



**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. 2

impianto natatorio in ambito ANS_C3.1 (capoluogo)

Relazione illustrativa

Documento programmatico per la qualità urbana

Condizioni di fattibilità economico-finanziaria

Agenda del Piano

Adozione D.C.C. n. 21 del 27/03/2014	Approvazione D.C.C. n. del
--------------------------------------	---------------------------------------

il Sindaco

Stefano SERMENGHI

l'Assessore all'Urbanistica

Stefano SERMENGHI

il Segretario Generale

Andrea FANTI

Responsabile del procedimento

Fabrizio RUSCELLONI

Gruppo di lavoro

Fabrizio RUSCELLONI

Claudia NICODEMO

Paolo CARINI

Deborah CAVINA

Leonardo ALTILIA

Testo aggiornato con le modifiche introdotte dalla Variante n. 1 approvata con deliberazione di CC n. 53 del 24/07/2014 e dalla Variante n. 3 approvata con deliberazione di CC n. 6 del 29/01/2015.

INDICE

INDICE.....	3
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL POC 2010-2015.....	4
1 – Caratteri e Contenuti generali del Piano Operativo.....	5
1.1 – Contenuti, efficacia e durata.....	5
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.....	7
1.4 – Criteri generali di programmazione degli interventi riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi.....	7
1.5 – Coordinamento temporale degli interventi di iniziativa pubblica e privata ai fini della sostenibilità degli insediamenti	8
1.6 – Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti prevalentemente residenziali.....	8
1.7 – Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti specializzati produttivi o terziari.....	10
1.8 – Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC	10
2 – Il Quadro Conoscitivo.....	12
2.1 – La produzione edilizia recente.....	12
2.2 – Lo stato di attuazione delle potenzialità edificatorie programmate.....	14
2.3 – Lo stato delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi.....	15
3 – Indicazioni Programmatiche per la Qualità Urbana.....	18
3.1 – Gli obiettivi dell’Amministrazione comunale per la città pubblica.....	18
3.2 – Gli obiettivi del Comune riguardo al sistema della mobilità.....	19
3.3 – Un progetto complesso per il Capoluogo.....	20
3.4 – Un accordo per la riqualificazione di Marano e il restauro della chiesa di Veduro.....	28
3.5 – Un accordo per la qualificazione di Fiesso.....	29
3.6 – Ambito AUC_C1 - Porzione di ambito urbano consolidato nella quale la sostituzione dell'agglomerato è da attuarsi tramite POC.....	33
3.7 – L’Edilizia Residenziale Sociale nel POC.....	33
3.8 – Lo sviluppo dell’impianto sportivo/ricreativo del Golf.....	35
3.9 – Lo sviluppo del centro sportivo del Capoluogo: nuovo complesso natatorio..	35
4 – Condizioni di Fattibilità Economico-Finanziaria.....	37
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	37
5 – Agenda del Piano (riferita ai contenuti delle varianti n. 1, 2 e 3)	41

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL POC 2010-2015

INTEGRATA CON LE VARIANTI N. 1, N. 2 E N. 3

1 – CARATTERI E CONTENUTI GENERALI DEL PIANO OPERATIVO

1.1 – Contenuti, efficacia e durata

Il Piano Operativo Comunale (POC) 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 come approvato il 14/01/2009, è stato approvato con delibera del C.C. n. 16 del 25/03/2010 ed è entrato in vigore il 14/04/2010. Il POC ha una durata prevista di cinque anni a partire dalla data della sua entrata in vigore, ovvero fino al 14/04/2015.

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.

Gli elaborati di Variante integrano e modificano i contenuti del Piano Operativo Comunale (POC).

Fermo restando il termine per l'attuazione delle previsioni già inserite nell'originario Piano Operativo Comunale (POC), che resta fissato per il 14/04/2015, le previsioni oggetto delle Varianti n. 1, n. 2 e n. 3 dovranno essere attuate entro il termine di cinque anni dalla data della rispettiva approvazione; fermo restando che laddove assumano valore di PUA i termini temporali di attuazione sono quelli decennali del PUA stesso.

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 e Agenda del Piano.**
- **Norme di Attuazione.**
- **Rapporto Ambientale e Schede Specifiche di VAS/Valsat;**
- **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;
- **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 (Allegati al POC: 1, 1/bis, 1/ter, 2, 2/bis, 3, 4, 5, 6);
- **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;
- *Relazione illustrativa della Variante n. 1;*
- *Relazione illustrativa della Variante n. 2;*
- *Relazione illustrativa della Variante n. 3;*
- *Studio geologico e sismico di III livello relativo all'ambito ANS_C3.1*

e inoltre i seguenti **Elaborati 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
- 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

e gli **elaborati di variante del Piano Urbanistico Attuativo del comparto ANS_C2.1** (porzione nord).

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);
- la programmazione degli interventi di edificazione nel territorio urbanizzabile specializzato per attività produttive (ASP_BN2.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, non si individuano in questo POC progetti specifici particolari o ambiti da sottoporre a strumenti urbanistici esecutivi;
- per quanto riguarda gli ambiti urbani consolidati residenziali si individua in questo POC un ambito nel capoluogo, l'AUC_C1, da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo;
- per quanto riguarda il territorio rurale, si prevede esclusivamente un intervento di integrazione dei servizi all'utenza dell'impianto sportivo per il golf, di cui al successivo punto 2.6. Tutti gli altri interventi nel territorio rurale si attuano secondo le disposizioni del RUE.

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, tenendo conto del piano triennale delle opere pubbliche;
- 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 ⁽¹⁾, 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 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.

Con le motivazioni che vengono più avanti dettagliatamente illustrate, il POC originario ha messo in attuazione, per il quinquennio 2010-2015, 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 - come è esposto nella tabella A che segue.

Con la variante n.1 è stato aggiunto nel POC un nuovo comparto edificatorio a destinazione residenziale per una potenzialità edificatoria aggiuntiva di 7.128 mq di Su e pari a 102 alloggi convenzionali.

1

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

Tabella A - riepilogo delle previsioni POC originario

Comparto	Su edificabile (mq)	di cui per residenza, (mq)	max pari ad alloggi convenzionali (n.)
Capoluogo ANS_C2.1 (parte nord)	25.078	24.144	345
Marano	1.580	1.580	23
Totale	26.658	25.724	368

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

Comparto	Su edificabile (mq)	di cui per residenza, (mq)	max pari ad alloggi convenzionali (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

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, comprensiva della Variante n.1, pari a 470 alloggi teorici copre circa il 48% della soglia suddetta.

L'integrazione di un nuovo comparto rispetto alle attuazioni già previste trova motivazione:

- nel rilievo, anche quantitativo, della nuova previsione ai fini dell'Edilizia Residenziale Sociale e al completamento del collegamento ciclo-pedonale tra il capoluogo e la frazione di Fiesso;
- e per contro nell'esigenza da parte dell'Amministrazione Comunale, come meglio esposto in seguito, di acquisire aree dedicate all'ERS nella misura minima assunta come obiettivo del PSC. Queste esigenze possono trovare adeguata risposta solo ponendo in programmazione un comparto di nuova urbanizzazione di adeguata dimensione nel quadro degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti.

Già nel POC pre-vigente si era valutato che un certo margine rispetto ad una astratta ripartizione in parti uguali del dimensionamento quindicennale previsto trova giustificazione nel fatto che è possibile e probabile che non tutta l'edificazione che viene posta in attuazione con l'approvazione dei relativi piani attuativi verrà effettivamente realizzata nel quinquennio. Infatti il POC stabilisce vincoli temporali precisi per i soggetti attuatori per quanto riguarda la presentazione e approvazione dei PUA e la firma delle relative convenzioni, ma poi, una volta firmata la convenzione, gli stessi soggetti attuatori potranno disporre di un ulteriore decennio per completare l'edificazione, ovvero in tutto un quindicennio.

A questo fine, il Comune si è cautelato nella stesura degli accordi ex art.18 relativi agli interventi programmati e si cauterà nella stesura delle convenzioni dei piani attuativi, rispetto al rischio di un'eccessiva diluizione dell'attuazione di quanto programmato, quanto meno riguardo alle opere pubbliche e agli obiettivi riguardo alla 'città' pubblica'. Se per l'attuazione dell'edificazione privata la legge consente ai soggetti attuatori dieci anni di tempo, andranno prescritti tempi decisamente più stretti, ordinariamente inferiori ai cinque anni, per la piena attuazione degli impegni dei soggetti attuatori nei confronti della collettività, ossia per la cessione delle aree da cedere al Comune, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la realizzazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale.

In base a quanto sopra citato sarà quindi possibile, nel periodo di validità del POC, governare uno sviluppo urbano sostenibile, mantenendo inoltre uno sviluppo urbano 'ordinato' frutto di una 'pianificazione precoce' (il comune di Castenaso è stato uno dei primi comuni in Italia a dotarsi di un PRG).

1.7 – Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti specializzati produttivi o terziari

Per lo sviluppo delle attività produttive secondarie, e in particolare per il trasferimento/ampliamento di una serie di attività già insediate in territorio di Castenaso, il POC per il quinquennio 2010-2015 prevede la messa in attuazione del nuovo comparto da urbanizzare ASP_BN2.1 in fregio alla Lungo Savena, già oggetto di un Accordo di Programma sottoscritto con la Provincia in attuazione del precedente Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dei Comuni dell'Associazione Valle dell'Idice.

Questo comparto riguarda una ST di circa 22 ettari e offre possibilità edificatorie per circa 63.600 mq di Su. Considerando in aggiunta quanto è previsto nel Piano Urbanistico Attuativo del comparto ASP_BN2.2 in località Cà dell'Orbo, di recente approvazione e quindi attuabile al di fuori della programmazione del POC, si ritiene che sarà fornita un'adeguata offerta di opportunità insediative per attività produttive per i prossimi anni.

Per quanto riguarda le attività terziarie e di servizio il POC mette in attuazione circa 2.400 mq di SU, di cui circa 900 nel comparto ANS_C2.1 per funzioni complementari alla residenza e di servizio (commercio di vicinato, uffici, artigianato dei servizi, etc.), e 1.500 mq di superficie netta fuori terra per l'ampliamento dei servizi nell'impianto sportivo del golf. (oltre a circa 3.000 mq per vani interrati).

Per quanto riguarda le attività terziarie e commerciali, l'offerta per i prossimi anni sarà costituita inoltre da quanto attuabile nei comparti: ASP_CN1.1 in località capoluogo (via Romitino) e ASP_BN1.1 in località Villanova (via Tosarelli), già approvati. (Su residua 31.140 mq di cui per Superficie di Vendita mq. 14.000).

1.8 – Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC

Si riporta di seguito una tabella di sintesi (Tabella B) comprendente le quote di edificazione attribuite dal POC per ciascuna tipologia e funzione:

Tabella B**Comune di Castenaso - Riepilogo delle previsioni**

Ambito/Comparto	Uso residenziale (mq Su edificabile)	di cui a libero mercato (mq Su edificabile)	di cui per ERS (mq Su edificabile)	Uso non residenziale funzioni complementari alla residenza e/o servizi (mq Su edificabile)	Uso produttivo e terziario (mq Su edificabile)	Attrezzature per parcheggi	Attrezzature e verde pubblico e spazi collettivi
Previsioni di PSC							
ANS_C2.1 Capoluogo (porzione nord) ^(a)	24.144	17.211	6.000	933	0	4.000	18.000
ANS_C3.3 Capoluogo (lungo-fiume) ^(b)	0	0	0	0	0	0	122.487
ANS_C2.2 Fiesso ^(c)	7.128	5.346	1.782	357	0	2.400	6.500
Marano ^{(a) (b)}	1.580	1.160	420	0	0	100	480
Ambito 'Area Golf Capoluogo	0	0	0	4.500	0	600	900
Totale PSC (1)	32.852	23.717	8.202	5.790	0	7.100	148.367
Previsioni di PSC (ex PRG)							
AUC_C1 (ex B3.2 capoluogo)	1.800	1.800	0	0	0	300	1.800
ASP_BN2.1 (ex DE.5 e DE.6 lungosavena)	0	0	0	0	63.202	10.000	20.000
Totale ex PRG (2)	1.800	1.800	0	0	63.202	10.300	21.800
Totale (1) + (2)	34.652	25.517	8.202	5.790	63.202	17.400	170.167

(a) le quote relative ai parcheggi ed al verde pubblico corrispondono alle superfici minime richieste dalle norme di POC (monetizzabile per: marano, area golf, ambito AUC_C1)

(b) la quota di ERS a carico del comparto di Marano sarà realizzata nell'ambito ANSC2.1 del capoluogo

(c) inserito con la variante n. 1 al POC

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

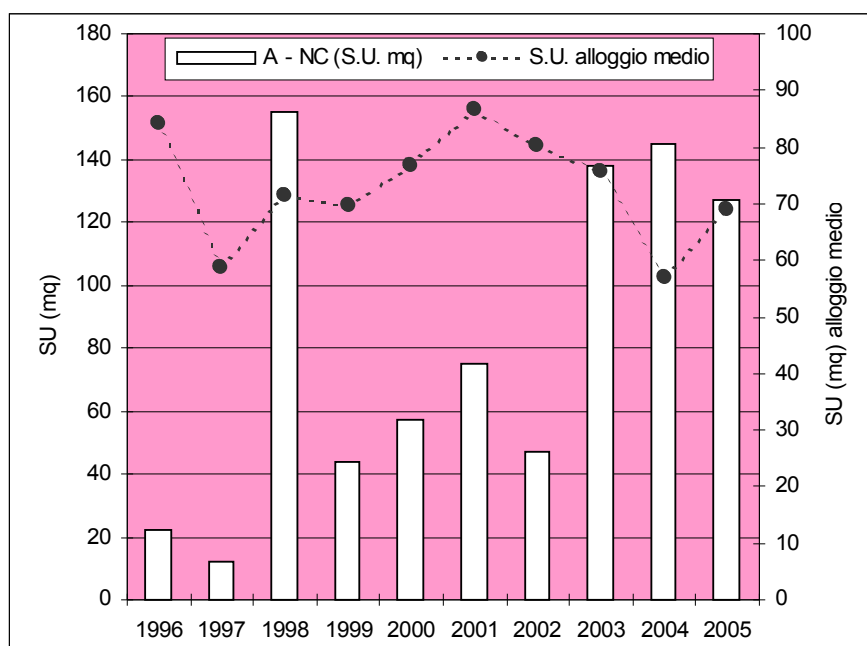


Tabella D - Attività edilizia aggiornata

Attività edilizia aggiornata al 31.12.2012												
		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
	N° Stanze (da dati ISTAT)	274	437	369	465	289	202	220	125	380	2761	307

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 tuttavia una netta ripresa, pur rimanendo contenuta

rispetto alla media dei comuni della Provincia e in linea con il principio di sviluppo urbano sostenibile perseguito da questa Amministrazione.

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). Nelle tabelle seguenti sono elencati gli elementi quantitativi che oggi caratterizzano lo stato di attuazione di ciascun comparto di espansione già previsti dal PRG.

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 ad oggi 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 nuovo PSC è stato programmato nel primo POC (pari per la residenza a 25.245 mq di Su, ovvero 360 alloggi convenzionali sulla base della dimensione media dell'alloggio di 70 mq di Su) attualmente risultano approvati i Piani Urbanistici Attuativi dei comparti ANS_C2.1 del Capoluogo e di Marano. Della potenzialità edificatoria prevista è stata autorizzata (titolo abilitativo rilasciato) circa il 32% della Su. Al momento risultano ancora da autorizzare circa 17.000 mq di Su per complessivi 244 alloggi convenzionali.

Lo stato di attuazione del PRG/PSC di Castenaso è riportato nella **tabella E** seguente.

Stato di attuazione del PRG del Comune di Castenaso: Comparti di espansione con destinazione prevalentemente residenziale													
								Dotazione territoriale di PRG ⁽¹⁾ (mq)			Dotazione territoriale di P.P. ⁽²⁾ (mq)		
Comparto	Note e/o Località ⁽³⁾	Stato di attuazione	Superficie Territoriale (mq)	SU realizzabil e (mq)	SU autorizzata ⁽⁴⁾ (mq)	SU residua (mq)	Alloggi residui ⁽⁵⁾	Verde Pubblico	Parchegg i Pubblici	Attrezzature collettive e per l'istruzione	Verde Pubblico	Parchegg i Pubblici	Attrezzature collettive e per l'istruzione
C1.1A	Villanova	P.P. approvato	67071	11322	11086	236	3	/	/	/	8580	4399	11507
C1.1B	Marano	P.P. approvato	26133	4703	4696	7	0	/	/	/	6241	473	monetizzate
C1.1C	Capoluogo	P.P. approvato	49927	11887	11850	37	0	/	/	/	7302	2301	monetizzate
C1.1D	Capoluogo	P.P. approvato	14279	3427	3417	10	0	/	/	/	3126	1419	/
C1.1F	Capoluogo	P.P. approvato	13557	3362	3348	14	0	/	/	/	5160	1075	/
C1.1G	Capoluogo	P.P. approvato	66433	11529	11507	22	0	/	/	/	8880*	771	monetizzate
C1.1H	Capoluogo	P.P. approvato									9190*	1385	
C1.1I	Fiesso	P.P. approvato	18195	4731	4710	21	0	/	/	/	2093	1438	monetizzate
C1.1L	Capoluogo	P.P. approvato	11530	2190	2175	15	0	/	/	/	6952	351	monetizzate
C1.1E	Capoluogo	P.P. approvato	18481	5914	5902	12	0	/	/	/	2839	1844	monetizzate
C1.1M	Capoluogo	P.P. approvato	23270	4500	4500	0	0	/	/	/	13140	1666	monetizzate
C1.1N	Capoluogo	P.P. approvato	13179	2400	1196	1204	16	/	/	/	1678	786	monetizzate
TOTALE dei Comparti PRG (mq)			322055	65965	64388	1577	19	0	0	0	57112	17908	11507
① standard calcolati rispetto agli usi definiti dalle Norme tecniche d'Attuazione del P.R.G.													
② standard definiti nei progetti presentati per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e/o desunti dalle relative Convenzioni Urbanistiche (PP, PRU, ecc.....)													
③ eventuali altri indicazioni o prescrizioni particolari delle Norme tecniche d'Attuazione del P.R.G.													
④ per SU autorizzata si intende la superficie utile già costruita o con titolo abilitativo rilasciato (DIA o Permesso di Costruire)													
⑤ gli alloggi residui sono stati calcolati dal P.P. approvato													
* nelle aree di verde pubblico le parti ricadenti delle fasce di rispetto degli elettrodotti sono state considerate di verde non attrezzato (dotazioni ecologiche) per il soddisfacimento dello standards sono state realizzate dal soggetto attuatore opere extra comparto nel Parco della Resistenza.													
Stato di attuazione del POC del Comune di Castenaso: Comparti di espansione con destinazione prevalentemente residenziale													
ANS_C2.1	Capoluogo	PUA approvato	83754	24145	7903	16242	232				18000	4163	/
Marano	Marano	PUA approvato	11600	1100	270	830	12				789	1508	/
TOTALE dei Comparti POC (mq)			95354	25245	8173	17072	244				18789	5671	/
aggiornamento dati settembre 2013													
⑥ gli alloggi residui sono stati calcolati sulla base dell'alloggio medio convenzionale pari a 70 mq di Su													
TOTALE complessivo (mq)			417409	91210	72561	18649	263				75901	23580	11507

2.3 – Lo stato delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

Alla formazione del POC (2009), 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 è aumentata a 14.611; ciò significa che, a parità di aree disponibili, la dotazione per abitante risulta minimamente ridimensionato a 58,6 mq/ab.

Ampiamente sopra la media la dotazione di verde che in totale si attesta 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 risulta 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 è 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, distribuita nei diversi centri, 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.

Per le attrezzature scolastiche, civili, e religiose la situazione tra capoluogo e frazioni è nettamente a favore di quest'ultime.

Il servizio scolastico del comune di Castenaso nel complesso è composto da due asili nido pubblici, ai quali si aggiunge uno privato, quattro scuole materne + due paritarie convenzionate, 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. Tra le strutture private a Castenaso è presente l'asilo nido "Baby World", autorizzato ai sensi della L.R. 1/2000, e la scuola materna "Gallassi" di Castenaso, paritaria e convenzionata. A questi si aggiunge a Marano un'altra scuola paritaria convenzionata, la "Damiani", la quale però tradizionalmente accoglie per la maggior parte (fino all'85%) bambini non residenti, provenienti dai comuni di Granarolo, Budrio e Bologna, svolgendo quindi un ruolo sovracomunale.

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. Va menzionato, infatti, l'ampliamento della Scuola materna "La Giostra" di Villanova e la messa in sicurezza a seguito del terremoto del 2003, la ristrutturazione di una cascina esistente nel complesso della materna "Stellina" a Castenaso con inserimento di nuove aule e contestuale riorganizzazione del cortile interno alla Scuola per attività all'aperto e la completa ristrutturazione, con ampliamento e inserimento di nuovo arredamento, della materna di Fiesso. Sono poi state attivate due nuove sezioni del nido "Giallo" a seguito della sistemazione dell'edificio.

Dal 2009 alla presente variante si segnala il completamento del rilevante intervento per la realizzazione della nuova sede del Municipio in piazza Bassi. Il resto dei lavori pubblici è riconducibile a opere di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici e/o strade. A tal proposito si riporta una tabella riepilogativa delle lavorazioni eseguite dal 2009 al 2013.

Anno	Descrizione - località	Descrizione delle lavorazioni eseguite
2009	Centro giovanile (Fiesso)	completamento delle opere di realizzazione
	Scuole elementari Fresu (Villanova)	1° lotto: ampliamento delle aule per adeguamento agli standard di capienza - realizzazione spogliatoi palestra - interventi di miglioramento sismico - sostituzione centrale termica
2010	Scuole elementari Fresu (Villanova)	2° lotto: interventi per il miglioramento delle prestazioni energetiche quali realizzazione cappotto esterno - rifacimento copertura con introduzione impianto fotovoltaico anche a servizio dell'adiacente materna
2011	Micronido "Piccolo Nido" (Villanova)	Opere di manutenzione straordinaria PT edificio residenziale di proprietà comunale.
2012	Cimitero Comunale (Capoluogo)	Realizzazione n. 400 ossari e pavimentazione
	Nuova sede municipale (Capoluogo)	Completamento intervento di restauro e risanamento conservativo dell'immobile
2013	Scuole elementari Nasica (Capoluogo)	1° lotto: interventi di consolidamento solai PT e P1° per il miglioramento sismico dell'edificio - rifacimento locali igienico sanitari - rifacimento impianti

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, ma non mostra una tendenza all'aumento, come si evidenzia dalla tabella seguente.

Andamento della popolazione residente nelle fasce di età scolastiche:

DATA	ETA' 0_3 ANNI			ETA' 4_6			ETA' 7_11			ETA' 12_14		
	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

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 dell'asilo nido-materna Piccolo Giallo (via Turati).

Per quanto riguarda le scuole elementari Nasica è prevista la realizzazione del 2° lotto dell'intervento completando l'opera anche sui solai del P2°; per gli altri edifici scolastici l'amministrazione comunale sta valutando l'opportunità di realizzazione di un nuovo Polo Scolastico.

3 – INDICAZIONI PROGRAMMATICHE PER LA QUALITÀ URBANA

A seguito dell'esame dei contenuti della proposta presentata e delle trattative negoziali che si sono sviluppate, è possibile ora ridefinire e precisare gli obiettivi che questo POC 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 principale obiettivo che l'Amministrazione Comunale di Castenaso** si pone per i prossimi anni è quello di completare il Parco Urbano lungo il Torrente Idice con l'acquisizione di aree per circa 12 ettari lungo tutta la sponda sinistra del fiume fra il centro abitato e il ponte della ferrovia.

In tali aree si intende sistemare la parte prevalente 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 secondo obiettivo strettamente connesso al precedente è il completamento della riqualificazione del centro del capoluogo dal Ponte Nasica e Piazza Zappelloni, fino agli edifici comunali di piazza Bassi. A tal proposito per l'Amministrazione comunale è improrogabile e urgente la realizzazione delle opere di consolidamento strutturale e di restauro sulla sede Comunale sita in Piazza Bassi n.1. Gli interventi realizzati in questi anni hanno posto le basi per la nascita di una nuova centralità urbana. Il progetto complessivo si è sviluppato con il coinvolgimento della comunità locale, attraverso la progettazione partecipata attivata fra il giugno 2000 e luglio 2003. Tale progetto è complesso e prevede un sistema di piazze e di spazi aperti collegati, compreso il ridisegno del giardino scolastico della scuola 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 Zappelloni 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. A questo scopo tutti gli interventi edilizi lungo la via Tosarelli prevedono la realizzazione di accessi pedonali al parco fluviale.

Un terzo 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), e che, di questa, almeno una parte sia costituita da alloggi col vincolo duraturo di essere affittati ad un canone concordato inferiore ai valori di mercato. 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 un comparto in uno degli ambiti di nuovo insediamento e prescrivendo che una parte dei lotti ivi realizzabili siano ceduti al Comune per essere successivamente assegnati a soggetti interessati a realizzare un intervento di ERS oppure concordando con i medesimi soggetti attuatori privati del comparto la realizzazione della quota di ERS.

Un quarto obiettivo consiste nell'implementazione dell'offerta sportiva del capoluogo con la dotazione di un impianto natatorio di valenza sovracomunale in collaborazione con soggetti privati e in previsione di insediare in futuro un nuovo polo scolastico nell'area limitrofa al centro sportivo esistente di via dello Sport. Infatti già il Quadro Conoscitivo del PSC, riguardo allo stato dell'offerta di servizi scolastici e le previsioni demografiche della stesso PSC, ha messo in evidenza che nei prossimi anni l'aumento prevedibile della popolazione scolastica potrà comportare la necessità, o almeno l'opportunità di realizzare un nuovo moderno plesso scolastico per la scuola dell'obbligo, in aggiunta o eventualmente in sostituzione di uno di quelli esistenti.

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.

Sotto questo aspetto l'opera più rilevante programmata da anni ma che dovrà vedere la luce nel prossimo quinquennio e che comporta un impegno di spesa cospicuo anche da parte del Comune, oltre che da parte di altri finanziatori, è la realizzazione del lotto "2bis" della Lungo Savena, che va ad integrare i lotti 2 e 4 già in corso di attuazione. Ma altri interventi dai quali si attendono miglioramenti puntuali significativi al funzionamento della rete viaria deriveranno da interventi privati già programmati ed approvati, quali:

- la rotatoria all'intersezione delle vie Bargello e Cà dell'Orbo;
- la pista ciclabile contigua alla via Bargello, quale collegamento tra l'abitato del Capoluogo e la zona industriale di 'Villanova-Cà dell'Orbo'. Complessivamente esiste un disegno unitario di piste ciclabili che innervano la zona industriale al fine di favorire l'utilizzo della bicicletta anche per raggiungere e muoversi nei luoghi di lavoro. Nello specifico il lotto 2bis della Lungo Savena risulta affiancato da pista ciclabile così come la viabilità del nuovo ambito produttivo (ASP_BN2.1) oggetto di Accordo di Programma per l'attuazione dell'Accordo Territoriale degli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione 'Valle dell'Idice';
- il ponte ciclo-pedonale di collegamento tra le vie Pedagna destra e Pedagna sinistra previsto nell'Accordo relativo alle aree del Golf. Il ponte permette di realizzare un collegamento essenziale che unisce i percorsi ciclo-pedonali 'naturalistici' presenti lungo le sponde del Fiume, consentendo inoltre un efficace collegamento tra la frazione di Villanova e il capoluogo;
- nuovi percorsi ciclo-pedonali 'naturalistici' previsti nell'Accordo di Programma relativo al compendio di 'Villa Gozzadini', oltretutto l'attuazione del 'nuovo prezioso tassello' relativo alla valorizzazione degli assi prospettici di valenza paesaggistica della Villa. Tali assi concludono il collegamento della Villa Gozzadini con l'esistente rete di percorsi naturalistici;
- il completamento del collegamento ciclo-pedonale tra il capoluogo e la frazione di Fiesso;
- l'adeguamento della sezione stradale di via Bargello;

- le opere di urbanizzazione esterne al comparto previste dall'intervento del comparto 'HERA' in via Frullo. Tali interventi interessano il territorio di tre comuni (Castenaso, Granarolo dell'Emilia e Bologna) e sono finalizzati a facilitare l'accesso all'area da Bologna. Per raggiungere tale obiettivo è previsto un ampliamento di via Frullo, di via Bertolazzi e di via Piratino per il collegamento con la nuova viabilità del 'CAAB'. E' prevista infine la riqualificazione della rotatoria di via San Donato.
- in recepimento della programmazione del Comune di Granarolo si inserisce infine l'intervento relativo alla realizzazione di una rotatoria all'intersezione delle vie San Donato e Foggia Nuova, parzialmente ricadente nel territorio del Comune di Castenaso.

3.3 – Un progetto complesso per il Capoluogo

Il perseguimento contestuale dei due principali obiettivi del Comune descritti in precedenza (acquisizione e realizzazione del Parco urbano 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;
- i diritti edificatori (Indici Perequativi) spettanti alle proprietà delle aree lungo fiume che si intende ottenere gratuitamente per il parco fluviale
- 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 del nuovo plesso scolastico e/o di altra opera pubblica.

Richiede quindi l'individuazione di una operazione complessa che mette insieme gli obiettivi dell'Amministrazione comunale e gli interessi di diversi soggetti privati.

Per quanto riguarda le aree da acquisire per il Parco urbano lungo fiume, il quadro delle aree interessate e delle proprietà interessate è quello esposto nella tabella che segue, nella quale sono anche indicate, nel rispetto degli intervalli di valori stabiliti dal PSC, gli indici perequativi (IP) che il POC attribuisce in proporzione alla superficie da acquisire e la quantità di diritti edificatori da trasferire che ne risulta.

Tabella F – Proprietà interessate dalla previsione del Parco Fluviale Lungo Idice e relativi diritti edificatori da trasferire nell'ambito ANS_C2.1:Ambito per l'attuazione del parco fluviale

	Proprietà	Superficie Catastale (mq)	Indice Perequativo (mq/mq)	Diritti edificatori da trasferire Su (mq)	95% per uso res. (mq)	alloggi (media 70 mq)	5% per uso non res. (mq)
Area 'Bassa Benfenati'	Comune di Castenaso	35.286	0,05	1.764	1.676	24	88
	Futura costruzioni	35.115	0,05	1.756	1.668	24	88
	Istituto Diocesano	46.547	0,05	2.327	2.211	32	116
		5.539	0,10	554	526	8	28
	Immobiliare Castenaso	/	recupero corte esistente (400 mq di Su) + (900 mq di Su) per i costi di ristrutturazione e/o finanziamento di opere pubbliche	1.300	1.235	18	65
Totale Area Parco Fluviale	/	122.487	/	7.701	7.316	105	385

L'entità dell'indice IP attribuito alle diverse porzioni dell'area è la seguente:

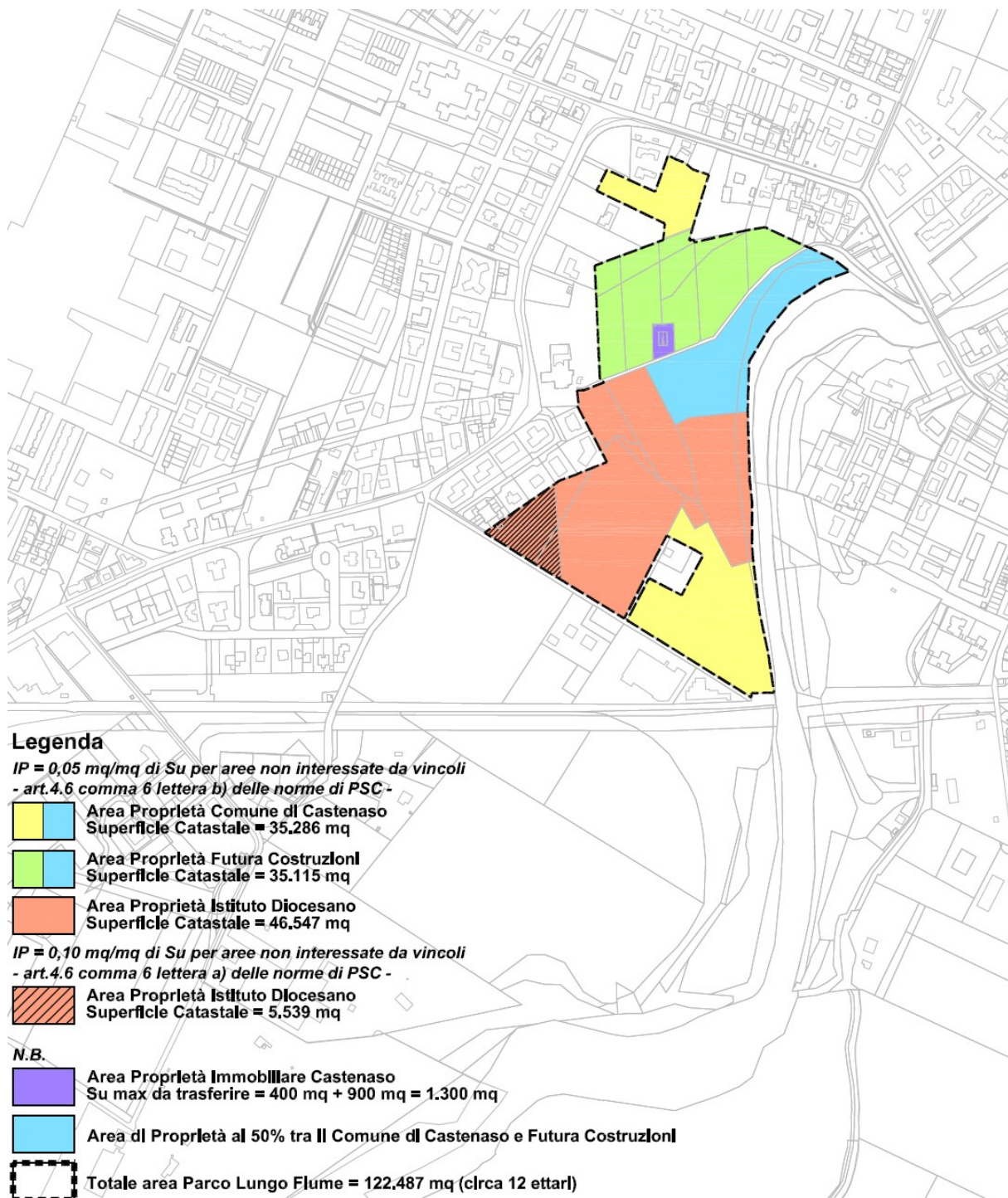
- IP = 0,10 per la sola porzione non interessata da vincoli sovraordinati di inedificabilità - art. 4.6 comma 6 lettera a) delle Norme del PSC -, tenendo conto della posizione altamente centrale rispetto al sistema urbano;
- IP = 0,05 per le porzioni interessate da vincoli sovraordinati di inedificabilità - art. 4.6 comma 6 lettera b) delle Norme del PSC -;

Ai diritti edificatori derivanti dall'applicazione dei suddetti indici perequativi si aggiunge un quota di SU edificabile pari alla SU dell'edificio colonico preesistente più quella necessaria a compensare il costo di realizzazione del Parco Lungo-fiume, costo che si intende porre, in sede di accordo, a carico dei soggetti privati.

Occorre quindi trasferire in un ambito di nuovo insediamento 7.701 mq di Su edificabile, di cui 7.316 per usi residenziali pari a 105 alloggi convenzionali. Questa operazione è stata concordata con tutte le proprietà dell'area interessata ed oggetto di un Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 già sottoscritto (Elaborato 3 - allegati 1, 1bis e 1ter).

Si precisa che, essendo il Comune uno dei proprietari del complesso di aree interessate a questa manovra perequativa, una quota dei diritti edificatori da trasferire sono in disponibilità al Comune stesso, per una potenzialità di 24 alloggi convenzionali.

Planimetria n. 1 – Parco lungofiume



Per quanto riguarda il comparto da urbanizzare nel quale trasferire i suddetti diritti edificatori e realizzare l'ERS, si sono prese in considerazione le differenti opportunità offerte dai diversi ambiti per nuovi insediamenti individuati nel PSC.

La particolare caratterizzazione e l'entità della manovra perequativa da realizzare per perseguire l'insieme di obiettivi pubblici suddetti ha portato alla scelta di non effettuare un

avviso ad evidenza pubblica per la selezione delle proposte, poiché il campo delle scelte possibili è di per sé alquanto precisato.

L'entità della manovra perequativa da prevedersi ha ristretto il campo delle opportunità escludendo l'utilizzo degli ambiti di PSC presso le frazioni di Fiesso e Villanova, in quanto sono troppo piccoli per ospitare l'operazione (se non frazionandola in più accordi distinti e quindi aumentando il grado di complessità dell'operazione di trasformazione urbanistica).

Riguardo agli altri ambiti per nuovi insediamenti ANS individuati dal PSC, ossia l'ANS_C2.1 sul margine ovest del capoluogo e l'ANS_C2.3 presso la stazione di Stellina, si sono sondate le eventuali disponibilità delle proprietà e si sono effettuate delle simulazioni di utilizzo e di assetto urbano per pervenire ad una scelta diretta da parte del Comune di quella che è apparsa la proposta più rispondente alle attese.

E' risultato opportuno interessare con l'espansione urbana di questo primo POC una parte dell'ampio ambito ANS_C2.1 di potenziale sviluppo sul margine ovest del capoluogo, fra le vie del Frullo e Bargello. Per realizzare una prima quota di urbanizzazione che rappresenti uno stralcio organico e funzionale di un assetto urbano futuro più complessivo, e 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.

Lo schema di massima dell'assetto urbanistico-edilizio prevede una viabilità destinata a collegare, a completamento dello sviluppo urbano, la via Bargello con la rotatoria già realizzata sulla via del Frullo. Non si vuole dare a questa viabilità il rango improprio di porzione di circonvallazione (che non è prevista dal PSC), ma solo il significato di una strada di distribuzione urbana, che faciliti gli scambi fra queste due strade senza dare luogo a traffici impropri che sarebbero di disturbo per i nuovi insediamenti. Lungo il percorso si sono previste tre piccole rotatorie, in modo da assicurare una percorribilità a velocità ridotta; in sede attuativa ulteriori attenuazioni potranno prevedersi in forma di dossi o altri elementi di rallentamento del traffico veicolare.

Sul lato occidentale dell'insediamento, verso la campagna, dovrà essere realizzata una fascia di verde alberata di consistente spessore e 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.

Planimetria n. 2: L'intero ambito da via Bargello a via del Frullo con schema ideogrammatico dell'assetto urbanistico-edilizio e dei collegamenti ciclopedonali



Nella planimetria n. 2 è anche indicata sommariamente una possibile distribuzione ideogrammatica dell'edificato, del verde pubblico, dei parcheggi pubblici e dei percorsi ciclo-pedonali necessari per collegare il nuovo insediamento con i principali servizi del capoluogo: scuola materna e nido, fermata ferroviaria SFM della Stellina, centro commerciale Stellina e gli impianti sportivi comunali.

L'impianto urbanistico prospettato prevede in prevalenza edifici in linea 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).

Una parte degli edifici si dispone attorno a corti molto ampie con l'interno destinato a verde pubblico. Il sistema del verde è distribuito in parte:

- all'interno di queste ampie corti 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 Bargello e via del Frullo, lungo le 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.

Nella porzione sud l'assetto definitivo dell'edificazione dovrà tenere conto della possibilità di salvaguardare e conservare alcune delle piantate a vite che permangono in questa zona, a testimonianza di un assetto paesaggistico e agrario di cui ormai restano poche tracce sparse.

Con riferimento a questo schema, considerando che il POC debba avere un dimensionamento complessivo che tenga conto ragionevolmente dell'attuazione di quanto previsto nel PSC distribuito in tre quinquenni, e prospettando una densità territoriale del nuovo insediamento pari a un indice di utilizzazione territoriale $UT = 0,30 \text{ mq/mq di Su}$, si è valutato che si possa porre in programmazione nel primo POC l'attuazione di circa una metà dell'intera area di cui si è studiato l'assetto urbanistico edilizio, ossia la parte nord oppure la parte sud, in entrambi i casi fino alla strada che riconnette al centro con la viabilità della zona Stellina.

La porzione nord interesserebbe una superficie territoriale di circa 83.600 mq, mentre la porzione sud avrebbe una superficie territoriale di 61.860 mq.

La tabella che segue mostra le potenzialità edificatorie dell'intera porzione dell'ambito ANS_C2.1 compresa fra via del Bargello e via del Frullo e, separatamente, la potenzialità della porzione nord e della porzione sud, entrambe comprensive della strada di collegamento al centro con la viabilità esistente. L'edificabilità è calcolata con 3 diverse ipotesi di densità di edificazione: $UT = 0,25/0,30/0,35 \text{ mq/mq di Su}$.

Con la densità di edificazione intermedia di $0,30 \text{ mq/mq}$, che appare la più ragionevole, si dà luogo ad una potenzialità edificatoria di circa 25.000 mq di Su pari a circa 360 alloggi convenzionali nel caso del comparto nord, e di poco più di 18.500 mq di Su pari a circa 260 alloggi convenzionali nel caso del comparto sud, la cui superficie territoriale risulta meno estesa.

Tabella G – Potenzialità edificatorie dell'ambito ANS_C2.1 fra via Bargello e via del Frullo

Ambito del PSC		Superficie Indicativa (mq)	Ut Indice di densità (mq/mq)	Su Indicativa (mq)	Alloggi convenzionali (70 mq di Su per alloggio)
Porzione dell'ambito ANS_C2.1 compresa fra via del Bargello e via del Frullo	comparto totale	145.460	0,25	36.365	520
		145.460	0,30	43.638	623
		145.460	0,35	50.911	727
	comparto nord	83.600	0,25	20.900	299
		83.600	0,30	25.080	358
		83.600	0,35	29.260	418
	comparto sud	61.860	0,25	15.465	221
		61.860	0,30	18.558	265
		61.860	0,35	21.651	309

Lo stato delle proprietà catastale dell'area interessata vede le superfici maggiori nella disponibilità dell'ACER Servizi srl (Azienda Casa Emilia-Romagna) e di due soggetti privati. Nell'ipotesi di un avvio dell'attuazione da nord, sono coinvolte nell'attuazione sia i soggetti privati che l'ACER. Nell'ipotesi di un avvio dell'attuazione da sud, è coinvolta nell'attuazione solo l'ACER.

Sia l'ipotesi di avviare l'urbanizzazione dell'area partendo dalla porzione sud, attestata sulla via Bargello, sia l'ipotesi inversa di partire dalla porzione nord attestata sulla via del Frullo appaiono alternative praticabili dal punto di vista della funzionalità urbanistica, potendosi, in entrambe le ipotesi, realizzare un assetto viario parziale che si chiude ad anello al centro del comparto collegandosi con la viabilità in corso di completamento. Tuttavia le considerazioni riguardo all'assetto delle reti, in particolare il tema delle rete fognaria che dovrà recapitare al depuratore, suggeriscono come preferibile avviare l'urbanizzazione dalla porzione nord.

Si definisce quindi l'inserimento in POC della porzione nord dell'ambito per circa 83.600 mq. In questo ambito dovranno trovare collocazione i diritti edificatori delle proprietà di queste aree, ma anche i diritti edificatori da trasferire dalle aree da acquisire per il parco fluviale, nonché una quota di edificazione aggiuntiva, nella disponibilità del Comune per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale e per altre pubbliche finalità.

Occorre richiamare che il comune in sede di PSC ha deliberato un preciso obiettivo riguardo all'ERS: questa, considerando le sue diverse possibili forme, deve interessare non meno del 20% del dimensionamento complessivo del PSC e non meno del 25% dell'edificazione prevista negli ambiti (ANS) di nuova urbanizzazione; ciò significa, in questo caso, non meno del 25% della Su residenziale, ossia non meno di 6.000 mq di Su, pari a 86 alloggi convenzionali.

Ai sensi del PSC non meno del 5% della superficie edificabile complessiva dell'ambito ANS_C2.1 ovviamente esclusa la superficie edificabile destinata a edilizia residenziale sociale (ERS), va destinata ad usi diversi dalla residenza: ad es. commercio di vicinato, piccoli uffici, artigianato dei servizi e pubblici esercizi.

Nello specifico per questo primo comparto dell'ambito ANS_C2.1 si intende definire una Su minima per usi non residenziali pari a 218 mq (che rappresenta circa l'1,2 % della superficie edificabile complessiva esclusa quella destinata ad ERS), e massima di mq. 933. 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, prive di edifici, non interessate da vincoli

sovraordinati di inedificabilità, (salvo per una fascia interessata da un elettrodotto a media tensione, che però potrebbe opportunamente essere interrato nel quadro delle opere di urbanizzazione del comparto). Per questo tipo di aree il PSC demanda la 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 fatto che si tratta del primo POC che applica i criteri perequativi introdotti con il PSC, e che il mercato delle aree edificabili (in termini di prezzi delle compravendite) sconta ancora in qualche misura, inevitabilmente, gli effetti delle prassi normative pregresse, 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.

Assumendo quindi una Superficie catastale pari a 83.592 mq e una densità complessiva di 0,30 mq/mq con indice IP di 0,10 mq/mq, si ha quindi la realizzazione di 25.078 mq di Su, dei quali un massimo 24.144 mq (pari a 345 alloggi convenzionali) per residenza, più un minimo di 933 mq per funzioni complementari (questa quota è minima e potrebbe essere aumentata dai soggetti attuatori a decremento della residenza).

Della quota di edificabilità riconosciuta come diritti edificatori privati alla proprietà del suolo, circa il 27% spettano alla proprietà ACER Servizi srl.

Tabella H – Articolazione della potenzialità edificatoria dell'ambito ANS_C2.1- porzione nord

Ambito ANS C2.1					
Comparto porzione NORD ST =		83.592			
Ipotesi con UT =		0,30			
		SU	Uso res. (mq)	alloggi (media 70 mq)	Usi non res. minimo (mq)
A	Su edificabile complessivamente	25.078	24.144	345	218
	di cui:				
B	- per diritti edificatori privati del suolo (IP = 0,10 mq/mq di SU)	8.359	7.941	113	
C	- per diritti edificatori da trasferire dal lungo fiume 'bassa Benfenati	7.701	7.316 (di cui pubblici 1.676)	105 (di cui pubblici 24)	88(di cui pubblici 88)
D	- per diritti edificatori da trasferire da Marano (ERS)	420	420	6	0
E	- restano a disposizione del Comune: (A) meno (B,C,D)	8.597			
F	Per ERS (= 25% della Su residenziale edificabile complessivamente)	6.000	6.000	86	0
G	Restano disponibili al Comune (E) meno (F)	2.597	2.467	35	130

Questo comparto "ANS_C2.1 nord" si attuerà tramite PUA sulla base degli impegni che sono già stati sottoscritti con gli accordi ex-art. 18 della L.R. 20/2000 che si allegano (Elaborato 3 -allegati 2 e 2bis).

Secondo tali accordo, un quarto della potenzialità edificatoria residenziale complessiva, per 6.000 mq (pari a 86 alloggi convenzionali), sarà destinato ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS), in diverse forme, 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 secondo le modalità meglio descritte al successivo punto 2.6.

Un'altra porzione consistente dell'edificazione, per 8.121 mq (7.701 mq + 420 mq), pari a poco più di un terzo, è destinata ad ospitare diritti edificatori pubblici e privati provenienti da altrove: dalle aree che il Comune acquisirà per il Parco lungo-fiume Idice e per una quota in base all'accordo riguardante l'intervento di Marano di cui al punto successivo (anche questa ultima quota sarà costituita da ERS).

Al netto dei diritti edificatori riconosciuti ai proprietari del comparto, di quelli da trasferire da altrove e della quota da riservare all'ERS, restano, a concorrenza della densità territoriale prevista di 0,30 mq/mq, altri 2.597 mq di Su, che saranno nella disponibilità del Comune per realizzare ulteriori obiettivi di pubblica utilità. Nel caso risulti confermata l'esigenza di procedere già nei prossimi anni alla realizzazione di un nuovo plesso scolastico il Comune potrà utilizzare questa possibilità edificatoria supplementare per finanziare, con una procedura ad evidenza pubblica, la realizzazione della nuova scuola. Nel caso questa esigenza non sia confermata per l'immediato, il Comune si riserva di indirizzare l'utilizzo di questa disponibilità a favore di altri investimenti di pubblica utilità o ancora per finanziare ulteriore Edilizia Residenziale Sociale.

3.4 – Un accordo per la riqualificazione di Marano e il restauro della chiesa di Veduro

Il PSC prevede a Marano una possibilità di nuova edificazione per un massimo di 1.750 mq di Su (pari a circa 25 alloggi convenzionali) entro aree non localizzate nel PSC stesso ma che siano strettamente contigue o interne al perimetro del territorio urbanizzato (art. 5.6 comma 12 delle norme di PSC).

L' Accordo sottoscritto con la Parrocchia di San Geminiano di Marano (allegato 3) prevede, a carico del soggetto attuatore:

- l'elaborazione del progetto e dell'intervento relativo al recupero del complesso religioso della Chiesa di Veduro, nonché a recuperare gli edifici annessi per usi residenziali e di accoglienza;

- la realizzazione, sull'area in fregio alla via Ciottitrentadue, di un parcheggio pubblico, di cui la frazione è carente e da cedere gratuitamente al Comune;

- di concorrere alle opere di ripristino delle urbanizzazioni di Marano, nonché un importo economico per la realizzazione di interventi di arredo urbano;

L'accordo sottoscritto prevede l'edificazione di residenze in due aree a Marano per un totale di 1.580 mq di Su.

L'accordo prevede inoltre che il soggetto attuatore realizzi a sua cura e spese una quota di edificazione per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) nella forma di edilizia privata con vincolo quindicennale di essere destinata alla locazione a canone concordato ai sensi della Legge 431/98 a prezzo convenzionato o alla vendita sempre a prezzo convenzionato. Tale ERS di 420 mq (pari a 6 alloggi convenzionali) sarà realizzata in area che il Comune metterà a disposizione nel quadro dell'attuazione del comparto ANS_C2.1 nel capoluogo.

Si conviene che con questo intervento sono da considerare esaurite le possibilità di edificazione consentite nella frazione di Marano dal PSC.

3.5 – Un accordo per la qualificazione di Fiesso

Il perseguimento degli obiettivi del Comune descritti in precedenza (completamento del collegamento ciclo-pedonale tra il Capoluogo e Fiesso e realizzazione di una quota di ERS) ha richiesto di integrare il POC originario 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 è stato individuato un comparto di attuazione fra il capoluogo e Fiesso comprendente per intero l'ambito ANS_C2.2 individuato dal PSC. Esso 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.

L'area 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'.

Planimetria 3 – Comparto C2.2 e sub-comparti



Il comparto risulta accessibile dalla via dei Mille che rappresenta un asse della centuriazione romana, e che come tale sarà salvaguardato, andando a costituire il perno viario su cui si andrà a innestare la viabilità interna di accesso ai nuovi edifici.

La zona residenziale adiacente di via Dante Alighieri è caratterizzata da un edificato di media densità e di recente realizzazione, prevalentemente occupato da costruzioni pluripiano e comprendente sei edifici realizzati come Peep. La continuità di tale sistema insediato, la sua connessione alle infrastrutture pedonali e aree verdi e il raccordo fra ambiente urbano e rurale sono elementi di rilievo determinanti per la definizione della proposta progettuale.

Nel sub ambito ovest la dotazione territoriale ha privilegiato le funzioni a parcheggio mentre il verde svolge una funzione connettiva, prevalentemente per ospitare i percorsi pedonali e ciclabili, al sistema già presente e consolidato nell'adiacente comparto del PRG (C1.1g-h).

Nel sub ambito est il verde e la dotazione ecologica diventano l'elemento dominante come presenza a contorno dell'edificato, sia per l'esistenza delle fasce di rispetto ferroviario che per la conformazione dell'area.

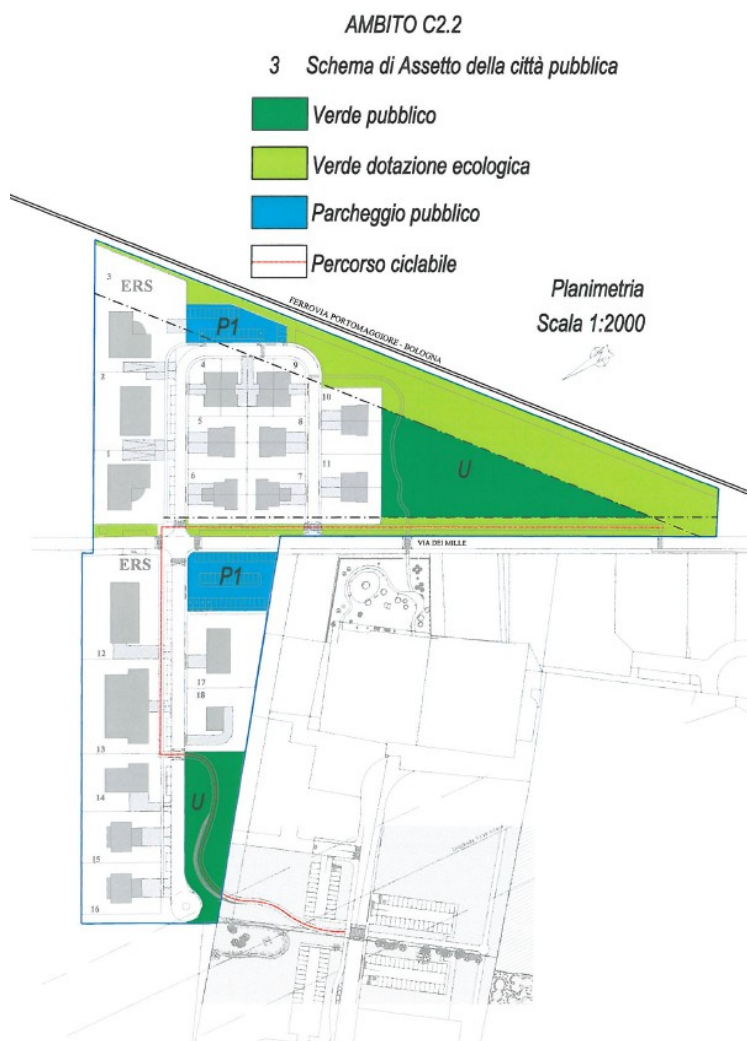
Il progetto proposto sviluppa in modo armonico e proporzionato l'edificato e i servizi, il sistema del verde e i parcheggi ad esso funzionali. Le tipologie edilizie alternano edifici in linea pluripiano a tipologie di medio e piccolo taglio prevalentemente quadri-famigliari e bifamigliari. La necessità di raccordare i dislivelli presenti fra la viabilità e territorio circostante comporta - per alcuni edifici - l'individuazione di altezze variabili fra i fronti strada e le zone adibite ad autorimesse.

Dal punto di vista della mobilità l'area sarà servita unicamente dalla via dei Mille, su cui confluirà, in ingresso ed in uscita, il traffico veicolare del nuovo edificato. Il progetto prevede l'allargamento della sede viaria per consentire il flusso veicolare a doppio senso, il miglioramento dell'immissione con via Bentivogli, oltre alla creazione di idonei dissuasori per rallentare il flusso e segnalare i punti di accesso alle due aree residenziali.

Il Progetto prevede inoltre la realizzazione di una pista ciclopedonale che raccordandosi ai percorsi ciclopedonali esistenti su via Dante Alighieri, si inserisce nella nuova viabilità del comparto. Il progetto delle aree verdi/ecologiche prevede la connessione con gli spazi verdi già presenti nel comparto del PRG (C1.1g-h). Anche il sub ambito ovest è caratterizzato da particolare attenzione ai collegamenti ciclopedonali, prevedendo attraversamenti pedonali, in tre punti della via dei Mille, per collegarsi a punti sensibili del tessuto esistente, riorganizzandone la viabilità pedonale.

Le aree verdi che caratterizzano il sub ambito est sono volontariamente lasciate alla libera evoluzione ecologico/ambientale privilegiando un intervento di riqualificazione - con l'inserimento di attrezzature per il gioco bimbi - dello spazio a verde pubblico del Peep.

Planimetria 4 – Ambito C2.2: schema di assetto della città pubblica e dei collegamenti ciclopedonali



Sovrapponendo le cartografie informatizzate del PSC e del POC, si rileva che il lato nord del perimetro del comparto, che lo delimita rispetto al territorio rurale e rispetto ad un ambito ANS_C3.2, si discosta in misura minima (dell'ordine di qualche metro) rispetto al limite dell'ambito ANS_C2.2 come individuato nel PSC; tale minima differenza rientra fra gli scostamenti ammissibili senza che ciò costituisca variante al PSC, ai sensi dell'art. 28 comma 3 della L.R. 20/2000 introdotto con la L.R. 06/2009.

Per quanto riguarda i diritti edificatori da attribuire alla proprietà dei suoli interessati, 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.

Il POC di Castenaso ha applicato per la prima volta i criteri perequativi introdotti con il PSC; tenendo conto che il mercato delle aree edificabili (in termini di prezzi delle compravendite) scontava ancora in qualche misura, inevitabilmente, gli effetti delle prassi normative pregresse, ha previsto nel Comparto C2.1, in pari condizioni di fatto e di diritto, un diritto edificatorio perequativo di 0,10 mq/mq. Con la variante n.1 anche in relazione all'attuale diversa condizione di mercato si è previsto in questo caso di riconoscere alle proprietà dei suoli un diritto edificatorio leggermente più contenuto, ossia $IP = 0,09 \text{ mq/mq di Su}$.

Per quanto riguarda la densità complessiva del nuovo insediamento, il POC prevede una densità alquanto contenuta, pari ad un UT di 0,15 mq/mq .

Tabella I – Articolazione della potenzialità edificatoria dell'ambito ANS_C2.2

Ambito ANS C2.2			
Comparto capoluogo-est (Fiesso) ST =		47.518,15	
UT previsto =		0,15	
		SU	alloggi (media 70 mq)
A	Su edificabile complessivamente	7.127,72	102
	di cui:		
B	- per diritti edificatori dei privati proprietari del suolo (IP = 0,09 mq/mq di SU)	4.196,54	60
C	- restano a disposizione del Comune: (A) meno (B)	2.931,18	42
D	Per ERS (= 25% della Su residenziale edificabile complessivamente)	1.781,93	26
E	Restano disponibili al Comune (C) meno (D)	1.149,25	16

Questo comparto 'ANS_C2.2' si attuerà tramite PUA sulla base degli impegni che sono già stati sottoscritti con un accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 allegato alla Variante n.1 (allegato n.5).

Secondo tale accordo, un quarto della potenzialità edificatoria residenziale complessiva, per 1.781,93 mq (pari a 26 alloggi convenzionali), sarà destinato ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS), in diverse forme, rispettando così quanto prescritto dal PSC. Nel caso specifico, sulla base del suddetto Accordo già sottoscritto, si è concordato di acquisire i lotti per la realizzazione della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale già urbanizzati a carico degli attuatori. L'attuazione di tali lotti per l'ERS è demandata ad una successiva procedura ad evidenza pubblica.

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 0,15 mq/mq altri 1.149,25 mq di Su, che saranno nella disponibilità del Comune per realizzare altri obiettivi di pubblica utilità.

Planimetria 5 – Schema con individuazione dei lotti per l'ERS



3.6 – Ambito AUC_C1 - Porzione di ambito urbano consolidato nella quale la sostituzione dell'agglomerato è da attuarsi tramite POC

Il PSC prevede nel capoluogo, a conferma di un previsione del PRG previgente, una possibilità di ristrutturazione urbanistica.

Per la trasformazione dell'ambito si prevede una potenzialità edificatoria massima per usi abitativi pari a 1.800 mq di Su (pari a circa 26 alloggi convenzionali). Tali superfici - così come definito nell'Accordo di Pianificazione - non sono ricomprese entro il dimensionamento complessivo quindicennale per lo sviluppo residenziale del PSC di Castenaso.

L'attuazione di tale ambito completa la riqualificazione del retro degli ambiti consolidati della via Tosarelli, nonché l'attuazione dei lotti interclusi tra le vie Tosarelli e Gramsci.

3.7 – L'Edilizia Residenziale Sociale nel POC

Si richiamano preliminarmente, per memoria, le previsioni e i vincoli assunti in sede di PSC riguardo l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Per Edilizia Residenziale Sociale (ERS), ai sensi del PSC, si intende prioritariamente: alloggi in locazione permanente (o di durata almeno trentennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi

ad evidenza pubblica. Ciò peraltro non esclude che possa rientrare nelle politiche per l'ERS anche la realizzazione di quote minoritarie di alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato.

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 può acquisire gratuitamente le aree da destinare ad ERS; i bandi pubblici per l'assegnazione delle aree acquisite stabiliranno le tipologie specifiche di edilizia sociale da realizzare, tenendo conto di valutazioni aggiornate sulle caratteristiche della domanda, con l'obiettivo di privilegiare la realizzazione di edilizia, pubblica o privata, in locazione permanente o a lungo termine, a canone sociale, concordato o comunque calmierato, e secondariamente altre forme quali ad esempio la locazione con patto di futura vendita e l'edilizia convenzionata per la vendita. In alternativa l'Amministrazione può concordare direttamente con i soggetti attuatori dell'edilizia privata la realizzazione anche della quota di ERS e le sue caratteristiche.

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

A) Comparto ANS C2.1.

Per questo Comparto ANS C2.1, si è già concordata l'attuazione della quota di ERS da parte degli stessi soggetti attuatori privati. L'intervento di Edilizia Residenziale Sociale, per una Su complessiva di mq 6.000, sarà articolato nelle seguenti tipologie:

- a) una quota pari al 83% (mq 4.984) in forma di alloggi di edilizia con prezzo di vendita convenzionato: circa 71 alloggi convenzionali;
- b) una quota pari al 13% (mq 796) in forma di alloggi con vincolo di affitto a canone convenzionato permanente: circa 12 alloggi;
- c) una quota pari al 4% (220 mq) in forma di 3 alloggi convenzionali costruiti e ceduti gratuitamente al Comune.

Le assegnazioni e le cessioni di ERS saranno gestite con priorità ai cittadini residenti o con attività lavorativa nel Comune di Castenaso)

B) Comparto di Marano.

Contestualmente all'intervento edilizio da realizzare a Marano, l'Accordo sottoscritto prevede che i soggetti attuatori realizzino un intervento di ERS pari a 420 mq (6 alloggi convenzionali) in un'area che sarà messa loro a disposizione all'interno del comparto ANS_C2.1 nel capoluogo; questa quota di edificazione sarà costituita da edilizia privata con vincolo quindicennale di essere destinata alla locazione a canone concordato ai sensi della Legge 431/98 a prezzo convenzionato, o destinato alla vendita a prezzo convenzionato.

C) Comparto ANS C2.2.

I soggetti privati si impegnano a cedere nell'ambito del comparto le Superfici Fondiarie già urbanizzate per la realizzazione di un intervento di ERS per una Su complessiva di mq 1.781,93 mq.

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 AUC_C1) e 495 alloggi convenzionali, sono destinati ad ERS 8.202 mq di Su e 117 alloggi teorici 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.

3.8 – Lo sviluppo dell'impianto sportivo/ricreativo del Golf

Lo sviluppo dell'impianto sportivo/ricreativo del Golf prevede la realizzazione di interventi di ampliamento e integrazione delle strutture edilizie esistenti che costituiscono le attrezzature e i servizi per la gestione della struttura golfistica.

Tali interventi saranno funzionali a dotare l'attuale struttura di quelle attrezzature e spazi che consentono l'implementazione del campo da golf da 9 a 18 buche per ottenere l'inserimento della struttura nel circuito internazionale di competizione sportiva.

Le nuove costruzioni potranno avere una consistenza massima di complessivi mq. 3.000 interrati e complessivi mq 1.500 fuori terra. Nello specifico potranno essere realizzati edifici annessi da destinare alla manutenzione del campo (ricovero mezzi, deposito fitofarmaci, etc.), edifici da adibire a servizi accessori (sale sacche, spogliatoi, magazzini, ampliamento area wellness, sale riunioni soci e adeguamento strutture ricettive).

Sono a carico dell'intervento i seguenti benefici pubblici:

- la realizzazione di una nuova passerella ciclo-pedonale per collegare la Via Fiumara destra e la Via Fiumara sinistra raccordandolo con percorsi in terra battuta ai percorsi escursionistici già esistenti del lungofiume;
- un contributo economico quadriennale da destinare alla gestione del Centro di documentazione della civiltà villanoviana denominato 'MUV'.

Questi interventi potranno realizzarsi con titoli abilitativi diretti sulla base degli impegni sottoscritti nell'accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 che si allega (allegato 4); il progetto del ponte dovrà essere autorizzato dall'Autorità di Bacino del Reno.

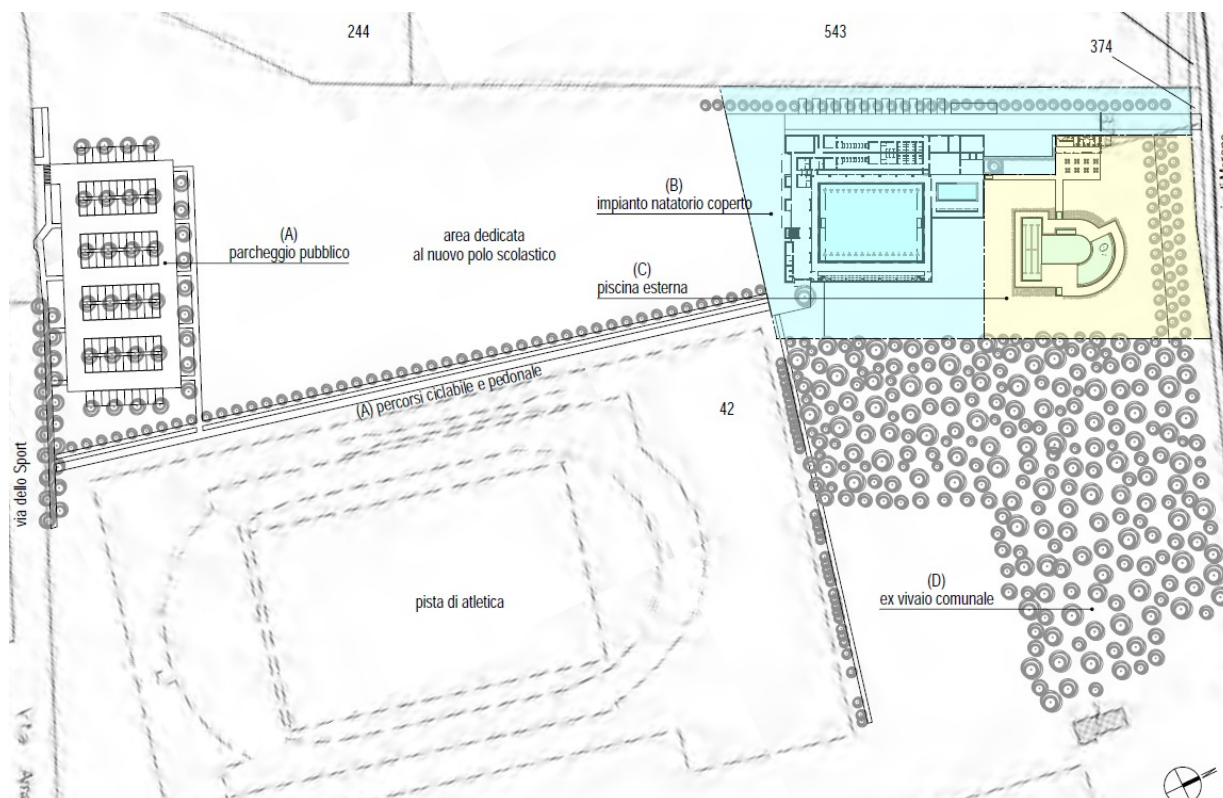
3.9 – Lo sviluppo del centro sportivo del Capoluogo: nuovo complesso natatorio

Lo sviluppo del centro sportivo del Capoluogo, sito tra la via dello Sport e della via Marano prevede la realizzazione di un complesso natatorio di iniziativa privata aperto al pubblico a completamento delle attrezzature sportive già presenti al suo interno, coerentemente a quanto indicato dal PSC in materia di miglioramento e adeguamento delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi (art. 4.3 comma 14). Il complesso è costituito da un impianto

coperto per la pratica della pallanuoto, del nuoto e di altre attività sportive in acqua e da un impianto scoperto per la balneazione estiva.

L'intervento si colloca in un'area di proprietà pubblica in continuità con i campi sportivi esistenti, in un ambito destinato dal PSC allo sviluppo di attività sportive e di dotazioni territoriali e di servizi (ANS_C.3.1), in cui l'Amministrazione intende anche realizzare in futuro un polo scolastico che concentri in un unico complesso la dotazione di una parte delle attrezzature scolastiche del capoluogo dedicate alla prima infanzia, alla scuola primaria e alla media inferiore, favorendo l'integrazione delle attività didattiche con la pratica sportiva.

Planimetria 1 – Schema con individuazione dell'intervento su base catastale



Sono a carico dell'intervento privato, oltre alla realizzazione, gestione e manutenzione degli impianti e alla cessione al Comune della vasca esterna, i seguenti benefici pubblici:

- attività gratuita di insegnamento delle discipline natatorie alle scolaresche e a minori in particolari situazioni segnalati dal Comune;
- uso della piscina per i campi estivi organizzati dal Comune;
- attività gratuita di riabilitazione fisica per particolari casi segnalati dal Comune;
- convenzione rivolta ai residenti di Castenaso per la fruizione di tutti i servizi forniti dal complesso natatorio a prezzo agevolato.

Il contributo del Comune all'intervento di iniziativa privata si attua attraverso le seguenti azioni:

- concedere in diritto di superficie il terreno destinato all'impianto coperto;
- anticipare la realizzazione di una quota della dotazione di parcheggio pubblico destinata a servire il futuro polo scolastico.

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

Con riguardo a quanto previsto in materia di opere pubbliche o di interesse pubblico (a totale o parziale carico dell'Amministrazione Comunale o anche a carico di altri soggetti), sono state effettuate le stime di spesa, ove possibile sulla base della progettazione preliminare o definitiva delle opere e dei relativi computi metrici, negli altri casi sulla base di stime sintetiche di massima.

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.

Le sole previsioni di esproprio sono riportate con relativo piano particellare nell'elaborato n. 1 e nel relativo allegato del POC.

Nelle tabelle seguenti sono elencate tutte le opere pubbliche o di interesse pubblico previste.

Per il triennio 2013/2015 risulta complessivamente un impegno di spesa pari a circa € 21.980.000. Di questi una parte pari a circa € 11.000.000 è riferibile a previsioni posticipate per problematiche di attuazione relative ai comparti produttivi DE.4 Cà dell'Orbo e DE.6 Consorzio S. Matteo.

Le entrate da contributi e oneri di costruzione derivanti dagli interventi privati posti in programmazione nel POC sono state calcolate come segue, sulla base dei valori vigenti degli oneri concessori:

- €. 1.788.600 da oneri di urbanizzazione secondaria riferibili ai comparti prevalentemente residenziali e all'area 'Golf' cui si sommano €. 1.220.000 riferibili al comparto ASP_BN2.1 prevalentemente produttivo 'Lungosavena' per un totale di €. 3.008.600;
- €. 1.926.700 da oneri di urbanizzazione secondaria riferibili ai comparti prevalentemente residenziali e all'area 'Golf' cui si sommano €. 1.433.600 riferibili al comparto ASP_BN2.1 prevalentemente produttivo 'Lungosavena' per un totale di €. 3.360.300 da contributo sul costo di costruzione;
- €. 80.000 da contributi particolari previsti negli accordi ex-art.18 della L.R. 20/2000;

per un totale di €. 3.795.300 riferibili ai comparti prevalentemente residenziali e all'area 'Golf' cui si sommano €. 2.653.600 riferibili al comparto ASP_BN2.1 prevalentemente produttivo 'Lungosavena' per un totale di €. 6.448.900.

Le entrate derivanti dagli interventi privati posti in programmazione nel POC con la variante n.1 sono calcolate come segue, sulla base dei medesimi valori vigenti degli oneri concessori:

- €. 400.790 circa da oneri di urbanizzazione secondaria;
- €. 427.090 circa da contributo sul costo di costruzione;

per un totale di €. 827.880 e che sommati agli introiti del POC danno un totale stimato (poc + variante n.1) di €. 7.276.780. Si segnala comunque che ben il 37% di tale importo (pari a €. 2.653.600) è ascrivibile all'attuazione del comparto produttivo ASP_BN2.1 della 'Lungosavena'. Per tale comparto - in riferimento alla congiuntura del mercato - è possibile

immaginare un'attuazione ritardata negli anni con un probabile slittamento della tempistica prevista.

Occorre peraltro considerare che, anche qualora sia avviata l'attuazione di tutti gli interventi previsti nel POC con l'approvazione dei relativi PUA, le entrate da oneri di costruzione di cui sopra molto probabilmente entrano nella effettiva disponibilità del Comune solo in parte entro il quinquennio di vigenza del POC, poiché il rilascio dei permessi di costruire e l'effettiva costruzione possono diluirsi in un tempo più lungo. Nel contempo entreranno nelle casse comunali oneri di costruzione da permessi di costruire già rilasciati in precedenza o da permessi che verranno rilasciati entro PUA già approvati in precedenza e quindi non facenti parte del POC.

Si deve concludere che il contributo degli oneri di costruzione alla copertura finanziaria degli interventi programmati in materia di opere pubbliche non è quantificabile a priori.

Con un altro approccio, può essere indicativo un confronto con l'entità degli introiti da contributi di costruzione effettivamente incassati negli ultimi cinque anni, (2008/2012). Risulta un introito medio di circa € 790.000 all'anno.

Poichè nel quinquennio 2008-2012 si è registrata una forte flessione dell'attività edilizia, rispetto agli anni precedenti, e che tale flessione, nonostante qualche segnale di ripresa, sembra al momento perdurare, si può assumere l'ipotesi prudenziale che l'attività edilizia e i relativi introiti proseguano nei prossimi anni ad un ritmo simile a quello degli ultimi cinque anni. In questa ipotesi si può stimare per i prossimi cinque anni un introito che potrebbe verosimilmente attestarsi complessivamente non oltre i €. 4.000.000.

Anche considerato che le risorse derivanti dagli oneri potrebbero essere non interamente impiegate per realizzare opere pubbliche, risulta comunque la ragionevole previsione di poter coprire la quota di spesa a carico del Comune per le opere pubbliche previste.

Si riporta di seguito la tabella aggiornata degli interventi previsti nel Programma triennale delle Opere pubbliche:

tipologia	Descrizione intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	note
OPERE DI URBANIZZAZIONE	C1.1n - via Bargello (residenziale) Parcheggio Pubblico, Verde Pubblico, percorso ciclopedonale in fregio alla via Bargello, fosso di recapito acque bianche fino allo scola Fiumicello		€ 532.933,34							l stralcio di opere concluse e collaudate nel 2012: il completamento è legato ai tempi di realizzazione dei fabbricati (lotto ACER)
	B3.2.1 - via Gramsci (residenziale) Parcheggio Pubblico, Verde Pubblico, percorso ciclopedonale di collegamento tra il parcheggio di via Gramsci e via A.Costa		€ 219.832,79							opere concluse e collaudate
	B3.2.2 - via Tosarelli (residenziale) Parcheggio Pubblico, Verde Pubblico, percorso ciclopedonale di collegamento con il futuro parco fluviale	€ 256.888,41								opere concluse e collaudate
	DE.4 Ca' dell'Orbo (produttivo) Parcheggio Pubblico, Verde Pubblico, rotonda intersezione Ca' dell'Orbo - Bargello, pista ciclabile via Bargello fino al comparto C1.1n, ampliamento via Bargello dalla rotonda fino a scola Fiumicello e su Ca' dell'Orbo per tutto lo sviluppo del comparto, ampliamento via Ca' dell'Orbo per il tratto interessato dal comparto, realizzazione condotta fognaria per acque meteoriche lungo via Bargello fino all'innesto nello scola Fiumicello comprendente sistemazione del macero esistente e nuova vasca di laminazione				€ 4.077.744,00-			€ 4.077.744,00-		PREVISIONE POSTICIPATA: mancata sottoscrizione convenzione urbanistica
	DE.6 Consorzio S.Matteo (produttivo) vedi stima parametrica opere di urbanizzazione (accordo di programma)				€ 6.730.500,00-			€ 6.730.500,00-		PREVISIONE POSTICIPATA: mancata iniziativa privata per l'attuazione del comparto tramite presentazione PUA (scioglimento consorzio)
	D4 Livabeton (produttivo) Parcheggio Pubblico, Verde Pubblico, realizzazione nuova strada pubblica (variante via Romitino), rinaturalizzazione area periferiale			€ 405.899,50-				€ 405.899,50-	€ 405.899,50-	REALIZZATE SOLO PARZIALMENTE: collaudo e presa in carico della nuova strada pubblica oggetto di PdC anticipatorio - il completamento è legato alla presentazione del relativo PdC ed è stato quindi POSTICIPATO
	Fb1-HERA opere infrastrutturali (gestione servizi pubblica utilità) rotonda intersezione Piratino - Frullo, adeguamento di Via del Frullo nel tratto compreso fra le Vie Piratino e Gazza, allargamento della Via Piratino e suo prolungamento su nuova sede sino a raccordarsi con la nuova rotonda su Via Crocione facente parte del II lotto dell'Asse Lungosavena, percorso ciclopedonale lungo la via Piratino		€ 1.432.904,29							opere concluse e collaudate
	Fb1- HERA opere interne (gestione servizi pubblica utilità) Parcheggio Pubblico, Verde Pubblico	€ 353.855,10								opere concluse e collaudate
	Marano - via Ciottitrentadue (residenziale)					€ 432.000,00				opere in corso di realizzazione
	ANS C2.1 nord - via del Frullo (residenziale)					€ 3.596.806,43				opere in corso di realizzazione
	ANS C2.2 Castenaso Est - via dei Mille (residenziale)						€ 1.501.669,00-	€ 1.501.669,00		opere da realizzare a scomputo a carico dei soggetti privati
	Piscina scoperta centro sportivo capoluogo							€ 450.000,00-	€ 450.000,00	opere da realizzare a scomputo a carico dei soggetti privati

LAVORI PUBBLICI	realizzazione Asse LUNGOSAVENA (II Lotto bis)	€ 1.855.000,00							PREVISIONE SOSPESA: verifica in corso della fattibilità dell'opera in funzione delle attuali disponibilità finanziarie
	Manutenzione straordinaria Scuola Elementare "Fresu"	€ 90.000,00	€ 770.000,00						opera già realizzata con finanziamento a carico di privati tramite accordo di pianificazione esclusa progettazione e DL (90.000€)
	realizzazione parco Bassa Benfenati			€ 890.000,00			€ 890.000,00	€ 1.245.000,00	da realizzare con finanziamento a carico di privati tramite accordo di pianificazione
	realizzazione centro servizi parco Bassa Benfenati			€ 245.000,00			€ 245.000,00		PREVISIONE ANNULLATA con variante n. 3 al POC: l'edificio sarà demolito
	Consolidamento municipio		€ 915.000,00					€ 910.000,00	PREVISIONE POSTICIPATA
	Manutenzione straordinaria strade e marciapiedi		€ 726.790,00	€ 200.000,00	€ 200.000,00		€ 570.000,00		con aumento dell'impegno nel 2010 dai previsti € 200.000 e nuovo stanziamento nel 2014
	Manutenzione straordinaria marciapiede e realizzazione parcheggio in via della Pieve		€ 100.000,00						PREVISIONE POSTICIPATA: opera complementare all'attuazione del comparto di Marano ma non prioritaria per l'amministrazione
	Manutenzione straordinaria palazzetto dello sport (rifacimento copertura)				€ 200.000,00				opera realizzata con il contributo di privati (locazione copertura per fotovoltaico) - diminuzione importo dai previsti € 330.000
	Manutenzione straordinaria scuola elementare Nasica (I lotto)				€ 250.000,00	€ 400.000,00			il lotto funzionale - opera realizzata e conclusa a settembre 2013
	Manutenzione straordinaria scuola elementare Nasica (II lotto)						€ 475.000,00		il lotto funzionale - opera realizzata e conclusa a settembre 2014
	Manutenzione straordinaria centro sociale Airone			€ 100.000,00					opere già realizzate con diminuzione dell'impegno dai previsti € 320.000
	Ampliamento cimitero (costruzione loculi e tombe di famiglia)		€ 870.000,00					€ 1.330.000,00	PREVISIONE POSTICIPATA
	Realizzazione ossari e pavimentazione cimitero monumentale (I Lotto)			€ 436.111,00					opere già realizzate
	Completamento pavimentazione cimitero monumentale (II lotto)						€ 250.000,00		opere in corso di realizzazione
	Manutenzione straordinaria impianti pubblica illuminazione per risparmio energetico						€ 480.000,00		PREVISIONE POSTICIPATA affidamento lavori con contratto di disponibilità
	Manutenzione straordinaria scuola media Gozzadini							€ 200.000,00	progettazione in corso
	Parcheggio pubblico piscina/polo scolastico							€ 500.000,00	PREVISIONE POSTICIPATA
	allargamento via Bargello tra il Fiumicello Dugliolo e Castenaso				€ 300.000,00				POSTICIPATA: opera complementare all'attuazione del comparto DE4 Ca' dell'Orbo
	completamento della pavimentazione tra la piazza Zapelloni e gli edifici della sede comunale e la via A.Costa					da quantificare			POSTICIPATA: intervento successivo e complementare alla realizzazione del restauro del palazzo sanitario, del consolidamento della sede comunale e della realizzazione del parco urbano. Conclude il processo di pianificazione partecipata approvata all'unanimità dal precedente consiglio comunale

5 – AGENDA DEL PIANO (RIFERITA AI CONTENUTI DELLE VARIANTI N. 1, 2 E 3)

Per la realizzazione del comparto dell'ambito **ANS_C2.2**, 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 la Superficie fondiaria per la realizzazione di mq 1.781,93 di SU urbanizzata per la realizzazione della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale e la Superficie fondiaria per la realizzazione di mq 1.149,25 di diritti edificatori spettanti al Comune a concorrenza della capacità insediativa complessiva del comparto, suddivisa in due lotti aventi (le aree di cui ai commi b) e c) dell'art.1);

2) Entro 2 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica, impegno a presentare al Comune:

- in caso di realizzazione contestuale di tutte le opere, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- in caso di realizzazione per stralci funzionali, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento dello stralcio da attuarsi, comprensive delle opere extra comparto.

3) Entro 2 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione:

- impegno a presentare al Comune la comunicazione di inizio lavori del collegamento ciclo pedonale con Fiesso, e a terminare l'opera entro i successivi 12 mesi.

4) Entro 4 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire:

- impegno a presentare al Comune la comunicazione di inizio lavori delle altre opere di urbanizzazione per stralci funzionali.

5) Entro 15 giorni dall'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione i soggetti attuatori si impegnano a rendere disponibili i terreni individuati dagli allegati all'art. 18.

Per la realizzazione del comparto relativo all'impianto natatorio dell'ambito **ANS_C3.1**, in base agli impegni assunti nell'accordo ex-art. 18, si definiscono e/o stimano le seguenti tempistiche.

1) Entro 30 giorni dalla data di approvazione della variante urbanistica impegno a presentare al Comune il progetto preliminare del parcheggio e del relativo collegamento pedociclabile.

2) Entro 120 giorni dalla data di approvazione della variante urbanistica:

- impegno a presentare al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo, ovvero della vasca per la balneazione estiva;
- impegno a presentare al Comune il progetto definitivo/esecutivo del parcheggio e del relativo collegamento pedociclabile.

3) Entro 150 giorni dalla data di approvazione della variante urbanistica impegno a presentare al Comune la richiesta per il Permesso di Costruire dell'intera opera, che sarà rilasciato immediatamente dopo la firma della convenzione per la cessione del diritto di superficie.

3) Entro 20 mesi dal rilascio del permesso di costruire impegno a ultimare l'opera.

In riferimento alle previsioni del POC, approvato in data antecedente la L.R. 06/2009, si ritiene opportuno riepilogare in sintesi lo stato di attuazione degli accordi ex art.18. A tal proposito si riportano le analisi svolte sulle tempistiche previste.

All. 1 – All. 1bis POC – Comparto della Bassa Benfenati (Capoluogo)

I terreni del parco sono stati regolarmente ceduti ed è stata costituita fidejussione per le opere ancora da eseguirsi. La tempistica di presentazione del progetto esecutivo e di realizzazione dell'opera prevista nell'accordo originale è stata sospesa dalla Giunta per consentire la modifica del progetto in fase esecutiva secondo le nuove esigenze emerse in riferimento alla realizzazione delle dotazioni territoriali. La tempistica di realizzazione dell'intervento sulle scuole Fresu è stata rispettata. Il nuovo progetto di sistemazione del Parco, redatto sulla base delle indicazioni dell'Amministrazione, corredato di computo metrico estimativo, è stato allegato all'accordo ex art. 18 LR 20/2000 approvato in data 12/06/2014 e sottoscritto in data 13/06/2014, e recepito nel POC con la variante al POC n. 3.

All. 2 POC – Comparto ANS_C2.1 (Capoluogo)

Il PUA è stato presentato e approvato nei tempi previsti. Le convenzioni sono state sottoscritte acquisendo le relative garanzie fidejussorie. Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione è stato presentato e rilasciato nei tempi previsti. Causa la particolare congiuntura economica, la tempistica relativa alle quote ERS, in particolare la presentazione dei PdC entro 8 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica (maggio 2012) e il relativo inizio lavori nei successivi 8, è stata sospesa e nel contempo è stato aggiornato con i medesimi soggetti attuatori il testo dell'accordo, poi sottoscritto in data 13/06/2014, e recepito nel POC con la variante n. 3.

All. 3 POC – Comparto località Marano

Tutti gli impegni sono stati ottemperati nei tempi previsti ad eccezione dell'obbligo di presentazione del Permesso di Costruire della quota ERS da realizzare nell'ANS_C2.1 (lotto 13) entro un anno dall'approvazione del PUA (dicembre 2011). Tale tempistica è stata sospesa in attesa dell'approvazione della variante al POC n. 3.

All. 4 POC – Comparto area GOLF

Sono stati ottemperati, nei tempi previsti, gli impegni derivanti dagli interventi finora effettuati.