



**COMUNE DI CASTENASO**

**P O C 3**

**2017**

**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 30)

---

**Relazione illustrativa**

Documento programmatico per la qualità urbana

Condizioni di fattibilità economico-finanziaria

Agenda del Piano

---

Adozione D.C.C. n__ del __/__/____	Approvazione D.C.C. n. ____del __/__/____
------------------------------------	-------------------------------------------

---

**il Sindaco**

Stefano SERMENGHI

**l'Assessore all'Urbanistica**

Stefano SERMENGHI

**il Segretario Generale**

Andrea FANTI

**ARCH.it Studio**

William BERTI

Paolo GROSSI

Luca MAGRI

**Comune di Castenaso**

Fabrizio RUSCELLONI

Deborah CAVINA

Leonardo ALTILIA



## INDICE

<b>INDICE .....</b>	<b>3</b>
<b>1 – CARATTERI E CONTENUTI GENERALI DEL PIANO OPERATIVO .....</b>	<b>4</b>
1.1 – Contenuti, efficacia e durata .....	4
1.2 – Elaborati costitutivi del POC .....	5
1.3 – Criteri generali di programmazione degli interventi di edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e per le attività economiche .....	6
1.4 – Criteri generali di programmazione degli interventi riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi .....	6
1.5 – Coordinamento temporale degli interventi di iniziativa pubblica e privata ai fini della sostenibilità degli insediamenti.....	7
1.6 – Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti prevalentemente residenziali .....	7
<b>2 – IL QUADRO CONOSCITIVO .....</b>	<b>9</b>
2.1 – La produzione edilizia recente .....	9
2.2 – Lo stato di attuazione delle potenzialità edificatorie programmate .....	11
2.3 – Lo stato delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi .....	11
<b>3 – INDICAZIONI PROGRAMMATICHE PER LA QUALITÀ URBANA.....</b>	<b>15</b>
3.1 – Gli obiettivi dell’Amministrazione comunale per la città pubblica.....	15
3.2 – Gli obiettivi del Comune riguardo al sistema della mobilità .....	17
3.3 – Un accordo relativo alla frazione di Villanova, il completamento del Parco Urbano lungo fiume e la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo .	17
3.4 – Un accordo per la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo, il completamento del Parco Urbano lungo fiume e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria del Polo scolastico .....	23
3.7 – L’Edilizia Residenziale Sociale nel POC.....	30
<b>4 – CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA .....</b>	<b>31</b>
4.1 – Entità complessiva delle previsioni d’investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità .....	31
<b>5 – AGENDA DEL PIANO .....</b>	<b>33</b>

## **1 – CARATTERI E CONTENUTI GENERALI DEL PIANO OPERATIVO**

### **1.1 – Contenuti, efficacia e durata**

Il presente Piano Operativo Comunale 3 (POC 3) del Comune di Castenaso è elaborato ai sensi degli art. 30 e 34 della L.R. 20/2000, sulla base dei contenuti del Piano Strutturale Comunale (PSC) come approvato il 14/01/2009 con deliberazione di Consiglio Comunale n.1.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 25/03/2010 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, in vigore dal 14/04/2010.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 24/07/2014 è stata approvata la variante n. 1 al POC, con valore ed effetto di PUA del comparto ANS\_C2.2 – Castenaso Est, in vigore dal 27/08/2014.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 29/01/2015 è stata approvata la variante n. 3 al POC, con valore ed effetto di variante al PUA del comparto ANS\_C2.1 – porzione nord, in vigore dal 25/02/2015.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 25/06/2015 è stata approvata la variante n. 2 al POC, per l'inserimento di impianto natatorio in ambito ANS\_C3.1 (Capoluogo), in vigore dal 12/08/2015.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30/03/2017 è stato approvato il secondo Piano Operativo Comunale (POC 2), per la realizzazione del primo stralcio del polo scolastico e impianto natatorio in ambito ANS\_C3.1 (Capoluogo), in vigore dal 03/05/2017.

Il presente POC 3 ha per obiettivo l'attuazione di un ambito di potenziale sviluppo residenziale ANS\_C2.1 in Capoluogo e di un ambito di potenziale sviluppo residenziale ANS\_C2.4 in Villanova, oltre al completamento del parco urbano lungo il Torrente Idice con l'acquisizione di aree all'interno dell'ambito di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi, ANS\_C3.3 lungo la sponda sinistra del fiume e il Golf.

L'obiettivo strategicamente connesso al precedente è la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo da Piazza Zapelloni, fino agli edifici comunali di Piazza Bassi con il collegamento ciclo-pedonale con la nuova Chiesa, la realizzazione di un nido per l'infanzia in località Villanova oltre alla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazioni del nuovo Polo Scolastico programmato con il POC 2.

Il POC ha una durata prevista di cinque anni a partire dalla data della sua entrata in vigore. In particolare, alla data di scadenza del termine quinquennale cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, a quella data:

- 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 SCIA 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.



## 1.2 – Elaborati costitutivi del POC

Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale, redatti ai sensi della LR 20/2000:

- **Relazione illustrativa**, comprendente:
  - Documento programmatico per la Qualità Urbana;
  - Condizioni di Fattibilità Economico-Finanziaria;
  - Agenda del Piano.
- **Norme di Attuazione.**
- **Rapporto Ambientale e Schede Specifiche di VAS/Valsat;**
- **Matrice rumore Ambito ANS\_C2.1 "Frullo Nord"** – Documentazione previsionale di clima ed impatto acustico;
- **Matrice rumore Ambito ANS\_C2.4 "Villanova"** – Documentazione previsionale di clima ed impatto acustico;
- **Matrice traffico Ambito ANS\_C2.1 "Frullo Nord"** – Studio degli impatti sulla mobilità;
- **Matrice traffico Ambito ANS\_C2.4 "Villanova"** – Studio degli impatti sulla mobilità;
- **Relazione Geologica Comparto ANS\_C2.1 "Frullo Nord";**
- **Relazione Geologica Comparto ANS\_C2.4 "Villanova";**
- **Elaborato n. 1** – Localizzazione dei Comparti e delle Opere Pubbliche previste dal POC;
- **Elaborato n. 2** – Schema delle Proprietà catastali e Assetto Urbanistico-Edilizio Comparti ANS\_C2.1 - Frullo Nord, ANS\_C2.4 - Villanova e ANS\_C3.3 – Parco Lungo Fiume;
- **Elaborato n. 3** – Accordi di Pianificazione ai sensi dell'ex art.18 della LR 20/2000 sottoscritti dall'amministrazione comunale e dai soggetti attuatori e relativi allegati grafici;
- **Elaborato n. 4** – Tavola dei Vincoli e Scheda dei Vincoli;
  
- **Allegato 1** - Progetto preliminare per la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo (Stralci 1, 2 e 3);
- **Allegato 2** - Progetto preliminare per il nuovo nido per l'infanzia di Villanova.

e inoltre gli **Elaborati di Piano Urbanistico Attuativo del comparto ANS\_C2.4 - Villanova.**

### **1.3 – Criteri generali di programmazione degli interventi di edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e per le attività economiche**

Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano, il POC contiene la programmazione degli interventi di edificazione nel territorio urbanizzabile per nuovi insediamenti urbani (ANS\_Cn.n secondo le sigle del PSC).

Il POC non programma, salvo casi specificamente motivati, gli interventi effettuabili tramite titolo abilitativo diretto:

- negli ambiti urbani consolidati o in corso di consolidamento sulla base di PUA in corso di vigenza (ossia negli ambiti AUC, ASP);
- nei centri storici;
- nel territorio rurale.

In particolare:

- per quanto riguarda i centri storici, si individuano in questo POC aree da sottoporre a progetti specifici, in particolar modo quelli riguardanti la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo.

Si attuano inoltre, a prescindere dalla programmazione del POC, gli interventi edilizi in attuazione di Piani Urbanistici Attuativi già approvati prima della data di adozione del POC, secondo gli indici, i parametri dimensionali, le relative modalità di misura e le prescrizioni del piano attuativo approvato o delle sue eventuali varianti.

### **1.4 – Criteri generali di programmazione degli interventi riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi**

Per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e gli impianti e le infrastrutture di pubblica utilità il POC contiene:

- la programmazione dei principali interventi di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e di nuove attrezzature e spazi collettivi, ovvero di sostanziale riqualificazione, ammodernamento e ampliamento di opere preesistenti;
- la programmazione delle principali acquisizioni di aree da parte del Comune per l'integrazione del sistema dei servizi pubblici;
- l'indicazione, per ciascuna delle opere suddette, dei soggetti attuatori;
- una valutazione delle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati; in particolare, nel caso di opere a carico del Comune, l'indicazione della spesa presunta e della presumibile fonte di finanziamento.

Viceversa il POC non contiene la programmazione degli interventi ordinari di manutenzione del sistema delle opere pubbliche o di pubblica utilità e delle attrezzature e degli spazi collettivi. Per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi, la programmazione nel POC di tutti i più significativi interventi che il Comune intende realizzare nel quinquennio non inibisce il Comune dal realizzare durante il quinquennio stesso ulteriori interventi che si rendano necessari; fermo restando il necessario adeguamento del programma triennale delle opere pubbliche.

### **1.5 – Coordinamento temporale degli interventi di iniziativa pubblica e privata ai fini della sostenibilità degli insediamenti**

Il POC coordina la programmazione degli interventi riguardanti la nuova edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e di quelli riguardanti il sistema delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di pubblica utilità con l'obiettivo di assicurare la sostenibilità dei nuovi insediamenti. A tal fine, per ciascun nuovo insediamento di cui si programma l'edificazione, stabilisce le condizioni di correlazione temporale con la realizzazione degli interventi sul sistema delle opere pubbliche e delle infrastrutture che si rendano eventualmente necessarie per la sostenibilità dell'insediamento stesso.

### **1.6 – Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti prevalentemente residenziali**

Il PSC di Castenaso ha previsto un dimensionamento complessivo quindicennale per lo sviluppo residenziale pari a 1.300 alloggi convenzionali <sup>(1)</sup>, di cui non più di 970 programmabili attraverso i successivi Piani operativi, essendo i restanti 330 alloggi costituiti da residui di Piani attuativi già approvati e da interventi di limitata entità nel territorio urbano e rurale, non programmabili, e attuabili per via diretta secondo la disciplina dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).

Della quantità complessiva di 970 alloggi programmabile con i successivi POC, il PSC stabilisce inoltre che non più di 880 potranno essere realizzati negli ambiti per nuovi insediamenti, mentre i restanti 90 sono da prevedersi in forma di interventi in ambiti di riqualificazione.

Il POC 1, con le successive varianti, ha messo in attuazione, per il quinquennio 2010-2015, comparti edificatori a destinazione prevalentemente residenziale per una potenzialità di 33.786 mq di SU, pari a circa 470 alloggi convenzionali - come è esposto nella tabella A che segue.

**Tabella A** - riepilogo delle previsioni comprensive della Variante n.1

Comparto	SU edificabile (mq)	di cui per residenza, max (mq)	pari ad alloggi convenz. (n.)
Capoluogo ANS_C2.1 (parte nord)	25.078	24.144	345
Capoluogo est - Fiesso ANS_C2.2	7.128	7.128	102
Marano (ANS)	1.580	1.580	23
Totale	33.786	32.852	470

---

1

L'alloggio convenzionale assunto nel PSC è uguale a 70 mq di SU.

Il POC 2, avendo per obiettivo l'attuazione di una prima parte dell'ambito ANS\_C3.1 "c/o centro sportivo" di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi, in cui è prevista la realizzazione del nuovo polo scolastico comunale e di un complesso natatorio, non prevede quote di edilizia residenziale.

Con le motivazioni che vengono più avanti dettagliatamente illustrate, il POC 3 mette in attuazione, per il quinquennio 2017-2022, comparti edificatori a destinazione prevalentemente residenziale per una potenzialità di 22.867,53 mq di SU pari a circa 326 alloggi convenzionali come è esposto nella tabella B che segue:

**Tabella B** - riepilogo delle previsioni del POC 3

Comparto	SU edificabile (mq)	di cui per residenza, max (mq)	pari ad alloggi convenz. (n.)
Villanova ANS_C2.4	14.244,09	14.244,09	203
Capoluogo ANS_C2.1 Frullo Nord	8.623,44	8.623,44	123
Totale	22.867,53	22.867,53	326

Rispetto alla soglia quindicennale stabilita nel PSC di un massimo di 970 nuovi alloggi attuabili negli ambiti per nuovi insediamenti o da riqualificare nel quindicennio (non dovendo a questo fine considerare la quota prevista in ambiti consolidati), la programmazione del POC 1 con le rispettive varianti pari a 470 alloggi teorici copre circa il 48% della soglia suddetta, mentre il POC 3, con 327 alloggi teorici, ne copre il 34%.

Complessivamente si raggiunge una copertura pari al 82% della soglia massima stabilita dal PSC.

## **2 – IL QUADRO CONOSCITIVO**

L'elaborazione del primo Piano Operativo Comunale del Comune di Castenaso è stata avviata in una fase immediatamente successiva all'approvazione del PSC e RUE, avvenuta il 14/01/2009. Pertanto si è considerato che il Quadro Conoscitivo prodotto per il PSC fosse sostanzialmente aggiornato e valido quale riferimento per l'elaborazione del primo POC.

A tale Quadro Conoscitivo pertanto si rimanda in termini generali.

Appare peraltro opportuno richiamare ed aggiornare qui di seguito alcuni elementi conoscitivi che sono direttamente correlati con le valutazioni e le scelte che sono state effettuate con la variante n.1 al POC. In particolare:

- l'andamento della produzione edilizia negli ultimi anni, quale utile riferimento per la programmazione del POC;
- l'aggiornamento dello stato di attuazione dei residui di PRG e delle potenzialità edificatorie previste dal POC;
- lo stato delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi in riferimento allo stato di manutenzione e attuazione delle opere pubbliche.

### **2.1 – La produzione edilizia recente**

Il Quadro Conoscitivo del PSC.

Secondo il PSC, il numero di abitazioni progettate a Castenaso tra il 1996 e il 2005 è stato pari a 822, per un totale di 58.729 mq di SU. L'andamento è stato piuttosto diversificato nel tempo, ma con un aumento piuttosto marcato a partire dal 2003.

La dimensione media degli alloggi in quel decennio si è attestata sui 73 mq di SU con una tendenza media a una graduale riduzione almeno a partire dal 2001.

Per quanto riguarda l'attività edilizia destinata a fini produttivi e artigianali la SU costruita è stata pari a 20.781 mq, ma con un andamento molto discontinuo che ha registrato quote consistenti di edificazione nel 1996, nel 2000 e in misura minore nel 2005. Per l'attività edilizia destinata al direzionale-terziario la SU è stata pari a 23.632, per funzioni commerciali 9.147 mq, per funzioni legate all'agricoltura 36.050 mq.

Può essere utile inoltre richiamare che per quanto riguarda le zone agricole, a seguito di una variante specifica nel 2000, è stata effettuata una attività di monitoraggio finalizzata a quantificare gli effetti di tale variante sui cambi di destinazione d'uso del patrimonio immobiliare agricolo verso la residenza (Variante specifica all'art.23 della NTA del PRG approvata con delibera n.75 del 7/7/2000). I dati che emergono mostrano che nell'arco di circa 6 anni, da metà 2000 a metà 2006, sono stati trasformati 69 edifici rurali in residenze non agricole generando 121 nuove unità immobiliari, pari a 15.222 mq di SU e 5.461 di superficie accessoria. Questo significa che ogni edificio ha generato in media 1,75 alloggi con una dimensione media pari a circa 126 mq di SU più 45 mq di accessoria.

**Tabella C** – ripresa dal Quadro Conoscitivo del PSC

Comune di Castenaso (BO): Attività edilizia													
ATTIVITA' EDILIZIA PER FUNZIONI RESIDENZIALI													
TIPO DI INTERVENTO		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	TOTALE	media 1996/2005
Ampliamenti e Nuove Costruzioni	A - NC (S.U. mq)	1854	702	11055	3057	4370	6483	3772	10438	8231	8767	58729	5873
	A - NC (Unità immobiliari n°)	22	12	155	44	57	75	47	138	145	127	822	82
	Alloggio Medio (S.U. mq)	84	59	71	69	77	86	80	76	57	69	728	73
	Stanze (n° da dati ISTAT)	96	90	403	364	363	288	338	286	274	437	2939	294
Fonte dati: ns elaborazioni su dati dell' Ufficio di Piano - Aggiornamento dati 21-06-2006													

**Tabella D** - Attività edilizia aggiornata

Attività edilizia per gli anni 2004-2012												
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totale	Media annua
Ampliamenti e Nuove Costruzioni	S.U. mq	8231	8767	8343	9190	5806	2546	3911	1297	8134	56225	6247
	unità immobiliari n°	145	127	131	173	84	46	59	19	126	910	101
	Alloggio medio (S.U. mq)	57	69	64	53	69	55	66	68	65	566	63

Attività edilizia dl 2013 al 31.12.2016							
		2013	2014	2015	2016	Totale	Media annua
Ampliamenti e Nuove Costruzioni	S.U. mq	6007	2585	2991	3756	15339	3835
	unità immobiliari n°	83	34	38	48	204	51
	Alloggio medio (S.U. mq)	72	76	79	78	305	76

Dall'aggiornamento dell'attività edilizia risulta che nel Comune di Castenaso la produzione edilizia ha avuto un picco nel 2005-2007 e poi, come quasi ovunque, una contrazione a partire dal 2008. Il dato del 2012 mostra una netta ripresa, principalmente dovuta all'approvazione del PUA dell'ambito ANS\_C2.1, pur rimanendo contenuta rispetto alla media dei comuni della Provincia e in linea con il principio di sviluppo urbano sostenibile perseguito da questa Amministrazione.

A partire dal 2013 si manifesta un ulteriore calo, che tende ad assestarsi su valori mediamente bassi rispetto agli anni di picco, ma che mostra sostanzialmente un andamento costante negli ultimi anni. Interessante è il dato relativo all'alloggio medio, dove si evidenzia, a partire dal 2013, un incremento del taglio medio dell'alloggio che si assesta su metrature vicine agli 80 mq.

## **2.2 – Lo stato di attuazione delle potenzialità edificatorie programmate**

Alla formazione del PSC, il PRG del Comune di Castenaso presentava nel suo complesso un avanzato stato di attuazione, sia in termini di definizione dei piani particolareggiati relativi al sistema dei nuovi insediamenti previsti, sia per quanto riguarda lo stato di concreta realizzazione di tali insediamenti.

Delle previsioni edificatorie ereditate nel PSC dal PRG, al settembre 2013 risultano approvati tutti gli 11 Piani Urbanistici Attuativi relativi a comparti di espansione con destinazione prevalentemente residenziale (zone C1.1 e zone B3.2 n1/2), mentre risultano approvati 5 dei 10 P.P. relativi a comparti di espansione con destinazione prevalentemente produttiva/terziaria/commerciale (zone DE.n).

Per quanto riguarda i comparti residenziali la potenzialità edificatoria residua del PRG ammontava a circa 66.000 mq di SU, dei quali oggi oltre 64.000 risultano autorizzati, cioè o già costruiti o con titolo abilitativo rilasciato. In termini di superficie utile, la potenzialità edificatoria rimanente ammonta a soli 1.500 mq circa corrispondenti a circa 19 alloggi.

In sostanza dal momento dell'elaborazione del Quadro Conoscitivo del PSC al primo POC la potenzialità edificatoria del PRG è stata sostanzialmente attuata, si è difatti passati da un residuo di 219 alloggi convenzionali a soli 19.

Con riguardo invece a quanto del PSC è stato programmato nel primo POC, con le relative varianti, risultano approvati Piani Urbanistici Attuativi dei comparti ANS\_C2.1 del Capoluogo ANS\_C2.2 di Fiesso e di Marano per una superficie destinata alla residenza di 32.372 mq di SU, pari a 462 alloggi convenzionali sulla base della dimensione media dell'alloggio di 70 mq di SU.

Della potenzialità edificatoria prevista è stata autorizzata (titolo abilitativo rilasciato) circa il 55% della SU. Al momento risultano ancora da autorizzare circa 14.631 mq di SU per complessivi 209 alloggi convenzionali.

## **2.3 – Lo stato delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi**

Alla formazione del primo POC (2010-2015), sulla base dell'entità della popolazione allora considerata (13.704 abitanti), la dotazione complessiva di attrezzature e spazi collettivi del Comune di Castenaso è risultata pari a 62,5 mq/ab, ossia oltre il doppio dello standard previsto dalla Legge regionale.

Al 31/12/2012 la popolazione era aumentata a 14.611; ciò significa che, a parità di aree disponibili, la dotazione per abitante risultava lievemente ridimensionata a 58,6 mq/ab.

Al 31/12/2014 la popolazione era restata sostanzialmente stabile, essendo lievemente aumentata a 14.770; pertanto, sempre a parità di aree disponibili, la dotazione per abitante risultava minimamente ridimensionata a 58,0 mq/ab.

Ampiamente sopra la media la dotazione di verde che in totale si attestava a circa 42 mq/ab tra verde pubblico attrezzato e sportivo; ottima è anche la dotazione di parcheggi che supera gli 8 mq/ab.

La dotazione di attrezzature scolastiche risultava quindi di 5,3 mq/ab., leggermente inferiore a quei 6 mq/ab che era considerato in passato lo standard minimo di Legge (come peraltro

avviene quasi ovunque in quanto la prassi ha dimostrato come questo standard fosse sovradimensionato). Coerente era infine la dotazione di attrezzature di interesse collettivo pari a 7,6 mq/ab., di cui 5,3 di tipo civile e 2,3 di tipo religioso.

La dotazione di verde pubblico, solo nel caso di Fiesso appare relativamente contenuta (circa 18 mq/ab.) rispetto al resto del Comune. Anche per i parcheggi la situazione generale è più che soddisfacente, e va da un minimo di 6 mq/ab. di Marano a un massimo di addirittura 17 mq/ab. di Villanova.

Al 31/12/2015 la popolazione (14.925) è lievemente aumentata rispetto agli anni precedenti, tendenza confermata anche al 31/12/2016 con 15.193 abitanti; l'aumento è tale da considerare la popolazione sostanzialmente stabile, pertanto le dotazioni minime per abitante sono analoghe a quelle riferite all'anno precedente.

Per le attrezzature scolastiche, civili, e religiose la situazione tra Capoluogo e frazioni è nettamente a favore di queste ultime.

Il servizio scolastico del comune di Castenaso nel complesso è composto da tre asili nido pubblici, ai quali si aggiungono due asili nido privati ("Baby World" e "Pippi e Gianburrasca"), quattro scuole materne pubbliche + due paritarie convenzionate ("Gallassi" a Castenaso e "Damiani" a Marano, la quale però tradizionalmente accoglie per la maggior parte bambini non residenti, provenienti dai comuni di Granarolo, Budrio e Bologna, svolgendo quindi un ruolo sovracomunale), tre scuole elementari e una scuola media. In sede di PSC i dati sul numero degli alunni, delle sezioni e delle aule per ogni tipo di grado scolastico erano stati riportati in modo dettagliato in una "Analisi della popolazione scolastica e delle strutture scolastiche di proprietà comunale" effettuata dalla Unità Operativa dei Lavori Pubblici, Progettazione e Manutenzione del Comune di Castenaso, integrata con i dati delle strutture private convenzionate. Buona è la distribuzione territoriale delle scuole anche nei centri urbani minori.

Negli ultimi anni grande attenzione è stata rivolta al tema delle scuole e questo è dimostrato da una serie di interventi che sono stati realizzati per migliorare la qualità e aumentare l'offerta scolastica.

In riferimento ai plessi scolastici non si segnalano particolari problematiche di capienza; infatti negli ultimi anni l'entità dell'utenza scolastica ha subito solo oscillazioni non significative, e mostra una lieve tendenza all'aumento, come si evidenzia dalla tabella seguente.



**Tabella E** - Andamento della popolazione residente nelle fasce di età scolastiche

	ETA' _0_3 ANNI			ETA' _4_6			ETA' _7_11			ETA' _12_14		
DATA	M	F	TOT	M	F	TOT	M	F	TOT	M	F	TOT
31/12/2009	252	209	461	155	148	303	292	248	540	214	180	394
31/12/2010	231	208	439	180	175	355	300	236	536	197	173	370
31/12/2011	226	222	448	182	161	343	278	231	509	188	160	348
31/12/2012	176	179	355	192	147	339	263	236	499	190	167	357
31/12/2013	130	130	260	167	133	300	276	245	521	211	169	380
05/06/2014	109	107	216	167	148	315	282	234	516	190	172	362
31/12/2015	267	259	526	221	214	435	393	333	726	187	196	383
31/12/2016	276	257	533	295	304	599	317	273	590	267	257	524

La principale criticità è riconducibile alla necessità di adeguamento/miglioramento sismico degli edifici scolastici del Capoluogo, in particolare della scuola media Gozzadini (via Marconi), dell'asilo nido Piccolo Blu (via Gramsci) e di parte dell'asilo nido-materna Piccolo Giallo (via Turati).

L'Amministrazione Comunale, dopo il terremoto del maggio 2012, che pur non provocando danni alle strutture scolastiche del Comune di Castenaso ha innalzato il livello di attenzione dell'opinione pubblica e delle amministrazioni pubbliche sulle problematiche inerenti l'edilizia scolastica, ha deciso di avviare la progettazione di un nuovo Polo scolastico nell'area di via dello Sport, integrato con il tessuto urbano esistente ed in particolare con l'area sportiva e con l'area della futura piscina. Il primo passo è stato avviato con il POC 2, che costituisce l'attuazione del primo stralcio di questo ampio progetto.

Si prevede di concentrare nel nuovo Polo i primi 4 livelli di istruzione, dall'asilo nido fino alla scuola secondaria di primo grado, individuando come priorità, e quindi come primo lotto da realizzarsi, la nuova scuola secondaria di primo grado (scuola media), in quanto l'edificio attuale, pur non presentando criticità particolari, è stato realizzato con una struttura che ne rende antieconomico l'eventuale adeguamento sismico in favore della sua sostituzione.

Con l'attuazione di questo POC si prevede, a carico dei soggetti attuatori che interverranno nell'ambito ANS\_C2.1 "Frullo Nord", la realizzazione di parte del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione del Polo Scolastico di via dello Sport.

Da analisi condotte sull'asilo nido Piccolo Blu di via Gramsci è emerso che il costo di un'eventuale ristrutturazione completa è paragonabile a quello di una nuova costruzione di edificio con le medesime caratteristiche; si è ritenuto, pertanto, opportuno non intervenire sull'edificio con una ristrutturazione, ma procedere con la costruzione di un nuovo edificio, da realizzarsi nell'ambito del Polo scolastico sito in via dello Sport, integrato con l'area sportiva esistente e l'area della futura piscina, con la possibilità di finanziare l'intervento attraverso la valorizzazione urbanistica dei terreni in cui attualmente sorge l'asilo.

Il nido per l'infanzia "Piccolo Nido" di Villanova è confinato al piano terra di un fabbricato nel quale sono presenti altre funzioni; nel 2011 sono stati realizzati lavori di manutenzione straordinaria. Attualmente è presente una sola sezione e difficilmente ci sono i margini per un suo potenziamento in funzione dell'aumento di richieste che presumibilmente ci sarà con l'attuazione del nuovo comparto residenziale di Villanova.

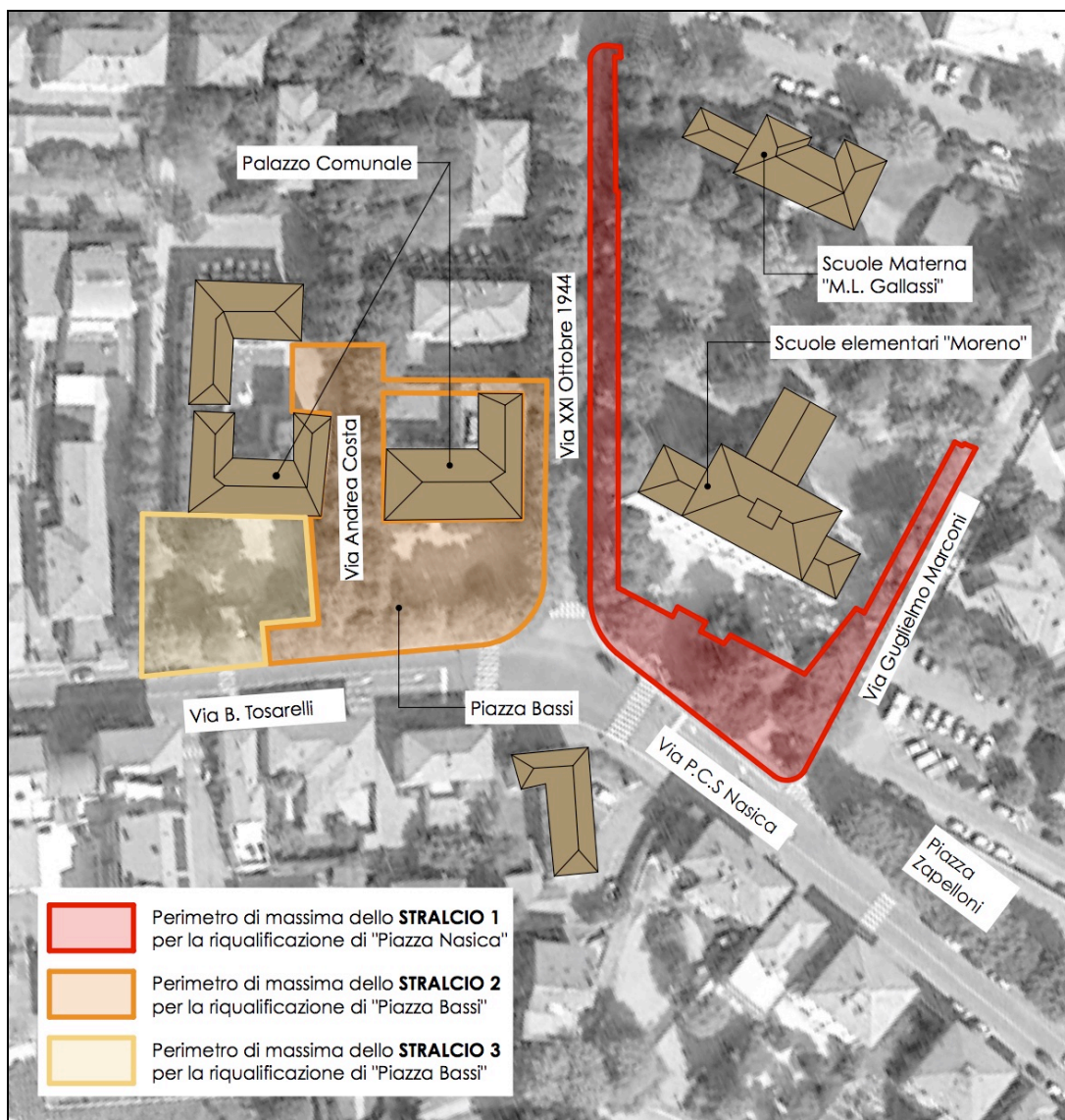
Con l'attuazione di questo POC si prevede pertanto, interamente a carico dei soggetti attuatori che interverranno nell'ambito ANS\_C2.4 di Villanova, la realizzazione di un nuovo nido per l'infanzia, con struttura autonoma, a due sezioni e rispondente a tutti i nuovi requisiti prestazionali di Legge, su un terreno di proprietà comunale in grado di accogliere anche le future richieste.

### 3 – INDICAZIONI PROGRAMMATICHE PER LA QUALITÀ URBANA

A seguito dell'esame dei contenuti delle proposte presentate e delle trattative negoziali che si sono sviluppate, è possibile ora ridefinire e precisare gli obiettivi che questo POC 3 intende ed è in grado di perseguire in materia di sviluppo urbano, di qualità urbana, di sviluppo dei servizi.

#### 3.1 – Gli obiettivi dell'Amministrazione comunale per la città pubblica

Per quanto riguarda lo sviluppo e la qualificazione della cosiddetta "città pubblica", ossia l'insieme degli spazi collettivi e dei servizi offerti alla collettività, **il primo obiettivo che l'Amministrazione Comunale di Castenaso** si pone per i prossimi anni è la riqualificazione del sistema delle piazze del centro del Capoluogo da Piazza Zapelloni, fino agli edifici comunali di Piazza Bassi con il collegamento ciclo-pedonale verso la nuova Chiesa. Gli interventi realizzati in questi anni hanno posto le basi per la nascita di una nuova centralità urbana.

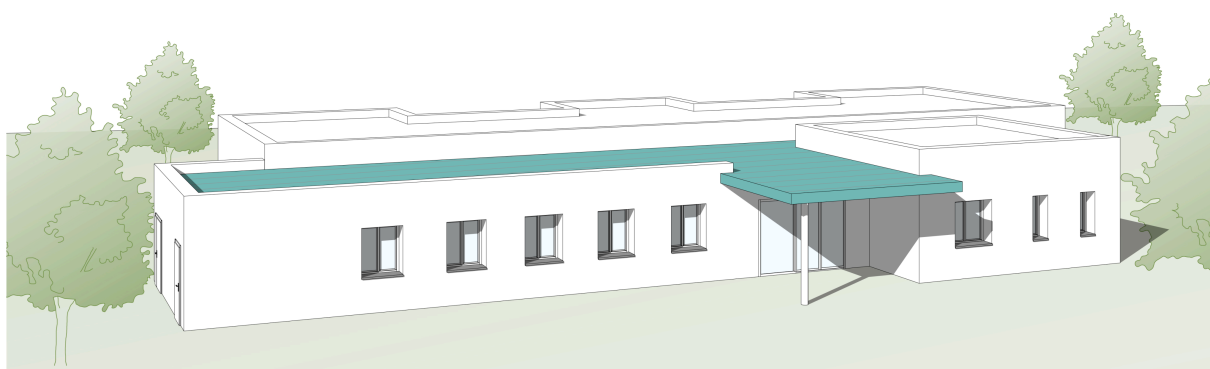


**Planimetria 1**– Inquadramento aree per la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo

Tale progetto è complesso e prevede un sistema di piazze e di spazi aperti collegati, compreso il ridisegno del giardino scolastico della scuola elementare “Moreno” di Via Nasica, funzionali alla valorizzazione degli elementi fondativi del paese: il ponte, il fiume e le strade, intorno a cui sono stati individuati luoghi, funzioni e servizi catalizzanti. Per completare il progetto iniziale si dovrà provvedere alla realizzazione dello spazio pedonale dalla Piazza Zapelloni fino agli edifici comunali: un sistema di spazi aperti che circondano gli edifici pubblici da dedicare alle iniziative della città per arricchire la qualità del vivere urbano. Con il lavoro di questi anni gli spazi stanno via via assumendo uno specifico ruolo, quelli a ridosso del ponte dedicati alle feste e alle iniziative pubbliche, quelli prospicienti la sede municipale dedicati alla sosta e alla vita della comunità e infine l’area golenale lungo l’Idice come luogo del tempo libero per fruire delle bellezze naturali oltre che dei luoghi adiacenti al centro urbano.

**Un secondo obiettivo** è la realizzazione di un nuovo nido per l’infanzia in località Villanova, dimensionato per due sezioni da 15/20 bambini cadauna, da collocarsi in un’area verde di proprietà comunale, al centro del parco esistente realizzato con il pregresso Piano Particolareggiato C1.1.a. La nuova struttura si colloca in una zona più centrale e baricentrica rispetto all’abitato di Villanova preesistente e rispetto all’abitato di più recente realizzazione (2004/2010) e anche alle nuove quote residenziali ora individuate dal POC.

Tale struttura andrà a sostituire l’attuale nido “Piccolo Nido”, a sezione unica, che a causa delle dimensioni ridotte non è adeguato per le richieste attuali e future.



**Planimetria 2**– Nido per l’infanzia di Villanova

**Un terzo obiettivo**, in continuità con quanto previsto dal POC 2, riguarda il nuovo Polo scolastico, dove per dar luogo alla prima fase, che prevede la realizzazione della scuola secondaria di primo grado e la direzione didattica, è necessario realizzare le opere di urbanizzazione funzionali allo stralcio stesso.

**Un quarto obiettivo** riguarda il completamento del parco urbano lungo il Torrente Idice con l’acquisizione di aree per circa 27.197,00 mq lungo tutta la sponda sinistra del fiume fra il ponte della ferrovia e il Golf.

In tali aree si intende sistemare una vasta zona, come area a verde con attrezzature esclusivamente leggere come si addice a un parco lungo fiume.

Applicando la strategia indicata nel PSC, e i meccanismi normativi ivi previsti, questo risultato può ottenersi attraverso una manovra perequativa, ossia attribuendo una quota di diritti edificatori alla proprietà delle aree da acquisire, proporzionata in relazione alle differenti caratteristiche di fatto e di diritto, e la previsione di un nuovo comparto urbanizzabile in cui trasferire tali diritti edificatori, in cambio della cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per il parco fluviale.

**Un quinto obiettivo** dell'Amministrazione Comunale riguardo alla "città pubblica" è quello di prevedere nel POC le condizioni perché una quota non esigua della nuova offerta abitativa sia costituita da Edilizia Residenziale Sociale (ERS). La disponibilità di ERS è infatti da considerare a tutti gli effetti una delle dotazioni di cui la collettività deve disporre, al pari delle scuole, del verde, dei parcheggi, ecc.

Anche questo obiettivo viene perseguito attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica programmando l'attuazione di comparti in ambiti di nuovo insediamento e prescrivendo che una parte dei lotti ivi realizzabili siano destinati a interventi di ERS.

### **3.2 – Gli obiettivi del Comune riguardo al sistema della mobilità**

Un altro aspetto rilevante della programmazione dell'Amministrazione Comunale riguarda il miglioramento del sistema delle infrastrutture per la mobilità.

- Riqualficazione di via Baden Powell nella frazione di Villanova.
- Potenziamento e adeguamento dei percorsi ciclo-pedonali nel Capoluogo e nella frazione di Villanova.

### **3.3 – Un accordo relativo alla frazione di Villanova, il completamento del Parco Urbano lungo fiume e la riqualficazione del sistema delle piazze del Capoluogo**

Il perseguimento contestuale di parte degli obiettivi del Comune descritti in precedenza (nido d'infanzia, riqualficazione del sistema delle piazze del Capoluogo, acquisizione e realizzazione del parco lungo fiume, realizzazione di una quota di ERS e riqualficazione della via Baden Powell) richiede la previsione nel POC di un comparto di nuova urbanizzazione sufficientemente consistente da ospitare insieme:

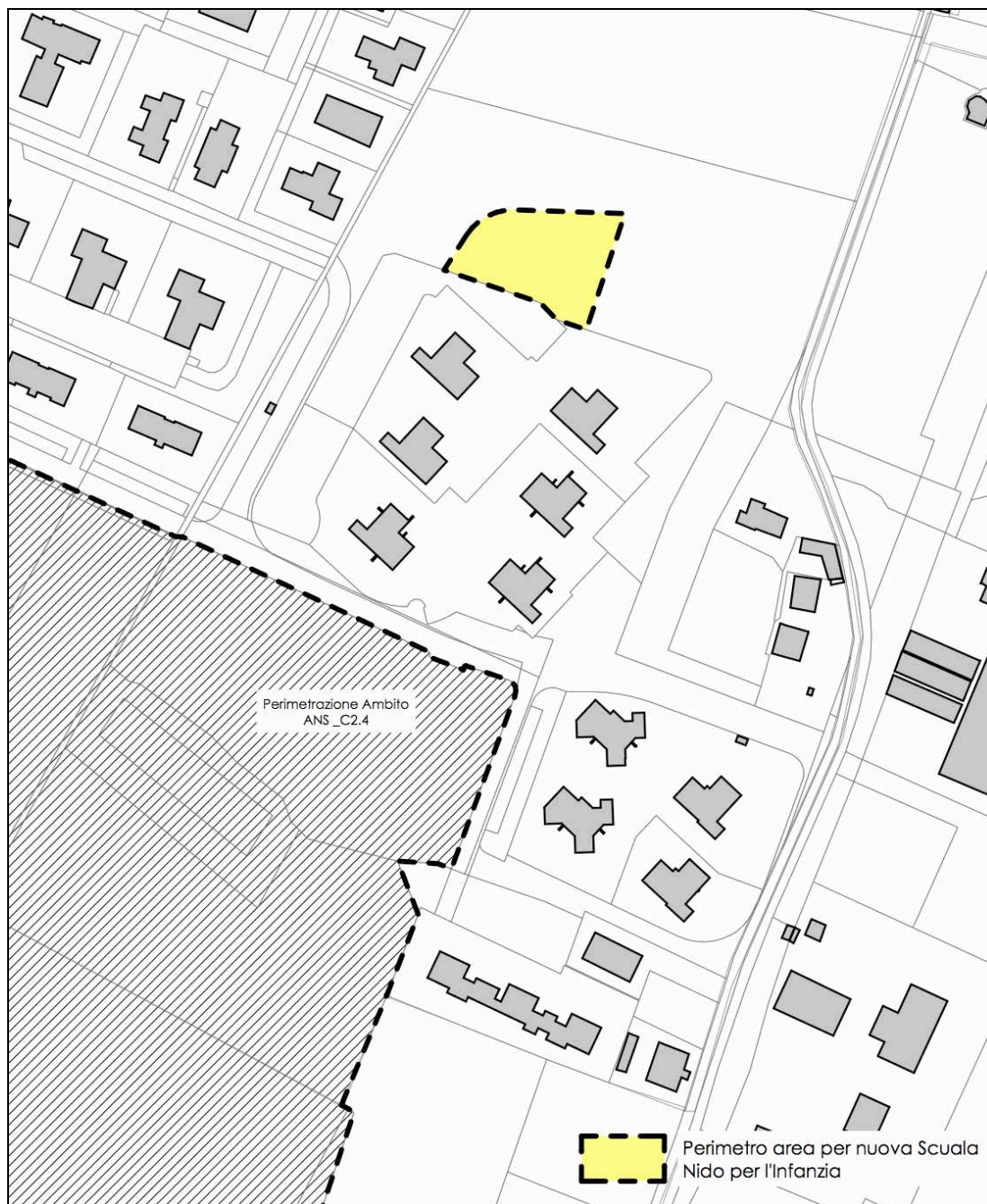
- i diritti edificatori spettanti alla proprietà del comparto stesso, secondo le regole perequative;
- i diritti edificatori (Indici Perequativi) spettanti alla proprietà dell'area lungo fiume che si intende ottenere gratuitamente per il completamento del parco fluviale;
- una quota di edificazione nella disponibilità del Comune per la realizzazione di opere pubbliche a carico dei soggetti privati così come meglio specificato negli accordi ex art.18 della L.R. 20/2000 sottoscritti.

A questo fine è stato individuato un comparto di attuazione in località Villanova comprendente parte dell'ambito ANS\_C2.4 individuato dal PSC.

Questo Comparto si attuerà tramite PUA, sulla base degli impegni che sono stati sottoscritti con accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 in data 20/04/2017 con P.G. 6.642 e in data 17/07/2017 con P.G. 12.219 (elaborato 3).

L'accordo sottoscritto in in data 20/04/2017 con P.G. 6.642, prevede, a carico dei soggetti attuatori, la realizzazione di un edificio da adibirsi a nido d'infanzia a due sezioni da collocarsi in area di proprietà comunale limitrofa ed esterna al comparto e la riqualficazione, come opera esterna al comparto, di via Baden Powell.





**Planimetria 3**– Nido per l'infanzia di Villanova

Per quanto riguarda l'area da acquisire per il completamento del parco urbano lungo fiume, ricadente all'interno dell'Ambito ANS\_C3.3, l'indice perequativo (IP) che il POC attribuisce, nel rispetto dei valori stabiliti del PSC, in proporzione alla superficie da acquisire, è il seguente:

- IP = 0,025 mq/mq di SU comprensiva della quota di ERS (corrispondente a 0,05 mq/mq ridotto della metà in quanto aree soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità) - art. 4.6 comma 6 lettera c) delle Norme del PSC;

Proprietà	Superficie catastale (mq)	Diritti edificatori da trasferire
Pellegrini Giovanni	21.197,00	SU 680 mq (dei quali 170 mq ERS)



**Planimetria 4– Parco lungo fiume**

Occorre quindi trasferire nell'ambito di nuovo insediamento 680 mq di SU edificabile, di cui 510 mq per usi residenziali liberi e 170 mq di ERS (nella forma di edilizia convenzionata per la vendita e/o per la locazione convenzionata/agevolata) per un totale pari a circa 10 alloggi convenzionali. Questa operazione è stata concordata con la proprietà dell'area interessata ed oggetto di un accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 già sottoscritto (Elaborato 3 ).

Per verificare l'entità della densità insediativa ragionevolmente realizzabile e le tipologie urbane ottenibili si sono elaborati degli schemi di possibile assetto della viabilità e dell'edificazione, che hanno portato ad un piano urbanistico che nel suo insieme cerca di perseguire gli obiettivi che di seguito verranno meglio dettagliati:

- Ricucitura del tessuto urbano di Villanova collegando le parti residenziali a nord, già fonte di squilibri sociali, con quelle a sud, commerciali e direzionali, per una maggiore integrazione e molteplicità di funzioni anche al fine di evitare ambiti monofunzionali ed esclusivamente specialistici.



**Planimetria 5**– Individuazione superfici per le dotazioni territoriali e fondiarie

- Appaiono evidenti a prima vista un percorso verticale che integra il verde del Centronova con l'abitato esistente passando vicino al vecchio macero e incrociando qui l'altro ed ampio percorso est-ovest che collega il polo religioso, ludico, sportivo della Chiesa parrocchiale, collegandosi idealmente con l'altro giardinetto posto in fondo alla via Morante. Questi percorsi principali si incrociano nel punto più significativo dal punto di vista storico, culturale, testimoniale del vecchio macero.



- Recupero degli spazi verdi esistenti e del vecchio macero storico, con al contorno i residui di un vecchio boschetto planiziale, da valorizzare, mettere in sicurezza e farlo diventare centro di vita e punto di incontro, o in caso di impossibilità di recupero, sua ricostruzione storico filologica
- Impiego strategico delle aree verdi come strumento di riqualificazione, integrazione e collegamento, sia funzionale che visuale attraverso ampie panoramiche e scenografie a sorpresa per individuare uno spazio urbano abitabile e fruibile liberamente da bambini ed anziani, relativamente separato dalla circolazione meccanizzata.
- Grande sviluppo di percorsi pedonali, piste pedo ciclabili, spazi di arredo urbano articolati ed invitanti alla seduta, al godimento dell'ambiente ed allo sviluppo delle relazioni interpersonali.
- Realizzazione di un quartiere particolarmente silenzioso e separato dalla circolazione di attraversamento, molto verde ed a misura d'uomo, con affacci privilegiati degli alloggi verso le aree verdi più interne e panoramiche.
- Realizzazione di tipologie edilizie relativamente non intensive ed a basso impatto visuale con privilegio degli affacci sugli spazi aperti di arredo urbano e circolazione ciclopedonale, per quanto possibile separata da quella meccanizzata. Oltre alle tipologie basse potranno emergere anche altri e radi edifici di maggiore altezza, ma favorevoli anche ad una migliore riconoscibilità ed individuazione di quello che potrebbe diventare uno spazio centrale e baricentrico dell'abitato.

Per quanto riguarda i diritti edificatori da attribuire alla proprietà dei suoli interessati ricadenti nell'ambito ANS\_C2.4 di Villanova, si tratta di aree libere non urbane, oggi ad uso agricolo, prive di edifici, non interessate da vincoli sovraordinati di inedificabilità. Per questo tipo di aree il PSC demanda al POC l'attribuzione di un Indice Perequativo (IP) all'interno dell'intervallo compreso da 0,07 a 0,10 mq/mq di SU.

In considerazione del particolare momento di mercato delle aree edificabili (in termini di prezzi delle compravendite) si ritiene, in questo caso, di riconoscere alle proprietà dei suoli l'Indice Perequativo massimo consentito dalla forchetta di valori prevista dal PSC, ossia IP = 0,10 mq/mq di SU.

Dall'analisi delle cartografie informatizzate del PSC dell'ambito ANS\_C2.4, e da verifiche catastali, si rileva che il perimetro dell'ambito comprende anche aree già inserite nel comparto limitrofo ex C1.1a. (via E. Morante).

In considerazione di quanto esposto sopra, tenuto conto che le aree interessate non riguardano ambiti soggetti a disciplina di tutela, ai sensi Legge regionale n.20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" art. 30 comma 2 lett. a) con il presente POC si dispone la rettifica dell'ambito individuato dal PSC, senza che ciò comporti aumento complessivo della superficie territoriale prevista dal PSC, traslando il limite dell'ambito verso ovest attestandolo al confine catastale. Si ottiene così un comparto avente una superficie territoriale complessiva di mq. 68.426,00.

Assumendo quindi una Superficie catastale pari a 68.426,00 mq dalla quale va detratta una superficie di 597 mq di proprietà demaniale e una densità complessiva di 0,21 mq/mq con indice IP di 0,10 mq/mq, si ha quindi la realizzazione di 14.244,09 mq di SU da destinarsi a residenza (pari a 203 alloggi convenzionali)-

**Tabella I** – Articolazione della potenzialità edificatoria dell'ambito ANS\_C2.4 Villanova

<b>Comparto ANS C2.4 - Villanova</b>			
Comparto ANS_C2.4 porzione oggetto del POC STER =		68.426,00	
Comparto ANS_C2.4 porzione oggetto del POC soggetta a indice STER =		67.829,00	
IT previsto =		0,21	
		SU (mq)	alloggi (media 70 mq)
<b>A</b>	SU edificabile complessivamente	<b>14.244,09</b>	<b>203</b>
	di cui:		
<b>B</b>	per diritti edificatori dei privati proprietari del suolo (IP = 0,10 mq/mq di SU)	6.782,90	97
<b>C</b>	per diritti edificatori dei privati da trasferire dal ambito lungo fiume ANS_C3.3	510,00	7
<b>D</b>	SU per i privati derivante dall'urbanizzazione dei lotti del Comune	541,36	8
<b>E</b>	SU premiale per i privati per la realizzazione diretta dell'ERS	1.748,81	25
<b>F</b>	Per ERS (= 25% della SU residenziale edificabile complessivamente) di cui:	3.561,02	51
	per ERS derivante dai diritti edificatori dei privati da trasferire dal ambito lungo fiume ANS_C3.3	170	
<b>G</b>	Nella disponibilità del Comune A-(B+C+D+E+ F)	1.100,00	15

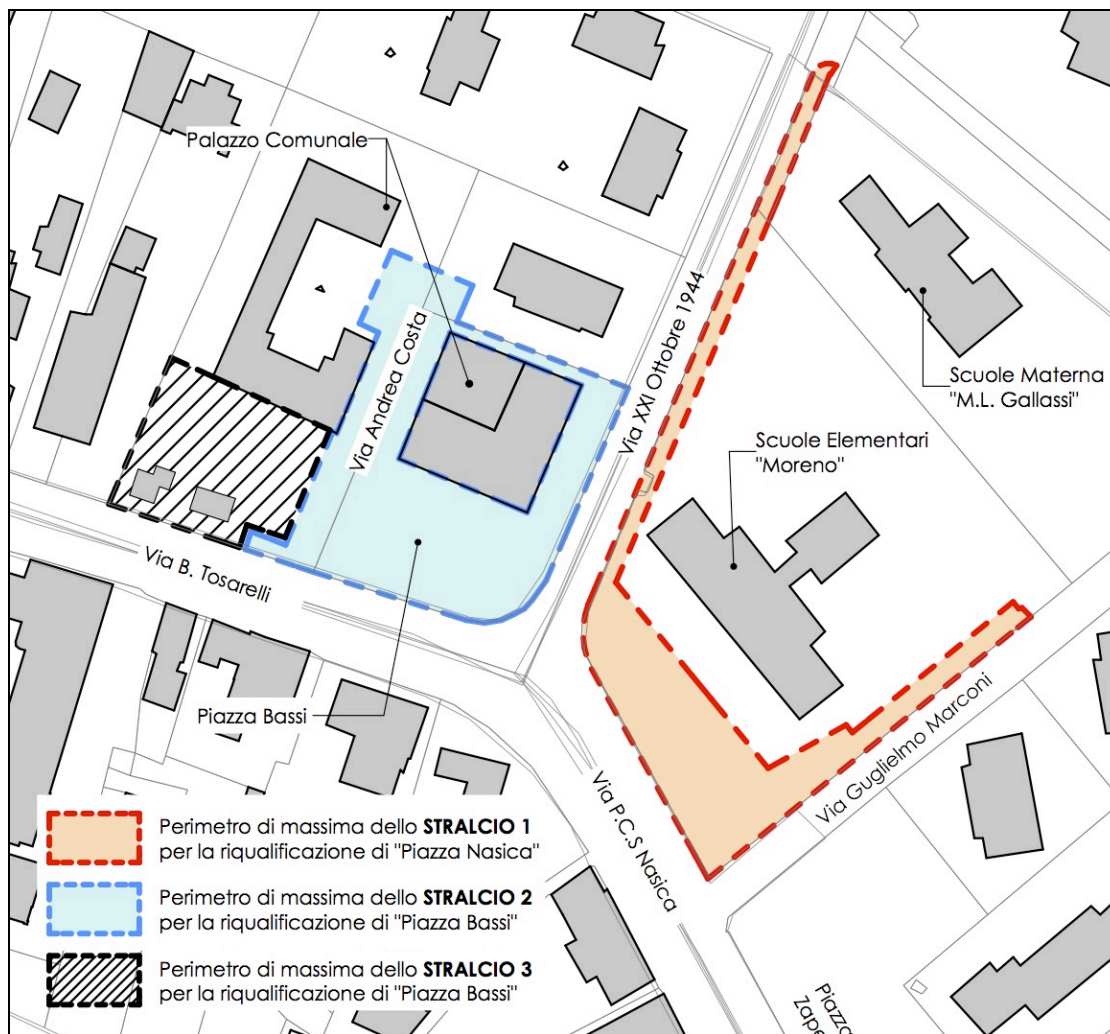
Ai sensi dell'art. 2 comma 2 punti c) e d) dell'accordo sottoscritto, ai proprietari delle aree vengono inoltre riconosciute superfici fondiarie per la realizzazione di mq 541,36 di SU residenziale libera per i costi che essi dovranno sostenere per le opere di urbanizzazione dei lotti che verranno ceduti al Comune, oltre a mq 1.748,81 di SU come potenzialità edificatoria aggiuntiva premiante l'impegno alla realizzazione diretta da parte dei soggetti attuatori della quota di ERS.

Secondo l'accordo sottoscritto, il 25% della potenzialità edificatoria residenziale complessiva, pari a 3.561,02 mq (corrispondente a 51 alloggi convenzionali), sarà destinato ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS), in diverse forme, rispettando così quanto prescritto dal PSC. Nel caso specifico, si è concordato di assegnare ai soggetti attuatori del comparto il compito di realizzare questa quota di ERS secondo le modalità meglio descritte all'art. 2 punto b) dell'accordo stesso.

Al netto dei diritti edificatori riconosciuti ai proprietari del comparto, di quelli da trasferire dall'Ambito ANS\_C3.3 e della quota da riservare all'ERS, restano, a concorrenza della densità territoriale prevista di 0,21 mq/mq, altri 1.100,00 mq di SU nella disponibilità del Comune.

Secondo l'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data 17/07/2017 con P.G. 12.219 (elaborato 3) il Comune, condizionatamente alla definizione ed attuazione dell'iter urbanistico relativo al comparto ANS\_C2.4, trasferirà alla società Castenaso Immobiliare Srl la propria capacità edificatoria di edilizia libera, ricompresa all'interno del medesimo comparto, pari a mq 1.100,00 di SU; in cambio la Società Castenaso Immobiliare Srl si impegna a dar corso, a propria cura e spese, alla progettazione ed alla realizzazione delle

opere concernenti il secondo stralcio, ed il completamento del primo stralcio, per la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo.



**Planimetria 6**– Individuazione dello stralcio 1 e 2 per la riqualificazione del centro urbano

### 3.4 – Un accordo per la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo, il completamento del Parco Urbano lungo fiume e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione del Polo scolastico.

Il perseguimento contestuale degli obiettivi del Comune descritti in precedenza (riqualificazione del centro del Capoluogo, realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria del Polo scolastico, sistemazione a verde dell'area lungo fiume e realizzazione di una quota di ERS) richiede la previsione nel POC di un comparto di nuova urbanizzazione sufficientemente consistente da ospitare insieme:

- i diritti edificatori spettanti alla proprietà del comparto stesso, secondo le regole perequative;
- una quota di edificazione nella disponibilità dei soggetti attuatori per la realizzazione di opere d'interesse pubblico così come meglio specificato negli accordi ex art.18 della L.R. 20/2000 sottoscritti.

A questo fine è risultato opportuno interessare con l'espansione urbana di questo POC una parte dell'ampio ambito ANS\_C2.1 di potenziale sviluppo sul margine ovest del Capoluogo, a nord di via Frullo.

Questo Comparto si attuerà tramite PUA, sulla base degli impegni che sono stati assunti con l'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data 17/07/2017 con P.G. 12.217 (Elaborato 3).

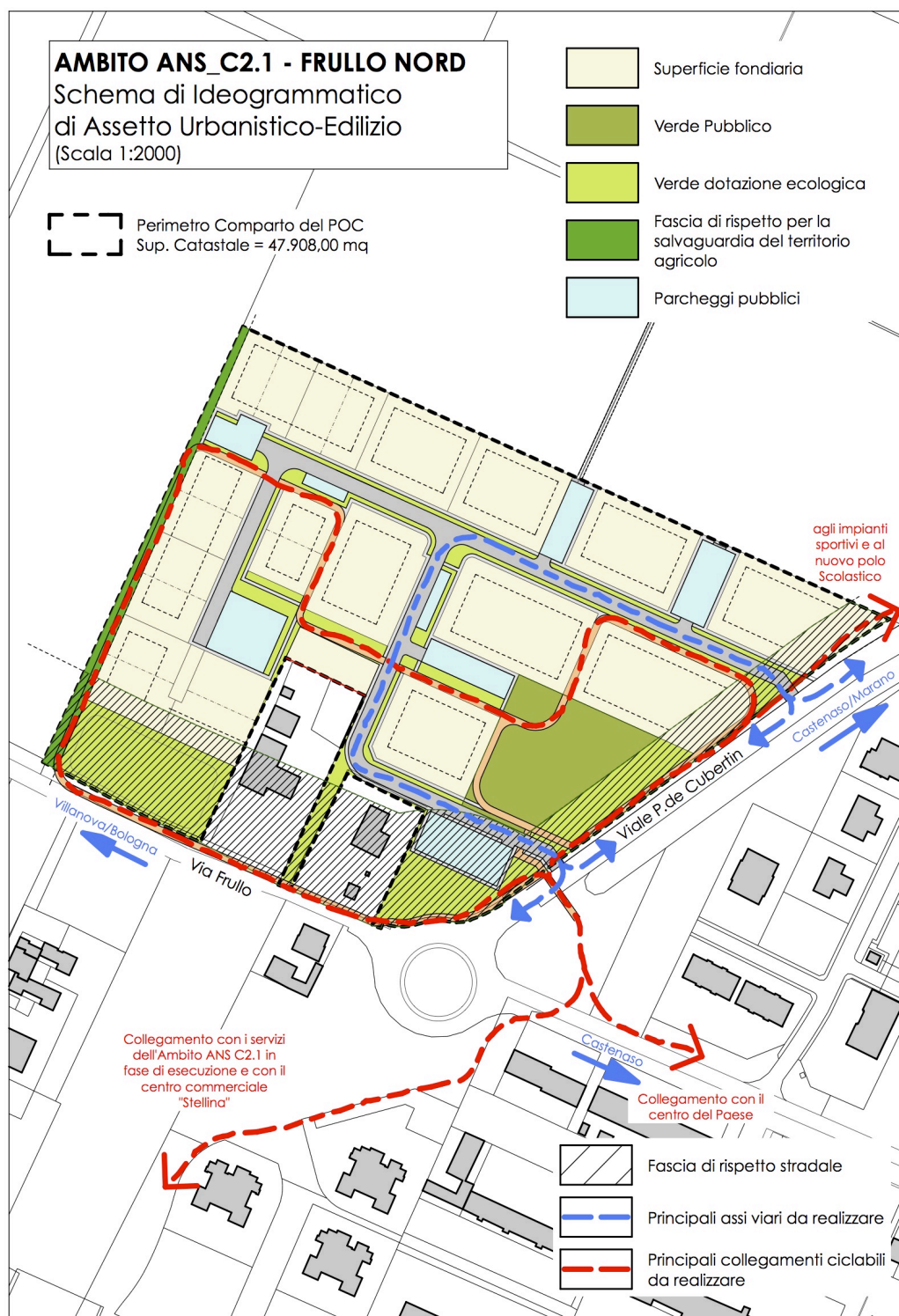


**Planimetria 7**– Individuazione dello stralcio 1 per la riqualificazione del centro urbano

L'accordo sottoscritto prevede, a carico dei soggetti attuatori, la realizzazione di parte del primo stralcio per la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo, che comprende

la sistemazione dello spazio urbano fronte stante le Scuole Elementari “Moreno” di via Nasica, secondo le indicazioni del progetto preliminare allegato al POC (allegato 1). Il completamento dello stralcio 1 avverrà sulla base degli accordi sottoscritti per la realizzazione del comparto ANS\_C2.4 di Villanova.

Per verificare l'entità della densità insediativa ragionevolmente realizzabile e le tipologie urbane ottenibili si sono elaborati degli schemi di possibile assetto della viabilità e dell'edificazione, che hanno portato all'ipotesi ideogrammatica di massima delineata nella figura che segue.



**Planimetria 8** – Schema Ideogrammatico di Assetto Urbanistico-Edilizio Ambito ANS\_C21.1 Frullo nord

Il progetto delle aree verdi prevede la connessione con gli spazi verdi presenti nei comparti limitrofi, che risultano sufficientemente proporzionati e di facile accessibilità anche alla nuova lottizzazione; si prevede pertanto di non realizzare per intero lo standard di verde pubblico del comparto, ma di reperirne e attrezzarne una parte all'interno del parco urbano lungo fiume, nell'Ambito ANS\_C3.3 che, contestualmente alla firma della convenzione urbanistica per l'Ambito ANS\_C2.4 di Villanova, entrerà nelle disponibilità della Pubblica Amministrazione.

Per potenziare e collegare i nuovi percorsi ciclo pedonali con quelli esistenti si prevedono anche nuovi tratti al di fuori del perimetro del comparto.

Sul lato occidentale dell'insediamento, verso la campagna, dovrà essere realizzata una fascia di verde alberata con essenze ad alto fusto, che rappresenti un margine netto e conclusivo dell'area urbana e dia concretezza alla prescrizione stabilita dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e recepita dal Piano Strutturale Comunale (PSC), di salvaguardare in modo definitivo quella fascia di campagna che rappresenta la discontinuità insediativa fra Castenaso e le aree industriali di Villanova e Cà dell'Orbo, valorizzando nel contempo la visuale dalla San Vitale verso questo lembo di paesaggio agricolo.

All'interno del comparto verrà ricompresa anche parte della corte agricola presente a ridosso della rotatoria di via del Frullo, sulla quale insistono fabbricati non tutelati per i quali, ai sensi dell'art. 4.6 comma 11 lettera b) del PSC, si prevede la demolizione con adeguato recupero dell'area di sedime.

L'impianto urbanistico prospettato prevede edifici in linea e a torre con una media di quattro/cinque piani abitabili (media che nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo potrà essere articolata fra i tre e i sei piani abitabili) ed edifici con tipologie di medio e piccolo taglio prevalentemente bifamiliari.

Una parte degli edifici si dispone attorno ad un'ampia corte con all'interno uno spazio destinato a verde pubblico. Il sistema del verde è distribuito in parte:

- all'interno di questa corte, dove possono essere collocate le attrezzature per bambini, adolescenti e anziani;
- a formare una fascia di verde boscata verso il margine orientale con la campagna;
- a formare spazi aperti verso via Frullo e il viale Pierre de Cubertin, lungo i quali è possibile prevedere anche una modellazione del terreno in funzione di attenuazione del rumore dei veicoli. Tali spazi potranno quindi essere sistemati a verde per dotazione ecologica.

Ai sensi del PSC non meno del 5% della superficie edificabile complessiva dell'ambito ANS\_C2.1, esclusa la superficie destinata a edilizia residenziale sociale (ERS), andrebbe destinata ad usi diversi dalla residenza: ad es. commercio di vicinato, piccoli uffici, artigianato dei servizi e pubblici esercizi.

Nello specifico, per questo comparto all'interno dell'ambito ANS\_C2.1, non si prevede l'obbligo di realizzare la quota di superficie con usi diversi dalla residenza, che saranno comunque ammessi nella percentuale massima del 5%, in quanto per ubicazione si trova in una buona posizione rispetto ai servizi presenti nel Capoluogo, in particolar modo rispetto al centro del Paese e al Centro Commerciale Stellina. Il rispetto della disposizione del PSC potrà comunque essere assicurato quando verrà posta in attuazione la restante parte dell'ambito ANS\_C2.1.

Per quanto riguarda i diritti edificatori da attribuire alla proprietà dei suoli interessati, si tratta di aree libere non urbane, oggi ad uso agricolo, non interessate da vincoli sovraordinati di



inedificabilità. Per questo tipo di aree il PSC demanda al POC l'attribuzione di un Indice Perequativo (IP) all'interno dell'intervallo compreso da 0,07 a 0,10 mq/mq di SU.

Tenendo conto del precedente POC, e dell'attuale mercato delle aree edificabili (in termini di prezzi delle compravendite), che ha previsto nel Comparto ANS\_C2.1 in corso di attuazione e in pari condizioni di fatto e di diritto, un diritto edificatorio perequativo di 0,10 mq/mq, con il presente POC, anche in relazione all'attuale diversa condizione di mercato, si è previsto di riconoscere alle proprietà dei suoli un diritto edificatorio pari a quello già utilizzato, ossia IP = 0,10 mq/mq di SU.

Oltre ai diritti edificatori da attribuire alle proprietà dei suoli vanno aggiunti i diritti edificatori in relazione agli edifici preesistenti non tutelati su parte della corte agricola a ridosso della rotatoria di via del Frullo, per i quali si prevede la demolizione con adeguato recupero dell'area di sedime, calcolati secondo le modalità previste all'art. 4.6 comma 11 lettera b) del PSC. Tale superficie non va comunque ad incrementare l'UT previsto per l'ambito; la densità complessiva del nuovo insediamento che il POC prevede risulta alquanto contenuta e pari ad un UT di 0,18 mq/mq.

Dall'analisi delle cartografie informatizzate del PSC, e da verifiche catastali, si rileva che il lato nord-ovest del perimetro del comparto ANS\_C2.1, che lo delimita rispetto al territorio rurale, non corrisponde con i limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.

In considerazione di quanto esposto sopra, tenuto conto che le aree interessate non riguardano ambiti soggetti a disciplina di tutela, ai sensi Legge regionale n.20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" art. 30 comma 2 lett. a) con il presente POC si dispone la rettifica dell'ambito individuato dal PSC per uniformarlo al confine catastale. Si ottiene così un comparto avente una superficie territoriale complessiva di mq. 47.908,00.

Assumendo quindi una Superficie catastale pari a 47.908,00 mq e una densità complessiva di 0,18 mq/mq con indice IP di 0,10 mq/mq, si ha quindi la realizzazione di 8.623,44 mq di SU da destinarsi a residenza (pari a 123 alloggi convenzionali)-

**Tabella II** – Articolazione della potenzialità edificatoria dell'ambito ANS\_C2.1 Frullo Nord

<b>Comparto ANS C2.2</b>			
<b>Comparto ANS_C2.1 Frullo Nord STER =</b>		<b>47.908,00</b>	
<b>IT previsto =</b>		<b>0,18</b>	
		SU (mq)	alloggi (media 70 mq)
<b>A</b>	SU edificabile complessivamente	<b>8.623,44</b>	123
	di cui:		
<b>B</b>	per diritti edificatori dei privati proprietari del suolo (IP = 0,10 mq/mq di SU)	4.790,80	68
	SU derivante da diritti edificatori in relazione ad edifici preesistenti	179,26	3
<b>C</b>	Per ERS (= 25% della SU residenziale edificabile complessivamente)	2.155,86	31
<b>D</b>	Nella disponibilità dei soggetti attuatori in egual quota A-(B+C)	1.497,52	21

Questo comparto 'ANS\_C2.1 – Frullo Nord' si attuerà tramite PUA sulla base degli impegni che sono già stati sottoscritti con un accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 (Elaborato n.3).

Secondo tale accordo, il 25% della potenzialità edificatoria residenziale complessiva, pari a 2.155,86 mq (corrispondenti a 31 alloggi convenzionali), sarà destinato ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS), rispettando così quanto prescritto dal PSC. Nel caso specifico, sulla base del suddetto accordo già sottoscritto, si è concordato di assegnare ai soggetti attuatori del comparto il compito di realizzare questa quota di ERS.

Al netto dei diritti edificatori riconosciuti ai proprietari del comparto e della quota da riservare all'ERS, restano, a concorrenza della densità territoriale prevista di 0,18 mq/mq altri 1.497,52 mq di SU, nella disponibilità dei soggetti attuatori in cambio della realizzazione di opere di pubblico interesse.

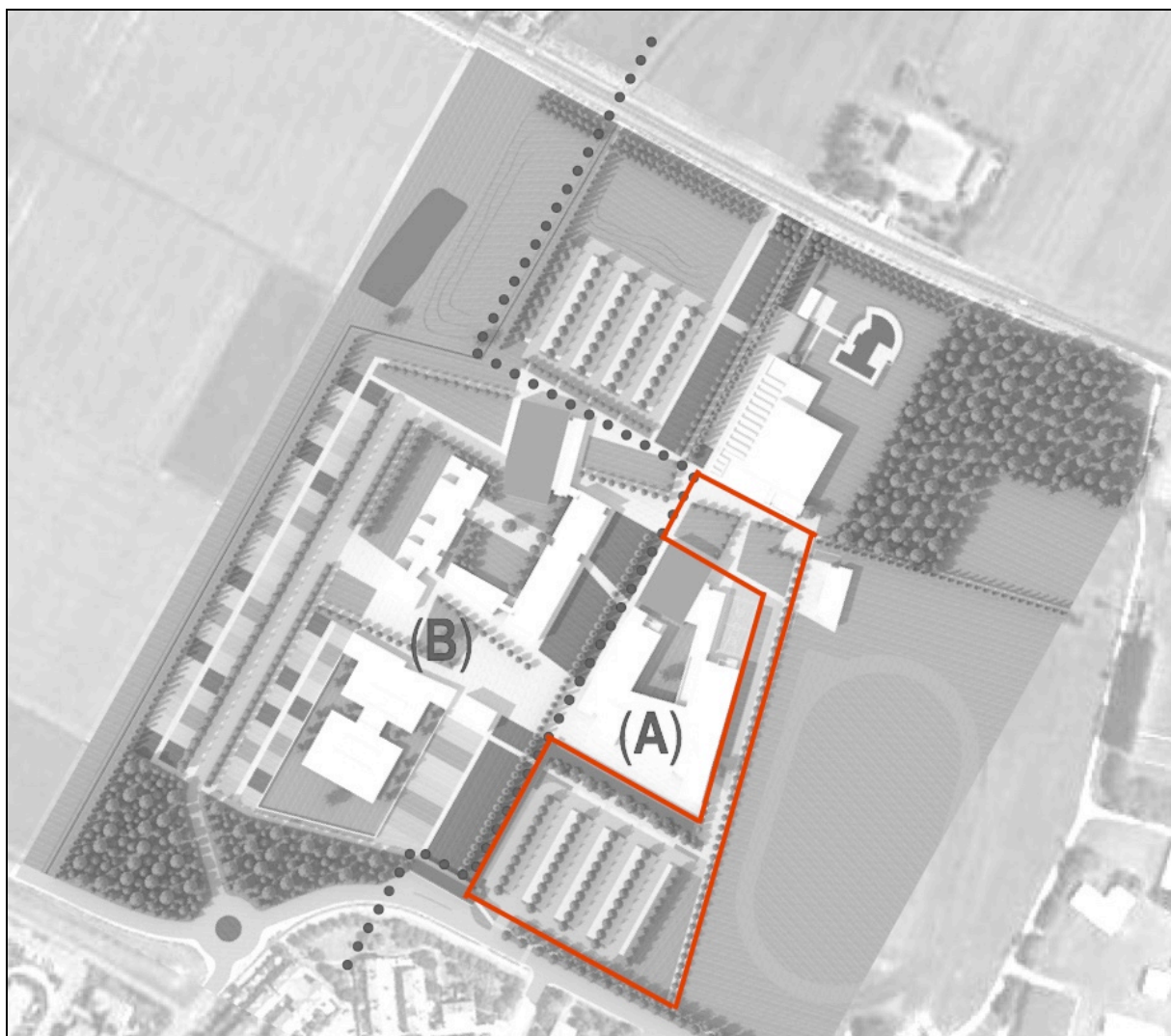
Sulla base degli impegni sottoscritti con un accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 in data 17/07/2017 con P.G. 12.217 (Elaborato 3) la società Castenaso Immobiliare srl entrerà nella disponibilità del 50% della capacità edificatoria di edilizia libera a completamento della densità territoriale prevista nel comparto, pari a mq 748,76 di SU impegnandosi a dar corso, a propria cura e spese, alla progettazione ed alla realizzazione del terzo e conclusivo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo



**Planimetria 9**– Individuazione dello stralcio 3 per la riqualificazione del centro urbano

Sulla base degli impegni sottoscritti con un accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 in data 17/07/2017 con P.G. 12.217 (Elaborato 3) la società Futura Costruzioni Srl entrerà nella disponibilità del 50% della capacità edificatoria di edilizia libera a completamento della densità territoriale prevista nel comparto, pari a mq 748,76 di SU impegnandosi a realizzare parte del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione del nuovo Polo scolastico di via dello Sport.





**Planimetria 10**– Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria del primo stralcio del Polo scolastico

### 3.7 – L'Edilizia Residenziale Sociale nel POC

Il PSC assume l'obiettivo che una parte della nuova offerta abitativa sia costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli. A tal fine si assume l'obiettivo che sia rappresentato da ERS:

- almeno il 20% del dimensionamento complessivo programmato attraverso i POC;
- almeno il 25% della quota di tale dimensionamento che sarà realizzata negli ambiti per nuovi insediamenti (ANS).

Con il corrente POC l'Amministrazione comunale ha concluso accordi con i soggetti privati, ai sensi dell'art.18 della L.R. n.20/2000 finalizzati alla realizzazione di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, stabilendo già in questa fase la quota esatta di ERS.

Le previsioni del POC per l'ERS, sulla base degli accordi ex art. 18 sottoscritti, sono dettagliate come di seguito esposto.

#### A) Comparto ANS C2.4 Villanova.

Per questo Comparto ANS\_C2.4 di Villanova, si è già concordata l'attuazione della quota di ERS da parte degli stessi soggetti attuatori privati. L'intervento di Edilizia Residenziale Sociale prevede una SU complessiva pari a mq 3.561,02 in forma di alloggi con prezzo di vendita convenzionato (circa 51 alloggi convenzionali); è facoltà dei soggetti attuatori destinare una quota di ERS ad altre forme di attuazione, quali ad esempio l'affitto convenzionato o il co-housing secondo gli accordi che verranno disciplinati dalla convenzione per l'ERS.

Le assegnazioni e le cessioni di ERS saranno gestite secondo le modalità descritte nella convenzione urbanistica per l'ERS.

#### B) Comparto ANS C2.1 Frullo Nord.

Per questo Comparto ANS C2.1 Frullo Nord nel Capoluogo, si è concordata l'attuazione della quota ERS da parte degli stessi soggetti attuatori privati. L'intervento di Edilizia Residenziale Sociale prevede una quota di SU complessiva pari a mq 2.155,86, in forma di alloggi con prezzo di vendita convenzionato (circa 31 alloggi convenzionali); è facoltà dei soggetti attuatori destinare una quota di ERS ad altre forme di attuazione, quali ad esempio l'affitto convenzionato o il co-housing secondo gli accordi che verranno disciplinati dalla convenzione per l'ERS.

Le assegnazioni e le cessioni di ERS saranno gestite secondo le modalità descritte nella convenzione per l'ERS.

Considerando i soli ambiti per nuovi insediamenti in espansione (ANS) in questo POC, l'offerta abitativa complessiva è pari a 22.867,53 mq ossia circa 327 alloggi convenzionali; rispetto a questa, la quota di ERS rappresenta la percentuale del 25% (5.716,88 mq di SU e 82 alloggi convenzionali), pari a quanto prescritto dal PSC.

Ai sensi della Legge 20/2000 art. A-6-ter. si prevede per questa superficie residenziale sociale che all'interno dei comparti di attuazione venga riservata una superficie fondiaria pari al 20% della fondiaria complessiva calcolata su ciascun comparto.

## **4 – CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA**

### **4.1 – Entità complessiva delle previsioni d'investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità**

Il POC 3 prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

1. Riqualficazione del sistema delle piazze del Capoluogo da Piazza Zapelloni fino agli edifici comunali di Piazza Bassi con il collegamento ciclo-pedonale verso la nuova Chiesa.
2. Realizzazione di una nuova scuola nido per l'infanzia in Villanova.
3. Opere di urbanizzazione primo stralcio nuovo Polo scolastico.
4. Completamento del parco urbano lungo il Torrente Idice.
5. Riqualficazione via Baden Powell nella frazione di Villanova.
6. Potenziamento e adeguamento dei percorsi ciclo-pedonali nel Capoluogo e nella frazione di Villanova.

Si richiama preliminarmente che l'acquisizione delle aree necessarie per l'integrazione del sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche avverrà per la gran parte gratuitamente nel quadro degli accordi per l'attuazione degli interventi da parte di soggetti privati.

Ove si renda necessario mettere in atto la procedura di esproprio quest'ultima rimarrà a carico dei soggetti attuatori.

Secondo gli accordi di pianificazione ex art. 18 Legge regionale 20/2000 (elaborato 3) le opere di cui ai punti 2, 5 e 6 saranno interamente a carico dei soggetti attuatori, su aree di proprietà comunale o che, con gli accordi stessi, lo diverranno.

Il completamento del parco urbano lungo fiume nell'ambito ANS\_C3.3 di cui al punto 4) verrà attuato contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto ANS\_C2.1-Frullo Nord, in quanto parte di esso concorrerà al raggiungimento dello standard di verde pubblico del comparto. Anche per tale intervento i costi saranno interamente a carico dei soggetti attuatori così come specificato negli accordi di cui all'elaborato 3.

Il progetto per la riqualficazione del sistema delle piazze del Capoluogo di cui al punto 1) viene suddiviso in tre stralci: il primo prevede la riprogettazione dello spazio urbano fronte stante le scuole "Moreno" per la formazione della nuova Piazza "Nasica", oltre alla realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento con quello della nuova Chiesa di via XXI Ottobre 1944; il secondo stralcio prevede invece la riprogettazione di Piazza Bassi e di via A. Costa ed il terzo e ultimo prevede il completamento di Piazza Bassi nella zona antistante il Palazzo Comunale al civico 2, sulla quale insistono oltre al Chiosco per i gelati anche l'edicola.

Secondo gli accordi di pianificazione ex art. 18 Legge regionale 20/2000 (elaborato 3) le opere rientranti nel primo stralcio saranno in parte a carico dei soggetti attuatori del comparto ANS\_C2.1-Frullo Nord, mentre il suo completamento avverrà attraverso il quadro di accordi sottoscritti per il comparto ANS\_C2.4 di Villanova, da parte della società Castenaso Immobiliare srl, contestualmente alla realizzazione del secondo stralcio.

Il terzo stralcio sarà interamente a carico dei soggetti attuatori del comparto ANS\_C2.1-Frullo Nord (Castenaso Immobiliare srl) in base a quanto disciplinato dall'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto (elaborato 3).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al primo stralcio funzionale del Polo scolastico sarà parzialmente a carico di uno dei soggetti attuatori dell'ambito ANS\_C2.1-Frullo Nord (Futura Costruzioni srl) in base a quanto disciplinato dall'accordo di pianificazione ex art. 18 Legge regionale 20/2000 sottoscritto (elaborato 3).

## 5 – AGENDA DEL PIANO

Per la realizzazione del comparto dell'ambito **ANS\_C2.4 di Villanova**, in base agli impegni assunti nell'accordo ex art. 18, si definiscono e/o stimano le seguenti tempistiche.

### 1) Contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA:

- impegno a cedere gratuitamente al Comune i terreni all'interno del comparto ANC\_C3.3 generanti capacità edificatoria trasferita nel comparto ANS\_C2.4 Villanova, pari a 680 mq di SU di cui 170 mq da destinarsi a ERS.
- impegno a cedere gratuitamente al Comune la superficie fondiaria per la realizzazione di mq 1.100,00 di SU di edilizia residenziale libera, a completamento dell'indice di edificabilità territoriale finale di 0,21 mq/mq. La superficie fondiaria dovrà essere costituita da due lotti fondiari urbanizzati a carico e spese dei soggetti privati.
- Trasferimento alla società Castenaso Immobiliare srl della superficie fondiaria per la realizzazione di mq 1.100,00 di SU di edilizia residenziale libera previa presentazione al Comune di garanzia fideiussoria di importo pari al 110% del valore delle opere per la realizzazione del secondo stralcio ed il completamento del primo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo.

### 2) Entro 2 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica:

- Impegno a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione comprensive delle opere extra comparto;
- Impegno a presentare al Comune il progetto esecutivo/richiesta di permesso di costruire del nido per l'infanzia a due sezioni da realizzarsi su area di proprietà comunale in Villanova.

### 3) Entro 120 giorni dalla data di adozione del POC:

impegno da parte della società Castenaso Immobiliare srl a presentare il progetto per la richiesta di parere alla Soprintendenza del secondo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del centro del Capoluogo.

### 4) Entro 60 giorni dalla data di rilascio del parere favorevole della Soprintendenza:

Impegno da parte della società Castenaso Immobiliare srl a presentare al Comune il progetto esecutivo/richiesta permesso di costruire del secondo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo.

### 5) Entro 4 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione:

impegno a iniziare i lavori delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto; prima di tale comunicazione non potrà essere rilasciato alcun permesso di costruire per interventi privati.

### 6) Entro 2 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire per il nido d'infanzia:

impegno iniziare i lavori per il nido d'infanzia.

### 7) Entro 24 mesi dalla data di inizio lavori per il nido d'infanzia:

impegno a completare l'opera.

### 8) Entro settembre 2018:

impegno della società Castenaso Immobiliare srl a iniziare i lavori del secondo stralcio, ed il completamento del primo stralcio, delle opere concernenti la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo.

Il Comune si impegna ad approvare il PUA, anche in forma di POC, con valore ed effetto di PUA, nonché a rilasciare i permessi di costruire relativi agli interventi privati nei tempi di Legge.

Per la realizzazione del comparto **ANS\_C2.1 Frullo Nord**, in base agli impegni assunti nell'accordo ex art. 18, si definiscono e/o stimano le seguenti tempistiche.

**1) Entro 60 giorni dall'adozione del POC:**

impegno a presentare al Comune il progetto per la richiesta di parere alla Soprintendenza del primo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo.

**2) Entro 60 giorni dalla data di rilascio del parere favorevole della Soprintendenza:**

impegno a presentare al Comune il progetto esecutivo/richiesta permesso di costruire del primo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo.

**3) Entro settembre 2018:**

impegno a iniziare i lavori del primo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del centro del Capoluogo, previo rilascio del titolo abilitativo da parte del Comune.

**4) Entro 2 mesi dall'approvazione del POC:**

Impegno alla presentazione al Comune della proposta di PUA; tale termine potrà essere concordemente modificato e quindi prorogato con specifico nulla osta del Comune; la proposta di PUA potrà comunque essere presentata nel corso dell'iter di definizione del POC.

**5) Entro 120 giorni dalla data di approvazione del PUA:**

impegno a sottoscrivere la convenzione urbanistica.

**6) Entro 2 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica:**

Impegno a presentare al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, comprese anche le opere extra comparto.

**7) Entro 4 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione:**

impegno a iniziare i lavori delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto; prima di tale comunicazione non potrà essere rilasciato alcun permesso di costruire per interventi privati.

**8) Entro 120 giorni dall'adozione del POC:**

Impegno della società Castenaso Immobiliare srl a presentare il progetto per la richiesta di parere alla Soprintendenza del terzo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo.

**9) Entro 60 giorni dalla data di rilascio del parere favorevole della Soprintendenza:**

impegno della società Castenaso Immobiliare srl a presentare al Comune il progetto esecutivo/richiesta permesso di costruire del terzo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo.

**10) Entro dicembre 2018:**

impegno della società Castenaso Immobiliare srl a iniziare i lavori del terzo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo.

**11) Entro 120 mesi dalla consegna da parte del Comune del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria del Polo scolastico, o entro 120 giorni dal rilascio del relativo permesso di costruire:**

impegno della società Futura Costruzioni srl a iniziare i lavori delle suddette opere di urbanizzazione, comunque dopo dell'approvazione del POC. I tempi di esecuzione saranno oggetto di successiva definizione, una volta chiariti gli aspetti di natura progettuale.

Il Comune si impegna ad approvare il PUA, anche in forma di POC, con valore ed effetto di PUA, nonché a rilasciare i permessi di costruire relativi agli interventi privati nei tempi di Legge.