

Comune di
ARGELATO



POC

2014 - 2019

PIANO OPERATIVO COMUNALE

*Relazione illustrativa
e allegati cartografici*

ELAB. 1

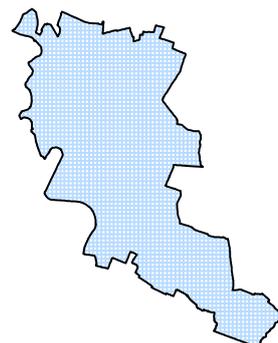
Sindaco
Andrea Tolomelli

Segretario comunale
Dott. Fausto Mazza

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale
Arch. Piero Vignali

Per il Comune di Argelato
Responsabile III settore programmazione
e gestione del territorio
Arch. Giovanni Panzieri

adozione delib. C.C n. 34 del 09.04.2014
approvazione delib. C.C n. del



GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

UFFICIO DI PIANIFICAZIONE:

- Arch. Piero Vignali: Responsabile
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

Per il Comune di Argelato

- Giovanni Panzieri

INDICE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
1. OBIETTIVI E FORMAZIONE DEL POC	3
1.1. CRITERI OPERATIVI	3
2. LE SCELTE DEL PRIMO POC	5
2.1. UN'ESPANSIONE EDILIZIA COERENTE CON LE POLITICHE TERRITORIALI DELL'AMMINISTRAZIONE	5
2.2. TEMATICHE PRINCIPALI	7
<i>Uno sviluppo insediativo per il contenimento della dispersione insediativa.</i>	7
<i>L'affermazione concreta dei principi della perequazione.</i>	7
<i>Realizzazione della Città pubblica (Ers, aree per servizi, infrastrutture, piste ciclabili, ecc.)</i>	7
<i>Fattibilità</i>	7
<i>Riqualificazione</i>	7
<i>Compensazione idraulica</i>	7
<i>Sviluppo prevalentemente residenziale</i>	8
3. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E VALIDITÀ TEMPORALE	9
4. QUADRO CONOSCITIVO	10
4.1. POPOLAZIONE	10
4.2. ANALISI DELLE DOTAZIONI	10
4.3. STRUTTURE SCOLASTICHE	12
4.4. PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	15
<i>ANALISI DEL PIANO TRIENNALE E RELAZIONE COL POC</i>	15
<i>PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE VIGENTE (DCC N. 9-2014)</i>	16
<i>PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE MODIFICATO, IN FASE DI APPROVAZIONE</i>	17
4.5. ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI	18
4.6. LE QUOTE DI DIMENSIONAMENTO NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	19
5. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA	20
5.1. OBBLIGHI DEI SOGGETTI PRIVATI E GARANZIE	20
5.2. AGENDA DI ATTUAZIONE DEL POC	21
6. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA	22
6.1. LA QUALITÀ URBANA	22
6.2. CRITERI PER LA QUALITÀ NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA	24
7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL 1° POC	26
7.1. AMBITO B.1 (PARTE DELL'AMBITO B)	26
7.2. AMBITO 7.....	31
7.3. AMBITO 11.1 (PARTE DI AMBITO 11) E AMBITO D.1 (PARTE DI AMBITO D)	34
8. SCENARIO DI PROGETTO – ATTUAZIONE DEL POC	37
8.1. POPOLAZIONE	37
8.2. OPERE PUBBLICHE PREVISTE DAL POC	38
<i>Ambito B (parte)</i>	38
<i>Ambito 7</i>	38
<i>Sub Ambito 11 (parte) e D (parte)</i>	38
8.3. ENTITÀ COMPLESSIVA DEGLI INVESTIMENTI E DEGLI INCREMENTI PATRIMONIALI PUBBLICI POTENZIALI	39
8.4. VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO	40
8.5. DOTAZIONI SCOLASTICHE – STATO DI PROGETTO – SCENARIO	41
8.6. DOTAZIONI COLLETTIVE DI SCENARIO – PROGETTO	45
8.7. IMPIANTI DI DEPURAZIONE.....	47
9. IL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL POC E DEFINIZIONE DEI RESIDUI DEL PSC.....	48
9.1. DIMENSIONAMENTO DEL POC.....	48
9.2. RAPPORTO COL DIMENSIONAMENTO DEL PSC.....	49
9.3. DIMENSIONAMENTO PUBBLICO E PRIVATO	50
9.4. DOTAZIONI ERS PUBBLICHE E PRIVATE.....	50

1. Obiettivi e formazione del POC

1.1. CRITERI OPERATIVI

La Giunta Comunale ha definito¹ gli obiettivi e i criteri di selezione delle proposte di pianificazione per la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC) in coerenza con:

- le previsioni e le linee strategiche indicate nel PSC;
- gli indirizzi consiliari in materia di formazione del POC²;
- gli esiti del laboratorio di urbanistica partecipata Funo Futura 2012;

Partendo da tali indirizzi, il responsabile del procedimento ha predisposto³ e pubblicato sul sito web dell'Amministrazione l'Avviso di interesse ad essere inseriti nel primo POC.

Nei contenuti di tale atto sono stati coordinati ed esplicitati gli indirizzi a cui le proposte di interesse dovevano rispondere come condizione iniziale, e cioè:

1. contenere e razionalizzare il consumo di suolo, in particolare individuando il limite superiore di 6.000 mq di SU privata di nuova urbanizzazione per l'intero 1°POC;
2. perseguire elevati standard di qualità dello spazio pubblico;
3. perseguire la razionalizzazione e la qualificazione della rete viaria sia carrabile sia per la mobilità dolce;
4. cogliere le occasioni di trasformazione urbanistica per migliorare e integrare il tessuto esistente al contorno;
5. favorire misure di contenimento dei consumi di energia;
6. operare con certezza degli interlocutori, nonché della fattibilità tecnica, economica e organizzativa degli interventi previsti;
7. perseguire politiche abitative che agevolino l'accesso alla proprietà dell'alloggio;
8. costituire uno stock patrimoniale pubblico di lotti urbanizzati.

Nel medesimo atto sono stati inoltre evidenziati, in apposite planimetrie schematiche, gli obiettivi di miglioramento infrastrutturale che l'Amministrazione intende perseguire per mezzo dell'approvazione del POC, sono stati esplicitati i contenuti minimi delle proposte di pianificazione, sono stati esposti i metodi e i criteri di valutazione delle proposte stesse, e infine sono stati forniti i chiarimenti preliminari ritenuti necessari per la corretta applicazione del PSC.

In risposta all'avviso sono giunte n. 5 manifestazioni di interesse, comprensive delle proposte

¹ Delibera Giunta comunale n. 18 del 28.03.2013 recante "Piano operativo comunale (POC) – approvazione dei criteri per la redazione dell'invito a presentare manifestazioni di interesse per l'attuazione di interventi e approvazione dello schema di invito – provvedimenti inerenti e conseguenti"

² Deliberazione di Consiglio comunale n. 2 del 8.2.2010

³ Determinazione TEC / 87 Del 28/05/2013 recante "Avviso per l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (POC) di aree ricadenti negli ambiti di riqualificazione, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia e negli ambiti di nuovo insediamento su area libera, secondo le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del comune di Argelato"

di pianificazione.

Successivamente, il responsabile del procedimento ha nominato⁴ il comitato tecnico di esame delle proposte di pianificazione

Detta commissione si è riunita varie volte al fine di esaminare, sotto il profilo tecnico-giuridico e di merito, le proposte presentate. Per ciascuna delle proposte di pianificazione il comitato ha definito un giudizio complessivo, che tenesse conto sia della completezza degli elaborati, sia della rispondenza normativa al PSC, sia della coerenza con gli obiettivi messi a bando, sia della qualità complessiva della proposta progettuale.

Conclusi i lavori della commissione, il responsabile del procedimento ha esposto ai potenziali attuatori le criticità emerse, per consentire agli stessi di apportare le integrazioni e le correzioni e confezionare definitivamente la proposta di pianificazione in vista della presentazione all'amministrazione comunale.

Ricevute le integrazioni e rettifiche, e quindi sostanzialmente conclusa la fase preliminare di esame tecnico delle proposte, il responsabile del procedimento ha ampiamente illustrato le stesse alla giunta e al sindaco, supportando poi l'amministrazione nella fase di dialogo, rettifica, chiarimento e focalizzazione necessaria per rendere le proposte maggiormente congrue con gli obiettivi strategici di sviluppo territoriale. Tale fase si è sviluppata fino alla metà del mese di marzo 2014.

Successivamente⁵ sono stati approvati gli schemi di accordo urbanistico con soggetti privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20-2000, che prefigurano l'inserimento in POC di:

1. Parte dell'ambito di riqualificazione denominato "B", in Funo;
2. l'intero ambito di nuovo insediamento denominato "7" in Argelato;
3. parte dell'ambito di nuovo insediamento denominato "11" contestualmente a parte dell'ambito di riqualificazione denominato "D" in Funo.

⁴ Determinazione TEC / 177 del 30/09/2013 recante "Nomina della commissione tecnica interna per l'esame delle proposte di pianificazione volte all'inserimento nel piano operativo comunale"

⁵ Con deliberazione di giunta n. _9_ del 27.3.2014

2. Le scelte del primo POC

Il POC predisposto dall'Amministrazione Comunale di Argelato si pone come principale obiettivo quello di avviare una prima e concreta fase attuativa delle linee strategiche del PSC, come esplicitati negli atti sopra citati, sotto diversi aspetti:

- “ricucire” il tessuto urbano mediante l'edificazione di porzioni di territorio interstiziali tra aree urbanizzate;
- Limitare la quantità potenzialmente insediabile su area libera, indicando quale obiettivo il contenimento della SU privata entro i 6.000 mq, al netto dell'edificabilità comunale prevista dal PSC e delle eventuali quote aggiuntive per esigenze non preventivabili;
- Proseguire, in coerenza con gli indirizzi adottati e con la stessa politica di investimento pubblico degli ultimi anni, l'attività di riqualificazione del tessuto esistente, con particolare attenzione alla mobilità ciclopedonale, alla razionalizzazione dei parcheggi, alla demolizione di edifici dismessi;
- Costituire uno stock di aree pubbliche che possano essere utilizzate per politiche abitative o patrimoniali;
- Utilizzare, in maniera calibrata, la quota di edificabilità prevista dal PSC a disposizione dell'Amministrazione per interventi puntuali non preventivabili.

2.1. UN'ESPANSIONE EDILIZIA COERENTE CON LE POLITICHE TERRITORIALI DELL'AMMINISTRAZIONE

Nel comune di Argelato, gli strumenti urbanistici “di vecchia generazione” (Piano Regolatore redatto e approvato ai sensi della LR 47/1978 e relativi Piani Particolareggiati) sono entrati in fase di saturazione già nel periodo 2009-2010.

La battuta di arresto del mercato immobiliare dovuta alla crisi economica e finanziaria internazionale iniziata nell'anno 2008 e protrattasi fino al giorno d'oggi, si è trovata a coincidere in questo modo con una disponibilità pressoché nulla di ambiti territoriali già convenzionati (ossia immediatamente edificabili) ai sensi del Piano Regolatore.

I primi anni di vigenza del Piano Strutturale, a loro volta coincidenti con questo scenario, pur presentando ampie porzioni di territorio potenzialmente urbanizzabili e numerosi ambiti edificati da riqualificare, sono stati caratterizzati da una tensione insediativa assai modesta e da un atteggiamento quantomeno prudente da parte dei potenziali investitori.

In questo stesso periodo l'amministrazione ha maturato una politica territoriale (da perseguirsi in maniera concorrente tra investimenti pubblici e urbanistica) fondata su alcuni elementi principali: riqualificazione della viabilità esistente mediante la creazione di percorsi ciclopedonali e la razionalizzazione dei parcheggi, riqualificazione degli impianti di pubblica illuminazione, riqualifica-

zione edilizia orientata al risparmio energetico e alla sicurezza sismica.

Sotto il profilo urbanistico, l'amministrazione ha anche fissato il concetto per il quale l'esercizio (o meglio, l'ottenimento) del diritto edificatorio attribuito dal POC deve essere accompagnato da una significativa utilità pubblica, coerente con gli obiettivi dell'amministrazione sotto il profilo infrastrutturale e dell'assetto territoriale, con particolare riferimento all'"intorno" dell'ambito di intervento.

La combinazione di fattori sopra esposta, se da una parte ha moderato la vivacità della pressione per l'attuazione del PSC, dall'altra ha evitato il crearsi di tensioni e di squilibri tra le aspettative immobiliari e l'assetto territoriale, consentendo la focalizzazione su un numero limitato di interventi.

L'amministrazione ha garantito la più ampia partecipazione e informazione sui propri obiettivi alla maggior parte possibile di proprietari e potenziali attuatori, anche con la conduzione di un laboratorio di urbanistica partecipata relativo alla riqualificazione della frazione di Funo.

In sede di formale risposta al bando per l'inserimento in POC, i potenziali attuatori hanno inoltrato cinque proposte, di cui solo 3 ammesse in seguito all'inserimento in POC.

Il POC che si va ad adottare propone un dimensionamento complessivo (tra edificabilità privata ed edificabilità comunale e tra ambiti di riqualificazione e ambiti di nuovo insediamento, e compresi diritti edificatori già acquisiti derivanti dal PRG) di 11.433,88 mq di SU residenziale, per un totale di 141 alloggi circa e 408 abitanti circa, in un orizzonte temporale di ipotizzabile in questa sede di 10-15 anni (tenendo conto che la validità del POC è per legge di 5 anni, le convenzioni urbanistiche attuative hanno di consueto valenza decennale).

Di questi 141 alloggi, circa 21 sono destinati fin dall'adozione del POC all'edilizia residenziale "sociale", da declinarsi nelle forme stabilite negli accordi ex art. 18.

Sarà nella disponibilità dell'amministrazione comunale, nell'attuazione delle proprie politiche patrimoniali e abitative, l'utilizzo delle aree edificabili acquisite in attuazione del POC per ulteriori obiettivi residenziali sociali.

In relazione al PSC redatto in forma associata e all'accordo di pianificazione⁶, il presente POC impiega una quota pari al 16% circa del dimensionamento complessivo previsto per l'orizzonte del PSC per quanto riguarda l'insediamento su area libera, al 5% circa del dimensionamento complessivo per aree di riqualificazione, e al 12% circa sul totale.

Il presente strumento costituisce quindi un'attuazione delle previsioni iniziali conforme alle medesime, e debitamente corretta in relazione all'andamento dell'economia ed in particolare del mercato immobiliare.

⁶ Accordo di pianificazione siglato da Provincia di Bologna e comuni dell'Unione Reno Galliera il 4.4.2008

2.2. TEMATICHE PRINCIPALI

Uno sviluppo insediativo per il contenimento della dispersione insediativa.

Coerentemente con il PSC e con gli indirizzi comunali, il presente POC prevede il contenimento della dispersione insediativa operato mediante la scelta di attivare un ambito di riqualificazione e porzioni di territorio non urbanizzato in quanto interstiziali o funzionali al completamento di scelte insediative già operate in passato.

L'affermazione concreta dei principi della perequazione.

I principi della perequazione sono stati applicati nelle loro articolazioni principali: sia nella distribuzione indistinta del diritto edificatorio sull'intera porzione di ambito "attivata", indipendentemente dalla destinazione finale dell'area (lotto edificabile, opera di urbanizzazione o area pubblica) sia nell'accezione più ampia di "accompagnamento" dell'insediamento privato ad opere di interesse pubblico.

Realizzazione della Città pubblica (Ers, aree per servizi, infrastrutture, piste ciclabili, ecc.)

Per quanto riguarda l'ERS ci si è rapportati agli indirizzi del PSC approvato, confermandone i contenuti (15% della capacità insediativa derivante da ambiti di nuovo insediamento è connotata da caratteristiche sociali).

Gli sforzi dell'Amministrazione sono stati particolarmente attenti al tema della costruzione della città pubblica, soprattutto nella direzione della mobilità ciclopedonale e della riqualificazione del reticolo viario esistente al contorno degli insediamenti.

Fattibilità

Tutti gli impegni dei soggetti attuatori di "valenza pubblica", opere da realizzare, cessione di lotti, ecc., sono stati resi "certi" con la sottoscrizione di impegni precisi negli Art. 18 e in particolare modo con la prefigurazione di un sistema di garanzie che è stato appositamente declinato in relazione all'entità degli impegni assunti dall'attuatore.

Riqualificazione

Sono state avviati, laddove possibile, interventi di riqualificazione urbana. In particolare tale condizione si è resa possibile per l'Ambito B a Funo e mediante un'operazione perequativa legata all'ambito 11 e all'ambito D, che consentirà la conversione di un lotto già produttivo e ora dismesso in via Gramsci in un'area per parcheggio pubblico.

Compensazione idraulica

Sono state previsti, a carico dei soggetti attuatori, e quindi con uno sgravio dell'impegno economico da parte del Comune, gli interventi di compensazione idraulica in relazione al miglioramen-

to della sicurezza idraulica generale del territorio, in particolare per garantire l'invarianza idraulica dei nuovi comparti; tali interventi in sede di PUA dovranno essere concordati e validati con il Consorzio della Bonifica Renana.

Sviluppo prevalentemente residenziale

Questo primo POC non affronta il tema dello sviluppo artigianale ed industriale, in quanto, al momento, le condizioni economiche generali hanno consentito all'amministrazione ritenere non opportuna l'espansione di aree produttive.

3. Efficacia del POC, entrata in vigore e validità temporale

Il Piano Operativo Comunale (POC) è stato elaborato ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m. e i., avendo come base il Piano Strutturale Comunale approvato dal Comune di Argelato.

Il POC ha una durata prevista di cinque anni a decorrere dalla data della sua approvazione.

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 del termine quinquennale:

- nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- 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;
- nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.

4. Quadro Conoscitivo

4.1. POPOLAZIONE

Secondo quanto risulta dall'anagrafe comunale, la popolazione comunale risulta così articolata, scorporando i dati tra Argelato capoluogo (comprendendo su ciascuna delle due frazioni maggiori anche la popolazione delle frazioni minori e del forese di rispettiva competenza).

Popolazione comunale	
	Popolazione al 31.12.2013
Argelato	3.744
Funò	6.025
Totale comunale	9.769

4.2. ANALISI DELLE DOTAZIONI

In relazione agli approfondimenti già riportati nel PSC e nel RUE, si può evidenziare come la situazione degli standard pubblici – con verifica al 31-12-2013 - sia complessivamente soddisfacente. La dotazione esistente si articola come di seguito riportato:

Tabella A

Dotazioni collettive esistenti da Valsat PSC - stato di fatto					
	Scolastiche	Civili	Religiose	Verde attrezzato	Parcheggi
Argelato	29.987	14.019	7.692	172.790	24.151
Funò	23.101	33.765	15.156	84.969	35.018
subtotale	53.088	47.784	22.848	257.759	59.169
totale	440.648				

Tabella A.1

Dotazioni collettive per abitante - stato di fatto						
	Abitanti	Scolastiche	Civili	Religiose	Verde attrezzato	Parcheggi
Argelato	3.744	8,01	3,74	2,05	46,15	6,45
Funò	6.025	3,83	5,60	2,52	14,10	5,81
subtotale	9.769	5,43	4,89	2,34	26,39	6,06
totale	45,11					

La tabella A.1 mostra come la dotazione esistente complessiva sia di 45,11 mq/abitante. Il minimo richiesto dalla normativa è di 30 mq/abitante, pertanto lo stato di fatto mostra una sovrab-

bondanza di dotazioni.

Particolarmente ricca è la dotazione di verde pubblico nel capoluogo di Argelato, che supera la quota di 46 mq di verde pubblico per abitante.

4.3. STRUTTURE SCOLASTICHE

Per la verifica del fabbisogno di edilizia scolastica e della capienza delle strutture esistenti, sono stati presi in esame i dati relativi alla popolazione già insediata, a quella prevista come parziale potenzialità di attuazione del RUE e quelli generati dall'attuazione del POC; da tale insieme viene desunta la popolazione per fasce di età scolare e raffrontata con la capienza delle strutture scolastiche attuale e programmata dal Comune.

Ai fini della verifica della disponibilità di strutture scolastiche è stata analizzata l'attuale capienza dei plessi esistenti nel Capoluogo e in Funo

Tabella A

Alunni iscritti 2013				
		Argelato	Funo	tot
Nido		27	50	77
Materna		75	150	225
Primaria		210	296	506
Secondaria 1°		260		260

Tabella A.1

Alunni accoglibili nelle strutture esistenti 2013			
	AR	FU	tot
Nido	46	78	124
Infanzia	84	150	234
Primaria	260	367	627
Secondaria 1°	270		270

Ai fini del calcolo del fabbisogno di attrezzature scolastiche nella proiezione futura, viene verificata l'incidenza di ciascuna fascia d'età scolare sul totale della popolazione, (elaborata sui dati dell'anno 2013), secondo la seguente tabella B:

Tabella B

Popolazione e classi d'età al 31.12.2013		
tot. popol.	9769	100%
0-2	241	2,47%
3-5	291	2,98%
6-10	491	5,03%
11-13	300	3,07%
tot. popol. In età scolastica	1.323	13,54%
restante	8.446	

Tabella B.1

2013 frazioni e classi di età			
	AR	FU	TOT
0-2 anni	92	149	241
3-5 anni	106	185	291
6-10 anni	193	298	491
11-13 anni	116	184	300
<i>totale scolare</i>	<i>507</i>	<i>816</i>	<i>1.323</i>
<i>non scolare</i>	<i>3.237</i>	<i>5.209</i>	<i>8.446</i>
TOTALE	3744	6025	9.769

Tabella B.2

2013 frazioni e classi di età in percentuale		
	AR	FU
0-2 anni	2,46%	2,86%
3-5 anni	2,83%	3,55%
6-10 anni	5,15%	5,72%
11-13 anni	3,10%	3,53%

Le tabelle B mostrano l'incidenza della popolazione in età scolare per l'anno 2013, inteso quale anno di riferimento dello stato di fatto, aggregata per tutto il comune e scorporata per classi di età e poi ulteriormente scorporata per frazioni.

Risulta una popolazione in età scolare di 1.323 persone, suddivisa in 507 persone ad Argelato e 816 persone a Funo.

Tabella C

POPOLAZIONE SCOLASTICA E DOTAZIONI TOTALE COMUNALE - STATO DI FATTO 2013									
		% sul totale	bambini in età scolare	tasso di scolarizzazione (obiettivo)	bambini da scolarizzare	Capienza media classi sezioni	sezioni / classi necessarie	sezioni o classi	carenze
Nido	0 - 2	2,47%	241	50%	121	18	6,80	7	0,20
Infanzia	3 - 5	2,98%	291	80%	233	26	8,95	9	0,05
Primaria	6 - 10	5,04%	491	100%	491	25	19,58	25	5,42
Secondaria 1°	11 - 13	3,08%	300	100%	300	27	11,11	10	-1,11
Totale			1.323		1144		46	51	

La tabella C mostra lo stato di soddisfacimento attuale del sistema di dotazioni scolastiche esistenti, evidenziando le eventuali carenze strutturali. Il sistema si presenta complessivamente in equilibrio.

Si evidenzia una teorica carenza nella scuola secondaria, che è costituita da un unico plesso per il territorio comunale. Tale carenza non si è riscontrata nell'effettivo esercizio del servizio, in quanto in realtà gli iscritti attuali sono meno del 100% della popolazione di riferimento (sono in effetti 260 e non 300). Questo perché parte della popolazione di riferimento fruisce del servizio scolastico presso strutture di altri comuni. Poiché la struttura comunque presenta potenziali criticità che potrebbero manifestarsi nel futuro, l'amministrazione comunale può individuare, nell'ambito della propria gestione patrimoniale, la possibilità di ottimizzare le strutture esistenti, aumentando i servizi igienici e portando il numero delle classi disponibili a 12, con un incremento di due classi.

4.4. PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

ANALISI DEL PIANO TRIENNALE E RELAZIONE COL POC

Lo schema di “Programma Triennale 2014-2016 e di Elenco Annuale dei lavori pubblici” è stato approvato all’interno della delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 27/02/2014, ed è oggetto di revisione, con la redazione di un nuovo schema di programma triennale di prossima approvazione consiliare.

Il POC ne assume i principi, con particolare riferimento agli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione delle strade previsti per l’anno 2016, che si coordineranno con quelli previsti nelle proposte di pianificazione selezionate per il presente POC.

La strategia degli investimenti dell’amministrazione comunale di Argelato si fonda su due filoni principali di intervento: la riqualificazione (strutturale ed energetica) del patrimonio edilizio, che in questa fase interessa in particolare le palestre scolastiche, e la riqualificazione della viabilità comunale con particolare riferimento alla dotazione di piste ciclopedonali e al rinnovamento della pubblica illuminazione con risparmio energetico mediante tecnologia LED.

Sulla base dei contenuti delle proposte di pianificazione, nonché degli accordi ai sensi dell’art. 18 della LR 20-2000, l’attuazione del POC si coordinerà pienamente con questa strategia, in quanto sia l’offerta delle opere al contorno sia le caratteristiche concordate delle opere di urbanizzazione interne ai comparti svilupperanno i temi del collegamento ciclopedonale organico e del risparmio energetico negli impianti di pubblica illuminazione.

Si riportano di seguito le tabelle che riguardano le opere pubbliche della citata delibera, nonché, di seguito, le tabelle come redatte in vista della prossima modifica consiliare.

PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE VIGENTE (DCC N. 9-2014)

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	Importo Totale
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	155.000,00	0,00	0,00	155.000,00
Entrate acquisite mediante contrazioni di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di immobili ex art. 53, commi 6-7 d.lgs. n. 163/2006	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziamenti di bilancio	970.000,00	1.000.000,00	1.100.000,00	3.070.000,00
Altro	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali	1.125.000,00	1.000.000,00	1.100.000,00	3.225.000,00

(NB della seguente tabella sono riportati solo i dati essenziali, per comodità di lettura)

N. progr. (1)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Priorità (5)	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA				Cessione Immobili	Apporto di capitale privato	
			Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale	S/N (6)	Importo	Tipologia (7)
1	Riqualificazione strutturale e energetica impianti sportivi	1	770.000,00			770.000,00	N	0,00	
2	Manutenzione straordinaria strade	2	200.000,00			200.000,00	N	0,00	
3	Manutenzione straordinaria alloggi ERP	2	155.000,00			155.000,00	N	0,00	
4	Riqualificazione strutturale e energetica impianti sportivi	1		800.000,00		800.000,00	N	0,00	
5	Manutenzione straordinaria strade	2		200.000,00		200.000,00	N	0,00	
6	Riqualificazione strutturale e energetica patrimonio	1			800.000,00	800.000,00	N	0,00	
7	Manutenzione straordinaria strade	2			300.000,00	300.000,00	N	0,00	

PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE MODIFICATO, IN FASE DI APPROVAZIONE

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	Importo Totale
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	155.000,00	0,00	0,00	155.000,00
Entrate acquisite mediante contrazioni di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di immobili ex art. 53, commi 6-7 d.lgs. n. 163/2006	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziamenti di bilancio	940.000,00	600.000,00	850.000,00	2.390.000,00
Altro	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali	1.095.000,00	600.000,00	850.000,00	2.545.000,00

(NB della seguente tabella sono riportati solo i dati essenziali, per comodità di lettura)

N. progr. (1)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Priorità (5)	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA				Cessione Immobili (6)	Apporto di capitale privato	
			Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale		Importo	Tipologia (7)
1	Riqualificazione strutturale e energetica impianti sportivi	1	740.000,00			740.000,00	N	0,00	
2	Manutenzione straordinaria strade	2	200.000,00			200.000,00	N	0,00	
3	Manutenzione straordinaria alloggi ERP	2	155.000,00			155.000,00	N	0,00	
4	Riqualificazione strutturale e energetica impianti sportivi	1		400.000,00		400.000,00	N	0,00	
5	Manutenzione straordinaria strade	2		200.000,00		200.000,00	N	0,00	
6	Riqualificazione strutturale e energetica patrimonio	1			450.000,00	450.000,00	N	0,00	
7	Manutenzione straordinaria strade	2			400.000,00	400.000,00	N	0,00	
0,00									

4.5. ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI

Il territorio comunale è dotato di una rete fognante in parte separata ed in parte mista, con due impianti di depurazione, uno ad Argelato capoluogo ed uno a Funo.

Allo stato attuale (dati Hera Spa, marzo 2014), il livello di saturazione dei depuratori di Argelato capoluogo e di Funo è rappresentato dalla seguente tabella.

Depuratori: stato di fatto 2013			
	POTENZIALITA'IMPIANTO AE	Capacità impe- gnata AE	CAPACITA' RESI- DUA IMPIANTO AE
Argelato Capoluogo	4.500	3.000	1.500
Funo	9.600	6.600	3.000

Sempre secondo quanto comunicato da Hera Spa nel marzo 2014, due depuratori sono stati entrambi oggetto di potenziamento negli ultimi anni, che ha portato le loro potenzialità alle attuali 4.500 abitanti equivalento (AE) per Argelato capoluogo e 9.600 AE per Funo, al momento sovrabbondanti rispetto alle esigenze.

Per entrambi i depuratori allo stato attuale non si segnalano criticità per quanto concerne la capacità di trattamento.

4.6. LE QUOTE DI DIMENSIONAMENTO NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

In relazione all'Accordo Territoriale sottoscritto con la provincia di Bologna, risultano assegnate al Comune di Argelato delle quote di edificabilità da utilizzare per situazioni che allora (data della sottoscrizione) non erano preventivabili.

Tali quote corrispondono a 55 alloggi.

Nella descrizione successiva degli Ambiti inseriti nel primo POC, si evidenzierà come il solo ambito B ha richiesto l'inserimento di tali quote.

5. CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

5.1. OBBLIGHI DEI SOGGETTI PRIVATI E GARANZIE

Il primo POC del Comune di Argelato è stato formato ponendo particolare attenzione, fin dalla predisposizione dell'avviso per la richieste di proposte di pianificazione, la fattibilità tecnica e finanziaria delle opere di interesse pubblico e privata.

Tali opere vengono analiticamente descritte negli accordi ex art. 18 LR 20/2000 propedeutici al primo POC sottoscritti con i privati proponenti, e che disciplinano in modo prescrittivo e vincolante le entità degli interventi e delle dotazioni territoriali, dei servizi e delle infrastrutture.

Gli accordi stessi disciplinano tempi precisi per la presentazione dei PUA afferenti gli ambiti di POC, e per tutte le opere pubbliche individuate, gli stessi accordi disciplinano il sistema delle garanzie e i tempi di realizzazione e di cessione al Comune.

Per le normali dotazioni territoriali relative ai PUA è prevista la realizzazione e cessione entro i termini di validità del PUA, e in un caso (ambito 7) con tempistiche assai inferiori. Si è in ogni caso proceduto seguendo il principio di graduazione delle tempistiche in relazione a:

- entità degli interventi;
- eventuale possibilità di attuazione per stralci.

L'esecuzione delle opere al contorno e aggiuntive sono anticipate rispetto alla decadenza del diritto edificatorio, come sarà meglio regolato e specificato dalla convenzione del PUA, e sono coperte da adeguate garanzie.

5.2. AGENDA DI ATTUAZIONE DEL POC

AGENDA DI ATTUAZIONE DEL POC												
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
B	Grey	Grey										
		Blue										
			Purple	Purple								
			Orange									
7	Grey	Grey										
		Yellow										
		Blue										
		Green										
		Purple	Purple									
		Orange										
11 + D	Grey	Grey										
		Yellow										
		Blue										
			Purple									
		Orange										

Grey	Approvazione del POC
Yellow	Cessione dei lotti pubblici
Blue	Approvazione del PUA
Green	Disponibilità delle aree per opere pubbliche
Purple	Esecuzione delle opere pubbliche al contorno
Orange	Attuazione del PUA

Il presente schema visualizza lo sviluppo delle misure previste dal presente POC, come concordato in sede di accordi ex art. 18 con i soggetti attuatori.

6. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

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

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

6.1. LA QUALITA' URBANA

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

Il POC traduce tali obiettivi generali di qualità urbana nei contenuti progettuali della disciplina d'indirizzo e di gestione nei diversi sistemi in cui si articolano le trasformazioni previste.

Sistema paesaggistico ambientale.

Gli interventi previsti dal presente POC sono in larga misura individuati in aree scarsamente connotate dal punto di vista paesaggistico. L'attuazione dello strumento, data anche l'esiguità delle quantità in capo, non pregiudica l'integrità paesaggistica del territorio.

Sistema della mobilità.

La previsione di POC in materia di mobilità mira in via generale ad incrementare e qualificare la mobilità ciclo pedonale e nel contempo a realizzare gli interventi sulla viabilità di progetto inerenti i nuovi Ambiti con un indirizzo che porti a migliorare anche la mobilità complessiva del contesto circostante. Nonostante che il livello di dettaglio dato dal POC non sia obbligatoriamente da riferirsi alla scala progettuale dell'intervento di trasformazione, già in questa sede si sono fissati e perseguiti due obiettivi fondamentali anche a livello progettuale:

La dotazione delle nuove urbanizzazioni con sistemi per la mobilità ciclopedonale di rilevanza

interna all'ambito, tali da interessare il massimo numero di "lotti". In particolare, le previsioni relative all'ambito 11 e all'ambito B sono caratterizzate dalla presenza di percorsi ciclopedonali interni in modo quanto più possibile razionale e baricentrico. Il medesimo obiettivo è invece in secondo piano nell'ambito 7, in quanto esso di fatto costituisce un'integrazione funzionale (se non addirittura un completamento) di un recentissimo ambito di espansione che non è dotato di piste ciclopedonali, per cui l'esecuzione di piste ciclopedonali interne non avrebbe rivestito un reale significato in termini di fruibilità. In ogni caso anche l'ambito 7 è caratterizzato dalla presenza di percorsi pedonali che interessano tutto l'insediamento;

L'accompagnamento delle nuove urbanizzazioni con misure per favorire la mobilità ciclopedonale di raccordo con il tessuto circostante. In particolare, l'ambito 11, in Funo, è accompagnato dalla riqualificazione, con doppio percorso ciclopedonale in sede propria, della via Funo e dall'esecuzione di una pista ciclopedonale lungo la via Nuova (quest'ultima opera intesa addirittura come dotazione primaria e non come opera "al contorno"), in maniera da configurare un collegamento con il centro urbano esistente. L'ambito 7, in Argelato, è a sua volta accompagnato da un collegamento ciclopedonale in sede propria che ricollega l'ambito 7 stesso e il contiguo insediamento denominato "Ex Luogo Grazioli" col centro abitato del capoluogo. Questo consentirà di moderare gli impatti negativi correlati alla localizzazione periferica del complessivo insediamento;

la viabilità carrabile in particolare nell'ambito 11, è omogeneamente accompagnata alla dotazione di parcheggio pubblico, affinché sia radicalmente evitato l'uso improprio di parte della carreggiata quale area di sosta.

Sistema delle dotazioni territoriali – La città pubblica.

Il POC si pone come obiettivo quello di elevare il livello di qualità e funzionalità della "città pubblica", sia per quanto riguarda la dotazione dei servizi collettivi in genere, che per quanto riguarda le dotazioni territoriali afferenti gli ambiti in attuazione; esso costituisce strumento per la realizzazione di tali dotazioni in coordinamento con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche, come illustrato e argomentato al precedente paragrafo 4.3.

Il quadro riassuntivo riportato al Capitolo 10 quantifica tali dotazioni.

Ciascun PUA prevede le dotazioni urbanistiche relative a verde pubblico e parcheggi nei valori stabiliti dal POC, che ha previsto dotazioni sovrabbondanti rispetto a quanto previsto dal PSC e dalla normativa regionale.

6.2. CRITERI PER LA QUALITA' NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

Già in sede di predisposizione dei documenti propedeutici alla ricezione delle proposte, l'amministrazione ha scelto di indirizzare i candidati attuatori verso un approfondimento progettuale delle proposte. Il livello sul quale le proposte di pianificazione sono state valutate è stata una dimensione intermedia tra la scala di approfondimento minima richiesta per un POC e la scala di progettazione richiesta per la pianificazione attuativa, in maniera da poter garantire fin da subito i criteri di qualità urbana giudicati imprescindibili.

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

Assetto degli insediamenti

Particolare attenzione dovrà porsi, nella definizione dell'assetto urbanistico degli insediamenti, all'orientamento delle strade, dei lotti e degli edifici, per il perseguimento del recupero in forma passiva della maggior quantità possibile di energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali. Questo obiettivo verrà declinato in sede di PUA nella misura commisurata all'estensione dell'insediamento e alla forma degli eventuali vincoli pre-esistenti.

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

Il PUA dovrà prevedere quindi l'analisi del sito.

Il POC impartisce chiare indicazioni per la redazione dei successivi PUA, perseguendo l'obiettivo di creare insediamenti dalle caratteristiche distributive chiare e semplici, con dotazioni organizzate con equilibrio, con la duplice finalità:

- Contenimento dei costi di manutenzione, anche nella prospettiva del lungo periodo;
- Leggibilità degli insediamenti e ordine percettivo.

Sostenibilità energetica degli edifici

Per i nuovi insediamenti debbono essere rispettati i Requisiti Prestazionali riportati nel TOMO II del RUE, in materia energetica, con particolare riferimento agli indirizzi regionali di cui alla delibera C.R. 156/2008, come aggiornata con D.G.R. 1366/2011.

I PUA dovranno contenere indicazioni sulla tipologia e collocazione degli impianti di riscaldamento/condizionamento, prioritariamente in forma centralizzata.

In particolar modo per l'ambito 11 si sono prefigurate delle caratteristiche prestazionali ener-

getiche dei fabbricati superiori ai minimi di legge.

Uso razionale e risparmio delle risorse idriche

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

Mitigazioni dall'inquinamento acustico

Il POC è stato redatto in aderenza alle prescrizioni di PSC relative alla protezione dalle sorgenti rumorose, con particolare riferimento alla SP3 Trasversale di Pianura.

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

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

Aspetti di igiene dell'abitato e di prevenzione

Si richiamano gli indirizzi impartiti dal vigente Piano Regionale della Prevenzione (DGR 426-2006)

7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL 1° POC

7.1. AMBITO B.1 (PARTE DELL'AMBITO B)

L'Ambito B è localizzato a nord della strada provinciale SP3 Trasversale di Pianura, e si sviluppa a sud est della via Funo. L'ambito è classificato come ambito di riqualificazione, e costituisce in effetti una porzione di territorio marginale, parzialmente urbanizzata e non connotata chiaramente in senso rurale né urbano, è sede di residenze e usi non residenziali.

Per quanto riguarda il collegamento con il centro frazionale, si segnala che è prevista e programmata l'esecuzione di un sottopassaggio (incluso nel progetto di realizzazione della strada provinciale Nuova Galliera, in corso di esecuzione) che collegherà direttamente e senza intersezione semaforica il centro abitato di Funo con tale ambito.

La porzione oggetto di inserimento è quella prospiciente lo sviluppo della provinciale, in parte libero ed in parte edificato.

L'Accordo tra la proprietà ed il Comune prevede:

- una capacità edificatoria totale pari a = 1.441 mq di SU residenziale e 800 mq di SU commerciale-artigianale, così distinta:

- *un beneficio privato, costituito da:*

- DE privato residenziale derivante dall'applicazione dell'indice perequato = 1.077 mq di SU
- DE privato commerciale o artigianale = 800 mq SU
- DE privato derivante dall'applicazione di quote di dimensionamento per esigenze non preventivabili = 364 mq SU

- *un beneficio privato, costituito da:*

un percorso pedonale lungo la via Funo come definito nell'Art. 18 stipulato per l'inserimento dell'ambito

Dotazioni

Ambiti - Verifica delle dotazioni di parcheggio e verde								
	Ambito	abitanti	Verde pubblico richiesto (mq)	Verde pubblico previsto	Differenza	Parch. pubblico richiesto (mq)	Parch. pubblico previsto	Differenza
			18			5		
Boelli	B	51	926,36	1.839,00	912,64	257,32	611,00	353,68

Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguarda l'Ambito B.1:

Individuazione del Sub Ambito sulla base del PSC vigente

Individuazione catastale

Scheda di calcolo perequativo

Schema di massima dell'insediamento proposto

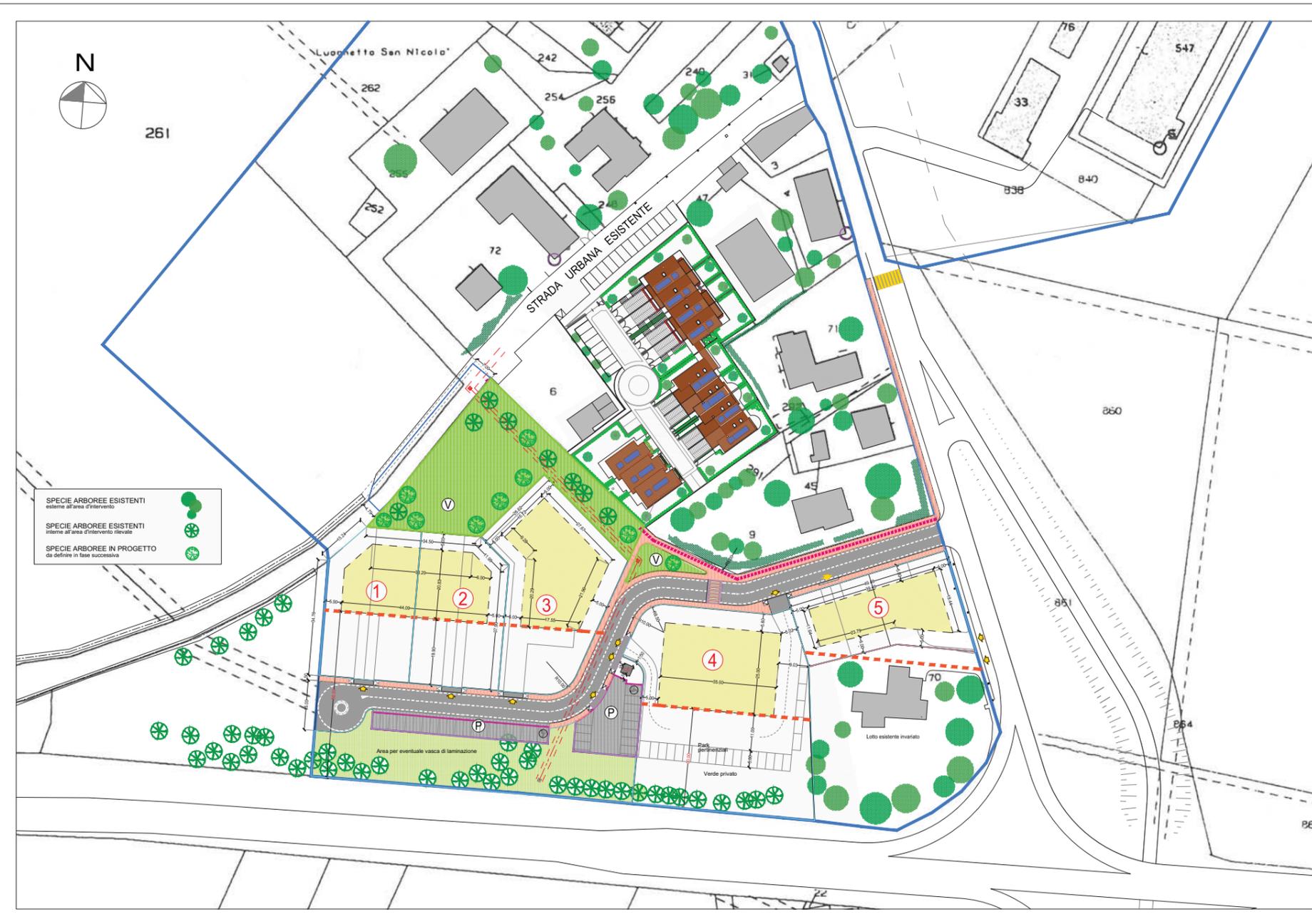
CALCOLO PEREQUATIVO COMPLESSIVO DELL'AMBITO B.1

Funzo	a	b	c	d	e = a * c	f = a * d	l = e + f			
AMBITO	Tipologia area (1)	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE PRIVATO	IND. TERRITORIALE PUBBLICO	SUP. UTILE PRIVATA	SUP. UTILE PUBBLICA	TOTALE SU	ABITANTI = SU / 28	ALLOGGI = SU / 81
		ST	UT	UT priv.	UT pubbl.	SU priv.	SU pubbl.			
		(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	SU = ST * UT (mq)	SU = ST * UT (mq)	(mq)		
B.1	APRODV	380	0,024	0,024	0,000	9,120	0,000	9,120	0,326	0,113
	APROD	1.303	0,310	0,310	0,000	403,930	0,000	403,930	14,426	4,987
	ARLV	3.168	0,024	0,024	0,000	76,032	0,000	76,032	2,715	0,939
	ARL	7.356	0,080	0,080	0,000	588,480	0,000	588,480	21,017	7,265
	TOTALE					1077,56	0,00	1077,56	38,48	13,30

NOTE

(1) Le varie tipologie di area sono state articolate, in sede di redazione dell'avviso per la raccolta delle proposte, modulando le previsioni dell'art. 35 delle NdA del PSC. In particolare, per l'ambito B che è un ambito di riqualificazione che tuttavia comprende ampie porzioni di area libera, l'indice perequato per queste porzioni è stato commisurato a quello per aree libere (0,08 invece che 0,21-0,31). Si è tuttavia ritenuto necessario non gravare l'ambito B, come nessun ambito di riqualificazione, dell'obbligo di cessione di aree edificate.

(2) Dalla porzione di superficie su cui applicare l'indice perequato è stata sottratta la SF di pertinenza del lotto commerciale-artigianale, che esprime 800 mq di SU per funzioni compatibili.



LOTTI EDIFICABILI E DOTAZIONI AMBIENTALI

Con riferimento alla planimetria di progetto, si individuano i seguenti interventi:

Area per edifici a carattere residenziale

Lotto	Sup. F.	Su	Sa	H, max	Usi ammessi
n.	- m2 -	- m2 -	- m2 -	m.	
1	1181	174	60% SU	9,00	UA1, UC18
2	1200	174	60% SU	9,00	UA1, UC18
3	1740	700	60% SU	12,00	UA1, UC18

Area per edifici a carattere commerciale-direzionale-produttivo artigianale

Lotto	Sup. F.	Su	Sa	H, max	Usi ammessi
n.	- m2 -	- m2 -	- m2 -	m.	
4	3140	800	50	7,50	UC1, UCA, UCB, UC10, UC12, UC14, UC16, UC18, UC22, UP2

Area per edifici a carattere residenziale (demolizione ed ampliamento fuori sagoma)

Lotto	Sup. F.	Su	Sa	H, max	Usi ammessi
n.	- m2 -	- m2 -	- m2 -	m.	
5	1.202	393 (1)	60% SU	7,50	UA1, UC18

(1) compreso recupero edificio esistente da demolire

RIEPILOGO TOTALE

SF	SU, Res	Sa, Res	SU, c/t/p	SC, c/t/p
- m2 -	- m2 -	- m2 -	- m2 -	- m2 -
8.463	1.441	60% SU	865	850

AREE PER DOTAZIONI AMBIENTALI

Tipo	Richiesto	Di progetto
	- m2 -	- m2 -
Strade e marciapiedi	---	---
Pista ciclabile	---	237
Area a verde pubblico	1.797	1.839
Parcheggio pubblico Residenza	257	266
Parcheggio pubblico area Commerciale/Terziario	340	345
Verde pubblico ambientale (aggiuntivo)	---	1524

SUPERFICIE RESIDENZIALE DI PROGETTO (al netto del lotto 4)

Mq. 1.441 = 1.091 SU originaria (da scheda Ambito)
a cui vanno aggiunti 350 mq come "prezialità" per demolizione edificio

SUPERFICIE COMMERCIALE DI PROGETTO
Mq. 800 SU / m2 (850 m2 SC per calcolo standard)

STANDARD URBANISTICI
Abit. Eq. 1 abt / 28 m2 di SU

Abit = 1441 / 28 = 51,46 abt. Eq.

AREA PER STANDARD RESIDENZIALE

VERDE PUBBLICO	25 m2 x abt	m2. 1.287
PARCHEGGIO PUBBLICO	5 m2 x abt	m2. 257

AREA PER STANDARD COMMERCIALE

VERDE PUBBLICO	60 m2 / 100 mq SC	m2. 510
PARCHEGGIO PUBBLICO	40 m2	m2. 340

RIEPILOGO FINALE DOTAZIONI TERRITORIALI

SU residenziale	m2. 1.441	SA = 60% SU
SU commerciale	m2. 800	SC = 850 m2
Verde Pubblico richiesto	m2. (1.287 + 510)	= 1.797
Verde Pubblico realizzato	m2.	= 1.838
Parcheggio Pubblico richiesto	m2. (257 + 340)	= 597
Parcheggio Pubblico realizzato	m2. (266 + 345)	= 611

COMUNE DI ARGELATO
LOCALITA' FUNO - vicolo Basso

PSC- Ambiti da riqualificare (art.24)

AMBITO B - Funo (Parte)
PROPOSTA INSERIMENTO AREA
NEL 1° P.O.C.

BOLELLI Alessandro
BOLELLI Andrea
BOLELLI Claudio
BOLELLI Valerio
BOLELLI Albertina
GIORGI Paolo

2.2 **PROPOSTA PROGETTUALE**
PLANIMETRIA DI PROGETTO

Ing. Gianclaudio Carlini (Progettista Responsabile)

Geom. Claudio Carlini

engineering s.r.l.
Via Dei Giudei 21 - Funo di Argelato
tel. 011/864776 - fax 011/864748
e-mail: info@eas.it
p.va 011/8681200

06 Febbraio 2014

1:500

Elas -C/Stefania 06/02/2014
Piano di Via Funo
29/08/2013



COMUNE DI ARGELATO
LOCALITA' FUNO - vicolo Basso

PSC- Ambiti da riqualificare (art.24)

**AMBITO B - Funo (Parte)
PROPOSTA INSERIMENTO AREA
NEL 1° P.O.C.**

BOLELLI Alessandro
BOLELLI Andrea
BOLELLI Claudio
BOLELLI Valerio
BOLELLI Albertina
GIORGI Paolo

2.3

**PROPOSTA PROGETTUALE
PLANIVOLUMETRICO**

Ing. Gianclaudio Carlin(Progettista Responsabile)

Geom. Claudio Carlini

 **engineering s.r.l.**
Via De' Giusti 21 - Funo di Argelato
tel. 051964776 - fax 051964748
e-mail: info@ote.it
p.iva 01530861200

06 Febbraio 2014

1:500

Piano di Via Funo
28/08/2013

Elisa -C/Stefania 06/02/2014

7.2. AMBITO 7

Viene inserito nel primo POC, una porzione denominata Ambito 7, di dimensioni modeste (circa 19.500 mq di ST).

L'Accordo con la proprietà e Soggetto attuatore (Tedim Srl) ed il Comune prevede:

un beneficio privato, costituito da:

- 2.042,00mq di SU (corrispondente a circa 25 unità immobiliari residenziali), per usi residenziali e compatibili;

un beneficio pubblico, costituito da:

- cessione gratuita al comune di un lotto urbanizzato, dalla SF pari a circa 1.480 mq, sul quale sarà possibile esprimere capacità edificatoria comunale ipotizzata ora pari a 766 mq di SU
- realizzazione di un'opera pubblica compensativa definita nell'Art. 18, consistente in un percorso ciclopedonale in sede propria che collegherà il comparto (e quello ad esso adiacente) all'abitato di Argelato. L'opera insiste in parte su aree non di proprietà comunale, per le quali di dovranno eventualmente attivare procedure di acquisizione coattiva (vedi paragrafo 8.4 che segue);

Le dotazioni saranno individuate in sede di PUA, conservando la distribuzione già indicato nello schema di utilizzo allegato all'art. 18 medesimo, e coerente con l'impianto dell'adiacente ambito "ex Luogo Grazioli".

L'Ambito verrà urbanizzato con tipologie edilizie bi-familiari, con unità abitative monobifamiliari per la parte privata e con tipologia ad appartamento su palazzina, per la parte pubblica.

Nelle costruzioni private viene fissata una altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, per il lotto pubblico non superiore a 3 piani fuori terra.

Le dotazioni, sulla base di un abitante teorico = a 28 mq di SU, saranno dimensionate in conformità a quanto previsto dalla proposta di pianificazione come assunta dall'accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20-2000, e pertanto saranno così composte:

Ambiti - Verifica delle dotazioni di parcheggio e verde								
	Ambito	abitanti	Verde pubblico richiesto (mq)	Verde pubblico previsto	Differenza	Parch. pubblico richiesto (mq)	Parch. pubblico previsto	Differenza
			18			5		
Tedim	7	100	1.805,14	4.007,00	2.201,86	501,43	814,00	312,57

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

Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguarda l'Ambito 7:

Individuazione del Sub Ambito sulla base del PSC vigente

Individuazione catastale

Scheda di calcolo perequativo

Schema di massima dell'insediamento proposto

STRALCIO CATASTALE, AMBITO 7 scala 1:5000



CALCOLO PEREQUATIVO COMPLESSIVO DELL'AMBITO 7

Capoluogo	a	b	c	d	e = a * c	f = a * d	l = e + f			
AMBITO	Tipologia area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE PRIVATO	IND. TERRITORIALE PUBBLICO	SUP. UTILE PRIVATA	SUP. UTILE PUBBLICA	TOTALE SU	ABITANTI = SU / 28	ALLOGGI = SU / 81
		ST	UT	UT priv.	UT pubbl.	SU priv.	SU pubbl.			
		(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	SU = ST * UT (mq)	SU = ST * UT (mq)			
7	APL	16426	0,160	0,080	0,080	1314,080	1314,080	2628,160	94	32
	APV	3761	0,048	0,024	0,024	90,264	90,264	180,528	6	9
	TOTALE					1404,34	1.404,34	2.808,69	100,31	90,60

NOTA

In relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per l'intero ambito, il privato esprimerà 2.042,00 mq di SU, e cederà un lotto urbanizzato per l'espressione di SU pubblica ipotizzata in questa fase pari a 766 mq SU.

SPECIE ARBOREE ESISTENTI
interne all'ambito rilevate e interessate dall'intervento

- a Acer comprestre - Acero comprestre
- b Tilia hybrida - Tiglio
- c Quercus robur - Farnia
- d Populus alba - Pioppo bianco
- e Ulmus - Olmo
- f Arbusto

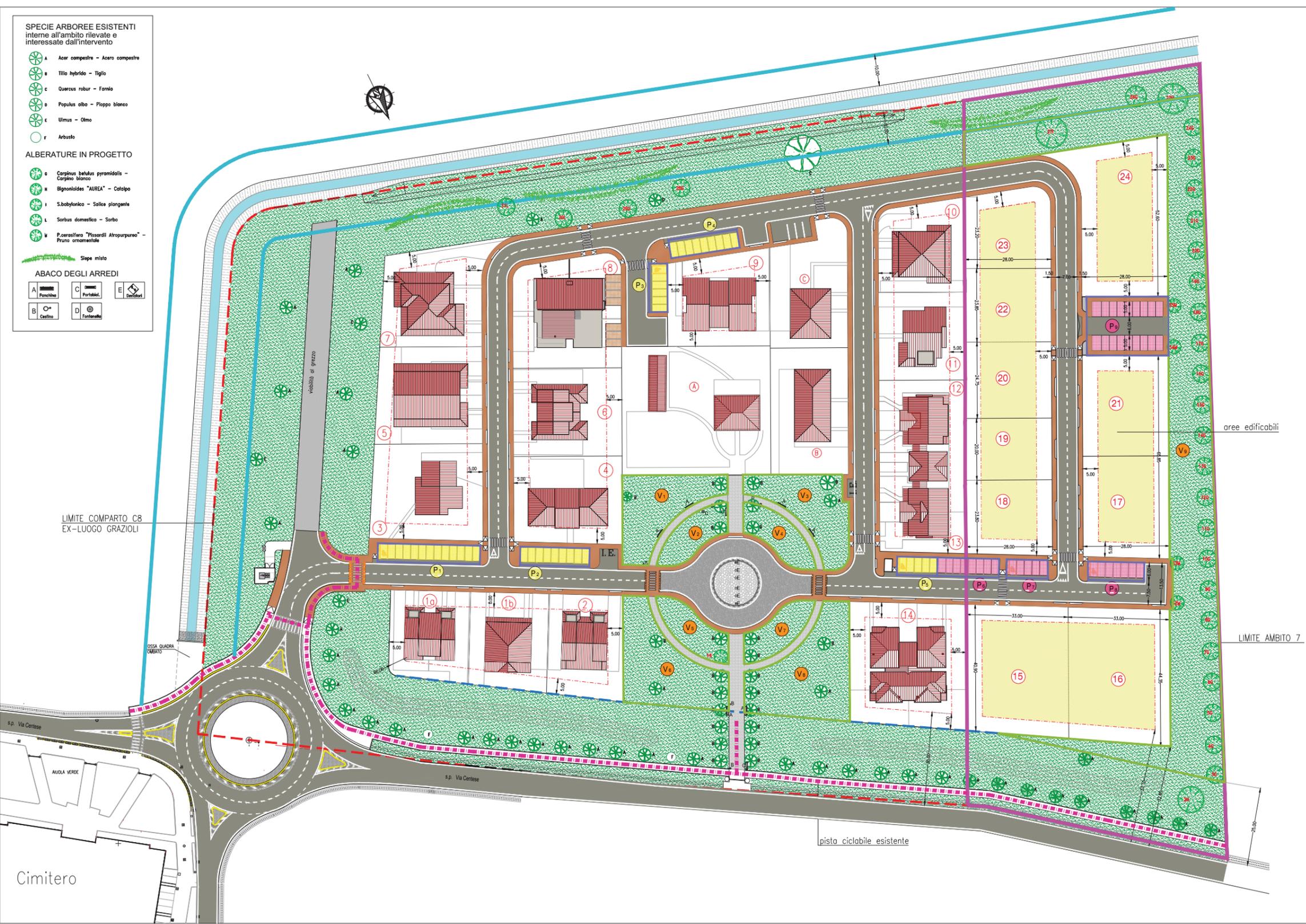
ALBERATURE IN PROGETTO

- g Carpinus betulus pyramidalis - Carpino bianco
- h Bignonioides "AUREA" - Cololpo
- i S.babykenico - Salice piangente
- l Sorbus domestica - Sorbo
- m Panicum "Panicum Atropurpureum" - Pruno ornamentale

Slape misto

ABACO DEGLI ARREDI

- A Fenice
- B Cattedra
- C Portabici
- D Fontanelle
- E Deposito



LOTTE EDIFICABILI

Lotti n.	Sf mq.	Su mq.	Sa mq.	H max m.	Usi Ammessi
15	1378	340	60%su	6,50	UA1,UC12,UC16,UC18
16	1434	340	60%su	6,50	UA1,UC12,UC16,UC18
17	923	250	60%su	7,50	UA1,UC18
18	677	174	60%su	7,50	UA1,UC18
19	560	174	60%su	7,50	UA1,UC18
20	692	174	60%su	7,50	UA1,UC18
21	913	250	60%su	7,50	UA1,UC18
22	666	170	60%su	7,50	UA1,UC18
23	708	170	60%su	7,50	UA1,UC18
totale TEDIM	7951	2042			
Totals	9431	2808			

RIEPILOGO STANDARD E DOTAZIONI TERRITORIALI

Tipo	Quantità
SU residenziale totale	mq.6531 + SA (= 60% SU)
Verde pubblico richiesto	mq. totali 5825
Verde pubblico già realizzato	mq. esistenti 3679
Verde pubblico in progetto	mq. 4007
Parcheggio pubblico richiesto ampliamento	mq. 519
Parcheggio pubblico realizzato	mq. 814 > mq. 519

Legenda

- Linea Ambito 7
- Linea Comparto P.P.I.P. EX-Luogo Grazioli
- Pista ciclabile
- Rispetto stradale
- Rispetto fossa quadrata
- Linea aree edificabili
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici esistenti
- Parcheggi pubblici in progetto

COMUNE DI ARGELATO
AMBITO n. 7 Argelato capoluogo

PSC- Ambiti di nuovo insediamento su area libera (N.dA art.25.2)

AMBITO n. 7
PROPOSTA INSERIMENTO AREA
NEL 1° P.O.C.

TEDIM s.r.l.
Via Galliera n.22 - Bologna
P.I. : 02008841203

2.2b
AGGIORNAMENTO
PLANIMETRIA DI PROGETTO

Ing. Giordaudino Carlini (Progettista Responsabile)
Geom. Claudio Carlini

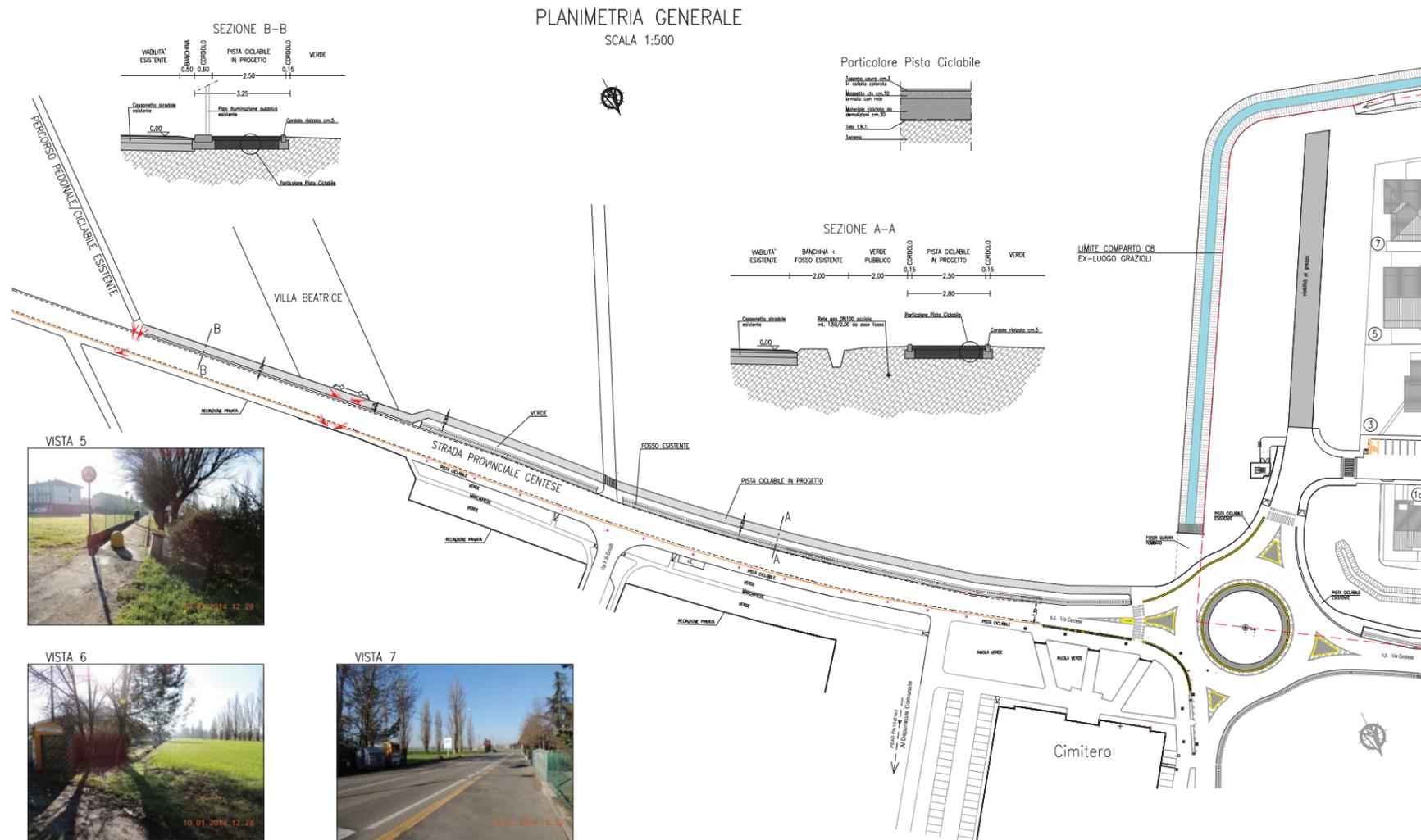
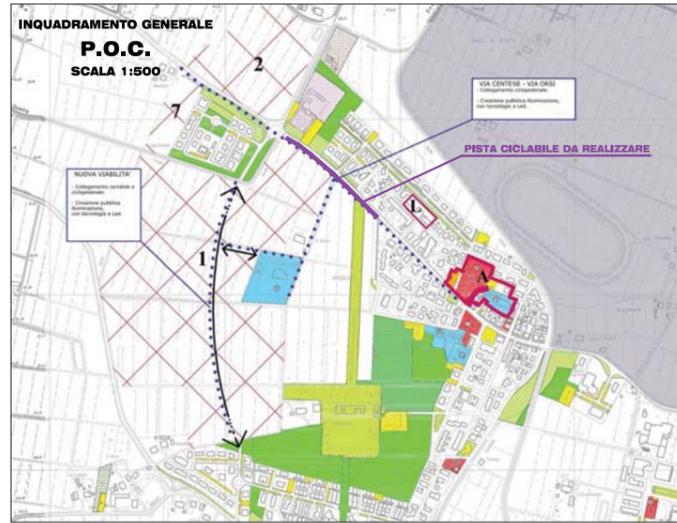
engineering s.r.l.
Via Di Guido 21 - Fano - Argelato
tel. 051984776 - fax 051984748
e-mail: info@ete.it
p.iva 01530881200

data	scala	Pratica n.13038	Pratica n.13038
Gennaio 2014	1:500	TEDIM.dwg	TEDIM AGC.dwg
		18/09/2013	15/01/2014

Cimitero

LIMITE AMBITO 7

pista ciclabile esistente



COMUNE DI ARGELATO AMBITO n. 7 Argelato capoluogo	
PSC-Ambiti di nuovo insediamento su area libera (NSA art.25.2)	
AMBITO n. 7 PROPOSTA INSERIMENTO AREA NEL 1° P.O.C.	
TEDIM s.r.l. Via Galliera n.22 - Bologna P.I. : 0200884203	
2.5b	AGGIORNAMENTO PISTA CICLABILE EXTRA-COMPARTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
Ing. Gianluigi Carli (Progetto Responsabile) Geom. Claudio Carli	
 engineering s.r.l. Via Da Giolitti 21 - Fiume di Argelato tel. 051/884770 - fax 051/884771 e-mail: info@eng.it www.111884770.it	
Gennaio 2014	
1:500	J. Progetto n. 1/2008 G. Tedim s.r.l. 18/09/2013
	J. Progetto n. 1/2008 G. Tedim s.r.l. 15/01/2014

7.3. AMBITO 11.1 (PARTE DI AMBITO 11) E AMBITO D.1 (PARTE DI AMBITO D)

L'Ambito 11 è posizionato a ovest del tessuto consolidato e delimitato dalla SP 3 Trasversale di Pianura a nord e la strada urbana di via Nuova a sud.

Oggetto di inserimento nel presente POC è una porzione dell'ambito 11, un'area interstiziale tra l'abitato di Funo e una zona per funzioni miste, in parte da riqualificare, configurandosi come una realtà scarsamente connotata e priva di identità specifica urbana o rurale.

Nella medesima operazione interviene anche una porzione dell'ambito di riqualificazione per sostituzione denominato D.1, prossimo alla via Gramsci in Funo, che concorre mediante il trasferimento di una edificabilità da esso attuata (commisurata ad un titolo edilizio mai attuato relativo a lotto, secondo quanto previsto dalla controdeduzione all'osservazione al PSC n. 1) che viene espressa nell'ambito 11.1.

Il De Privato è pari a 5.029,17 mq di SU

Il De Pubblico è pari a 2.155,71 mq di SU

Per usi residenziali compatibili

Al contorno sono previste opere di riqualificazione viaria, come da accordo urbanistico stipulato e descritte nell'apposita sezione della presente relazione (paragrafo 8.2).

L'Ambito verrà urbanizzato con tipologie edilizie bi-familiari, con unità abitative monobifamiliari per la parte privata e con tipologia ad appartamento su palazzina, soprattutto per la parte verso nord.

Nelle costruzioni private viene fissata una altezza massima non superiore a 3 piani fuori terra, per il lotto pubblico non superiore a 5 piani fuori terra.

Le dotazioni, sulla base di un abitante teorico = a 28 mq di SU, saranno dimensionate in conformità a quanto previsto dalla proposta di pianificazione come assunta dall'accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20-2000, e pertanto saranno così composte:

Per l'ambito sono previste le seguenti dotazioni di aree:

Ambiti - Verifica delle dotazioni di parcheggio e verde								
	Ambito	abitanti	Verde pubblico richiesto (mq)	Verde pubblico previsto	Differenza	Parch. pubblico richiesto (mq)	Parch. pubblico previsto	Differenza
			18			5		
Giacobazzi	11	257	4.618,85	6.217,31	1.598,46	1.283,01	2.015,78	732,77

Gli usi insediabili sono la residenza e, per quote non aggiuntive ma alternative, da disciplinare ne PUA, usi compatibili con la residenza.

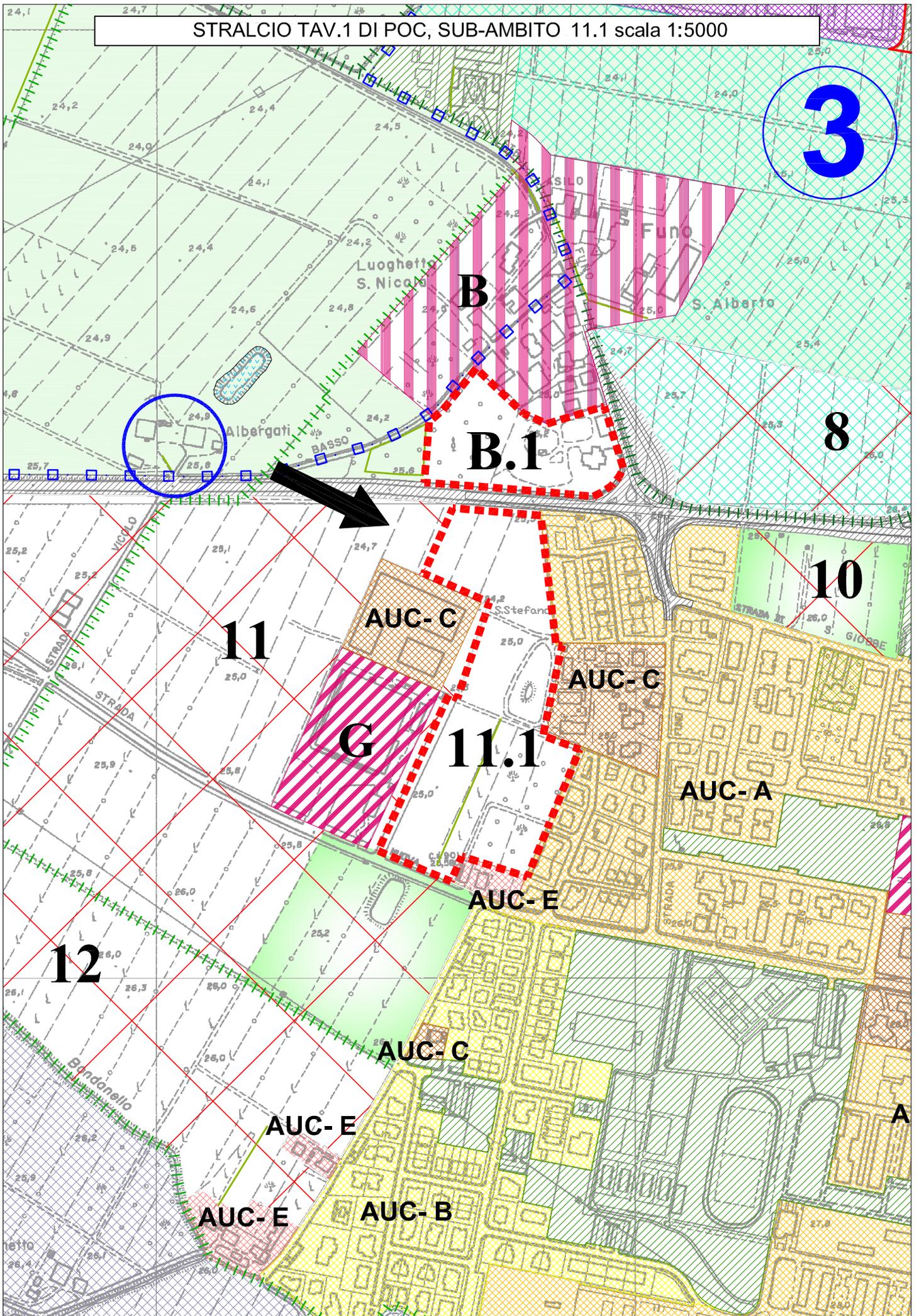
Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguarda l'Ambito 11.1-D.1:

Individuazione del Sub Ambito sulla base del PSC vigente

Individuazione catastale

Scheda di calcolo perequativo

Schema di massima dell'insediamento proposto

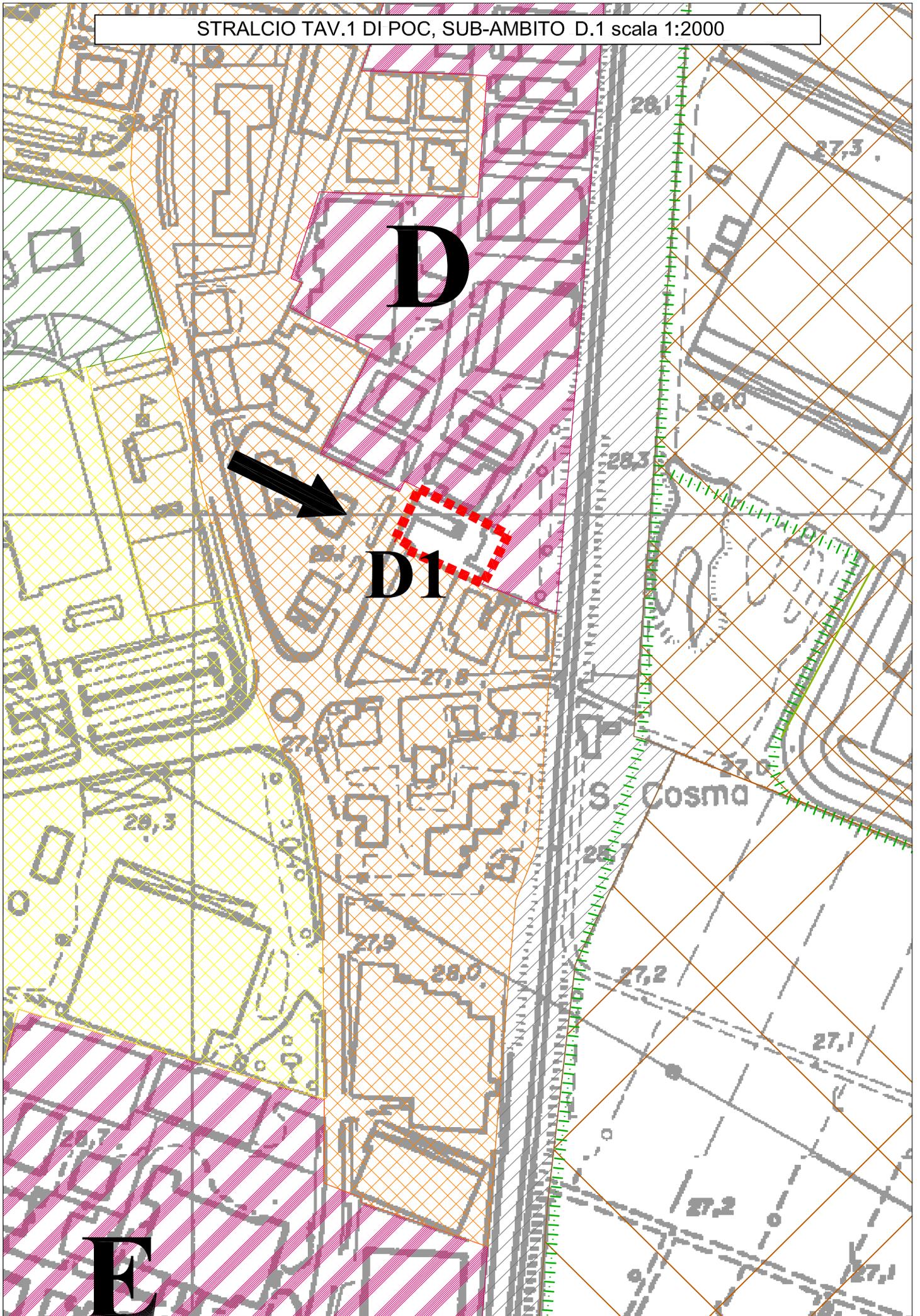


D



D1

E



STRALCIO CATASTALE, SUB-AMBITO 11.1 scala 1:5000

594



CALCOLO PEREQUATIVO COMPLESSIVO DELL'AMBITO 7

Funco	a	b	c	d	e = a * c	f = a * d	l = e + f			
AMBITO	Tipologia area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE PRIVATO	IND. TERRITORIALE PUBBLICO	SUP. UTILE PRIVATA (2)	SUP. UTILE PUBBLICA	TOTALE SU	ABITANTI = SU / 28	ALLOGGI = SU / 81
7	APL	39.009,000	0,160	0,080	0,080	3.120,720	3.120,720	6.241,440	222,909	77,055
	APV	5.135,000	0,048	0,024	0,024	123,240	123,240	246,480	8,803	3,043
	APL (1)	1.775,000	0,160	0,000	0,160	0,000	284,000	284,000	10,143	3,506
	APV (1)	171,000	0,048	0,000	0,048	0,000	8,208	8,208	0,293	0,101
	TOTALE	46.090,000					3.243,960	3.536,168	6.780,128	231,711

NOTE

(1) Aree di proprietà comunale che maturano un indice pari a 0,16, comprensivo della quota "dominicale" e della quota perequativa.

(2) All'edificabilità privata derivante dal calcolo perequativo complessivo, si aggiungono: a) 404,75 mq di SU residenziale, derivanti dal lotto dell'ambito D come previsto dalla controdeduzione dell'osservazione n. 1 al PSC; b) ulteriori 1.380,46 mq di SU derivanti dalla scelta di porre a carico del privato la cessione di lotti urbanizzati, sui quali si esprime un'edificabilità pubblica al momento commisurata in 2.155,71 mq di SU e da valutarsi in relazione alla sostenibilità e agli standard.

Trasversale di Pianura



Via Marchesini

Via Nuova

Via della Fossa

Via Funo

Trasversale di Pianura



Via Marchesini

Via Nuova

Via della Fossa

Via Funo

VIA GRAMSCI

21,45

marciapiede

Edificio esistente

H = 12,36 m

30,75

7,90

Limite proprietà

percorso a raso

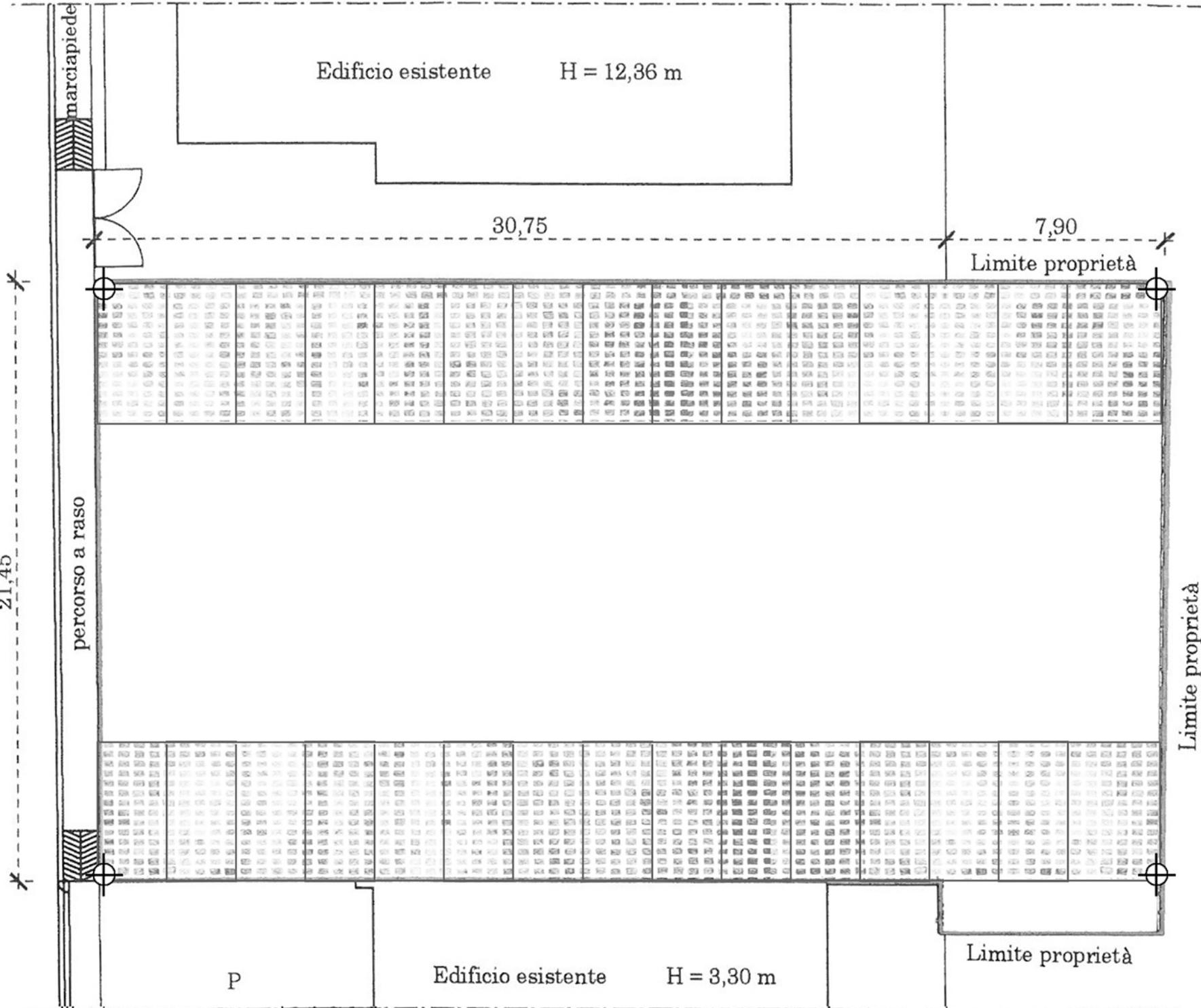
Limite proprietà

P

Edificio esistente

H = 3,30 m

Limite proprietà



8. SCENARIO DI PROGETTO – ATTUAZIONE DEL POC

In questo capitolo viene descritto lo scenario di attuazione del POC con riferimento:

- Alla popolazione insediabile
- alle opere pubbliche al contorno previste dal POC;
- agli incrementi patrimoniali pubblici previsti;
- alle dotazioni scolastiche;
- alle dotazioni di aree per servizi collettivi;
- agli impianti di depurazione.

8.1. POPOLAZIONE

Tabella A

Costruzione della popolazione di riferimento DI PROGETTO				
	Popolazione al 31.12.2013	Incremento po- polazione attua- zione 50% RUE	Popolazione insediabile con il 1° POC	Scenario
Argelato	3.744	32	100	3.876
Funo	6.025	52	308	6.385
Totale comunale	9.769	83	408	10.261

La tabella A indica la popolazione di scenario, ipotizzando l'attuazione delle previsioni del presente POC e l'attuazione del 50% delle previsioni del vigente RUE.

Si rileva che l'attuazione del primo POC, accompagnata dall'ipotetica attuazione del RUE nella misura descritta, porterà all'insediamento di 409 abitanti in più, che costituisce un incremento modesto, e pienamente sostenibile in relazione alle dotazioni urbanistiche di seguito descritte (dotazioni scolastiche, aree per servizi collettivi, impianti di depurazione).

8.2. OPERE PUBBLICHE PREVISTE DAL POC

In relazione agli ambiti ed aree in attuazione nel 1° POC, viene programmata la realizzazione, quali opere al contorno e nell'ottica della perequazione, le seguenti opere od infrastrutture pubbliche, fra le quali, come si è detto, alcune sono relazionabili con le previsioni effettuate nel Piano Triennale (ad esempio l'ampliamento della rete delle piste ciclabili), oltre a segnalare la cessione di aree per ogni Ambito.

Ambito B (parte)

- Realizzazione di un percorso pedonale lungo la via Funo, per uno sviluppo di circa 100 m.

Ambito 7

- Realizzazione di un percorso ciclopedonale in sede propria, parallelo alla via provinciale Centese, che collegherà l'insediamento esistente denominato "Ex Luogo Graziosi", col quale l'ambito 7 è adiacente e funzionalmente collegato, con il centro abitato di Argelato. Tale opera è volta a ricucire correttamente una discontinuità del tessuto residenziale del capoluogo. Parte dell'opera insisterà su un'area non di proprietà comunale, per la quale si dovranno attivare eventualmente le necessarie procedure di acquisizione coattiva;
- Cessione di un'area urbanizzata sulla quale l'amministrazione potrà insediare la propria capacità edificatoria, nella misura di 766 mq di superficie residenziale.

Sub Ambito 11 (parte) e D (parte)

- riqualificazione della via Funo, tratto a sud della trasversale di Pianura, comprensivo di realizzazione di due percorsi ciclopedonali e riqualificazione dell'impianto di pubblica illuminazione con tecnologie LED;
- realizzazione e cessione al comune di un parcheggio pubblico nella via Gramsci.

Si segnala che tra le opere di infrastrutturazione primaria previste per l'ambito 11, ossia non quale opera "aggiuntiva" al contorno ma essenziale per l'insediabilità dell'ambito, è prevista la realizzazione della pista ciclopedonale sulla via Nuova coerentemente raccordata con le opere previste sulla via Funo.

8.3. ENTITA' COMPLESSIVA DEGLI INVESTIMENTI E DEGLI INCREMENTI PATRIMONIALI PUBBLICI POTENZIALI

La tabella che segue elenca le opere pubbliche programmate in correlazione agli Accordi di pianificazione ex art. 18 LR 20/2000.

Patrimonio					
Proposta	Ambiti/areali	Opere al contorno	Valore stimato (€) (1)	Aree urbanizzate (mq SU potenz.) (2)	Valore potenziale stimato (€) (3)
1	B	Percorso pedonale lungo la via Funo	20.000	0	0
2	7	Colleg. ciclopedonale ex Luogo Grazioli - Argelato	133.000	766	344.700
4	11 e D	Riqualificazione via Funo con doppio percorso ciclopedonale; realizzazione parcheggio via Gramsci	346.389	2.156	1.616.783
Subtotali			499.389		1.961.483
Totale			2.460.871		

NOTE

Il valore stimato delle opere, da confermare in sede di redazione del PUA e relativo convenzionamento, è comprensivo delle spese tecniche e non delle imposte.

La potenzialità edificatoria pubblica è espressa dallo strumento su aree cedute dal privato prive di edificabilità, ed è commisurata alla sostenibilità urbanistica data dalle dotazioni di urbanizzazione.

I valori immobiliari di riferimento, ipotizzabili in questa fase tenendo come riferimento temporale la prospettiva di attuazione delle opere di urbanizzazione, sono: 450 €/MQ di SU per Argelato capoluogo, 750 €/mq di SU per Funo.

8.4. VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

Con particolare riferimento all'opera al contorno prevista dall'ambito 7, pista ciclopedonale in sede propria di collegamento, è prevista l'apposizione di vincolo preordinato all'espropriazione per i seguenti immobili:

Foglio	Particella	Consistenza stimata (mq)	Proprietari secondo risultanze catastali
19	517 parte	300	Asp Città di Bologna Azienda pubblica per i servizi alla persona
19	438 parte	200	Asp Città di Bologna Azienda pubblica per i servizi alla persona

Di seguito si allega l'individuazione in mappa catastale degli immobili interessati dalla procedura di esproprio.



N=4946100

E=1685400

2-Apr-2014 12:25
Prot. n. T146787/2014

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 X 552.000 Metri

Comune ARGELATO
Foglio 19

Particella: 528

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di ARGELATO (Codice: A392)
	Provincia di BOLOGNA
Catasto Terreni	Foglio: 19 Particella: 517

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz		Reddito		
							ha	are			ca	Dominicale	Agrario
1	19	517		AA	SEMINATIVO	2	1	80	00	BA1A	Euro 177,56	Euro 106,91	Tabella di variazione del 07/03/2007 n . 783 .1/2007 in atti dal 07/03/2007 (protocollo n . BO0055001) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
				AB	SEMIN ARBOR	2	2	19	63	BA1A	Euro 216,65	Euro 130,44	

Notifica		Partita	
Annotazioni	variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASP CITTA` DI BOLOGNA - AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA con sede in BOLOGNA	03337111201*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DELIBERA del 01/01/2014 Voltura n . 356 .1/2014 in atti dal 10/01/2014 (protocollo n . BO0003166) Repertorio n .: 2078 Rogante: REG EMILIA ROMAGNA Sede: BOLOGNA	
		Registrazione: Sede: UNIF . ASP GIOVANNI XXIII E POVERI VERGOG	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di ARGELATO (Codice: A392)
	Provincia di BOLOGNA
Catasto Terreni	Foglio: 19 Particella: 438

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	19	438		-	SEMINATIVO 2	66 09	BA1A	Euro 65,19 L. 126.232	Agrario Euro 39,25 L. 76.004	FRAZIONAMENTO del 26/10/1995 n . 16126 .2/1995 in atti dal 26/10/1995	
Notifica				Partita							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASP CITTA` DI BOLOGNA - AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA con sede in BOLOGNA	03337111201*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DELIBERA del 01/01/2014 Voltura n . 356 .1/2014 in atti dal 10/01/2014 (protocollo n . BO0003166) Repertorio n .: 2078 Rogante: REG EMILIA ROMAGNA Sede: BOLOGNA	
Registrazione: Sede: UNIF . ASP GIOVANNI XXIII E POVERI VERGOG			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

8.5. DOTAZIONI SCOLASTICHE – STATO DI PROGETTO – SCENARIO

Il precedente capitolo n. 4.3 mostra lo stato di equilibrio delle dotazioni scolastiche riferito alla popolazione insediata al 2013.

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

Per la costruzione della popolazione teorica, prendiamo i dati di calcolo della popolazione di riferimento di progetto, riassunto nella seguente Tabella A

Tabella A

Costruzione della popolazione di riferimento DI PROGETTO				
	Popolazione al 31.12.2013	Incremento po- polazione attua- zione 50% RUE	Popolazione insediabile con il 1° POC	Scenario
Argelato + VR	3.744	32	100	3.876
Funo + Cas.	6.025	52	308	6.385
Totale comunale	9.769	83	408	10.261

I presupposti sono che assieme all'attuazione delle previsioni del POC, si attui il 50% delle potenzialità espresse dal RUE, come illustrato al precedente paragrafo 8.1.

La popolazione su cui valutare l'esigenza di nuove strutture scolastiche sarà quindi di 10.261 abitanti teorici.

Le Tabelle B successive sviluppano il ragionamento: applicando alla popolazione teorica insediabile i tassi relativi alle varie fasce di età, la scolarizzazione (prevedendo un nido coperto per il 50%, la scuola dell'infanzia coperta all'80% ed il 100% delle altre classi di età) e le aule/classi necessarie, tenendo come dato di base l'effettiva capienza media delle aule/sezioni dei vari plessi scolastici presente nel territorio comunale.

Tabella B

POPOLAZIONE SCOLASTICA E DOTAZIONI TOTALE COMUNALE - STATO DI PROGETTO									
		% sul totale	bambini in età scolare	tasso di scolarizzazione (obiettivo)	bambini da scolarizzare	Capienza media classi sezioni	sezioni / classi necessarie	sezioni o classi	carenze
Nido	0 - 2 anni	2,47%	251	50%	126	18	7,09	7	-0,09
Infanzia	3 - 5 anni	2,98%	303	80%	243	26	9,33	9	-0,33
Primaria	6 - 10 anni	5,04%	512	100%	512	25	20,40	25	4,60
Secondaria 1°	11 - 13 anni	3,08%	313	100%	313	27	11,58	10	-1,58

Tabella B.1

POPOLAZIONE SCOLASTICA E DOTAZIONI ARGELATO CAPOLUOGO (COMPRESO VOLTA RENO) - STATO DI PROGETTO									
		% sul totale	bambini in età scolare	tasso di scolarizzazione (obiettivo)	bambini da scolarizzare	Capienza media classi sezioni	sezioni / classi necessarie	sezioni o classi	carenze
Nido	0 - 2	2,46%	95	50%	48	15	3,11	3	-0,11
Infanzia	3 - 5 anni	2,83%	110	80%	88	28	3,14	3	-0,14
Primaria	6 - 10 anni	5,15%	200	100%	200	26	7,68	10	2,32
Secondaria 1°	11 - 13 anni	<i>vedi totale comunale</i>							
Totale			405		335				

Tabella B.2

POPOLAZIONE SCOLASTICA E DOTAZIONI FUNO (COMPRESO CASADIO) - STATO DI PROGETTO									
		% sul totale	bambini in età scolare	tasso di scolarizzazione (obiettivo)	bambini da scolarizzare	Capienza media classi sezioni	sezioni / classi necessarie	sezioni o classi	carenze
Nido	0 - 2 a.	2,86%	183	50%	91	20	4,68	4	-0,68
Infanzia	3 - 5 a.	3,55%	227	80%	181	25	7,26	6	-1,26
Primaria	6 - 10 a.	5,72%	365	100%	365	24	14,93	15	0,07
Secondaria 1°	11 - 13 a.	<i>vedi totale comunale</i>							
Totale		12,13%	775		638				

Con riferimento alle tabelle B, B.1 e B.2 si osserva quanto segue.

Per quanto riguarda il servizio nido le esigenze risultanti dalle previsioni di POC rivelano un sostanziale equilibrio, con una presunta “sofferenza” pari a 0,68 sezioni a Funo, che potrà essere assorbita dall’organizzazione del servizio o con interventi di ottimizzazione delle strutture.

Per quanto riguarda la scuola dell’infanzia si evidenzia un sostanziale equilibrio sul territorio comunale. Si prospetta tuttavia una carenza ipotetica di più di una sezione nel plesso di Funo. Tali esigenze dovranno essere monitorate nel periodo di attuazione delle presenti previsioni, ed eventualmente corrette mediante investimenti comunali e riorganizzazione del servizio, anche potenziando il polo scolastico di Funo o di Argelato (nel quale, peraltro, l’attuale scuola dell’infanzia potrebbe essere completata mediante la realizzazione di una ulteriore sezione, per la quale esistono già il progetto e l’area idonea).

Per quanto riguarda la scuola primaria le esigenze risultanti dalle previsioni di POC rivelano un sostanziale equilibrio sul territorio e su ciascuna frazione.

Per quanto riguarda la scuola secondaria di 1° grado, plesso unico per il territorio comunale, le esigenze risultanti dalle previsioni di POC rivelano una presunta “sofferenza” pari a 1,58 sezioni, che potrà essere assorbita dall’organizzazione del servizio o con interventi di ottimizzazione delle strutture. In effetti già nella pianificazione degli investimenti del 2014 l’amministrazione prefigura alcuni interventi di integrazione dei servizi igienici, che potranno incrementare fino a 12 il numero delle classi a disposizione. Vedi in proposito anche il paragrafo 4.3 che precede.

8.6. DOTAZIONI COLLETTIVE DI SCENARIO – PROGETTO

Tabella A.1

Ambiti - Verifica delle dotazioni di parcheggio e verde								
	Ambito	abitanti	Verde pubblico richiesto (mq)	Verde pubblico previsto	Differenza	Parch. pubblico richiesto (mq)	Parch. pubblico previsto	Differenza
			18			5		
Bolelli	B	51	926,36	1.839,00	912,64	257,32	611,00	353,68
Tedim	7	100	1.805,14	4.007,00	2.201,86	501,43	814,00	312,57
Giacobazzi	11	257	4.618,85	6.217,31	1.598,46	1.283,01	2.015,78	732,77
subtot			7.350,35	12.063,31	4.712,96	2.041,76	3.440,78	1.399,02
totale		408	15.504,09					

Tabella A.2

Ambiti - VERIFICA DOTAZIONI TOTALI					
	Ambito	abitanti	TOT dot richieste (mq)	TOT dot. previste (mq)	Differenza
			30		
Bolelli	B	51	1.543,93	2.450,00	906,07
Tedim	7	100	3.008,57	4.821,00	1.812,43
Giacobazzi	11	257	7.698,09	8.233,09	535,00
totale		408	12.251	15.504	3.254

Le tabelle A.1 e A.2 illustrano le dotazioni previste per ciascun intervento del presente POC.

Tabella B

Dotazioni collettive - stato di progetto SCENARIO					
	Scolastiche	Civili	Religiose	Verde attrezzato	Parcheggi
Argelato	29.987,00	14.019,00	7.692,00	176.797,00	24.965,00
Funo	23.101,00	33.765,00	15.156,00	93.025,31	37.644,78
subtot	53.088,00	47.784,00	22.848,00	269.822,31	62.609,78
totale	456.152				

Tabella B.1

Dotazioni collettive per abitante - stato di progetto SCENARIO						
	Abitanti	Scolastiche	Civili	Religiose	Verde attrezzato	Parcheggi
Argelato	3.876	7,74	3,62	1,98	45,61	6,44
Funò	6.385	3,62	5,29	2,37	14,57	5,90
subtot	10.261	5,43	4,89	2,34	27,62	6,41
totale	44,46					

Le tabelle B e B.1 mostrano la dotazione complessiva e per abitante in relazione all'attuazione del POC, nello scenario di popolazione rappresentato alla tabella B

Complessivamente, la dotazione esistente è di ottimo livello su tutto il territorio comunale e sulle due frazioni principali analizzate singolarmente.

Le dotazioni portate dall'attuazione del POC, seppure sovrabbondanti rispetto al minimo di standard, portano ad una leggera diminuzione dei rapporti, che pure rimangono ampiamente superiori rispetto al minimo di legge di oltre un terzo complessivamente.

Sulla base della popolazione teorica costruita e descritta al capitolo precedente, si è proceduto alla verifica delle dotazioni esistenti (comprehensive di quelle attese con il completamento dei residui del PRG e del RUE) incrementandole con quelle prescritte nelle norme e negli Accordi contenuti nel POC.

Il risultato finale, ovvero "lo standard di POC", dimostra il superamento dello standard minimo richiesto per legge, cioè 30 mq per abitante insediato/insediabile.

8.7. IMPIANTI DI DEPURAZIONE

In questo paragrafo verrà verificata la sostenibilità degli insediamenti previsti dal 1° POC in relazione alla capacità degli impianti di depurazione. Utilizzando il modello di scenario della popolazione utilizzato nei precedenti capitoli, il livello di saturazione dei depuratori può essere prospettato dalla seguente tabella A.

Tabella A

Depuratori: scenario con 1° POC e 50% RUE			
	POTENZIALITA'IMPIANTO AE	Capacità impegnata AE	CAPACITA' RESIDUA IMPIANTO AE
Argelato Capoluogo	4.500	3.132	1.368
Funo	9.600	6.960	2.640

Si evince come anche l'attuazione del POC non creerà degli squilibri sotto questo aspetto.

9. Il dimensionamento complessivo del POC e definizione dei residui del PSC

Questo capitolo riporta la sintesi del dimensionamento del POC sotto vari aspetti e il confronto con le previsioni del PSC, come definite dall'Accordo di Pianificazione. Ciò per rendere evidente il residuo del dimensionamento del PSC necessario a mantenere evidenziato quanto ancora (del dimensionamento residenziale) sarà a disposizione dell'Amministrazione per i futuri POC o varianti allo strumento medesimo, necessarie nel prossimo futuro.

9.1. DIMENSIONAMENTO DEL POC

La seguente tabella A mostra le quantità di superficie residenziale insediata in questo 1° POC, scorporata per ambiti e per quote di dimensionamento (dimensionamento per ambiti di riqualificazione, per ambiti di nuovo insediamento e per "esigenze non preventivabili")

Tabella A

DIMENSIONAMENTO DEL 1° POC						
	Tipologia	SU tot	mq/ab	abitanti	mq/all	alloggi
B (1)	Riqua.	1.077,00	28	38	81	13
B (1)	Non prev.	364,00	28	13	81	4
7	Nuovo ins.	2.808,00	28	100	81	35
11	Nuovo ins.	6.779,59	28	242	81	84
D (2)	Riqua.	404,75	28	14	81	5
Totale nuovo insediamento		9.588		342		18
Totale riqualificazione		1.482		53		118
Totale "non preventivabili"		364		13		4
Totale generale		11.433		408		141

NOTE

- (1) la capacità edificatoria dell'ambito B è incrementata, rispetto all'applicazione dell'indice perequato come da art. 35 delle NdA del PSC visibile in questa tabella, di una quota pari a 364 mq di SU attinta dalle quote a disposizione dell'amministrazione per esigenze non preventivabili. Tale incremento è stato funzionale all'attuabilità del comparto, in relazione ai vincoli che su esso gravavano e alle richieste di assetto fatte dall'amministrazione.
- (2) La capacità edificatoria della porzione dell'ambito D inserita in POC è espressa sull'ambito 11, mediante il meccanismo della perequazione, ed è commisurata al valore della SU ricono-

sciuta in un titolo abilitativo mai attuato, come previsto dall'amministrazione in sede di controdeduzioni alle osservazioni del PSC e relativa approvazione dello stesso (controdeduzione all'osservazione n. 1)

9.2. RAPPORTO COL DIMENSIONAMENTO DEL PSC

Tabella B

Rapporto col dimensionamento PSC							
	Prevista dal 1° POC (mq SU)	Da accordo di pianificazione (mq)	RESIDUO MQ SU	Prevista dal 1° POC (alloggi)	Da accordo di pianificazione (alloggi)	RESIDUO ALLOGGI	Percentuale impiegata
Riqualificazione	1.481,75	30.051,00	28.569,25	18,29	371,00	352,71	4,93%
Nuovo insediamento	9.588,13	59.049,00	49.460,87	118,37	729,00	610,63	16,24%
Quote non preventivabili	364,00	4.455,00	4.091,00	4,49	55,00	50,51	8,17%
totale	11.433,88	93.555,00	82.121,12	141,16	1.155,00	1.013,84	12,22%

La tabella B mostra come il presente POC utilizzi, rispetto al dimensionamento del PSC:

- una quota di dimensionamento per la riqualificazione pari al 4,98%;
- una quota per gli ambiti di nuovo insediamento su area libera pari al 16,24%;
- una quota di dimensionamento predisposto per "esigenze non preventivabili" pari all'8,17%.

Rimangono a disposizione dell'amministrazione, nell'ambito del dimensionamento del PSC vigente:

- 28.555,25 mq per la riqualificazione,
- 49.460,87 mq per ambiti di nuovo insediamento su area libera;
- 4.091,00 mq per "esigenze non preventivabili"

9.3. DIMENSIONAMENTO PUBBLICO E PRIVATO

La seguente tabella mostra quale sia il riparto tra diritto edificatorio pubblico e diritto edificatorio privato nella configurazione prevista dal presente POC per ciascun ambito, in applicazione dell'art. 35 delle NdA.

Tabella A

Dimensionamento pubblico e privato						
Ambito	ALLOGGI 1° POC			MQ SU 1° POC		
	Privati	Pubblici (1)	Totale	Privati	Pubblici (1)	Totale
B	18	0	18	1.441,00	0,00	1.441,00
7	25	9	35	2.042,00	766,00	2.808,00
11 + D	62	27	89	5.029,17	2.155,71	7.184,88

NOTA

(1) Il dimensionamento della SU pubblica è commisurato alla possibilità di insediamento della SU pubblica su lotti urbanizzati ceduti al comune nell'attuazione dell'ambito.

9.4. DOTAZIONI ERS PUBBLICHE E PRIVATE

SU Soggetta ad obbligo Ers (a meno di quote di DE già acquisite e ambiti di riqualificazione) MODIFICATA COME DA ACCORDI				
		obbligo ERS	Quota ERS	Alloggi ERS
Privata	4.624,42	0,15	693,66	8,56
Pubblica	4.963,71	0,15	744,56	9,19
			1.438,22	17,76