6.1 DESCRIZIONE</b> .....	<b>9</b>
<b>6.2 QUOTA PUBBLICA</b> .....	<b>16</b>
<b>7. IL CONTESTO URBANISTICO</b> .....	<b>17</b>
<b>8. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA</b> .....	<b>18</b>
<b>9. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA</b> .....	<b>19</b>
<b>10 – APPOSIZIONE DI VINCOLI ESPROPRIATIVI</b> .....	<b>21</b>

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Castello d'Argile ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 06/02/2009 il Piano Strutturale Comunale (PSC), poi modificato con due successive varianti, ed è altresì dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare n. 5 del 06/02/2009, poi modificato con successive quindici varianti.

Con delibera n. 24 del 09/06/2010 il Comune ha poi approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC) per il quinquennio 2010-2015. Con tale primo POC vennero inseriti i Sub-ambiti 6.1, 6.2 e 6.3 posti nel capoluogo; il Sub-ambito 9.1 posto a Mascarino; infine, l'ambito di riqualificazione "A" posto nel capoluogo.

Con delibera n. 8 del 31/03/2014 l'amministrazione ha approvato una prima variante al POC, ovvero un secondo POC, la cui validità ricopriva l'arco temporale 2014-2019. Con tale POC venne reso attuabile il sub-ambito 3.1 e venne individuato di un "percorso naturalistico" per il collegamento funzionale del Sub Ambito 6.1 con la via San Pancrazio localizzato a margine dello Scolo Bisana.

A questo POC vennero apportate due varianti senza modificarne la validità temporale: furono aggiunti nuovamente gli ambiti 6.3 e 9.1, inseriti rispettivamente con le delibere di Consiglio Comunale n. 3 del 24/02/2016 e n. 9 del 21/03/2016, in quanto entrambi i sub-ambiti non trovarono attuazione nell'arco di validità del primo POC.

**Il POC del Comune di Castello d'Argile ha terminato la sua validità ad aprile del 2019.**

## 2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

La nuova legge urbanistica L.R. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, all'art. 4, prevede la possibilità per i Comuni di dare attuazione, nel corso della prima fase del periodo transitorio e nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente, nonché di apportare ad essa eventuali variazioni, mediante l'applicazione della normativa previgente. In particolare, i Comuni possono avviare e approvare procedimenti quali le varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti, ma anche le varianti ai POC vigenti, così come i cosiddetti POC “stralcio” o POC “anticipatori”, relativi a singole opere pubbliche o insediamenti previsti dal PSC.

Attraverso il presente procedimento si intende approvare un POC “stralcio” al fine di dare **attivare due ambiti** inseriti in altrettanti areali di possibile trasformazione per usi residenziali, oltre all'assegnazione di nuova edificabilità ad una situazione puntuale. Gli ambiti troverebbero attuazione tramite l'approvazione dei relativi Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ai sensi dell'art. 30, comma 4, che prevede che il POC possa assumere valenza di PUA; per l'intervento puntuale, invece, questo si attuerà a POC approvato tramite specifico titolo edilizio.

Con la delibera di Giunta Comunale n. 67/2018 il Comune ha avviato l'iter propedeutico alla definizione dell'atto di indirizzo di cui all'art. 4 comma 3 della L.R. 24/2017, promuovendo la presentazione di “manifestazioni di interesse”, intesi quali apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l'attuazione delle previsioni del PSC. Nei termini di espletamento della selezione, sono pervenute n. 5 proposte d'intervento, di cui con la delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 22/11/2018 ne sono state ammesse n. 3.

Per questi comparti l'amministrazione comunale ha sottoscritto accordi ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i, i cui contenuti sono parte integrante del presente POC.

Con la medesima delibera consigliere n. 53/2018 furono confermati altri interventi, esterni alla procedura di manifestazione d'interesse, che rientravano però nei criteri dell'art. 4 della LR 24/2017 e, in particolare:

- quanto previsto nell'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 Rep 1020/10 del 27/05/2010 per l'attuazione del POC 6.2;
- quanto previsto nella convenzione urbanistica Rep 72197 – Racc. 11974 del 13/03/2006 per l'attuazione dell'ambito AUC-BS (ex Comparto D8);
- l'attuazione di interventi di recupero e rigenerazione nel territorio urbanizzato;
- l'attuazione degli ambiti di riqualificazione individuati nel PSC (AR-B Art. 24.1), limitatamente agli ambiti individuati alle lettere A, B, C, D, E, in quanto F veniva ritenuto già attuato.

Nei capitoli successivi si descrivono gli interventi trasformativi che vengono inseriti ex-novo nello scenario di attuazione delle previsioni del PSC; essendo la validità del POC terminata nel 2019, detti interventi vanno a configurare un nuovo POC il cui iter di approvazione segue quanto previsto dall'art. 34 della L.R 20/2000.

Il presente POC contiene anche un'**opera pubblica** per la quale è necessario apporre il vincolo preordinato all'esproprio. Si tratta di una pista ciclabile lungo via Zambecari, da realizzarsi a bordo strada, sul sedime dell'attuale fosso che in parte necessiterà di essere tombinato.

A tal fine, il presente POC si attiene a quanto previsto dall'art. 30 della LR 20/2000, così come previsto dalla LR 24/2017 – circolare “Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale”, paragrafo IV, lett.a) essendo lo stesso finalizzato alla localizzazione di opere pubbliche ed apposizione del relativo vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art. 8 della LR 37/2002 “Disposizioni regionali in materia di espropri”.

### 3. LE SCELTE DEL POC STRALCIO

A seguito della ricezione delle proposte con valenza di “manifestazioni d’interesse”, le stesse sono state sottoposte ad istruttoria per verificare i criteri espressi nel bando, il quale individuò le seguenti priorità:

- attuazione di interventi già oggetto di accordi con privati ex art. 18 della LR 20/2000, già sottoscritti dai soggetti interessati;
- interventi di recupero e rigenerazione nel territorio urbanizzato;
- attuazione degli ambiti di riqualificazione individuati nel PSC, anche attraverso la riorganizzazione fisica e funzionale delle aree urbane sia pubbliche che private ricomprese negli ambiti;
- ambiti o parte di ambiti per nuovi insediamenti residenziali o produttivi maggiormente dotati di infrastrutture e servizi presenti nel contesto o in corso di realizzazione, scongiurando fenomeni di dispersione insediativa;
- programmazione di Interventi di Edilizia Residenziale Sociale;
- rafforzamento del sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario).

In una successiva fase di concertazione, l’Amministrazione Comunale ha invitato i proponenti delle tre proposte ammesse a svolgere incontri diretti a chiarire e precisare le modalità con cui le proposte iniziali potevano diventare idonee ad essere inserite nel POC. In questa sede si sono chiarite le condizioni pubbliche e private da considerare per la predisposizione dei singoli accordi da stipularsi ai sensi dell’art. 18 L.R. 20/2000.

Delle suddette tre proposte, solo due hanno confermato la propria manifestazione d’interesse:

1. **Sub ambito 9.2 a Mascarino** (manifestazione Prot 8732 del 27/09/2018 da parte di Gerla Srl);
2. **Lotto singolo in via Zambeccari a Castello d’Argile** (manifestazione Prot 7151 del 28/07/2018 da parte di Ferrari Giancarlo e Cocchi Deanna);

A queste si aggiunge il seguente ambito che è tra quelli riconfermati con la suddetta delibera di indirizzo:

3. **Sub ambito 6.2 a Castello d’Argile;**

Per quanto attiene, invece, l’**opera pubblica**, questa consiste in una previsione del PSC il quale, nella Tav. 1 “Assetto Strutturale” disegna, tra le altre cose, la rete delle piste ciclabili. Il progetto e la realizzazione dell’opera sono a carico del Sub-ambito 6.2; è tuttavia necessario avviare la procedura di esproprio che la normativa di settore pone, comunque, a carico dell’ente pubblico.

#### **4. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA**

Il Piano Operativo Comunale (POC) è stato elaborato ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 20/2000, avendo come base il Piano Strutturale Comunale, ma inserendosi nella cornice normativa del regime transitorio di cui all'art.4 della L.R. 24/2017. Questo permette di inserire nuovi strumenti attuativi i quali, al fine della loro piena efficacia, devono essere presentati o adottati entro la data di scadenza di tale periodo transitorio e cioè entro il 01.01.2022, nonché approvati e convenzionati entro i due anni successivi (vedi art.4 comma 7 L.R. 24/2017 e parere regionale REG PG/2021/468745 del 14.05.2021). Le convenzioni dovranno altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori, sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza dei termini soprarichiamati:

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la segnalazione certificata di inizio attività, ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
- c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.



## 5. QUADRO CONOSCITIVO

### 5.1 ANALISI DELLE DOTAZIONI

Tenendo presente le verifiche fatte con i primi due POC, il secondo modificato con due successive varianti, la situazione attuale registra un valore di standard complessivo soddisfacente in quanto pari a **49,54 mq/ab** superiore a 3,000 mq/abitante previsto dalla normativa vigente:

- attrezzature scolastiche: 4,56 mq/ab
- attrezzature civili: 2,74 mq/ab
- attrezzature religiose: 1,48 mq/ab
- verde pubblico: 32,58 mq/ab
- parcheggi pubblici: 8,18 mq/ab

Con l'inserimento dei due nuovi comparti e del lotto in via Zambeccari, gli abitanti teorici aumentano di circa 57 unità e le dotazioni complessivamente di circa 1.719 mq.

Ne consegue un valore di standard complessivo stimato in **49,37 mq/ab**, così come riportato nella tabella seguente:



Tab. 5.1 – Standard per settori urbani

	abitanti residenti giugno 2021	abitanti teorici da comparti in corso di attuazione	Abitanti di previsione del POC STRALCIO 2021	TOTALE Abitanti di previsione	dotazioni esistenti + dotazioni da POC STRALCIO 2021						STANDARD da POC STRALCIO 2021					
	n	n	n	n	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
<b>SETTORI VALSAT (1)</b>					mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
CENTRO STORICO	804			804	7.859	6.774	3.898	3.839	3.536	25.906	9,77	8,43	4,85	4,77	4,40	32,22
CONSOLIDATO DI PRIMO IMPIANTO	1.121			1.121	0	5.315	0	20.002	7.869	33.186	0	4,74	0	17,84	7,02	29,60
CONSOLIDATO CAPOLUOGO**	1.614	183		1.797	10.089	1.447	0	83.946	17.716	113.198	5,61	0,81	0	46,71	9,86	62,99
AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AMBITI POC)		198	105	303	0	0	0	16.781	3.356	20.137	0	0	0	55,38	11,08	66,46
<b>totale standard residenziali Argile Capoluogo</b>	<b>3.539</b>	<b>381</b>	<b>105</b>	<b>4.025</b>	<b>17.948</b>	<b>13.536</b>	<b>3.898</b>	<b>124.568</b>	<b>32.477</b>	<b>192.427</b>	4,46	3,36	0,97	30,95	8,07	<b>47,81</b>
CONSOLIDATO VENEZZANO	1.397	28		1.425	6.723	1.258	4.126	56.698	12.769	81.574	4,72	0,88	2,90	39,79	8,96	57,24
AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AMBITI POC)		60	102	162	0	0	0	2.560	512	3.072	0	0	0	15,76	3,15	18,92
<b>totale standard residenziali Venezzano</b>	<b>1.397</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>1.587</b>	<b>6.723</b>	<b>1.258</b>	<b>4.126</b>	<b>59.258</b>	<b>13.281</b>	<b>84.646</b>	4,24	0,79	2,60	37,33	8,37	<b>53,32</b>
<b>TOTALE STANDARD RESIDENZIALI</b>	<b>4.936</b>	<b>469</b>	<b>105</b>	<b>5.612</b>	<b>24.671</b>	<b>14.794</b>	<b>8.024</b>	<b>183.826</b>	<b>45.758</b>	<b>277.074</b>	<b>4,40</b>	<b>2,64</b>	<b>1,43</b>	<b>32,75</b>	<b>8,15</b>	<b>49,37</b>

(1): vedasi Valsat PSC, Titolo 3 VERIFICHE DI SOSTENIBILITA' TERRITORIALI, cap. 3.1 Analisi del territorio

\*\* : rispetto ai settori individuati nella Valsat del PSC, in questa analisi il settore "Consolidato Capoluogo" ricomprende anche i comparti del PRG in corso di attuazione che, invece, nella Valsat non erano considerati

## **5.2 PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE**

Lo schema di "Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021-2023" sottoriportato, è stato approvato e modificato con le seguenti deliberazioni consiliari:

- Delib. CC n.83 del 28.09.2020
- Delib. CC n. 97 del 07.12.2020
- Delib. CC n. 4 del 03.02.2021

Il presente POC ne assume i principi.

I lavori previsti nel 2021-2023 sono relativi alla realizzazione di un collegamento ciclabile tra il capoluogo e la frazione, la realizzazione di una rotatoria stradale, l'avvio dei lavori di demolizione e nuova costruzione della scuola secondaria di primo grado, la realizzazione di opere di valorizzazione dell'area mercatale del capoluogo e la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica dell'edificio adibito a teatro/biblioteca.

**PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE**

**SCHEDA A: QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA**

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria (1)			Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	2,238,790.00	0.00	0.00	2,238,790.00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	838,000.00	0.00	0.00	838,000.00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0.00	0.00	0.00	0.00
stanziamenti di bilancio	212,244.00	320,000.00	0.00	532,244.00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0.00	0.00	0.00	0.00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0.00	0.00	0.00	0.00
altra tipologia	1,668,937.50	0.00	2,000,000.00	3,668,937.50
<b>totale</b>	<b>4,957,971.50</b>	<b>320,000.00</b>	<b>2,000,000.00</b>	<b>7,277,971.50</b>

Il referente del programma

PESARE MARCO

# PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

## SCHEDA D: ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	Codice CUP (3)	Annuità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsabile del procedimento (4)	Lotto funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice Istat			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosettore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7) (Tabella D.3)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)							Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella D.5)		
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successiva	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali immobili di cui alla scheda C collegati all'intervento (10)	Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contrazione di mutuo		Apporto di capitale privato (11)	
																							Importo	Tipologia (Tabella D.4)
L8008210371201900001	213	F51B18000030001	2021	PESARE MARCO	No	No	008	037	017		01 - Nuova realizzazione	01.01 - Stradali	REALIZZAZIONE DI UN COLLEGAMENTO CICLABILE TRA GLI ABITATI DEL CAPOLUOGO E DELLA FRAZIONE	2	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00		0.00		
L8008210371202000003	213	F51B19000490004	2021	PESARE MARCO	No	No	008	037	017		01 - Nuova realizzazione	01.01 - Stradali	REALIZZAZIONE DI ROTONDA STRADALE	2	110,000.00	0.00	0.00	0.00	110,000.00	0.00		0.00		
L8008210371201900004	213	F53H19000750002	2021	PESARE MARCO	No	No	008	037	017		00 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.08 - Sociali e sociali	INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SCUOLA SECONDARIA DI 1 GRADO A. GESSI DEL CAPOLUOGO	2	3,379,937.50	0.00	0.00	0.00	3,379,937.50	0.00		0.00		
L8008210371201900006	213	F57H19003070006	2021	PESARE MARCO	No	No	008	037	017		07 - Manutenzione straordinaria	01.01 - Stradali	VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE AREA MERCATALE CAPOLUOGO	2	300,000.00	0.00	0.00	0.00	300,000.00	0.00		0.00		
L8008210371202000004	213	F5818000050001	2021	PESARE MARCO	No	No	008	037	017		00 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	10.90 - Altri servizi per la collettività	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA EDIFICIO TEATRO/BIBLIOTECA	2	168,034.00	0.00	0.00	0.00	168,034.00	0.00		0.00		
L8008210371201900003	213		2022	PESARE MARCO	No	No	008	037	017		07 - Manutenzione straordinaria	01.01 - Stradali	MANUTENZIONE STRAORDINARIA VIABILITA' VIA BUDRIOLA	3	0.00	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	0.00		0.00		
L8008210371202000001	213		2022	PESARE MARCO	No	No	008	037	017		07 - Manutenzione straordinaria	01.01 - Stradali	INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DELLA VIABILITA' COMUNALE	3	0.00	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	0.00		0.00		
L8008210371201900005	213		2023	PESARE MARCO	No	No	008	037	017		07 - Manutenzione straordinaria	01.01 - Stradali	RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO	3	0.00	0.00	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	0.00		0.00		
														4,957,971.50	320,000.00	2,000,000.00	0.00	7,277,971.50	0.00		0.00			

- NOTE:
- (1) Numero intervento = "1" + cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma
  - (2) Numero interno liberamente indicato dall'amministrazione in base a proprio sistema di codifica
  - (3) Indica il CUP (cfr. articolo 3 comma 5)
  - (4) Riportare nome e cognome del responsabile del procedimento
  - (5) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera qq) del D. Lgs. 50/2016
  - (6) Indica se lavoro complesso secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera oo) del D. Lgs. 50/2016
  - (7) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 3 commi 11 e 12
  - (8) Ai sensi dell'art.4 comma 6, in caso di demolizione di opera incompiuta l'importo comprende gli oneri per lo smantellamento dell'opera e per la rinaturalizzazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito.
  - (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, ivi incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità
  - (10) Riportare il valore dell'eventuale immobile trasferito di cui al corrispondente immobile indicato nella scheda C
  - (11) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte del costo totale
  - (12) Indica se l'intervento è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.5 commi 8 e 10. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma

Il referente del programma

PESARE MARCO

**Tabella D.1**  
Cfr. Classificazione Sistema CUP - codice tipologia intervento per natura intervento 03= realizzazione di lavori pubblici (opere e impiantistica)

**Tabella D.2**  
Cfr. Classificazione Sistema CUP - codice settore e sottosettore intervento

**Tabella D.3**  
1. priorità massima  
2. priorità media  
3. priorità minima

**Tabella D.4**  
1. finanza di progetto  
2. concessione di costruzione e gestione  
3. sponsorizzazione  
4. società partecipate o di scopo  
5. locazione finanziaria  
6. contratto di disponibilità  
9. altro

# PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

## SCHEDA E: INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabile del procedimento	Importo annualità	Importo intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITTEA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*)
											codice AUSA	denominazione	
L80008210371201900001	F51B18000030001	REALIZZAZIONE DI UN COLLEGAMENTO CICLABILE TRA GLI ABITATI DEL CAPOLUOGO E DELLA	PESARE MARCO	1,000,000.00	1,000,000.00	MIS	2	Si	Si	2	0000205935	UNIONE RENO GALLIERA	
L80008210371202000003	F51B19000490004	REALIZZAZIONE DI ROTONDA STRADALE	PESARE MARCO	110,000.00	110,000.00	MIS	2	Si	Si				
L800082103712019000004	F53H19000750002	INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SCUOLA SECONDARIA DI 1 GRADO A. GESSI DEL CAPOLUOGO	PESARE MARCO	3,379,937.50	3,379,937.50	MIS	2	Si	Si	2	0000205935	UNIONE RENO GALLIERA	
L800082103712019000006	F57H19003070006	VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE AREA MERCATALE CAPOLUOGO	PESARE MARCO	300,000.00	300,000.00	URB	2	Si	Si	2	0000205935	UNIONE RENO GALLIERA	
L80008210371202000004	F58I18000050001	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA EDIFICIO	PESARE MARCO	168,034.00	168,034.00	MIS	2	Si	Si	1	0000205935	UNIONE RENO GALLIERA	

(\*) Tale campo compare solo in caso di modifica del programma

Il referente del programma

PESARE MARCO

**Tabella E.1**

ADN - Adeguamento normativo  
 AMB - Qualità ambientale  
 COP - Completamento Opera Incompiuta  
 CPA - Conservazione del patrimonio  
 MIS - Miglioramento e incremento di servizio  
 URB - Qualità urbana  
 VAB - Valorizzazione beni vincolati  
 DEM - Demolizione Opera Incompiuta  
 DEOP - Demolizione opere preesistenti e non più utilizzabili

**Tabella E.2**

1. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento di fattibilità delle alternative progettuali".  
 2. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento finale".  
 3. progetto definitivo  
 4. progetto esecutivo

In relazione agli ambiti e alle aree in attuazione nel presente POC, viene programmata la realizzazione, a titolo perequativo, delle seguenti opere e infrastrutture pubbliche, che verranno inserite nel prossimo aggiornamento del Piano Triennale.

- **Accordo Sub Ambito 6.2**

Il POC, con riferimento all'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto tra le parti coinvolte nel presente Ambito, prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- vasca di laminazione su area di proprietà comunale messa a disposizione gratuitamente all'attuatore (F. 24 Mappali 128 parte, 537 parte e 480 parte) in fregio a Via San Pancrazio; collegamento delle reti di acque bianche del comparto alla suddetta vasca attraverso posa di condotta su area di proprietà comunale messa a disposizione gratuitamente all'attuatore; realizzazione di tutte le opere propedeutiche e postume che concorrono alla vasca di laminazione (es. disfacimento e nuova realizzazione area sgambamento cani, recinzioni, piantumazioni alberi, spostamento illuminazione pubblica, ecc.);
- realizzare e cedere gratuitamente al Comune un tratto di pista ciclopedonale, all'interno del comparto 6.2, di collegamento tra la Via Zambeccari/incrocio Via San Pancrazio e l'attuale percorso pedonale esistente sito nel parco pubblico prospiciente via Vivaldi in collegamento con Parco Spinelli;
- il "percorso Zambeccari", entro 18 mesi dalla messa a disposizione da parte del Comune di tutte le aree extra comparto funzionali e necessarie;

- **Accordo Sub Ambiti 9a-9b**

Il POC, con riferimento all'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto tra le parti coinvolte nel presente Ambito, prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- realizzare e cedere gratuitamente una quota di verde pubblico pari a mq. 1.052,00 situata a confine con il Parco Fiumana da attrezzarsi a Orti Sociali;

- **Accordo Lotto Via Zambeccari**

Il POC, con riferimento all'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto tra le parti coinvolte nel presente Ambito, non prevede la realizzazione di opere pubbliche essendo un intervento di ridotte dimensioni.



**5.3 LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

In relazione all'Accordo Territoriale sottoscritto con la provincia di Bologna, risultano assegnate al Comune di Castello d'Argile delle quote di edificabilità da utilizzare per situazioni non preventivabili alla data della sottoscrizione.

Tali quote aggiuntive per esigenze non preventivabili – art. 21 paragrafo 2, comma 1, lettera c) del PSC – corrispondono a mq 2.450 di Superficie Utile residenziale (corrispondente a 35 nuovi alloggi di dimensione media pari a 70 mq/alloggio) da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti.

I due precedenti POC non avevano utilizzato tale quota. Il presente POC, invece, ne utilizza 130 mq di SU, corrispondente a massimo n. 2 alloggi, nel lotto di via Zambecari.

#### **5.4 ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI E DEL SISTEMA FOGNARIO**

Il nuovo depuratore è entrato in funzione nel 2008 e le sue potenzialità depurative in abitanti equivalenti sono di 6.600. Tale impianto è situato a Mascarino in via Primaria e la sua realizzazione ha previsto lo smantellamento del depuratore esistente, sempre di Mascarino, nonché la conversione dell'impianto presente nel capoluogo in un impianto di sollevamento.

Considerato che a giugno 2021 gli abitanti residenti nei due centri abitati sono circa 4.930 unità, aumentabili a 5.400 unità se si tengono conto degli abitanti potenzialmente insediabili nelle aree in corso di attuazione, si evince che il depuratore è sufficientemente dimensionato anche per accogliere gli abitanti insediabili nei due nuovi comparti (abitanti di previsione = 207 unità, rif. Tab. 5.1).

Il depuratore di Mascarino, tuttavia, è già predisposto per un futuro ampliamento fino a 9.900 abitanti equivalenti ad oggi non necessario.

## **6 AMBITI / AREE INSERITI NEL POC**

### **6.1 DESCRIZIONE**

#### **Sub Ambito 6.2**

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

A questo sub-ambito non vengono poste particolari prescrizioni se non quella di prevedere un percorso ciclopedonale di collegamento tra la Via Zambeccari/incrocio Via San Pancrazio e l'attuale percorso pedonale esistente sito nel parco pubblico prospiciente via Vivaldi in collegamento con Parco Spinelli.

Al sub-ambito sono stati assegnati i seguenti diritti edificatori (DE): DE privato = 3.045 mq di SU, di cui una parte (il 15%) verrà destinato a ERS.

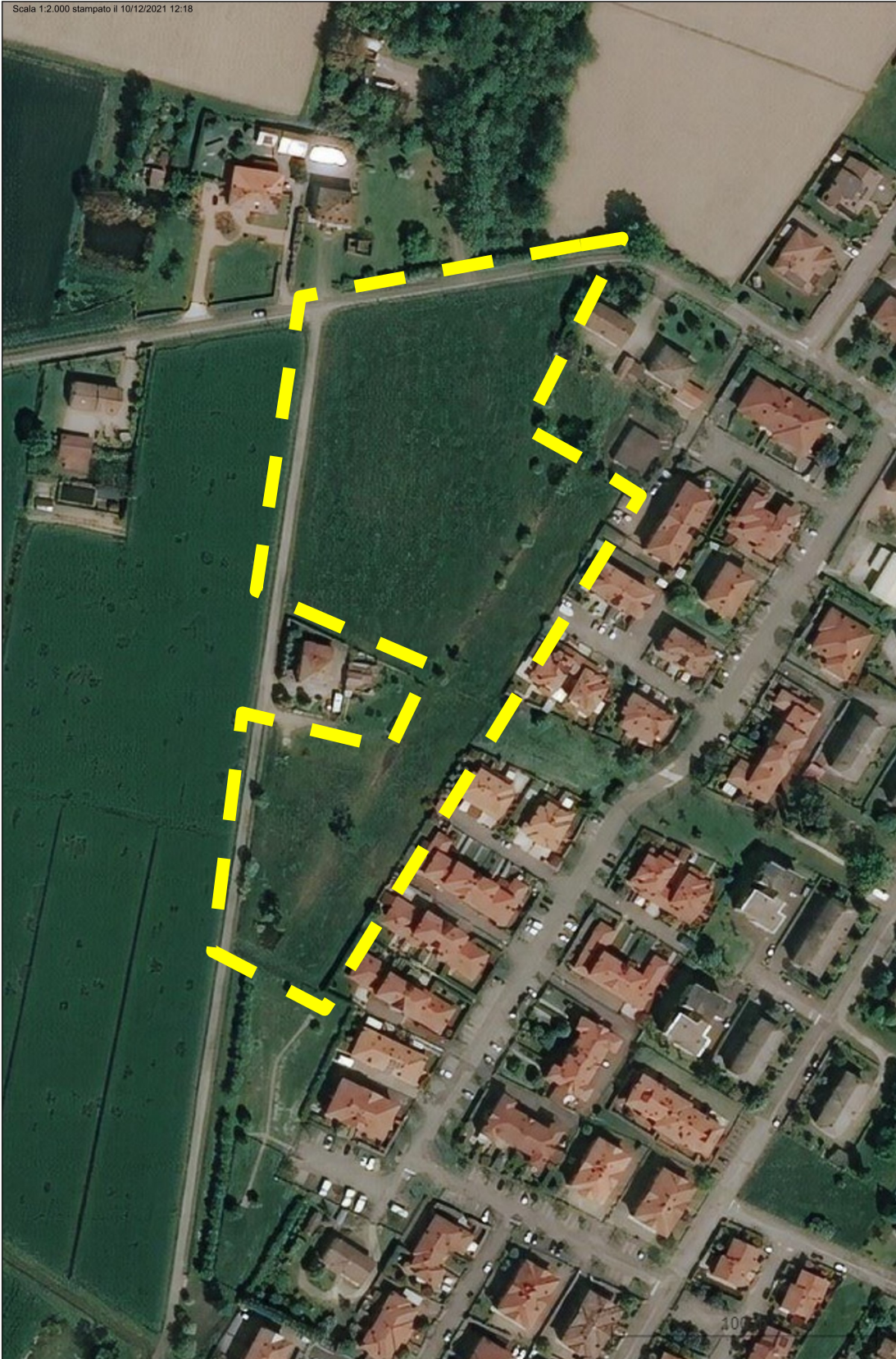
L'area si presenta salubre, lontana da industrie e colture moleste, ed è collegata al centro dell'abitato dalla viabilità esistente, la via Zambeccari. Il progetto urbanistico prevede la collocazione dei lotti residenziali lungo le direttrici est ed ovest, con affaccio su di una strada di lottizzazione baricentrica al comparto.

I parcheggi pubblici sono collocati a Nord, ad Ovest e a Sud mentre l'area verde pubblica è collocata a Sud a ridosso di un'altra area a verde pubblica esistente.

Si riporta a seguire una individuazione di massima dell'ambito; la definizione del perimetro dell'ambito, con i relativi riferimenti catastali è contenuta nelle Norme del presente POC.

**Stralcio cartografico di individuazione del Sub Ambito 6.2**

Scala 1:2.000 stampato il 10/12/2021 12:18



**Sub Ambito 9.2**

L'area oggetto del PUA è situata a Ovest del centro abitato di Venezzano. Trattasi di una zona per lo più occupata da coltivazioni agricole, libera da edifici o alberature di pregio. Sono presenti, nella parte Sud, degli orti che verranno ricollocati in area idonea all'interno del comparto.

Gli edifici verranno disposti lungo una strada centrale, rettilinea, che fungerà da spina dorsale dell'insediamento. Questa terminerà con una racchetta per l'inversione di marcia non essendo possibile collegarla ad entrambi gli estremi con la viabilità esistente.

Il verde pubblico viene collocato a confine con gli edifici esistenti, si presenta pertanto come una lunga stecca fruibile direttamente dagli edifici che vi si affacciano; modello quest'ultimo già proposto nel limitrofo comparto ex PRG n. C2.15. Per quanto riguarda i parcheggi, questi verranno disposti lungo la strada centrale a diretto servizio delle abitazioni.

All'ambito viene assegnato un diritto edificatorio (DE) di circa 3.000 mq (SU = 2.970 mq) che si traduce in 16 lotti, quasi tutti destinati a edifici bifamigliari, tranne i due lotti destinati a ERS che saranno invece due tri-famigliari.

L'onere perequativo in capo a questo ambito viene tutto monetizzato.

Si riporta a seguire una individuazione di massima dell'ambito; la definizione del perimetro dell'ambito, con i relativi riferimenti catastali è contenuta nelle Norme del presente POC.

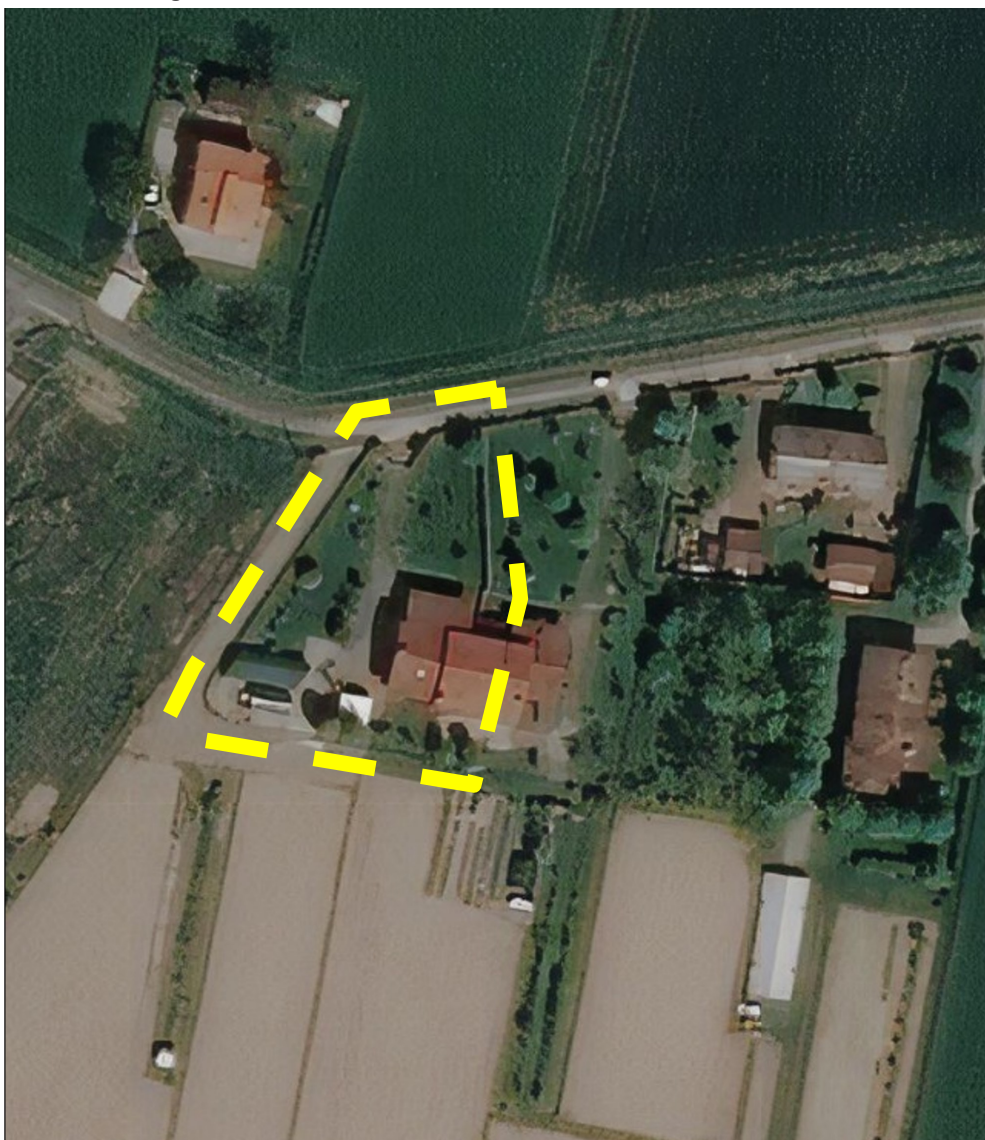
**Stralcio cartografico di individuazione del Sub Ambito 9.2**



**Lotto di via Zambeccari**

Si tratta di alcuni edifici posti lungo il tratto iniziale della via, prima che questa incroci Via Minganti, e ad oggi sono tutti ricompresi in un ambito di possibile espansione residenziale del quale una parte è già stata attuata (sub-ambito 6.1). Una delle proprietà interessate è anche quella che ha presentato la manifestazione d'interesse citata in Premessa. I medesimi proprietari hanno altresì richiesto dell'edificabilità aggiuntiva, una tantum, da poter utilizzare indipendentemente – soprattutto in termini temporali – dall'attuazione dell'ambito all'interno del quale oggi sono ricompresi. Per tale lotto, si propone pertanto una disciplina particolare dove si specifica la possibilità di realizzare, mediante intervento di nuova costruzione, una superficie utile (SU) massima di 130 mq.

Si riporta a seguire una individuazione di massima del lotto; la definizione del perimetro, con i relativi riferimenti catastali è contenuta nelle Norme del presente POC.

**Stralcio cartografico di individuazione del Lotto di via Zambeccari**

### **Pista ciclabile di via Zambeccari**

Per l'attuazione del comparto 6.2 in via Zambeccari, l'Amministrazione Comunale ha richiesto la realizzazione di una pista ciclopedonale che parta dall'incrocio con via della Costituzione, fino al comparto 6.1 posto alla fine di via Zambeccari. Questa pista ciclabile avrà una lunghezza di circa 645 metri.

La larghezza sarà di due tipi:

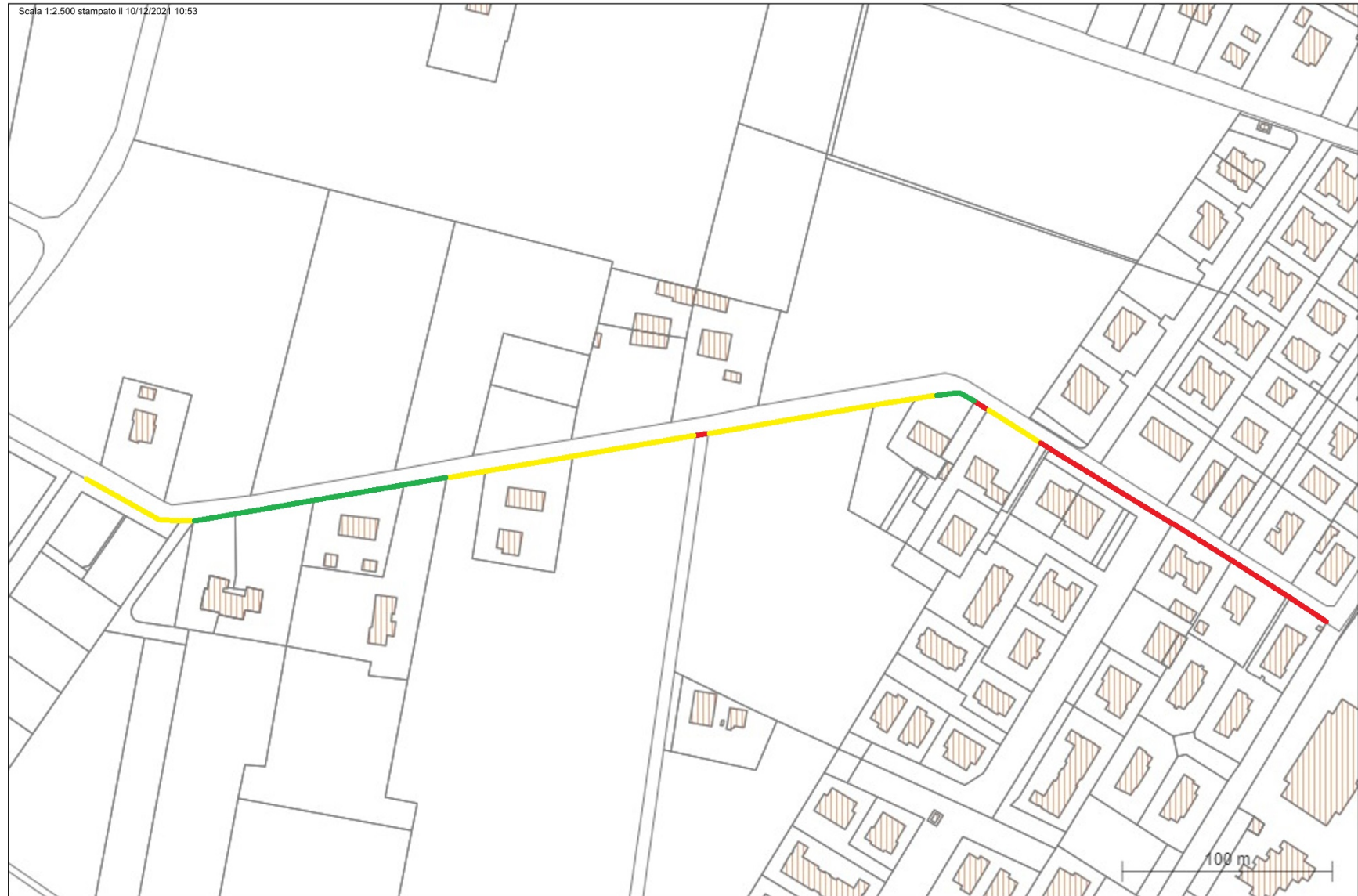
- un primo tratto, che dall'incrocio con via della Costituzione arriva al comparto 6.2, il quale avrà una larghezza di 150 cm
- un secondo tratto posto lungo la via carrabile per la parte compresa tra il comparto 6.2 e il comparto 6.1, il quale avrà una larghezza pari a 265 cm (inclusa cordatura laterale).

Il progetto dell'opera, individua n.3 differenti situazioni. Si rimanda alla Relazione illustrativa del progetto per la descrizione delle opere e delle caratteristiche afferenti a ciascuna situazione:

1. pista da realizzarsi su manto stradale esistente (colore rosso);
2. pista da realizzarsi lungo il fosso attualmente esistente (colore giallo);
3. pista da realizzarsi su banchina verde (colore verde).



**Stralcio cartografico di individuazione della pista ciclabile lungo via Zambecari**



## 6.2 QUOTA PUBBLICA

Per quanto riguarda la previsione di edilizia residenziale sociale (ERS), il PSC vigente prevede che nei POC realizzabili nell'arco di validità del PSC<sup>1</sup> si preveda una quantità di alloggi pari a circa il 15% del dimensionamento massimo, cioè circa 60 alloggi.

Si riporta un estratto dell'art. 21, paragrafo 1) del PSC:

*Con riferimento al dimensionamento programmato di cui al primo comma, il PSC assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS per circa il 15% (circa 60 alloggi in proprietà pubblica nei tre POC), da ricavare secondo i principi fissati dalla LEGGE FINANZIARIA 2008 (Legge 24 Dicembre 2007, n. 244) all'Art. 259; il Comune infatti chiederà in sede di POC e con il criterio della perequazione urbanistica, la cessione al demanio comunale di lotti urbanizzati a indice zero, sui quali il Comune medesimo concentrerà una propria capacità edificatoria per realizzare unità immobiliari di proprietà pubblica.*

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

- Sub Ambito 6.2: 522 mq di SU, per circa 7 alloggi
- Sub Ambito 9.2: 450 mq di SU per circa 6 alloggi

per un totale di 972 mq di SU che supera la percentuale del 15% posta dal PSC, corrispondente per il presente POC a 902 mq di SU.

---

<sup>1</sup> La validità del PSC, ancorchè non espressa dalla LR 20/2000, viene comunemente assunta in un arco temporale di 15 anni essendo ritenuto questo il periodo che consente di fare delle stime corrette. I POC realizzabili diventano, di conseguenza, al massimo tre.

## 7. IL CONTESTO URBANISTICO

Esaminati gli strumenti urbanistici comunali, si è constatato che gli interventi edilizi e le opere oggetto del presente POC si sviluppano all'interno dei seguenti ambiti e relativi vincoli e tutele:

### Sub Ambito 6.2

L'ambito si estende su di un'area priva di particolari vincoli o tutele. E' presente lungo la viabilità esistente, via Zambeccari a Nord e via San Pancrazio a Ovest, la relativa **fascia di rispetto stradale** (rif. Art. 9 L. 729/61D.M 1404/1968, D.Lgs 285/1992, DPR 495/1992); è inoltre presente su tutta l'area un vincolo di **protezione dall'inquinamento luminoso** funzionale all'Osservatorio Astronomico presente a Cento (rif. L.R. 19/2003 e D.G.R. 1732/2015).

### Sub Ambito 9.2

L'ambito si estende su di un'area priva di particolari vincoli o tutele. E', infatti, presente solo un vincolo di **protezione dall'inquinamento luminoso** funzionale all'Osservatorio Astronomico presente a Cento (rif. L.R. 19/2003 e D.G.R. 1732/2015).

### Lotto di via Zambeccari

Analogamente al Sub Ambito 6.2, il lotto in parola si estende su di un'area priva di particolari vincoli o tutele. E' presente lungo la viabilità esistente, via Zambeccari a Nord, la relativa **fascia di rispetto stradale** (rif. Art. 9 L. 729/61D.M 1404/1968, D.Lgs 285/1992, DPR 495/1992); è inoltre presente su tutta l'area un vincolo di **protezione dall'inquinamento luminoso** funzionale all'Osservatorio Astronomico presente a Cento (rif. L.R. 19/2003 e D.G.R. 1732/2015). Infine, viene riconosciuta a tutta l'area una particolare risposta sismica tale da prevedere un **approfondimento sismico di terzo livello**.

### Pista ciclabile via Zambeccari

Essendo la pista ciclabile posta a ridosso della viabilità esistente, essa ricade appieno in **fascia di rispetto stradale**. Il sedime della pista è altresì interessato dai vincoli di protezione dall'inquinamento luminoso e di approfondimenti sismici di terzo livello, seppure siano entrambi vincoli che non ineriscono questo tipo di opere infrastrutturali.

## **8. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA**

Il presente POC stralcio del Comune di Castello d'Argile considera la fattibilità tecnica e finanziaria delle opere di interesse pubblico e privato.

Tali opere sono analiticamente descritte negli accordi ex art. 18 L.R. 20/2000, propedeutici all'attuazione del POC, nei quali vengono disciplinati in modo prescrittivo e vincolante l'entità degli interventi, delle dotazioni territoriali, dei servizi e delle infrastrutture.

Gli accordi, inoltre, disciplinano i tempi precisi per la presentazione dei PUA afferenti agli ambiti di POC e, per tutte le opere pubbliche individuate, i tempi di realizzazione e di cessione al Comune.

## **9. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA**

Il Documento programmatico per la qualità urbana (previsto dall'art. 30, comma 2, lettera a bis) della L.R. 20/2000 e s.m.i.) costituisce il documento illustrativo degli indirizzi attuativi per la programmazione della qualità urbana negli ambiti del POC. Esso individua i fabbisogni abitativi, le dotazioni territoriali e le infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

Con il presente POC si affrontano per la prima volta i contenuti del Documento Programmatico per la Qualità Urbana, essendo stato il primo POC elaborato quando ancora tale documento non era previsto e, di conseguenza, il secondo POC, in quanto variante del primo, continuava a non prevederne i contenuti.

Già con il PSC del Comune di Castello d'Argile, attraverso le schede di ValSAT, venivano definiti gli obiettivi da perseguire a sostegno del principio della qualità urbana; questi vengono assunti dal presente POC declinandoli in specifici condizionamenti ed elementi di sostenibilità, configurati come elementi di qualificazione del territorio e di promozione della qualità urbana.

Il presente POC stralcio integra e traduce gli obiettivi generali di qualità urbana attraverso la disciplina d'indirizzo e di gestione delle trasformazioni previste nei diversi ambiti attivati con lo stesso. Ciò consiste nel fatto che questo POC assume il valore e gli effetti di PUA e contiene, quindi, sia una disciplina particolareggiata di attuazione di ciascun ambito, sia un disegno urbanistico dell'area che gli stessi interessano.

### **Sistema paesaggistico ambientale.**

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

A scala di POC l'attuazione dei nuovi ambiti si contestualizza per gli aspetti paesaggistico ambientali, secondo quanto descritto nelle relazioni ed elaborati dei singoli Piani a cui si rimanda.

### **Sistema della mobilità.**

La previsione in materia di mobilità dei Sub Ambiti è finalizzata alla sistematizzazione della mobilità in tutti suoi aspetti: carrabile, ciclabile e pedonale.

Contestualmente alla previsione di viabilità carrabile, quindi, si prevedono percorsi ciclabili, oltre a quelli pedonali, correlati al sistema delle aree verdi e uniformati al più ampio disegno della rete ciclabile e pedonale esistente.

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

**Sistema delle dotazioni territoriali – La città pubblica.**

Il presente POC conferma l'obiettivo di elevare il livello di qualità e funzionalità della "città pubblica", sia per quanto riguarda la dotazione dei servizi collettivi in generale, sia per le dotazioni territoriali afferenti gli ambiti in attuazione; esso costituisce strumento per la realizzazione di tali dotazioni in coordinamento con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Ciascun PUA prevederà le dotazioni urbanistiche relative al verde pubblico e parcheggi nei valori stabiliti dal PSC e secondo quanto già previsto dagli Accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 specifici per ogni Ambito.

#### **10 – APPOSIZIONE DI VINCOLI ESPROPRIATIVI**

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

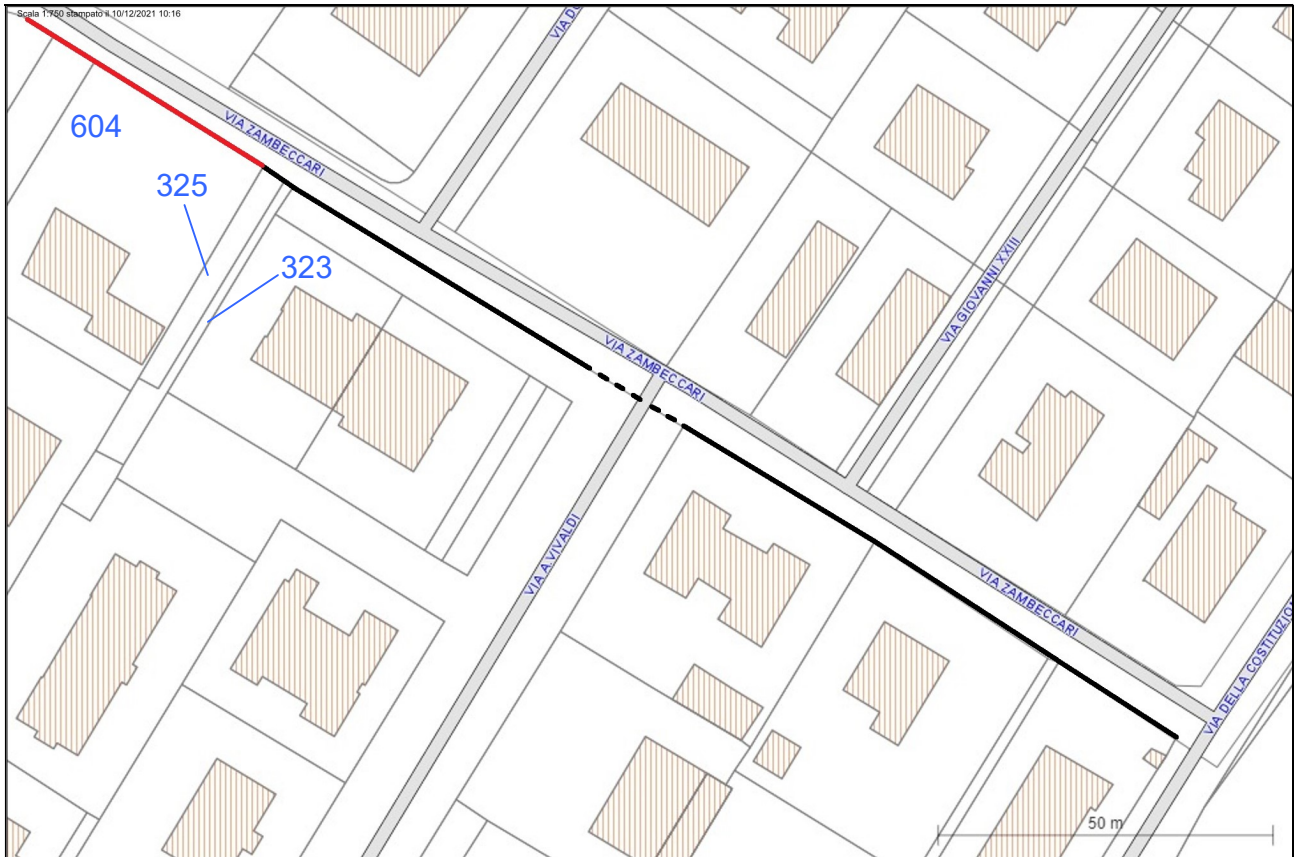
L'elenco delle aree interessate con i relativi nominativi dei proprietari costituisce parte integrante del POC.

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

Si riportano di seguito degli stralci catastali delle aree interessate dall'opera con il relativo elenco dei proprietari.

Si evidenzia che il primo tratto della pista ciclabile (da via della Costituzione) verrà realizzato su di una porzione di strada esistente e, pertanto, su proprietà pubblica. Lo stesso viene riportato per completezza negli elaborati che seguono, ma con colore **nero**. Il tratto di pista che necessita di esproprio viene rappresentato in **rosso**.

Individuazione particelle catastali, da via Della Costituzione

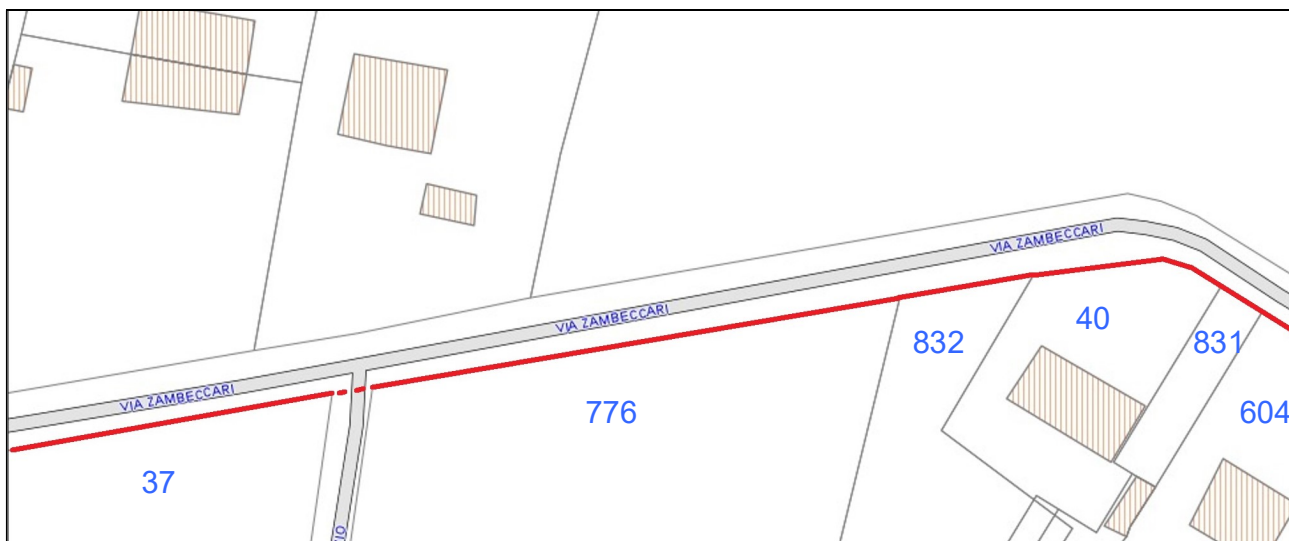


Primo tratto della pista ciclabile (da via della Costituzione).

Verrà realizzato su di una porzione di strada esistente e, pertanto, su proprietà pubblica

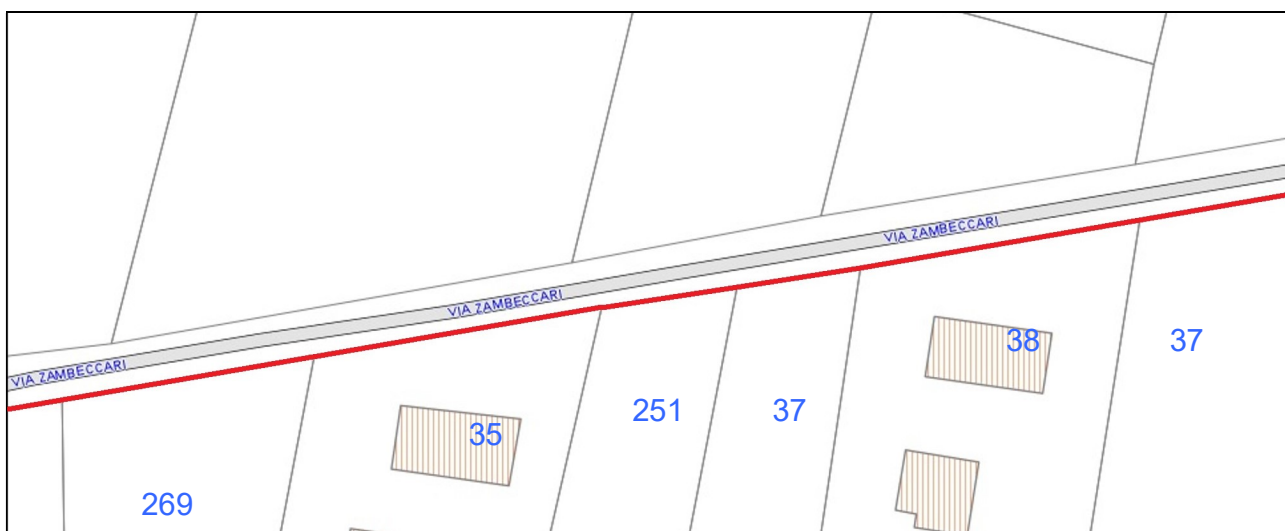


segue



Foglio	Mapp.	Intestatario	Qualità
24	604	Polmonari Erminia, Lorenzoni Loredana	Ente urbano
24	831	Polmonari Erminia, Lorenzoni Loredana, Lorenzoni Antonio	Ente urbano
24	40	Polmonari Erminia, Lorenzoni Antonio	Ente urbano
24	832	Polmonari Erminia, Lorenzoni Antonio	Seminativo arboreo
24	776	Giò Srl	Seminativo arboreo
24	37	Lorenzoni Luisa	Seminativo

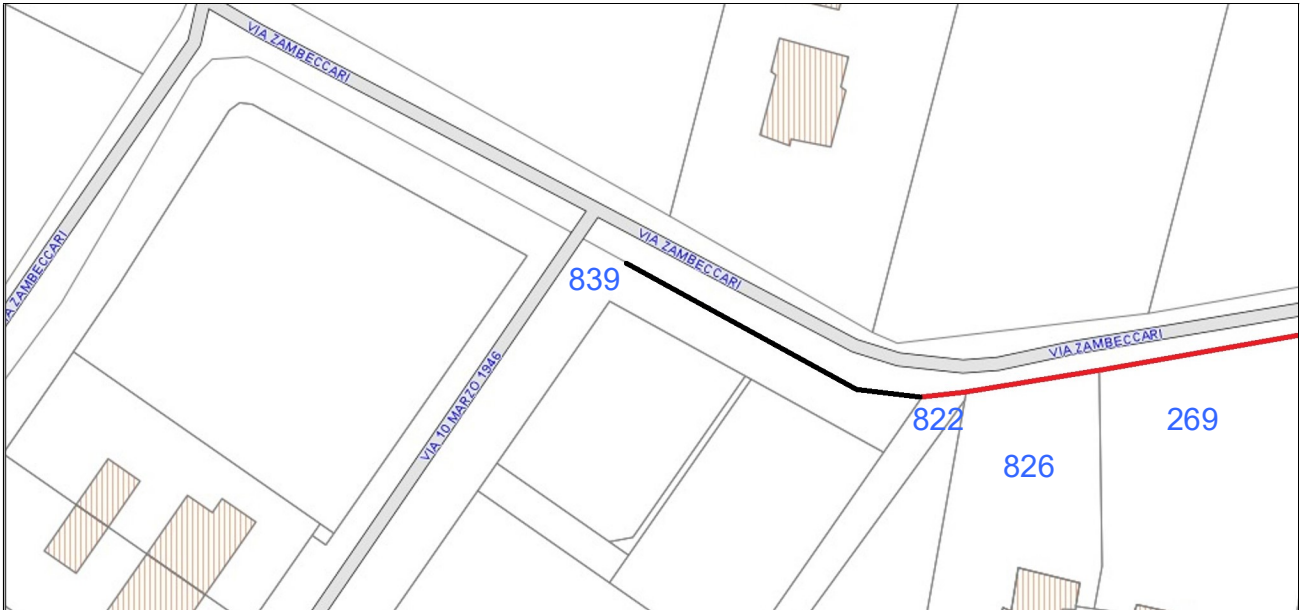
segue



Foglio	Mapp.	Intestatario	Qualità
24	38	Lorenzoni Luisa	Ente urbano
24	37	Lorenzoni Luisa	Seminativo

24	251	Fortini Gianna, Negrini Grazia, Negrini Francesca, Negrini Andrea,	Ente urbano
24	35	Cocchi Daniela, Volta Elena, Valente Leonardo	Ente urbano
24	269	Cocchi Gabriele, Pasetto Stefania	Ente urbano

Segue



Foglio	Mapp.	Intestatario	Qualità
24	826	Cocchi Deanna, Ferrari Giancarlo	Ente urbano
24	822	Cocchi Gabriele, Cocchi Deanna, Cocchi Vittorina	Seminativo
24	839	Comune di Castello d'Argile	