



COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE

Provincia di Ravenna

Servizio Coordinamento LLPP Valle Senio
RUP: Ing. Felice Calzolaio

BC/CB - REALIZZAZIONE DI UNA RETE DI PERCORSI CICLABILI INNOVATIVI A CASTEL BOLOGNESE Progetto Definitivo

Progettisti:



Dott. Geol. Loris Venturini
Arch. Martina Massari
Arch. Giulia Maroni



Oggetto:

**RELAZIONE GENERALE PIANO PARTICELLARE
DI ESPROPRIO**

Scala:

Data:

Febbraio 2020

Elaborato:

10

COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE

BC/CB – Realizzazione di una rete di percorsi ciclabili innovativi a Castel Bolognese

Committente: Comune di Castel Bolognese (RA)

Progetto: Geaprogetti sas Via Calcinaro 2131, Cesena (FC)

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO **RELAZIONE GENERALE**

1. PREMESSA	2
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	2
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO	3
4. SCELTE PROGETTUALI	7
5. IL CALCOLO DEGLI INDENNIZZI. LA METODOLOGIA ADOTTATA	8
5.1 ARGINE FLUVIALE	8

1. PREMESSA

La presente relazione illustra le modalità con le quali si è proceduto alla redazione del piano particellare dei terreni da acquisire/occupare, a seguito della realizzazione della ciclovia in comune di Castel Bolognese.

L'obiettivo è quello di stimare il più preciso valore venale dei beni da acquisire, onde calcolare il giusto indennizzo, favorendosi in tal modo la cessione volontaria da parte dei proprietari delle aree interessate dalle opere di progetto. Nel caso in cui non si raggiunga un accordo, in ragione della dichiarazione di pubblica utilità del progetto, quale opera urgente e indifferibile, il proponente si riserva la facoltà di ricorrere all'esproprio secondo quanto riportato nelle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Il presente documento riporta, in particolare, i riferimenti normativi, descrive il progetto in termini di occupazione degli spazi e caratterizzazione urbanistica delle aree coinvolte (classificazione delle aree, fasce di rispetto, vincoli presenti, servitù, ecc.), i riferimenti generali catastali e la metodologia di calcolo adottata per la stima dell'indennizzo

In allegato alla relazione generale è presente il prospetto dei terreni oggetto di esproprio dove sono indicati i dati catastali (foglio, mappale, eventuale subalterno), i dati dei proprietari e l'eventuale quota di proprietà, la coltivazione indicata in visura e la coltivazione effettiva e il valore dell'area oggetto di stima.

Per ogni ditta viene allegata la visura.

Sicché il piano particellare si compone degli:

Elaborati grafici in cui si evidenziano le aree da espropriare risultanti dalla sovrapposizione del progetto alla planimetria catastale. Nell'elaborato grafico, oltre alle aree di esproprio permanente, si indicano, con colorazione diversa, le aree soggette a esproprio temporaneo per l'occupazione temporanea di cantiere. Tali aree rappresentano lo spazio necessario per garantire un giusto margine di manovra per le lavorazioni e per mantenere l'accessibilità alle proprietà e il transito dei pedoni in sicurezza;

Tabelle di Sintesi costituite da due tabelle: una generale riassuntiva con i dati catastali per ciascuna ditta coinvolta, nonché la stima delle quantità espropriate/da occupare d'urgenza e il valore dell'indennizzo, e un'altra tabella relativa alle occupazioni temporanee

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano Particellare viene fatto in base ai disposti della vigente legislazione in materia:

- *Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità",*
- *Legge Regionale 19 Dicembre 2002, n 37 "Disposizioni Regionali in materia di Espropri".*

Come previsto nelle norme citate a seguito dell'approvazione del progetto definitivo da parte dell'Amministrazione si dichiara la pubblica utilità dei lavori, che insieme al vincolo urbanistico e alla determinazione dell'indennità, è condizione fondamentale per l'esproprio di un bene.

Dal punto di vista urbanistico il progetto è conforme agli strumenti vigenti comunali in quanto gli stessi, R.U.E. – Regolamento Urbanistico Edilizio e P.S.C. – Piano Strutturale Comunale, inquadrano le aree interessate dall'opera; occorre tuttavia procedere ad una variante urbanistica in relazione alla necessità di precisazione e di apposizione del vincolo espropriativo.

Si riporta nel capitolo successivo stralcio delle cartografie.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'area in oggetto finalizzata alla realizzazione della nuova ciclovia, è collocata a sud del centro del paese di Castel Bolognese, lungo l'argine del fiume Senio. Il percorso fluviale viene realizzato su arginature esistenti per circa 4 km e si costituisce come una direttrice trasversale che collega due poli turistici di alto valore culturale-naturalistico quali il Molino Scodellino e la Diga Steccaia sul Senio.

Sulla base del rilievo topografico l'argine mostra una sostanziale linearità nel suo sviluppo con quote ricomprese tra i 2 m ed i 4.2 m, con un dislivello di circa 2 m su una lunghezza di circa 4 km. L'area di intervento ricade all'interno dell'ambito "zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" e "zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale" del PTCP della provincia di Ravenna. In generale si tratta di un territorio dedicato all'agricoltura.

Di seguito alcuni stralci del PTCP, PSC e del RUE vigente in cui si riportano i vincoli interessanti il tracciato e la caratterizzazione urbanistica.

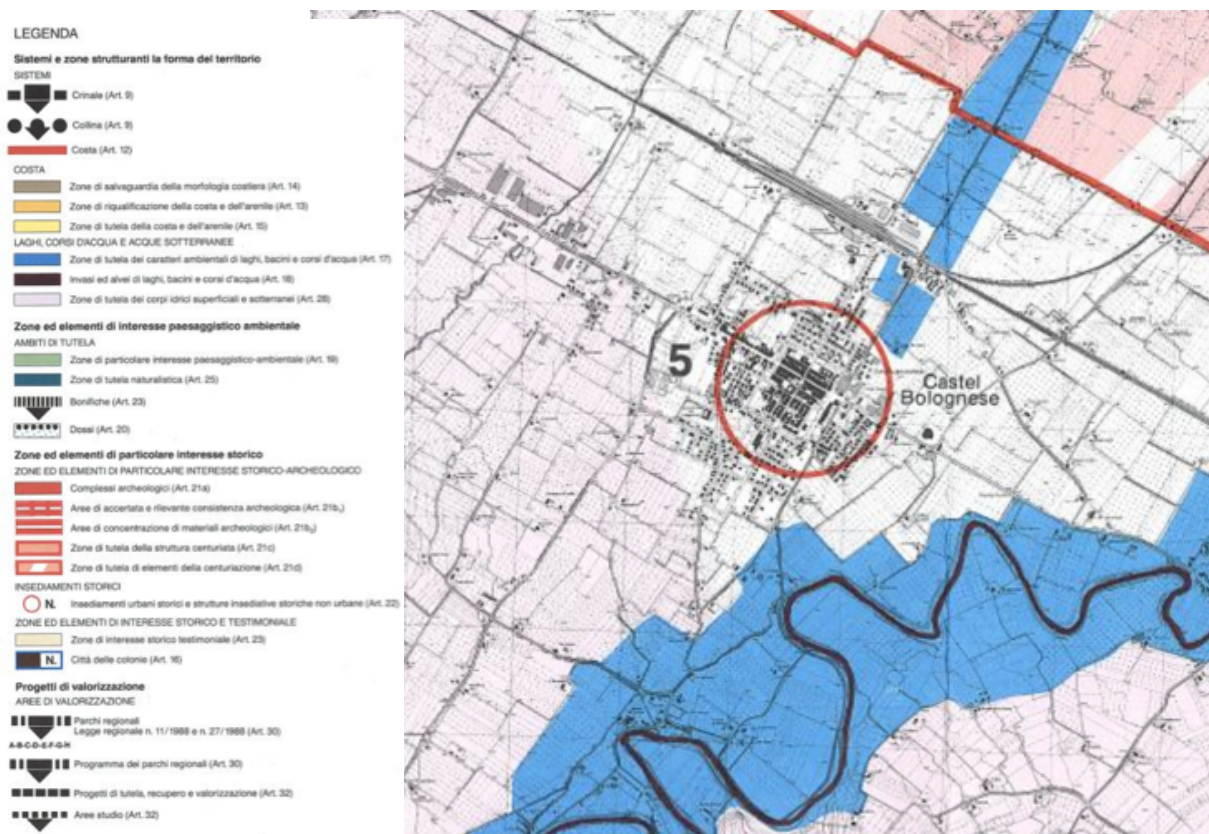


Figura 1 - L'estratto del PTPR mostra che il nucleo urbano di Castel Bolognese rientra tra gli "insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane" (art.22).

La zona fluviale del fiume Senio ricade tra le “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e i corsi d’acqua” (art. 17)

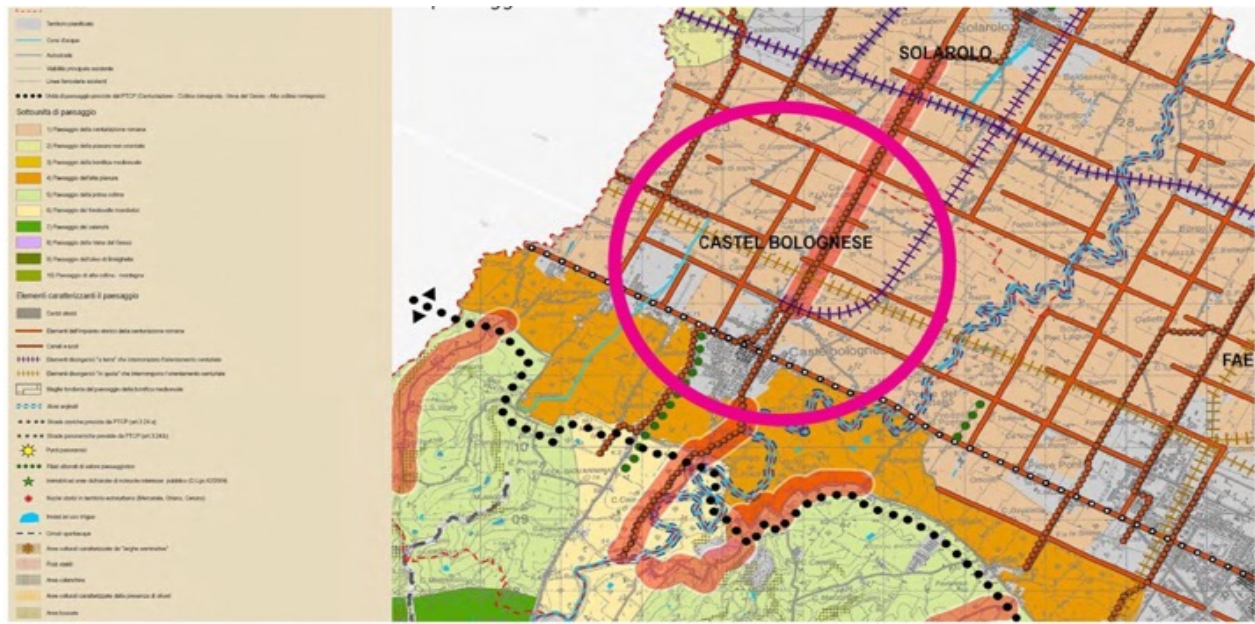


Figura 2 - La zona limitrofa il fiume Senio fa parte delle aree di “paesaggio della bonifica medievale”.

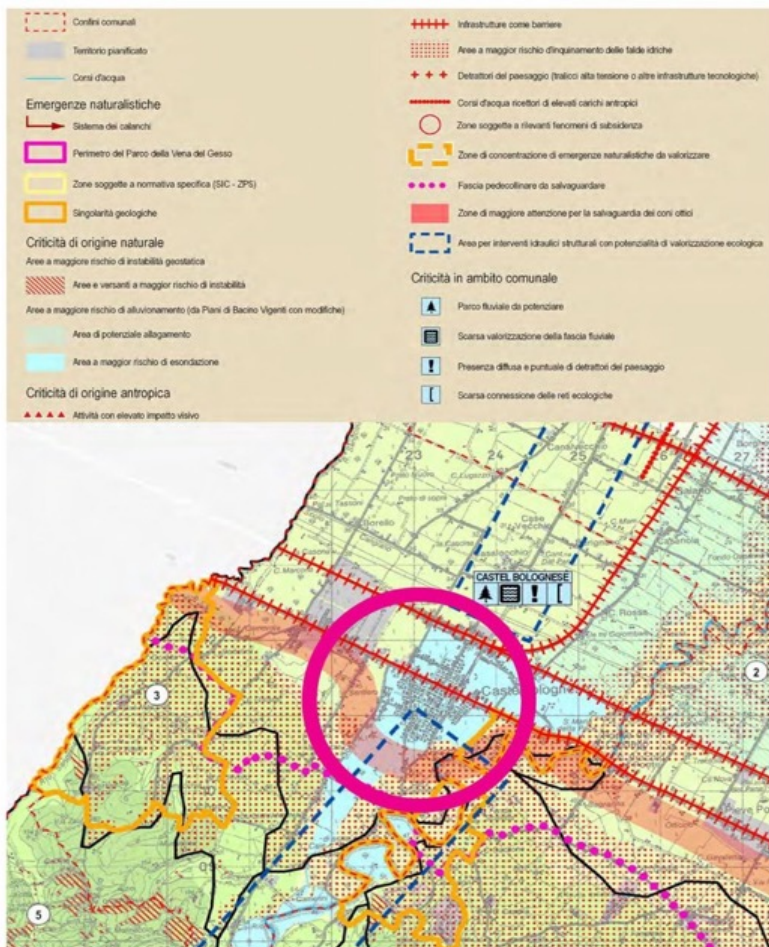


Figura 3 - Estratto PSC intercomunale - carta di sintesi valutativa del sistema naturale e ambientale

Il fiume Senio è riconosciuto come “singolarità geologica” e ricade anche tra le “aree a maggior rischio d’inquinamento delle falde idriche”. Il tratto di fiume a sud del centro urbano, si presta alla proposta progettuale di nuovo itinerario ciclabile (*green way*) essendo qui individuato come “area per interventi idraulici strutturali con potenzialità di valorizzazione ecologica”.



Figura 4 - Estratto PSC intercomunale - strutture criticità della viabilità di Castel Bolognese



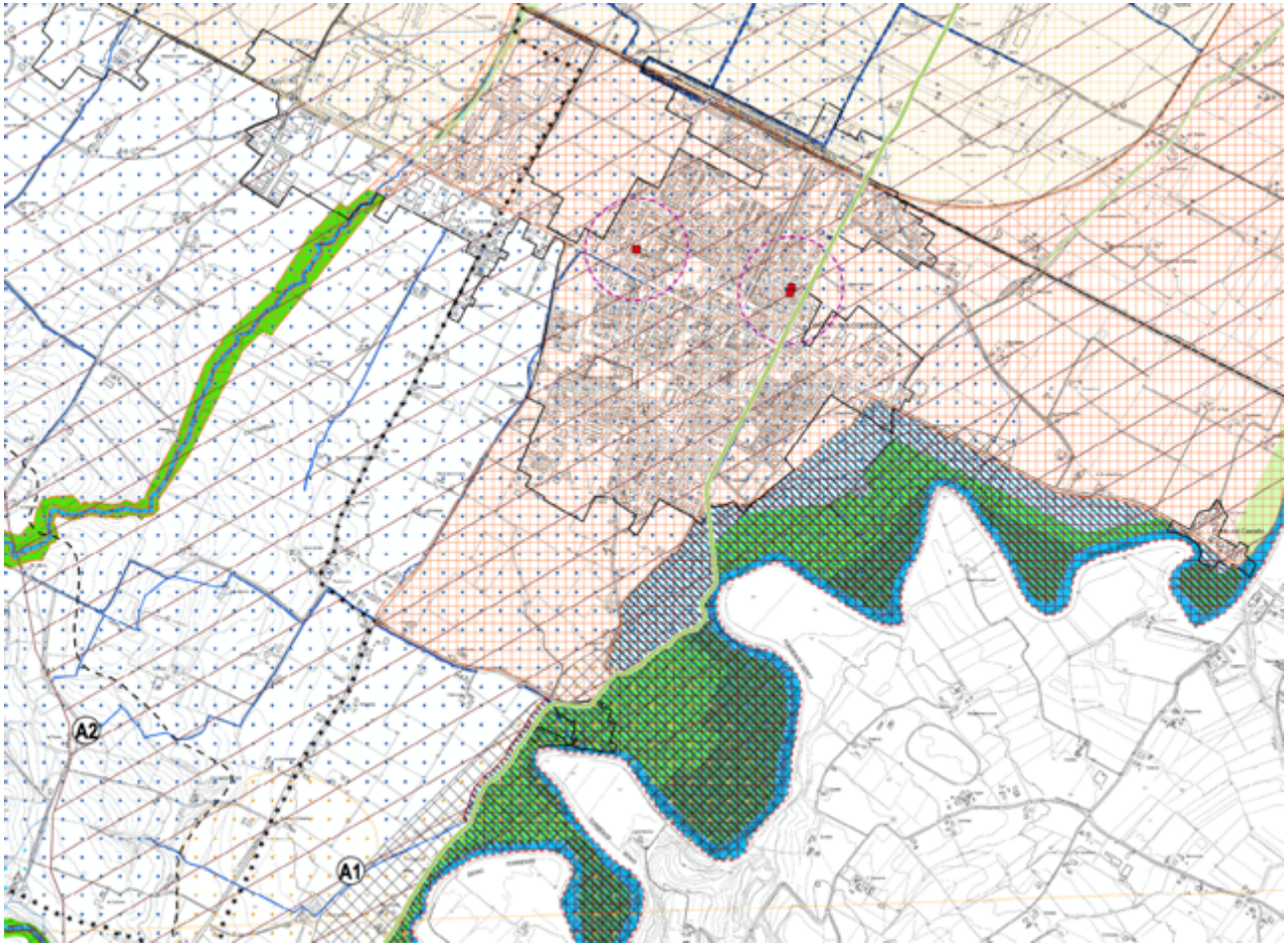


Figura 7 - RUE Estratto Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio – acqua

4. SCELTE PROGETTUALI

Il percorso ciclabile fluviale, si innesta al termine del percorso già realizzato lungo l'argine, con le stesse caratteristiche materiche e le stesse dimensioni. Viene realizzato su arginature esistenti per circa 4 km fino alla Diga Steccaia sul Senio. Quest'ultimo asse è denominato ciclovia del Senio, considerato come tracciato territoriale di primaria importanza con un alto potenziale di valorizzazione culturale e ambientale. Il percorso intende attivare un processo di riscoperta che dovrebbe estendere progressivamente i suoi effetti al resto dei territori urbanizzati tangenti al percorso e segnare la direzione da intraprendere per costruire un itinerario di respiro prima intercomunale e in seguito regionale transnazionale.

La ciclovia del Senio, è un corridoio che forma parte di un sistema di scala più ampia e che ha a che fare con il fronte invernale della Linea Gotica. Il progetto della ciclovia del Senio ricade all'interno di un progetto che comprende una serie di itinerari innovativi per il Comune di Castel Bolognese denominato "BC/CB Realizzazione di una rete di percorsi ciclabili innovativi a Castel Bolognese". Il progetto è stato valutato positivamente per il finanziamento regionale legato al "Bando per la realizzazione di ciclovie di interesse regionale e promozione della mobilità sostenibile" del 13/06/2018.

5. IL CALCOLO DEGLI INDENNIZZI. LA METODOLOGIA ADOTTATA

Per la determinazione di una equa indennità, basata sulle caratteristiche del bene al momento del decreto di esproprio ovvero dell'accordo di cessione e in linea con le quotazioni di mercato, si ritiene opportuno adottare alcuni criteri generali che:

In specifico l'indennità proposta sarà il risultato di stime prudenziali basate, per quanto possibile sul confronto con beni simili e inoltre sulla particolarità del tipo di aree aventi la destinazione sotto precisata.

Non si ravvisano danni da espropri parziali in quanto saranno garantiti gli accessi corrispondenti a quelli esistenti in argine.

A partire dalla destinazione urbanistica prima del vincolo preordinato all'esproprio, le aree risultano ricadenti in:

- **argine fluviale**

5.1 ARGINE FLUVIALE

Alla luce della destinazione di cui sopra, trattasi di terreni non edificabili cui in sede di stima si applica l'art. 40 del Testo Unico (DPR n. 327/2001)

In seguito alla sentenza n. 181/2011 della Corte Costituzionale, i commi 2 e 3 dell'art. 40 del Testo Unico (DPR n. 327/2001), sono stati abrogati, perciò è decaduta la parte di norma che portava a valutare l'indennità provvisoria e per la cessione volontaria con i VAM, comprese le maggiorazioni del 200% per i proprietari CD/ITP e del 50% per i non CD/ITP, previste dall'art. 45, comma 2.

Il valore dei terreni è stato desunto da informazioni ricavate dagli operatori del mercato immobiliare concernenti i terreni agricoli (associazioni di categoria, mediatori, notai).

L'argine fluviale può essere comparato come coltivazione ai terreni improduttivi. I terreni improduttivi nella zona di Castel Bolognese-Riolo Terme hanno una valutazione che oscilla tra €/mq 0.50 e € 0.70.

Si ritiene corretto utilizzare, nel nostro caso, la media dei due valori (€/mq 0.70 e €/mq 0.50) e si ottiene così il valore di €/mq 0.60.

Pertanto, il valore di €/mq di 0.60 che corrisponde ad € 6.000,00 per Ha è il valore venale di base che si può utilizzare per il calcolo delle indennità ed è stato ottenuto per comparazione con beni simili.

5.1.1 Indennità aggiuntive e danni indiretti

Indennità aggiuntive non sono attualmente valutabili e verranno valutate successivamente.