



COMUNE DI CASTENASO

P O C 3

PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

VARIANTE 1

Norme di Attuazione

Adozione D.C.C. n 34 del 27/06/2019	Approvazione D.C.C. n. ____ del __/__/____
-------------------------------------	--

il Sindaco
Carlo GUBELLINI

l'Assessore all'Urbanistica
Alberto BIANCOLI

il Segretario Generale
Letizia RISTAURI

ARCH.it Studio

William BERTI
Paolo GROSSI
Luca MAGRI

Comune di Castenaso

Fabrizio RUSCELLONI
Deborah CAVINA
Leonardo ALTILIA

INDICE

INDICE	3
NORME DI ATTUAZIONE	4
Art. 1 – Disposizioni generali	5
Art. 2 – Comparto per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS_C2.4 Villanova.....	9
Art. 3 – Comparto per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS_C2.1- Frullo Nord	13
Art. 4 – Comparto “Parco lungo-fiume”	17

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Disposizioni generali

1. Modalità di attuazione

Il POC individua i comparti di attuazione da assoggettare a PUA, o a progetti specifici, individuandone negli elaborati planimetrici i relativi perimetri, oltre alle prescrizioni riportate nelle presenti Norme di Attuazione.

2. Prescrizioni generali

Il Piano urbanistico attuativo, ad integrazione e specificazione di quanto indicato nell'art. 4.8 del PSC e degli elaborati prescritti dal RUE, deve essere accompagnato dai seguenti elementi di analisi delle condizioni ambientali e rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti;
- b) vista la presenza di una falda freatica superficiale, individuata nella carta idrogeologica, in tutti gli ambiti non sarà ammessa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità della loro realizzazione nel caso in cui il solaio sia al di sopra del livello della falda;
- c) verifica delle reali condizioni geologiche, idrogeologiche e litologiche; si dovrà inoltre verificare se, in concomitanza di eventi sismici, le varie aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;
- d) in fase esecutiva le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e successivi.
- e) nella fase esecutiva, ai fini della riduzione del rischio sismico, dovranno essere tenute in debita considerazione anche quei fenomeni particolarmente sfavorevoli, quali le coincidenze di frequenze di risonanza tra suolo e struttura;
- f) Dovranno essere tassativamente rispettate, per i vari ambiti e comparti, tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche, a corredo degli strumenti urbanistici.
- g) La Microzonazione Sismica (MZS) delle aree urbane e urbanizzabili, elaborata per il POC, deve costituire il nuovo riferimento di pericolosità sismica semplificata per le successive fasi di pianificazione comunale.
- h) I PUA e gli ulteriori POC potranno variare la zonizzazione ed i parametri sismici riportati nella MZS solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche eseguite con adeguata strumentazione.
- i) Per le aree di territorio sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali, che ricadono esternamente o parzialmente alla MZS (microzonazione sismica) comunale, è richiesto uno studio geologico finalizzato ad integrare la Microzonazione in coerenza con le analisi sismiche elaborate per il POC.
- l) Per ogni ambito oggetto di PUA e per tutti gli altri interventi di rilevanza urbanistica sono obbligatorie indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla definizione delle tessiture, dei parametri meccanici e verifiche di liquefazione/addensamento e dei cedimenti post sisma, seguendo come riferimento le procedure indicate nella delibera R.E.R. n. 112/2007 (allegato 3). Le indagini eseguite per ogni PUA dovranno inoltre definire anche le condizioni idrogeologiche dei primi 15 metri di profondità, rispetto al piano campagna.

- m) Per gli Ambiti in “aree potenzialmente liquefacibili”, dovranno essere eseguite analisi sismiche con verifiche alla liquefazione spinte fino al III° livello di approfondimento conoscitivo (art. 4,2 delib. RER n. 112/2007), seguendo come riferimento le procedure indicate nella citata delibera regionale (allegato 3). Le indagini necessarie per espletare lo studio sismico di dettaglio dovranno risultare, come numero e tipologia, adeguate all'importanza degli interventi previsti. Le indagini geognostiche (sondaggi a carotaggio continuo e/o penetrometrie), obbligatorie, dovranno essere spinte fino ad almeno 20 metri dal p.c. attuale, per appurare la presenza o meno di sedimenti con tessiture, caratteristiche meccaniche e spessore tali da risultare suscettibili a liquefazione/addensamento e/o a cedimenti post sisma.
- n) Per gli interventi di interesse pubblico più significativi (classificati come opere strategiche ai sensi della delib. RER n. 1661/2000) in variante al POC vi è l'obbligo, a prescindere dalla pericolosità sismica locale, dell'approfondimento sismico di 3° livello conoscitivo (D.A.L. 112/2007), al fine di valutare puntualmente: risposta sismica locale; liquefazione e/o addensamento dei sedimenti granulari e dei sedimenti poco coesivi; cedimenti post sisma; stabilità globale in condizioni sismiche.
- o) la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno che faccia riferimento alle prescrizioni specifiche indicate nelle schede relative ai singoli comparti riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo che accompagnano il PSC (Ca-B1.5.REL, Relazione geologica e Ca-B1.6, Microzonazione sismica) e nella Relazione Geologica e Sismica del POC; tali prescrizioni specifiche sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme.

Dovranno essere considerate le condizioni e le prescrizioni indicate nella relazione geologica allegata al POC e dovrà essere approfondito il tema della pericolosità sismica con valutazioni quantitative ed analisi adeguate alla tipologia di intervento previsto. In particolare per ogni area, dovranno essere eseguite opportune indagini geognostiche di dettaglio (CPT e CPTU) in conformità con quanto previsto nel D.M. 11/03/1988, allo scopo di individuare la presenza di sedimenti granulari potenzialmente liquefacibili di potenza superiore al metro (se rinvenuti si dovrà provvedere alla realizzazione di sondaggi con prelievo di campioni indisturbati per analisi di laboratorio, per studio di III livello di approfondimento – D.A.L. 112/2007); nel caso si dovessero realizzare opere sotterranee oltre i 4 metri di profondità, o fondazioni profonde (es. pali trivellati), sarà necessaria una relazione idrogeologica che possa quantificare i danni all'acquifero ed i suoi effetti sulla falda.

- p) i materiali terrosi e lapidei eccedenti la sistemazione delle aree oggetto dei lavori, in conformità e nei limiti delle previsioni di progetto, dovranno essere trasportati a rifiuto in discariche autorizzate;
- q) durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi o lapidei, dovranno essere effettuati in maniera da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque; tali depositi provvisori non dovranno essere eseguiti all'interno di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali di acque e, dovranno essere posti a congrue distanze rispetto a corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi inoltre non dovranno in alcun modo essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare collassi gravitativi causati da eccessivi sovraccarichi;
- r) tutte le acque di qualsiasi origine o provenienza (superficiali e profonde), dovranno essere debitamente intercettate ed incanalate entro i collettori naturali presenti o entro le nuove strutture fognarie eventualmente da realizzarsi;
- s) tutti gli sbancamenti necessari dovranno essere eseguiti per setti nella stagione più favorevole, ed immediatamente presidiati dalle eventuali strutture di sostegno previste; queste ultime dovranno essere tassativamente drenate a tergo in maniera di mantenere sempre asciutto il cuneo di terra spingente;

- t) contestuale realizzazione delle vasche e/o opere simili per la laminazione delle acque meteoriche a servizio degli ambiti previsti nel POC; verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo); tutte le condotte interrate da realizzarsi a servizio delle nuove strutture, dovranno essere opportunamente dimensionate, progettate ed ubicate in maniera tale da non compromettere le attuali condizioni di stabilità delle pendici, in particolare si dovrà evitare che queste si possano comportare come veri e propri drenaggi impropri; per tale ragione si dovranno realizzare, ove occorra, vasche di prime piogge e di laminazione e/o opere di captazione, stoccaggio e rilascio delle acque stesse, per una maggiore tutela idraulica dei corsi d'acqua naturali e non.
- u) una relazione illustrativa che definisca le misure per:
- la riduzione dei carichi di acque reflue urbane, la riduzione dei carichi industriali e la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche. Il Piano Urbanistico Attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali tale da prevedere nel nuovo insediamento le indicazioni di cui agli artt. 5.4, 5.5 e 5.6 del PTCP (variante al PTCP in recepimento del PTA);
 - la definizione dei requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui e di uso razionale delle risorse idriche (artt. 13.2, 13.4 del PTCP);
- v) al di fuori dei casi espressamente autorizzati sarà vietato:
- modificare impluvi, fossi o canali e di procedere all'intubamento delle acque all'interno degli stessi;
 - modificare l'assetto delle sponde o degli argini di corsi d'acqua naturali o artificiali, in particolare le nuove opere da realizzarsi non dovranno tassativamente creare impedimenti o ostacoli al naturale deflusso delle acque superficiali;
 - immettere acque superficiali o di scarico nel suolo o nel sottosuolo mediante impianti di sub-irrigazione o di dispersione (pozzi disperdenti, ecc.) o altre opere;
 - effettuare emungimenti di acque sotterranee;
- z) la Documentazione Previsionale del Clima Acustico. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di rumore equivalente stabilite dalla Zonizzazione Acustica vigente, il Piano Urbanistico Attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette;
- aa) dovranno essere recepiti i contenuti di cui al Piano Sanitario Regionale della prevenzione (prevenzione della patologia indotta da ambiente costruito), recependone le tematiche da tradurre nella progettazione degli ambiti;
- bb) una relazione illustrativa che precisi le scelte progettuali in riferimento ai disposti ed ai contenuti delle schede specifiche di VAS/Valsat;
- cc) per i nuovi edifici, è fissato un livello minimo di prestazione energetica superiore ai valori minimi vigenti alla data di adozione delle norme di PSC sulla base delle disposizioni normative nazionali e regionali; in particolare si assume come livello minimo:
- la classe "A" per i nuovi insediamenti nei PUA che saranno posti in attuazione con il presente POC;
- dd) ciascun PUA attuativo delle previsioni del presente POC è soggetto a VAS/Valsat.
- ee) Nel rispetto del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), il comparto si colloca in area di pericolosità P2 – M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200

anni - media probabilità); pertanto “la verifica delle condizioni di sicurezza delle infrastrutture medesime rispetto agli scenari di allagamento del PGRA e dell’assenza di aggravamento delle condizioni di pericolosità e rischio, compete ai progettisti e deve essere asseverata dagli stessi”.

3. **Prescrizioni grafiche contenute nelle tavole del POC**

Nei comparti di attuazione le tavole del POC possono eventualmente indicare:

- a) porzioni del comparto che in via preferenziale vanno sistemate a verde e la cessione gratuita al Comune;
- b) porzioni del comparto che in via preferenziale vanno sistemate come aree di parcheggio;
- c) porzioni di comparto che, in relazione alla posizione in fregio a strade, non devono esser edificabili e devono di preferenza essere sistemate come dotazioni ecologiche
- d) le porzioni del comparto entro le quali vanno collocate le nuove costruzioni previste;
- e) la posizione di massima dei nuovi tracciati stradali e dei percorsi ciclo-pedonali.

Per i comparti ANS_C2.4 Villanova e ANS_C2.1 Frullo Nord, sono contenute inoltre, nell’elaborato n. 2 del POC, le planimetrie che prospettano un assetto planivolumetrico di progetto; tali planimetrie hanno valore solo ideogrammatico e orientativo, ma di cui si dovrà tenere conto nell’elaborazione del PUA.

4. **Il Piano Urbanistico Attuativo**, fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni particolari dettate negli articoli che seguono per lo specifico comparto:

- può proporre soluzioni di distribuzione dell’edificazione parzialmente difformi dalle indicazioni grafiche di cui alle lettere a) e b) del precedente comma e dalle planimetrie di assetto planivolumetrico contenute nell’elaborato n.2, purché non confliggano con le tutele e i vincoli di cui elaborati n. 4, 5 e 6 del POC;
- può proporre un posizionamento parzialmente diverso dei tracciati stradali e dei percorsi ciclopeditoni individuati nelle tavole del POC di cui alla precedente lettera d), fermo restando la funzionalità dei collegamenti stradali previste dal POC e delle connessioni con la viabilità e le piste ciclabili all’esterno del comparto attuativo.

5. **Superficie Territoriale**

La Superficie Territoriale (ST) dei Comparti è quella espressa negli articoli che seguono, di norma sulla base della superficie catastale delle particelle interessate.

L’entità dell’edificabilità consentita non è pertanto modificabile in sede attuativa in base a differenti misurazioni da rilievo topografico.

Art. 2 – Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C2.4 Villanova

1. Il POC individua un comparto di attuazione che costituisce una porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS_C2.4 a Villanova.

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una superficie territoriale STER di mq 68.426,00, di cui solo mq 67.829,00 sono da considerarsi per il calcolo dei diritti edificatori in quanto mq 597,00 sono di proprietà demaniale e non generano indice, e deve essere oggetto di un PUA unitario.

La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati negli accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'Elaborato 3 sottoscritti in data 20/04/2017 con P.G. 6.642, in data 17/07/2017 con P.G. 12.219 e in data 25/09/2018 con P.G. 15.108.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- IT max = 0,21 mq/mq
- SU max = 14.244,09 + 160, 00 = 14.404,09 mq
- SA max = 80% SU realizzata
- SP min = 25 % della STER (la permeabilità dei singoli lotti fondiari verrà definita in fase di PUA)
- NP max = 6
- SF max = 37.000 mq
- IP = 0,10 mq/mq
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. 15% della SU = mq 2.160,06
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. 85% della SU = mq 12.243,48.
- Per la SU destinata ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è ammissibile la realizzazione dei parcheggi pertinenziali P3r anche in forma di posto auto all'aperto.
- viste le condizioni idrogeologiche delle aree, vista la presenza di una falda freatica superficiale individuata nella carta idrogeologica, non è ammessa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità della loro realizzazione nel caso in cui il solaio sia al di sopra del livello della falda.

4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2): min. 95% della SU
- Usi complementari alla residenza (e1, e2, d1, d2, d3) = max 5% della SU.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi e2, d6, d7, g1, g3, g5, g6, g8 (anche con possibilità di edificazione di edifici pubblici, in aggiunta all'edificabilità di cui al comma 3).

5. Articolazione dell'edificabilità e della Superficie fondiaria

Il PUA dovrà prevedere il distinto posizionamento delle seguenti quote di edificazione e relative superfici fondiarie:

- a) la Superficie fondiaria per la realizzazione dei diritti edificatori pertinenti ai soggetti privati e attinenti agli interventi di edilizia residenziale libera, idonea alla realizzazione di mq 6.782,90 di SU (corrispondente all'IP = 0,10 mq/mq);

- b) la Superficie fondiaria per la realizzazione di mq 1.748,81 di SU di edilizia residenziale libera pertinente ai soggetti privati, quale capacità edificatoria aggiuntiva premiante l'impegno alla realizzazione della quota di ERS;
- c) la Superficie fondiaria per la realizzazione di mq 541,36 di SU di diritti edificatori di edilizia residenziale libera pertinenti ai soggetti privati derivante dai costi di urbanizzazione dei lotti da cedersi al Comune;
- d) quota di edificazione per interventi di Edilizia Residenziale Sociale da realizzarsi a cura e a carico dei soggetti attuatori mq 3.561,02 di SU, di cui mq 170 derivante dai diritti edificatori dei privati da trasferire dal comparto "Parco lungo-fiume" ANS_C3.3.
- e) la Superficie fondiaria per la realizzazione, a concorrenza della capacità insediativa complessiva del comparto, di mq 1.100,00 di SU residenziale da cedersi gratuitamente al Comune, urbanizzata; tale superficie può eventualmente essere suddivisa in due lotti.
- f) La Superficie fondiaria per la realizzazione di mq 510,00 di SU di diritti edificatori di edilizia residenziale libera derivante dai diritti edificatori dei privati da trasferire dal comparto "Parco lungo-fiume" ANS_C3.3.
- g) La SU residenziale libera pari a mq 160,00, derivante dal residuo del comparto ANS_ C2.1 porzione Nord, in corso di attuazione, verrà realizzata in aggiunta alla SU prevista sul lotto 15-16.

Approvato il PUA, in sede di attuazione è ammesso, senza che ciò comporti variante al PUA, nel rispetto comunque delle superfici fondiarie complessive, l'accorpamento di due lotti contigui o la modifica della estensione di ciascuno di essi fino ad un massimo del 10% calcolata rispetto alla superficie fondiaria del lotto più piccolo.

6. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano:

- a) a realizzare direttamente le quote di edificazione di cui alla lettera d) del comma precedente;
- b) a cedere gratuitamente al Comune, o ad altri soggetti che il Comune si riserva di indicare, la SF di cui alla lettera e) di cui al comma precedente;
- c) a cedere gratuitamente al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria, quelle per dotazioni ecologiche nonché quelle per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, sistemate come parcheggi pubblici o a verde e con l'impianto di alberature, nei termini che saranno precisati nel PUA;
- d) a realizzare un edificio da adibirsi a nido d'infanzia a due sezioni da collocarsi in area di proprietà comunale limitrofa ed esterna al comparto e alla riqualificazione, come opera esterna al comparto, di via Baden Powell.
- e) a cedere gratuitamente al Comune i terreni all'interno del comparto ANS_C3.3 generanti capacità edificatoria trasferita nel presente comparto.

La società Castenaso Immobiliare srl secondo l'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data 17/07/2017 con P.G. 12.219 (elaborato 3) si impegna a:

- f) dar corso, a propria cura e spese, alla progettazione ed alla realizzazione del secondo stralcio ed al completamento del primo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo, in cambio il Comune, condizionatamente alla definizione ed attuazione dell'iter urbanistico relativo al comparto, 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.

L'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi i parcheggi e la sistemazione a verde delle aree per attrezzature e spazi collettivi, è a carico, pro quota, dei soggetti attuatori che realizzano le differenti quote di edificabilità di cui al comma 5; fatti salvi i lotti destinati al Comune, di cui al comma 5 punto c, la cui urbanizzazione deve essere realizzata gratuitamente a carico di tutti i soggetti attuatori.

Considerato che l'area in oggetto presenta significative criticità archeologiche, per la prossimità al reticolo centuriale e a siti di interesse archeologico, si prescrive di sottoporre gli elaborati delle opere autorizzate alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara al fine di consentire una compiuta e circostanziata valutazione dei possibili impatti delle singole opere sui potenziali depositi archeologici conservati nel sottosuolo ed eventualmente formulare le opportune prescrizioni di tutela in merito.

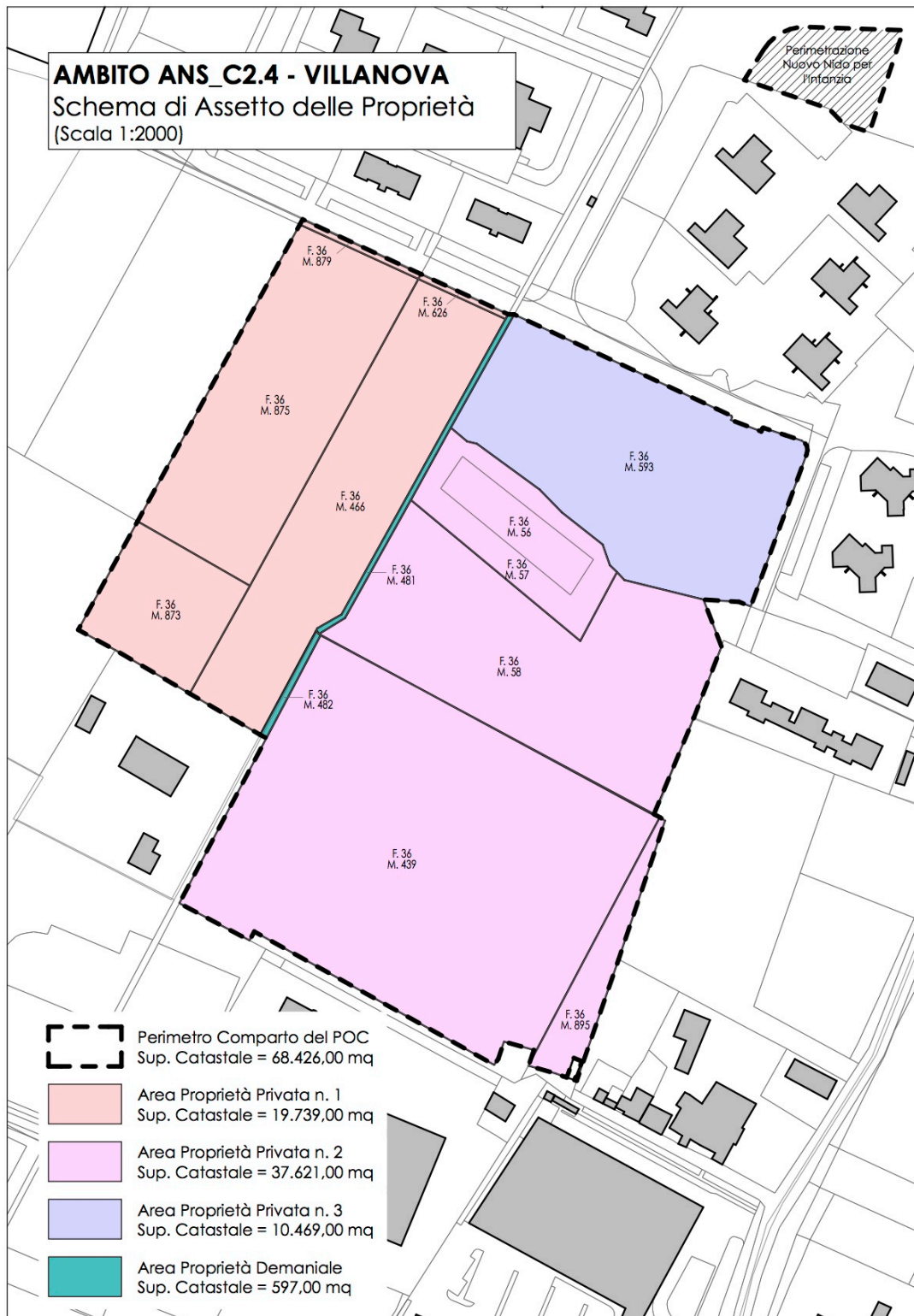
Per il presente comparto la Soprintendenza richiede che vengano eseguiti sondaggi archeologici preliminari, che consentano di definire la natura del sottosuolo. I sondaggi preventivi dovranno essere condotti fino alle quote di progetto, in tutte le aree interessate dalla realizzazione delle opere in questione, dei relativi vani tecnici, degli annessi edifici di servizio, dei sottoservizi, delle opere di compensazione idraulica, dei tracciati della viabilità.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali di cui alla scheda specifica di VAS/Valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.

8. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti negli accordi richiamati al secondo comma del presente Articolo.



Art. 3 – Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C2.1- Frullo Nord

1. Il POC individua un comparto di attuazione che costituisce una porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS_C2.1.

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una superficie territoriale STER di mq 47.908 e deve essere oggetto di un PUA unitario. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati negli accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'Elaborato 3 sottoscritti in data 17/07/2017 con P.G. 12.217 e in data 25/09/2018 con P.G. 15.108.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- IT max = 0,18 mq/mq
- SU max = 8.623,44 mq
- SA max = 80% SU realizzata
- SP min = 25% della STER (la permeabilità dei singoli lotti fondiari verrà definita in fase di PUA)
- NP max = 6
- SF max = 25.000 mq
- IP = 0,10 mq/mq
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min.15% della SU = mq 1.293,52.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. 85% della SU = mq 7.329,92 di cui non meno di 3.000 mq da reperire all'interno del comparto; la parte restante si deve computare nelle aree del "Parco Lungo-Fiume" di cui all'art. 3, che vengono cedute al Comune nel quadro dell'attuazione combinata con il comparto ANS_C2.4 di Villanova.
- Le aree ricadenti entro una fascia di m. 50 dalla via Frullo sono sistemabili come aree a verde di dotazione ecologica o utilizzabili per la viabilità, i parcheggi o come superficie fondiaria, ma non possono ospitare edifici ad uso residenziale, né sono computabili come dotazione di spazi collettivi.
- Per la SU destinata ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è ammissibile la realizzazione dei parcheggi pertinenziali P3r anche in forma di posto auto all'aperto.
- viste le condizioni idrogeologiche delle aree, vista la presenza di una falda freatica superficiale individuata nella carta idrogeologica, non è ammessa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità della loro realizzazione nel caso in cui il solaio sia al di sopra del livello della falda.

4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2): min. 95% della SU
- Usi complementari alla residenza (e1, e2, d1,d2, d3) = max 5% della SU.

- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi e2, d6, d7, g1, g3, g5, g6, g8 (anche con possibilità di edificazione di edifici pubblici, in aggiunta all'edificabilità di cui al comma 3).

5. Articolazione dell'edificabilità e della Superficie fondiaria

Il PUA dovrà prevedere il distinto posizionamento delle seguenti quote di edificazione e relative superfici fondiarie:

- a) la Superficie fondiaria per la realizzazione dei diritti edificatori pertinenti ai soggetti privati e attinenti agli interventi di edilizia residenziale libera, idonea alla realizzazione di mq 4.790,80 di SU (corrispondente all'IP = 0,10 mq/mq) oltre ai diritti edificatori in relazione ad edifici preesistenti all'interno del comparto pari a mq 179,26 (art. 4.6 del PSC);
- b) quota di edificazione per interventi di Edilizia Residenziale Sociale da realizzarsi a cura e a carico dei soggetti attuatori: mq 2.155,86 di SU.
- c) la Superficie fondiaria per la realizzazione, a concorrenza della capacità insediativa complessiva del comparto, di mq 1.497,52 di SU residenziale urbanizzata, tale superficie può eventualmente essere suddivisa in due o più lotti.

Approvato il PUA, in sede di attuazione è ammesso, senza che ciò comporti variante al PUA, nel rispetto comunque delle superfici fondiarie complessive, l'accorpamento di due lotti contigui o la modifica della estensione di ciascuno di essi fino ad un massimo del 10% calcolata rispetto alla superficie fondiaria del lotto più piccolo.

6. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano:

- a) a realizzare direttamente le quote di edificazione di cui alla lettera b) del comma precedente;
- b) a cedere gratuitamente al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria, quelle per dotazioni ecologiche nonché quelle per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, sistemate come parcheggi pubblici o a verde e con l'impianto di alberature, nei termini che saranno precisati nel PUA;
- c) a realizzare i percorsi ciclo pedonali extra-comparto di collegamento tra quelli interni al comparto e quelli esterni esistenti;

La società Castenaso Immobiliare srl si impegna:

- d) a realizzare parte del primo stralcio per la riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo, che prevedere la sistemazione dello spazio urbano fronte stante le Scuole Elementari "Moreno" di via Nasica (per un importo pari a € 330.000,00);
- e) a dar corso, a propria cura e spese, alla progettazione ed alla realizzazione del terzo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del sistema delle piazze del Capoluogo in cambio del 50% della capacità edificatoria di edilizia residenziale libera a completamento dell'indice di edificabilità territoriale finale IT di 0,18 mq/mq, pari a mq 748,76 di SU (per un importo pari a € 411.818,00).

La società Futura Costruzioni srl si impegna:

- f) a dar corso a proprie cure e spese alla realizzazione di parte del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione del nuovo Polo scolastico di via dello Sport in cambio del 50% della capacità edificatoria di edilizia residenziale libera a completamento dell'indice di edificabilità territoriale finale IT di 0,18 mq/mq, pari a mq 748,76 di SU (per un importo pari a € 411.818,00);

- g) a dar corso a proprie cure e spese alla realizzazione di parte del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione del nuovo Polo scolastico di via dello Sport per un ulteriore importo di € 165.000,00;

L'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto, ivi compresi i parcheggi e la sistemazione a verde delle aree per attrezzature e spazi collettivi, i percorsi ciclo pedonali extra-comparto, come pure la sistemazione del parco lungo fiume nel comparto ANS_C3.3, sono a carico, pro quota, dei soggetti attuatori che realizzano le differenti quote di edificabilità di cui al comma 5.

Considerato che l'area in oggetto presenta significative criticità archeologiche, per la prossimità al reticolo centuriale e a siti di interesse archeologico, si prescrive di sottoporre gli elaborati delle opere autorizzate alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara al fine di consentire una compiuta e circostanziata valutazione dei possibili impatti delle singole opere sui potenziali depositi archeologici conservati nel sottosuolo ed eventualmente formulare le opportune prescrizioni di tutela in merito.

Considerato inoltre che l'area in oggetto presenta rischi derivanti dal possibile rinvenimento di ordigni bellici inesplosi durante le attività di scavo, nell'attuazione del comparto di dovrà attivare la procedura di bonifica preventiva svolta secondo le modalità di Legge vigente.

Per il presente comparto è fatto obbligo di richiedere al Consorzio della Bonifica Renana, in fase di PUA, un parere idraulico, sulla scorta di elaborati in cui si dia evidenza del sistema di laminazione in termini dimensionali e di funzionamento.

7. Prescrizioni speciali

Per la realizzazione dell'opera di cui alla lettera d) del precedente articolo, ai sensi del D.M. del 18 dicembre 1975, la Pubblica Amministrazione, in virtù delle eccezionali condizioni al contorno nelle quali il plesso scolastico è posto:

- ubicazione nel pieno centro del Paese;
- presenza di due importanti vie di comunicazione sui fronti nord-ovest e sud-ovest (via Nasica e via XXI Ottobre 1944);
- necessità di realizzare uno spazio urbano che consenta di ricucire le principali aree 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;

concede deroga al rispetto dell'ampiezza minima per l'area prescritta al punto 2.1 del suddetto Decreto, permettendo in questo modo di arretrare la recinzione sul fronte sud-ovest della scuola.

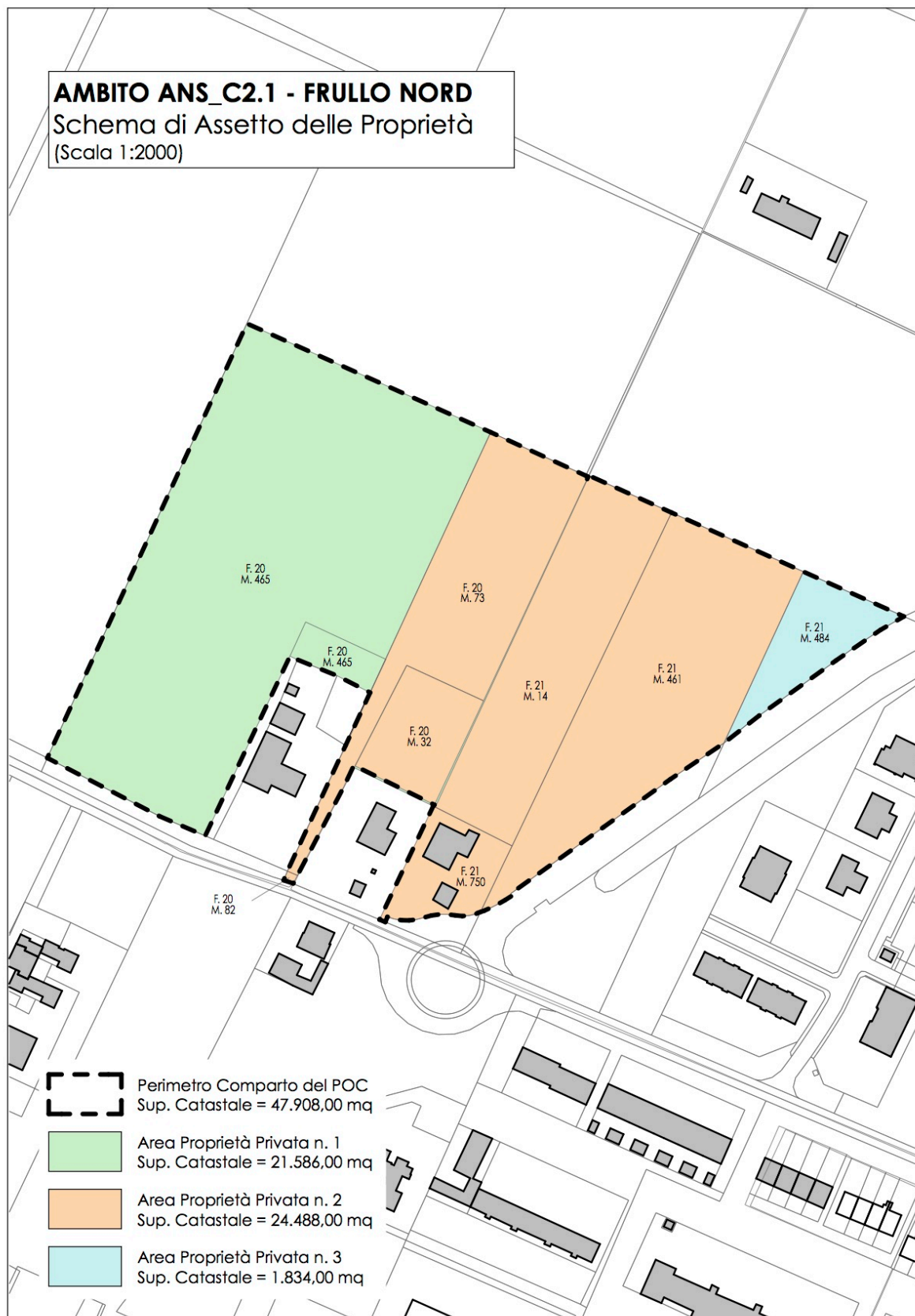
8. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali di cui alla scheda specifica di VAS/Valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.

9. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma del presente Articolo.

AMBITO ANS_C2.1 - FRULLO NORD
Schema di Assetto delle Proprietà
 (Scala 1:2000)



Art. 4 – Comparto ANS_C3.3 “Parco lungo-fiume”

1. Il POC individua un comparto di attuazione, facente parte dell'ambito ANS_C3.3 (per la porzione in sinistra dell'Idice), destinato ad essere sistemato come “Parco lungo-fiume”.

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una superficie territoriale catastale di mq 27.197,00 e deve essere oggetto di un progetto specifico elaborato contestualmente al PUA del comparto ANS_C2.1 Frullo Nord, in quanto parte dello standard a verde pubblico dovrà essere reperito in questa area, che dovrà essere sistemata esclusivamente a verde.

La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati negli accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 già sottoscritti di cui all'Elaborato 3.

3. Parametri edilizi

- IP = 0,025 mq/mq di SU, compresa la 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;

I diritti edificatori determinati dalle disposizioni suddette, per una Su complessiva di mq. 680, di cui 170 mq di ERS, non sono attuabili in sito ma saranno attuati in aree all'interno del comparto ANS_C2.4 di Villanova, in cambio della cessione gratuita al Comune delle aree ricomprese nell'ANS_C3.3.

4. Prescrizioni progettuali

- Il progetto specifico, allegato al PUA del comparto ANS_C2.1 “Frullo Nord” come opera extra comparto, dovrà prevedere esclusivamente sistemazioni a verde, in parte attrezzato per la fruizione e in parte ad assetto semi-naturale, e la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali lungo il corso d'acqua.

5. Usi ammissibili

Sono ammissibili gli usi e2, d7.3, d7.4, g1, g3, g5.

6. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori del comparto ANS_C2.1-Frullo nord, conformemente all'accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000, si impegnano a realizzare a propria cura e spese la sistemazione di parte dell'area a verde sulla base del progetto specifico allegato al PUA.

.7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il Progetto deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali delle schede specifiche di Valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.

8. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti negli accordi richiamato al secondo comma.

AMBITO ANS_C3.3 - PARCO LUNGO FIUME
 Schema di Assetto delle Proprietà
 (Scala 1:2000)

