



**PIANIFICAZIONE IN FORMA ASSOCIATA DEI COMUNI DI
Castenaso, Ozzano dell'Emilia, San Lazzaro di Savena
Provincia di Bologna**

COMUNE DI CASTENASO

P O C

2010/2015

PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

VARIANTE N. 1

Relazione illustrativa dei contenuti della Variante n. 1

Adozione D.C.C. n. 79 del 19/12/2013	Approvazione D.C.C. n. del
--------------------------------------	---------------------------------

il Sindaco
Stefano SERMENGHI

I' Assessore all'Urbanistica
Stefano SERMENGHI

il Segretario Generale
Andrea FANTI

Tecnicoop soc. coop
arch. Rudi Fallaci
Direttore Tecnico Settore
Urbanistica e Ambiente
arch. Luca Biancucci

Comune di Castenaso
Fabrizio RUSCELLONI
Claudia NICODEMO
Andrea MATTEUZZI

 LAV. Q44	File	N.	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
	POC VAR1 rel ill var.doc		Bozza	02/10/2013	LB	02/10/2013	LB	02/10/2013	RF
	POC VAR1 rel ill var2.doc		per adozione	15/11/2013	LB	15/11/2013	RF	15/11/2013	RF
	POC VAR1 rel ill var3.doc		per approvazione	20/6/2014	RF	20/6/2014	RF	20/6/2014	RF

Indice

1.1 - Lo Stato della nuova Pianificazione Urbanistica nel Comune di Castenaso	5
1.2 - Oggetto della Variante.....	5
1.3 - Motivazioni della Variante proposta	7
1.4 - Preventiva Verifica di Assoggettabilità a VAS/Valsat	9
1.5 – Elaborati Costitutivi la Variante.....	10

1 - LO STATO DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE URBANISTICA NEL COMUNE DI CASTENASO

Il Comune di Castenaso è dotato della strumentazione urbanistica prevista dalla Legge regionale 24/3/2000 n. 20 e s.m.i.

Il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio rispettivamente con le deliberazioni n. 1 e n. 2 del 14 gennaio 2009, iniziando il percorso di pianificazione ai sensi della LR 20/2000; che si è completato, per la sua attuazione concreta, con il Piano Operativo Comunale (POC), che è stato approvato con deliberazione n. 16 del 25/03/2010.

Con deliberazione n. 65 del 15/12/2012 il Consiglio comunale ha approvato la variante n.1 al RUE.

2 - OGGETTO DELLA VARIANTE

Il POC ha messo in attuazione, comparti edificatori a destinazione prevalentemente residenziale per una potenzialità di 26.658 mq di Su, di cui 24.144 per usi residenziali a Castenaso e 1.580 per usi residenziali a Marano, pari a circa 368 alloggi convenzionali (l'alloggio convenzionale assunto nel PSC è uguale a 70 mq di Su).

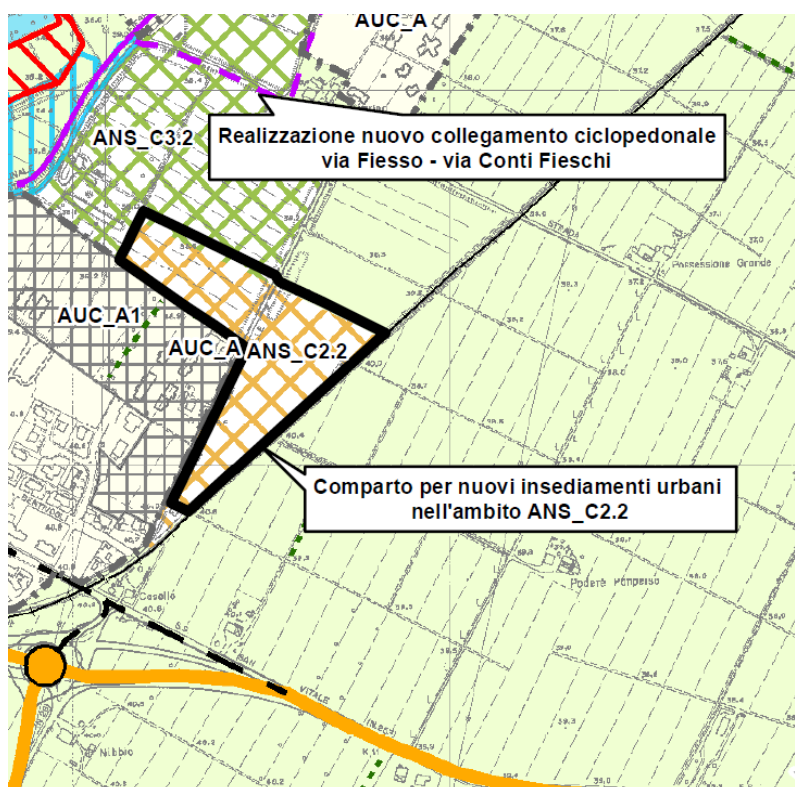
Con la variante n.1 al POC si aggiunge un nuovo comparto edificatorio a destinazione residenziale (Comparto ANS_C2.2) per una potenzialità edificatoria aggiuntiva di 7.128 mq di Su (pari a 102 alloggi convenzionali). Con riferimento a questo comparto la presente variante al POC assume inoltre il valore e gli effetti del PUA, ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000.

In riferimento all'offerta abitativa complessiva (POC + variante n.1) pari a 34.652 mq di Su (di cui 1.800 mq di Su sono riferibili ad un ambito localizzato nel Capoluogo in Territorio Urbanizzato ambito AUC_C1) e 495 alloggi convenzionali, sono destinati ad ERS 8.202 mq di Su e 117 alloggi convenzionali pari a circa il 24% del dimensionamento complessivo residenziale programmato attraverso i POC, quindi al di sopra dell'obiettivo del 20% fissato nel PSC.

Considerando i soli ambiti per nuovi insediamenti in espansione (ANS), l'offerta abitativa complessiva è pari a 32.852 mq ossia circa 470 alloggi convenzionali; rispetto a questa, la quota di ERS rappresenta la percentuale del 25% (8.202 mq di Su e 117 alloggi convenzionali), pari a quanto prescritto dal PSC.

Si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle previsioni prevalentemente residenziali comprensive della Variante n.1.

Comparto	Su edificabile (mq)	di cui per residenza, max (mq)	pari ad alloggi convenzionali (n.)
Capoluogo (parte nord) ANS_C2.1	25.078	24.144	345
Marano (ANS)	1.580	1.580	23
Capoluogo est - Fiesso ANS_C2.2	7.128	7.128	102
Totale ambiti ANS del PSC	33.786	32.852	470
Capoluogo AUC_C1 (ex B3.2 del PRG)	1.800	1.800	25
Totale Previsioni del POC con comparto AUC	35.586	34.652	495



Stralcio Cartografico con inquadramento territoriale del nuovo comparto ANS_C2.2

Alla previsione di un nuovo comparto di espansione si lega la previsione di un'opera pubblica - che comporta vincolo preordinato all'esproprio - funzionale alla realizzazione di un percorso ciclo/pedonale che consente il completamento del collegamento tra il Capoluogo e la frazione di Fiesso.

Ulteriori contenuti della presente Variante sono i seguenti:

In recepimento della programmazione del Comune di Granarolo si provvede inoltre ad introdurre nella programmazione del POC la localizzazione della rotatoria sulla SP.5 posta all'intersezione delle vie Passerotta, San Donato e Foggia Nuova (parzialmente ricadente nel territorio del Comune di Castenaso). Tale previsione ha comportato il vincolo preordinato all'esproprio.

(Deliberazione del C. C. n.39 del 30/06/2011 per ratifica esito Conferenza dei Servizi).

In recepimento della costruzione ed esercizio dei metanodotti denominati "Variante DN 400 (16") per rifacimento dell'attraversamento del Torrente Idice in T.O.C. (metanodotti Ravenna – Bologna e Fusignano-Castenaso)", si provvede ad assumere la localizzazione del tracciato che interessa il territorio del Comune di Castenaso. Il progetto - presentato dalla Società SNAM Rete Gas S.p.A. - ha comportato inoltre il vincolo preordinato all'esproprio.

(Deliberazione del C. C. n. 9 del 19/02/2013 per ratifica esito Conferenza dei Servizi).

3 - MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE IN RALAZIONE AL NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE

L'Amministrazione Comunale ha assunto con il PSC l'obiettivo che 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. , ossia è parte integrante della "città pubblica", a maggior ragione in una stagione di crescente diffusione di segnali di difficoltà di accesso al bene casa

Tali obiettivi inducono ad integrare il POC vigente con un nuovo comparto di urbanizzazione la cui attuazione possa coniugare questi obiettivi pubblici con gli interessi dei soggetti privati coinvolti. A questo fine, con la variante n.1 si individua un comparto di attuazione fra il capoluogo e Fiesso comprendente per intero l'ambito ANS_C2.2 individuato dal PSC.

Il nuovo comparto fornisce un contributo importante riguardo all'Edilizia Sociale. Esso infatti risulta sufficientemente consistente da ospitare insieme:

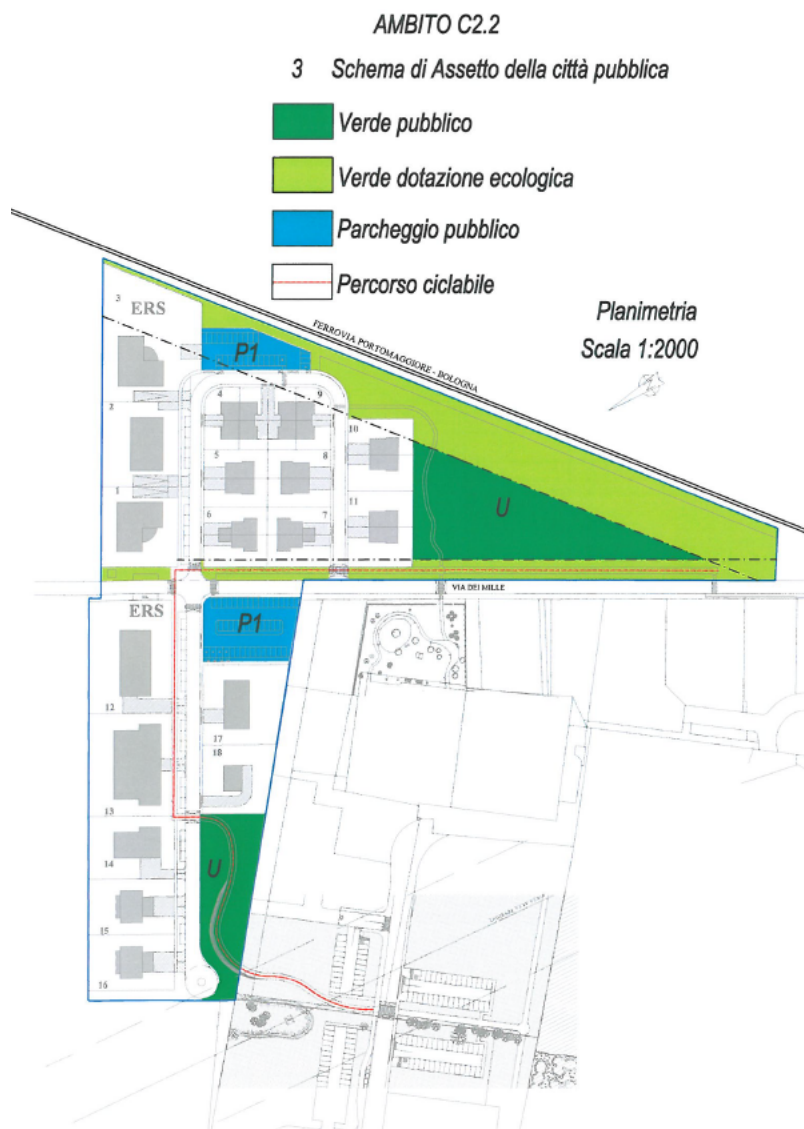
- i diritti edificatori spettanti alla proprietà del comparto stesso, secondo le regole perequative;
- una quota di edificazione aggiuntiva nella disponibilità del Comune, in parte per realizzare interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e in parte per essere convertita in risorse economiche per la realizzazione di opere pubbliche.

In specifico i soggetti attuatori si impegnano a cedere nell'ambito del comparto due lotti già urbanizzati per la realizzazione di intervento di ERS per una Su complessiva di mq 1.781,93 mq., ossia circa 26 alloggi, nonché altri due lotti edificabili che consentono l'edificazione di altri 16 alloggi.

Alla realizzazione di quote per ERS si aggiunge l'opportunità di completare il collegamento ciclo/pedonale tra il capoluogo e la frazione di Fiesso.

L'area (ANS_C2.2) prevista dalla presente variante rappresenta l'ulteriore (e ultima ai sensi del PSC) espansione della zona residenziale di Via Dante Alighieri; essa è attraversata dall'asse di Via dei Mille che divide il comparto in due sub ambiti, 'est' ed 'ovest'.

Il progetto architettonico proposto prevede un numero di piani massimo pari a 5, ossia superiore al numero di piani indicati in via orientativa nelle norme di PSC (art. 5.6 comma 11). Tale differenza si giustifica in relazione all'assetto urbano proposto ed è comunque ammissibile in base alle disposizioni di cui alla L.R. 06/2009. *(rif.le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC.....)*



Stralcio Cartografico con schema di assetto della città pubblica (ANS_C2.2)

1.4 - PREVENTIVA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS/VALSAT

Ai fini della verifica di sostenibilità degli interventi contenuti nella presente 1^ Variante di POC si ritiene in primo luogo di confermare e recepire gli esiti delle valutazioni condotte in fase di approvazione del POC vigente.

La ratifica della localizzazione della rotatoria fa parte di un progetto di potenziamento e messa in sicurezza della SP.5 validato dalla Provincia; con riferimento al territorio di Castenaso non introduce elementi significativi da valutare sotto il profilo ambientale.

Anche la ratifica della localizzazione del nuovo tratto di metanodotto Snam Rete Gas non introduce elementi significativi da valutare sotto il profilo ambientale.....

Per quanto riguarda il nuovo comparto di urbanizzazione residenziale ANS_C2.2, è stata prodotta nell'elaborato "Rapporto Ambientale e Schede Specifiche di VAS/Valsat" una specifica scheda di valutazione che esamina i seguenti aspetti

- Localizzazione
- Situazione urbanistica
- Carico urbanistico previsto
- Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali
- Accessibilità
- Rete idrica e reti energetiche (gas e elettricità)
- Smaltimento reflui e depurazione
- Ambiente Acustico
- Qualità dell'aria
- Idrogeologia
- Paesaggio ed elementi storico-architettonici ed archeologici
- Elementi naturali e reti ecologiche

Al termine della scheda sono fornite indicazioni riguardo a "Mitigazioni e indirizzi per la sostenibilità degli insediamenti" che assumono valore di indirizzi impegnativi per l'attuazione.

Per il medesimo comparto è stata inoltre prodotta (e assunta fra gli elaborati del POC) la Documentazione di Vas/Valsat relativa al Piano Urbanistico Attuativo.

Ai sensi del comma 3-quinquies dell'art. 19 della L.R. 20/2000 introdotto dall'art. 51 della L.R. 15/2013, la scheda da atto analiticamente che le prescrizioni del Piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato.

1.5 – ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE

Oltre alla **presente Relazione illustrativa dei contenuti della Variante**, il Piano Operativo Comunale - Variante n.1 è costituito dai seguenti elaborati redatti ai sensi della L.R. 20/2000:

- la **Relazione illustrativa** comprendente il Documento programmatico per la Qualità Urbana, le Condizioni di Fattibilità Economica Finanziaria e l'Agenda del Piano.
- le **Norme di attuazione**.
- il **Rapporto Preliminare** ai fini della Preventiva Verifica di Assoggettabilità a **Valsat/VAS e Schede Specifiche di Valsat**;

le seguenti tavole di Piano:

- **Elaborato n. 1** - Localizzazione dei Comparti, delle Opere Pubbliche previste dal POC e delle opere assoggettate a Vincolo Espropriativo - scale 1:10000/5000/2000;

- **Elaborato n. 3** - Accordi di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 sottoscritti dall'amministrazione comunale e dai soggetti attuatori e relativi allegati grafici - scale varie;
- **Elaborato n. 4** – Tavola dei vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale;
- **Elaborato n. 5** – Tavola dei vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio;
- **Elaborato n. 6** – Scheda dei vincoli;

nonché le seguenti **Tavole di Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito ANS_C2.2**:

- **Tav 1** Stralcio di PSC - Estratto di mappa catastale - Rilievo planimetrico altimetrico – CTR - Foto aerea
- **Tav 2** Dati tecnici - Dotazioni territoriali
- **Tav 3** Planimetria generale di progetto
- **Tav 3a** Individuazione opere funzionali al primo stralcio esecutivo – Interventi Extra Comparto – Interventi Entro Comparto
- **Tav 3b** Individuazione aree private interessate da interventi extra comparto
- **Tav 4** Individuazione aree pubbliche - ERS - QD
- **Tav 5** Individuazione aree private - SF
- **Tav 6** Planimetria del Verde – Isole Ecologiche - Attrezzature
- **Tav 7** Assetto planivolumetrico
- **Tav 8** Tipologie edilizie
- **Tav 9** Viabilità e segnaletica stradale
- **Tav 10** Sezioni stradali tipo
- **Tav 11** Profili generali
- **Tav 12** Schema rete energia elettrica
- **Tav 13** Schema rete telefonica
- **Tav 14** Schema rete idrica / Schema rete gas
- **Tav 15** Schema rete fognature bianche / rete fognature nere
- **Tav 16** Schema rete illuminazione pubblica
- **Tav 17** Schema rete di irrigazione verde pubblico
- **Tav 18** Progetto nuovo tratto ciclo-pedonale a Fiesso
- **Tav 19** Sezioni riguardanti interventi in fascia di rispetto ferroviario
- Rilievo fotografico
- Relazione illustrativa - Relazione L.13/89 - Abaco attrezzature
- Norme tecniche di attuazione
- Piano particellare
- Progetto definitivo illuminazione pubblica
- Computo metrico estimativo
- Schema di Convenzione
- Piano di manutenzione del Verde
- Relazione idraulica
- Relazione geologico-geotecnica e sismica
- Valutazione di Clima Acustico
- Documentazione VAS/ Valsat