



**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.3

Relazione illustrativa della Variante n.3

Adozione D.C.C. n. 65 del 18/09/2014	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

Comune di Castenaso

Fabrizio RUSCELLONI

Deborah CAVINA

	File	N.	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
LAV. Q44	Q44VAR3 Rel_illustr_1doc		Bozza	21/07/14	RF	21/07/14	RF	21/07/14	RF
	Q44VAR3 Rel_illustr_2doc		Stesura per adozione	28/08/14	RF	28/08/14	RF	28/08/14	RF
	Q44VAR3 Rel_illustr_3.doc		Stesura per approvazione	11/12/14	RF	11/12/14	RF	11/12/14	RF

Indice

1.1 - Lo Stato della Pianificazione Urbanistica nel Comune di Castenaso	5
1.2 – Oggetto della Variante	6
1.3 - Preventiva Verifica di Assoggettabilità a VAS/Valsat.....	12
1.4 – Elaborati Costitutivi la Variante	13

1.1 - LO STATO DELLA 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.:

- ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera C.C. n. 1 del 14 gennaio 2009;
- ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio con delibera C.C. n. 2 del 14/01/2009 (successivamente oggetto di modifiche con variante approvata con delibera di C.C. n. 65 del 15/12/2012);.
- ha approvato il Piano Operativo Comunale con delibera C.C. n. 16 del 25/03/2010.

Il Piano Operativo Comunale è stato successivamente oggetto di due varianti:

- Variante 1 approvata con delibera C.C. n. 53 del 24/07/2014;
- Variante n. 2 adottata con delibera CC n. 21 del 27/03/2014 e attualmente in salvaguardia, i cui contenuti non sono in relazione con la presente variante.

Pertanto la presente costituisce la Variante al POC n. 3.

1.2 – OGGETTO E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

La presente variante non introduce nessuna ulteriore potenzialità edificatoria; non modifica quindi il dimensionamento complessivo - in termini di Su edificabile - delle previsioni del POC vigente. Inoltre non introduce la programmazione di nuove opere pubbliche.

La variante si limita a modificare alcuni contenuti degli accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 a suo tempo sottoscritti e che hanno motivato l'inserimento nel POC delle seguenti previsioni:

- comparto “Parco Lungo Fiume” cosiddetto ‘Bassa Benfenati’ quale parte dell’ambito ANS_C3.3 destinato alla realizzazione di un’area a Parco fluviale;
- comparto edificatorio quale porzione dell’ambito ANS_C2.1 (porzione nord) fra Via Frullo e Via Bargello.

Descrizione e motivazioni delle modifiche relative al comparto “Parco Lungo Fiume” compreso nell’ANS_C3.3:

La variante ha la finalità di modificare alcuni aspetti dell’accordo precedente già sottoscritto e parte integrante del POC vigente, fatto salvo quanto già ottemperato, sia da parte dell’Amministrazione Comunale sia dagli operatori Privati, con l’approvazione del PUA riguardante l’ANS_C2.1 (porzione nord) e la cessione dei terreni della ‘Bassa Benfenati’.

L’Accordo precedente (vedi Elaborato n.3 allegato 1 del POC) prevedeva, a carico dei Privati firmatari:

- la cessione da parte dei soggetti privati al Comune di Castenaso degli immobili di loro proprietà (edificio e terreni) siti nell’area denominata “Bassa Benfenati”;
- la realizzazione in tali aree del parco urbano denominato “Bassa Benfenati”, per un importo di € 890.000 circa;
- la completa ristrutturazione e dell’edificio colonico presente nell’area, denominato “Casa Benfenati con destinazioni di “centro visite parco” e ristorante, per un importo di € 900.000 circa;

In cambio il Comune si impegnava a riconoscere alle proprietà diritti edificatori perequativi da trasferire e ricollocare nel Comparto corrispondente alla parte nord dell’ANS_C2.1, contestualmente inserito nel POC per l’attuazione.

In seguito è stato concordato fra le parti con atto integrativo al precedente accordo (vedi Elaborato n.3 allegato 1bis), di sostituire l’onere del completo recupero dell’edificio

colonico con la realizzazione di altre opere pubbliche, limitando il recupero dell'edificio ad un intervento parziale per soli €. 245.000.

Successivamente all'approvazione del POC con i contenuti di cui agli accordi sopra descritti, l'Amministrazione Comunale è giunta poi alla determinazione di modificare sostanzialmente il progetto del parco fluviale rinunciando al recupero dell'edificio denominato "Casa Benfenati" (che viene destinato dunque alla demolizione), realizzando invece un potenziamento del parcheggio pubblico ivi previsto al fine di dotare il centro del paese di un'opera pubblica di cui si sente fortemente la carenza, sia a servizio del Parco stesso, sia a servizio del centro del paese, modificando anche la viabilità di accesso al parcheggio ed al parco mediante la creazione di un secondo accesso carrabile oltre a quello già previsto lungo il Sentiero Idice.

La rinuncia al recupero del rudere dell'edificio colonico si motiva anche in relazione al fatto che esso ricade in area soggetta a rischio idraulico (alta probabilità di inondazione).

Il nuovo Accordo ex-art. 18 L.R.20/2000, a modifica dei precedenti (vedi Elaborato n.3 allegato 1ter), prevede per i Privati l'impegno a realizzare a propria cura e spese il progetto del Parco urbano perfluviale sui terreni già ceduti al Comune, secondo il progetto allegato all'accordo, per un importo complessivo di € 1.245.000,00.

Il nuovo progetto comprende, oltre a quanto già previsto nel progetto precedente allegato al POC vigente, il potenziamento del parcheggio posto a nord del parco, la modifica alla viabilità di accesso al parcheggio pubblico e al parco stesso mediante la creazione di un secondo accesso carrabile da via Tosarelli oltre a quello già previsto lungo via Sentiero Idice e l'eliminazione del parcheggio posto presso la via Ponte Ferrovia. Non si prevede più il recupero dell'edificio colonico "Casa Benfenati", ma la sua demolizione. Gli oneri finanziari a carico dei Privati, in precedenza impegnati per la realizzazione del recupero, sono interamente trasferiti sulla realizzazione delle opere aggiuntive del Parco fluviale.

Descrizione e motivazioni delle modifiche relative al comparto 'ANS _C2.1 (porzione nord)

In conseguenza dell'approvazione del PUA del comparto ANS_C2.1 (porzione nord) e della firma della relativa convenzione, avvenuta in data 16/05/2012, sono stati definiti i lotti (precisamente lotti n. 1, 2, 3, 10, 13, 16, 22 e 23) nei quali dovranno essere realizzati gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (6.420 mq di Su) secondo diverse modalità e proporzioni:

- alloggi con prezzo di vendita convenzionato (3.120 mq di Su di cui 420 mq derivanti dal comparto di Marano – Area 1),
- alloggi con vincolo di affitto per 25 anni (1.200 mq di Su),
- alloggi con vincoli di affitto per 10 anni con patto di futura vendita (1.800 mq di Su);
- alloggi da cedere gratuitamente al Comune (300 mq di Su).

Inoltre l'Amministrazione comunale è diventata proprietaria di due lotti (contraddistinti negli elaborati di PUA con il n. 6, con capacità edificatoria pari a 1.676 mq di Su e il n. 7, con capacità edificatoria pari a 2.597 mq di Su).

A cinque anni dalla sottoscrizione del primitivo accordo ex.art. 18 LR 20/2000 e a due anni dalla stipulazione della convenzione del PUA, il differente contesto economico creatosi tra la situazione attuale e quella al momento della sottoscrizione degli impegni richiede di riconsiderare le condizioni economiche degli accordi stessi, al fine di garantire il proseguimento dell'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel vigente POC, già avviate con l'approvazione del PUA. in un equilibrato rapporto tra i benefici da riconoscere alla collettività e la fattibilità economica degli interventi.

Si è addivenuti pertanto con i privati interessati ad un nuovo accordo ex-art. 18 sottoscritto in data 13/06/2014, modificativo di quello precedente (vedi Elaborato n.3 allegato 2bis, modificativo dell'allegato 2 del POC), che prevede:

- la ridefinizione del prezzo iniziale di cessione alloggi (PICA) dell'Edilizia Residenziale Sociale convenzionata per la vendita, al fine di rendere tale prezzo più aderente alle modificate condizioni del mercato edilizio rilevatesi tra la firma del precedente accordo ex art. 18 e la condizione attuale; tale prezzo viene fissato in € 2.470,00 per mq di Slv, in sensibile diminuzione rispetto al precedente valore rivalutato alla data di firma della convenzione;
- la modifica della tipologia di ERS, convertendo una quota di edilizia ERS destinata alla locazione in ERS destinata alla vendita a prezzo convenzionato. Tale proposta mantiene comunque invariata la dotazione complessiva di ERS

conformemente all'art. 4.2, comma 6 delle norme di PSC. La quota di ERS in locazione prevista al comma 7 del medesimo articolo potrà essere inserita nei successivi POC;

- la possibilità di riallocare in lotti diversi da quanto previsto nel PUA la quota di edificazione da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, anche con l'obiettivo di accorpate in un unico lotto tale quota.

L'Amministrazione ritiene inoltre opportuno concedere ai Privati la possibilità di convertire all'uso residenziale le quote di edificabilità destinate ad usi diversi dalla residenza nei lotti 10 (mq 111 di Su) e 14 (mq 604 di Su), al fine di garantire la realizzazione in tempi certi di tutti gli edifici che affacciano sulla piazza centrale del comparto, demandando alla successiva fase di attuazione dell'ambito il raggiungimento della quota minima prevista dal PSC, e mantenendo allo stato attuale ad usi non residenziali la quota di 218 mq in dotazione al Comune nel lotto 14 per favorire comunque l'insediamento di attività complementari alla residenza in affaccio sullo spazio pubblico aperto allestito per la sosta e la permanenza delle persone, ed ottenendone inoltre la realizzazione gratuita allo stato di grezzo avanzato.

Ulteriori modifiche riguardano gli accordi fra il Comune e la Soc. ACER Servizi e prevedono la sostituzione dell'impegno a cedere una quota di 80 mq di Su realizzata all'interno del comparto con una pari quota collocata in una palazzina realizzata da ACER in un comparto contiguo (l'adiacente comparto dell'ex PRG - C1.1 E in via Majorana n. 7).

A seguito della partecipazione di ACER al bando di cui alla D.G.R. n. 1711 del 15/11/2010 (conferma di ammissione ai relativi finanziamenti ottenuta in data 27/09/2012 con P.G. 2012.0226445 dalla RER), la quota di ERS di sua competenza già vincolata alla locazione ventinquennale e decennale con patto di futura vendita, da realizzarsi nel lotto n. 10, si modifica in alloggi con vincolo alla locazione permanente.

Tutte le proposte di modifica sono state concordate in funzione del raggiungimento degli obiettivi pubblici individuati dal POC, anche tenendo conto del rispetto del patto di stabilità e della tempistica di realizzazione degli interventi.

Infine si prevede lo spostamento di 83,50 mq di Su di ERS convenzionata per la vendita dal lotto 3 al lotto 9, a parità delle altre condizioni e mantenendo inalterata la Su massima di ognuno dei due lotti.

Gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (6.420 mq di Su) previsti nel comparto ANS_C2.1 saranno pertanto realizzati nei lotti 1, 2, 9, 10, 13, 16, 22, 23 secondo le seguenti diverse modalità e proporzioni:

- alloggi con prezzo di vendita convenzionato (5.404 mq di Su di cui 420 mq derivanti dal comparto di Marano – Area 1),
- alloggi con vincolo di affitto permanente (796 mq di Su),
- alloggi da cedere gratuitamente al Comune (220 mq di Su).

1.3 - PREVENTIVA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS/VALSAT

Ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS/Valsat, si osserva che la presente variante:

- non introduce elementi di potenziale conflitto o incongruenza rispetto alle strategie indicate nel PSC per ciascun ambito, già oggetto di apposito documento di VAS/Valsat, né rispetto ad altri obiettivi del POC vigente;
- non modifica le quantità di edificazione già previste, né prevede trasferimenti di edificazione da un comparto ad un altro, per cui i carichi urbanistici di ciascun comparto restano invariati, come descritti e valutati in ciascuna Scheda di VAS/Valsat del POC vigente, che vengono pertanto confermate;
- non richiede nuove valutazioni riguardo agli impatti derivanti dalle previsioni di trasformazione e alle opportune soluzioni per mitigarli.

Ai fini della verifica di sostenibilità degli interventi contenuti nella presente Variante n.3 al POC si ritiene pertanto di confermare e recepire gli esiti delle valutazioni condotte in fase di approvazione del POC vigente, che evidenziano la sostenibilità delle trasformazioni urbanistico-edilizie programmate e ne stabiliscono le condizioni e mitigazioni.

1.4 – ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE

Costituiscono elaborati della Variante n.3 al Piano Operativo Comunale, redatti ai sensi della L.R. 20/2000 (con evidenziate le modifiche):

- la presente **Relazione illustrativa della Variante n.3;**
- la **Relazione illustrativa** del POC,, comprendente il **Documento programmatico per la Qualità Urbana, le Condizioni di Fattibilità Economica Finanziaria e l'Agenda del Piano;**
- **le Norme di attuazione.**
- l'**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 (limitatamente agli Accordi correlati ai contenuti della presente variante n. 3 - **Allegati 1ter e 2bis al POC**)

Non vengono invece modificati e restano quindi vigenti nella versione del POC integrata a seguito dell'approvazione della Variante n. 1 i seguenti elaborati:

- **il Rapporto Ambientale e Schede Specifiche di Valsat;**
- **la Relazione Geologica e Sismica;**
- **Elaborato n. 1** - Localizzazione dei Comparti e delle Opere Pubbliche previste dal POC;
- **Elaborato n. 2** - Ambiti 'ANS_C2.1' e 'ANS_C3.3', Schema delle Proprietà catastali e Assetto Urbanistico-Edilizio - scale 1:5000/2000;
- **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.