



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

COMUNE DI CASTENASO

P O C

2009/2013

PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

Relazione Illustrativa

Norme di Attuazione

Adozione D.C.C. n. 20 del 15/04/2009	Approvazione D.C.C. n. 16 del 25/03/2010
--------------------------------------	--

il Sindaco

Stefano SERMENGHI

l'Assessore all'Urbanistica

Stefano SERMENGHI

il Segretario Generale

Andrea FANTI

Tecnicoop soc. coop

Luca BIANCUCCI (Progettista Responsabile)

Rudi FALLACI (Consulenza Urbanistica)

Sabrina GUIZZARDI (Cartografia)

Comune di Castenaso

Fabrizio RUSCELLONI

Claudia NICODEMO

Andrea MATTEUZZI

 LAV. O83	File	N.	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
	Ca.poc.rel_norme.doc		bozza	18/01/09	LB	18/01/09	LB	18/01/09	LB
	relazione_norme.doc		adozione	01-04-09	LB	01-04-09	LB	01-04-09	LB
	relazione_norme_contr.doc		controdeduzione	06-10-09	LB	06-10-09	LB	06-10-09	LB
	relazione_norme_contr.doc		controdeduzione	05/03/10	LB	05/03/10	LB	15/02/10	LB
	relazione_norme_appr.doc		approvazione	25/03/10	LB	25/03/10	LB	25/03/10	LB

INDICE

INDICE	3
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL POC 2009-2013	5
0 – Premessa: il Quadro Conoscitivo	6
1 – Caratteri generali del Piano Operativo.....	7
1.1 - Efficacia e durata	7
1.2 – Elaborati costitutivi del POC.....	7
1.3 - Programmazione degli interventi di edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e per le attività economiche	7
1.4 - Programmazione degli interventi riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi.....	8
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	9
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.....	11
1.9 - Entità complessiva delle previsioni di investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità	13
2 – Il progetto del Piano Operativo.....	17
2.1 – Gli obiettivi del Comune per la città pubblica	17
2.2 – Gli obiettivi del Comune riguardo al sistema della mobilità.....	18
2.3 – Un progetto complesso per il Capoluogo	19
2.4 – Un accordo per la riqualificazione di Marano e il restauro di Veduro.....	27
2.5 – Ambito AUC_C1 - Porzione di ambito urbano consolidato nella quale la sostituzione dell'agglomerato è da attuarsi tramite POC	27
2.6 – L'Edilizia Residenziale Sociale.....	28
2.7 - Lo sviluppo dell'impianto sportivo/ricreativo del Golf	28
NORME DI ATTUAZIONE.....	30
Art. 1 - Disposizioni generali	31
Art. 2 – Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C2.1.....	33
Art. 3 – Comparto “Parco lungo-fiume”	34
Art. 4 – Comparto per nuovo insediamento residenziale a Marano	36
Art. 5 – Comparto per nuovo insediamento residenziale nel Capoluogo, ambito AUC_C1 (ex B3.2 n.1 del PRG previgente)	37
Art. 6 – Comparto per attività produttive dell'ambito ASP_BN2.1	37
Art. 7 – Lotti edificati preesistenti interclusi nel comparto per attività produttive dell'ambito ASP_BN2.1 (ex zone Dy del PRG previgente)	39
Art. 8 – Lotto intercluso nel comparto per attività produttive dell'ambito ASP_BN2.1 (ex zona D del PRG previgente)	40
Art. 9 – Ampliamento dell'impianto sportivo del golf e dei servizi annessi	41
Art. 10 – Adeguamento funzionale al superamento delle barriere architettoniche di edifici per l'ambito del centro storico di Fiesso.....	41
Art. 11 – Realizzazione di Impianto Fotovoltaico per la produzione e commercializzazione di energia.	42

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL POC 2009-2013

0 – PREMESSA: IL QUADRO CONOSCITIVO

Il primo Piano Operativo Comunale del Comune di Castenaso è elaborato in momento immediatamente successivo all'approvazione del PSC e del RUE, avvenuta il 14/01/2009.

Pertanto si considera che il Quadro Conoscitivo prodotto per il PSC sia tuttora sostanzialmente aggiornato e valido quale riferimento per l'elaborazione del POC.

A tale Quadro Conoscitivo pertanto si rimanda in termini generali.

Si ritiene solo opportuno aggiornare l'andamento della produzione edilizia rispetto agli ultimi anni, quale utile riferimento per la programmazione del POC; sulla base degli ultimi dati disponibili la produzione edilizia riferita agli usi residenziali risulta la seguente: (nuove costruzioni e ampliamenti)

Tabella del 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 aggiornata dell'attività edilizia rispetto al Quadro Conoscitivo del PSC

TIPO DI INTERVENTO		2004	2005	2006	2007	2008	Totali	media 2004/2008
Ampliamenti e Nuove Costruzioni	A-NC (S.U. mq)	8231	8767	8343	9190	5806	40337	8067
	A-NC (unità immobiliari n°)	145	127	131	173	84	660	132
	Alloggio medio (S.U. mq)	57	69	64	53	69	312	62
	Stanze (n. da dati ISTAT)	274	437	369	465	289	1834	367

Dall'aggiornamento dell'attività edilizia e dal confronto tra la produzione edilizia decennale (1996/2005) e quella degli ultimi 5 anni (2004/2008) è possibile asserire che il trend di sviluppo edilizio del Comune di Castenaso risulta incrementato negli ultimi anni, ma resta ridotto rispetto alla media dei comuni della Provincia ed in linea con il principio di sviluppo urbano sostenibile perseguito da questa Amministrazione.

1 – CARATTERI GENERALI DEL PIANO OPERATIVO

1.1 - Efficacia e durata

Il presente Piano Operativo Comunale (POC) 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.

Il POC ha una durata prevista di cinque anni a partire dalla data della sua approvazione, ossia dal 2009 al 2013.

1.2 – Elaborati costitutivi del POC

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

- la **Relazione illustrativa** e le presenti **Norme**;
- il **Rapporto Preliminare ai fini della Preventiva Verifica di Assoggettabilità a Valsat/VAS e Schede Specifiche di Valsat**;
- la **Relazione Geologica e Sismica**;

le seguenti **tavole di Piano**:

- **Elaborato n. 1** - Localizzazione dei Comparti, delle Opere Pubbliche previste dal POC e delle opere assoggettate a Vincolo Espropriativo - scale 1:10000/5000/2000;
- **Elaborato n. 2** - Ambiti 'ANS_C2.1' e 'ANS_C3.3', Schema delle Proprietà catastali e Assetto Urbanistico-Edilizio - scale 1:5000/2000;
- **Elaborato n. 3** – Accordi di Pianificazione ai sensi dell' art. 18 della LR 20/2000 sottoscritti dall'amministrazione comunale e dai soggetti attuatori e relativi allegati grafici - scale varie;

1.3 - 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 - 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;
- 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 convenzionali¹, 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 mette in attuazione, per il quinquennio 2009-2013, 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 - ossia pari a una media di 70 mq di Su -), come è esposto nella tabella A che segue.

L'edificazione in programma con il POC rappresenta quindi circa il 38% della previsione quindicennale del PSC e il 41% degli ambiti per nuovi insediamenti; un certo margine rispetto ad una astratta ripartizione in tre parti uguali del dimensionamento quindicennale previsto trova giustificazione nel fatto che è possibile e probabile che non tutta l'edificazione che verrà posta in attuazione con l'approvazione dei relativi piani attuativi verrà effettivamente realizzata nel quinquennio, potendo i soggetti attuatori disporre di un decennio dall'approvazione dei PUA per completare l'edificazione.

Peraltro il Comune 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. 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 e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Segue tabella:

¹ L'alloggio convenzionale è uguale a 70 mq di Su.

Tabella A - riepilogo delle previsioni

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

Il dimensionamento residenziale proposto (25.724 mq di Su con una media annua di circa 5.100 mq di Su) risulta inferiore rispetto al trend di produzione edilizia decennale (1996/2005 = media di circa 5.900 mq di Su/anno) e degli ultimi cinque anni (2004/2008 = media di circa 8.100 mq di Su/anno) (rif. tabelle di pagina 6).

Di fatto il POC 2009/2014 consentirà l'attuazione di una Su annua per usi residenziali pari a circa l' 86% della produzione edilizia media annua decennale e circa il 63% della produzione edilizia media annua degli ultimi cinque anni.

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 2009-2013 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 comprendente le quote di edificazione attribuite dal POC per ciascuna tipologia e funzione:

Comune di Castenaso - POC 2009/2014 - 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)	25.078	18.145	6.000	933	0	4.000	18.000
ANS_C3.3 Capoluogo (lungo-fiume) ^(b)	0	0	0	0	0	0	122.487
Marano ^{(a)(b)}	1.590	1.160	420	0	0	100	480
Ambito Area Golf Capoluogo	0	0	0	4.500	0	800	900
Totale PSC (1)	26.658	19.305	6.420	5.433	0	4.700	141.867
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 lungosavenna)	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)	28.458	21.105	6.420	5.433	63.202	15.000	163.667
(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 ANSC2.2 del capoluogo							

1.9 - Entità complessiva delle previsioni di 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.

Nella tabella B che elenca tutte le opere previste, è indicato per ciascuna opera se è già disponibile un progetto preliminare, la stima del costo totale e la stima del costo a carico del Comune, qualora all'opera sia previsto che concorrano altri soggetti.

Risulta complessivamente un impegno di spesa a carico del Comune per il triennio 2010-2012 pari a circa € 3.585.000; A fronte di tali previsioni di spesa è significativo un confronto con la valutazione delle previsioni di entrata da contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione), riportata nella tabella C, effettuata a partire dall'entità degli introiti negli ultimi cinque anni (2004 – 2008). Risulta un introito medio di circa € 1.885.000 all'anno.

Facendo l'ipotesi che l'attività edilizia non sia in grado del tutto di proseguire nei prossimi anni ad un ritmo simile a quello degli ultimi quattro, per l'attuale crisi del mercato immobiliare che ha cominciato a manifestarsi, si può stimare per i prossimi cinque anni un introito che potrebbe verosimilmente attestarsi complessivamente intorno a €. 3.000.000.

Considerato che non tutte le risorse degli oneri possono essere direttamente impiegate per realizzare opere pubbliche, risulta uno sbilancio fra la previsione di entrate da contributi di costruzione e la previsione di spese a carico del Comune per opere pubbliche, che, al momento della effettiva spesa, dovranno quindi essere coperti con altre entrate tributarie ovvero con l'accensione di mutui o con cessioni di immobili pervenuti al patrimonio dell'Ente in virtù degli accordi art. 18 LR. 20/2000 del presente POC.

Si riporta di seguito la tabella B:

tipologia	Descrizione intervento	2009	2010	TEMPI ESECUZIONE		2011	2012	2013	note
				inizio lavori	fine lavori				
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 scolo Fiumicello		€ 532.933,34	2°/2010	2°/2012				PP approvato nel 2009 - si prevede di rilasciare il Permesso di Costruire nella seconda metà del 2009 - GARA
	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	4°/2010	4°/2012		€ 4.077.714,00		PP da approvare all'entrata in vigore del POC - si prevede di rilasciare il Permesso di Costruire nel 2010 - GARA
	B3.2.2 - via Tosarelli (residenziale) Parcheggio Pubblico, Verde Pubblico, percorso ciclopedonale di collegamento con il futuro parco fluviale	€ 256.888,41							Permesso di costruire rilasciato a maggio 2008 - NO GARA
	DE4.Ca' dell'Orbo (produttivo) Parcheggio Pubblico, Verde Pubblico, rotatoria intersezione Ca' dell'Orbo - Bargello, pista ciclabile via Bargello fino al comparto C1.1n, ampliamento via Bargello dalla rotatoria fino a scolo 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 scolo Fiumicello comprendente risistemazione del macero esistente e nuova vasca di laminazione							PP già approvato - GARA	
	DE.6 Consorzio S.Matteo (produttivo) vedi stima parametrica opere di urbanizzazione (accordo di programma)					€ 6.730.500,00		PP ancora da presentare - GARA importo derivante da stima parametrica	
	D4 Livabeton (produttivo) Parcheggio Pubblico, Verde Pubblico, realizzazione nuova strada pubblica (variante via Romitino), rinaturalizzazione area perfluviale					€ 405.899,50		PP approvato 2009 - si prevede di rilasciare il permesso di costruire nella seconda metà del 2011 - GARA	
	Fb1-HERA opere infrastrutturali (gestione servizi pubblica utilità) rotatoria 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 rotatoria su Via Crocione facente parte del II lotto dell'Asse Lungosavena, percorso ciclopedonale lungo la via Piratino		€ 1.432.904,29					PP già approvato - Permesso di Costruire rilasciato - GARA	
	Fb1- HERA opere interne (gestione servizi pubblica utilità) Parcheggio Pubblico, Verde Pubblico realizzazione Asse LUNGOSAVENA (II Lotto bis)	€ 353.855,10 € 1.855.000,00						PP già approvato - Permesso di Costruire rilasciato nel 2009	
	Manutenzione straordinaria Scuola Elementare "Fresu"	€ 90.000,00	€ 770.000,00					finanziamento a carico di privati tramite accordo di pianificazione esclusa progettazione e DL (90.000€)	
	LAVORI PUBBLICI	realizzazione parco Bassa Benfenati				€ 890.000,00			
realizzazione centro servizi parco Bassa Benfenati					€ 245.000,00				
Consolidamento municipio			€ 915.000,00						
Manutenzione straordinaria strade e marciapiedi			€ 200.000,00		€ 200.000,00		€ 200.000,00		
Manutenzione straordinaria marciapiede e realizzazione parcheggio in via della Pieve			€ 100.000,00						
Manutenzione straordinaria palazzetto dello sport							€ 330.000,00		
Manutenzione straordinaria scuola elementare Nasica							€ 250.000,00		
Manutenzione straordinaria centro sociale Airona					€ 320.000,00				
Ampliamento cimitero			€ 870.000,00						opera complementare alla realizzazione delle opere già approvate nei consigli comunali e inserite nella pianificazione vigente
allargamento via Bargello tra il Fiumicello Dugliolo e Castenaso						€ 300.000,00			intervento successivo e complementare alla realizzazione del restauro del palazzo sanitari, del consolidamento della sede comunale e della realizzazione del parco urbano. Conclude il processo di pianificazione partecipata approvata all'unanimità dal precedente consiglio comunale
TOTALE	€ 2.555.743,51	€ 5.040.670,42			€ 2.060.899,50	€ 11.888.214,00	€ 0,00		

2 – IL PROGETTO DEL PIANO OPERATIVO

2.1 – Gli obiettivi del Comune 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;
- avviare la realizzazione di un centro servizi a disposizione dell'utenza del parco con il recupero della piccola casa colonica al centro dell'area;

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.

Nella sola porzione di tali aree non soggetta a vincoli di inedificabilità, o in altra area da identificare in seguito, il Comune prevede la realizzazione di un nuovo plesso scolastico per la scuola dell'obbligo. 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. Nel prossimo triennio dovranno essere verificati i nati reali nel territorio per definire con certezza la necessità del nuovo plesso per poi programmarne la realizzazione.

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. 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.

2.2 – 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', oltreché 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;
- 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.

2.3 – 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, realizzazione di una nuova scuola 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.

Segue Tabella D – 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:

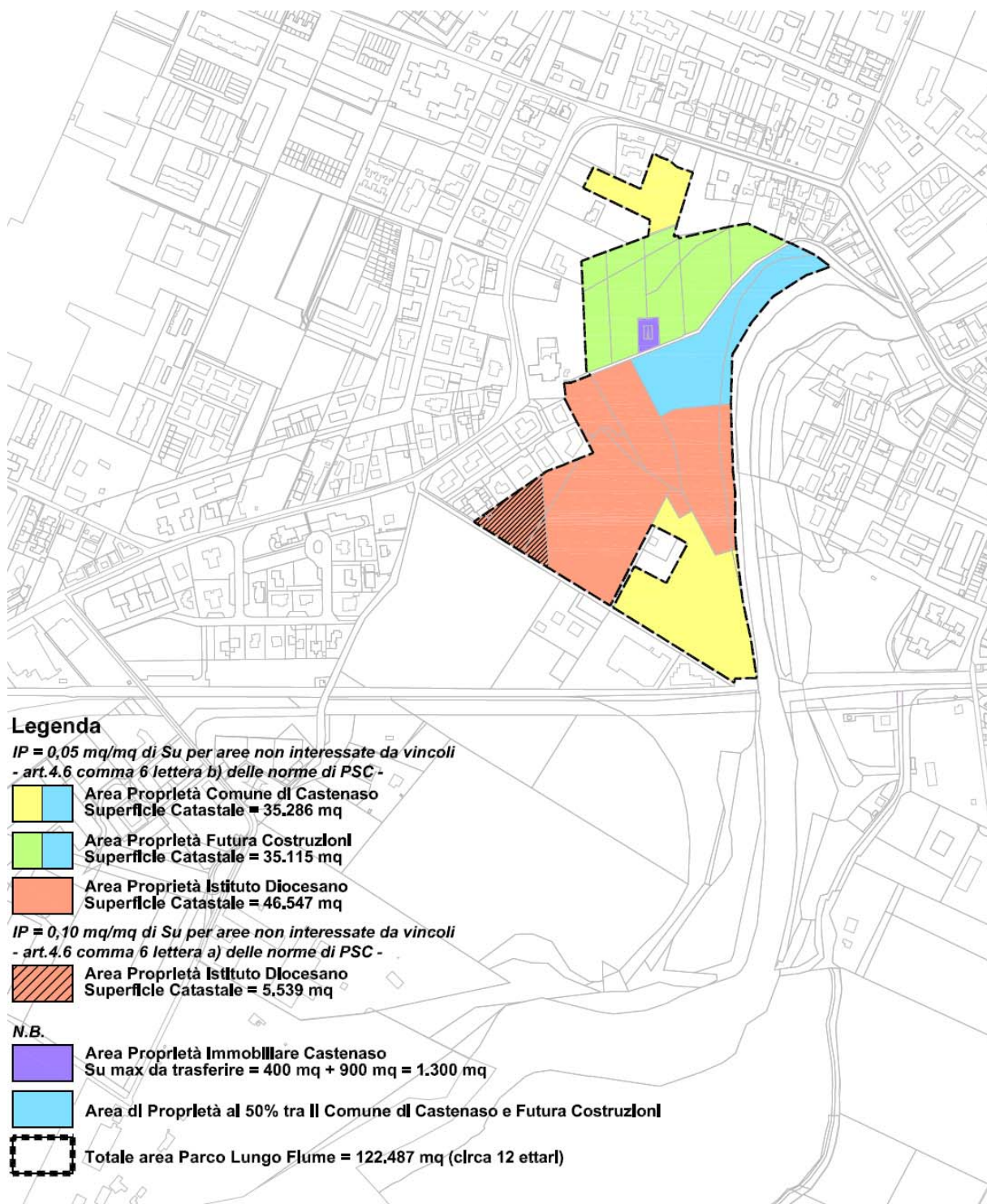
- IP = 0,10 per la sola porzione non interessata da vincoli sovraordinati di inedificabilità - art. 4.6 comma 6 lettera a) delle Norme del PSC -, tenendo conto della posizione altamente centrale rispetto al sistema urbano;
- IP = 0,05 per le porzioni interessate da vincoli sovraordinati di inedificabilità - 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 dell'intervento di risanamento conservativo e ridestinazione dell'edificio per funzioni pubbliche, 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 (allegato 1).

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.

Segue 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.

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



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.

Segue Tabella E – 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 per usi non residenziali pari a circa il 4% della superficie edificabile complessiva.

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 F – 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. (mq)
A	Su edificabile complessivamente	25.078	24.144	345	933
	di cui:				
B	- per diritti edificatori privati del suolo (IP = 0,10 mq/mq di SU)	8.359	7.941	113	418
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)	385 (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 un accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 che si allega (allegato 2).

Secondo tale 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.

2.4 – Un accordo per la riqualificazione di Marano e il restauro 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.

2.5 – 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.

2.6 – L'Edilizia Residenziale Sociale

Sono previsti nel POC due distinti interventi di Edilizia Residenziale Sociale (accordi di cui agli allegati 2 e 3).

A) Intervento a carico dei soggetti attuatori del Comparto ANS C2.1.

I soggetti privati si impegnano a realizzare nell'ambito del comparto un intervento di Edilizia Residenziale Sociale per una Su complessiva di mq 6.000, così articolata:

a) una quota pari al 45% (mq 2.700) in forma di alloggi di edilizia con prezzo di vendita convenzionato: circa 39 alloggi convenzionali;

b) una quota pari al 30% (1.800 mq) in forma di alloggi con vincoli di affitto a canone convenzionato per 10 anni con patto di futura vendita: circa 17 alloggi convenzionali;

c) una quota pari al 20% (1.200 mq) in forma di alloggi con vincoli di affitto a canone convenzionato permanente (o per 25 anni): circa 26 alloggi convenzionali;

d) una quota pari al 5% (300 mq) in forma di 5 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) Intervento a carico dei soggetti attuatori del 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 verrà messa loro a disposizione all'interno del comparto ANS-C2.1; 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.

2.7 - 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.

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Disposizioni generali

1. Modalità di attuazione

Nella planimetria del POC sono individuati i perimetri dei comparti di attuazione da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo unitario o a un progetto unitario convenzionato; nelle disposizioni normative che seguono è specificato per ciascun intervento se la modalità di attuazione prescritta sia il PUA o il progetto unitario convenzionato. Nel Piano urbanistico attuativo, ai fini di una ordinata attuazione, possono essere previsti e perimetrati dei comparti edificatori. Le procedure per l'approvazione dei PUA e dei progetti unitari sono definite nel RUE.

2. Analisi delle condizioni ambientali nel PUA e relative prescrizioni

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

- a) uno studio del piano della falda e delle sue escursioni stagionali, nelle aree ove si verifichi una profondità della falda, alla sua massima escursione, inferiore a m. 2,00 dal piano di campagna, il Piano Urbanistico Attuativo deve prevedere il divieto di costruire piani interrati che vadano ad interferire con il piano di falda, salvo che tali piani interrati vengano realizzati con elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili e privi di impianto di pompaggio;
- b) contestuale realizzazione delle vasche e/o opere similari per la laminazione delle acque meteoriche a servizio degli ambiti previsti nel POC;
- c) una relazione illustrativa che definisca le misure per: la riduzione dei carichi di acque reflue urbane, la riduzione dei carichi industriali e la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche. Il Piano Urbanistico Attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali tale da prevedere nel nuovo insediamento le indicazioni di cui agli artt. 5.4, 5.5 e 5.6 del PTCP (variante al PTCP in recepimento del PTA);
- d) la Documentazione Previsionale del Clima Acustico. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di rumore equivalente stabilite dalla Zonizzazione Acustica vigente, il Piano Urbanistico Attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette;
- e) la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno che faccia riferimento alle prescrizioni specifiche indicate nelle schede relative ai singoli comparti riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo che accompagnano il PSC (Ca-B1.5.REL, Relazione geologica e Ca-B1.6, Microzonazione sismica) e nella Relazione Geologica e Sismica del POC; tali prescrizioni specifiche sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. Dovranno essere considerate le condizioni e le prescrizioni indicate nella relazione geologica allegata al POC e dovrà essere approfondito il tema della pericolosità sismica con valutazioni quantitative ed analisi adeguate alla tipologia di intervento previsto. In particolare per ogni area, dovranno essere eseguite opportune indagini geognostiche di dettaglio (CPT e CPTU) in conformità con quanto previsto nel D.M. 11/03/1988, allo scopo di individuare la presenza di sedimenti granulari potenzialmente liquefacibili di potenza superiore al metro (se rinvenuti si dovrà provvedere alla realizzazione di sondaggi con prelievo di campioni indisturbati per analisi di laboratorio, per studio di III livello di approfondimento – D.A.L. 112/2007); nel caso si dovessero realizzare opere sotterranee oltre i 4 metri di

profondità, o fondazioni profonde (es. pali trivellati), sarà necessaria una relazione idrogeologica che possa quantificare i danni all'acquifero ed i suoi effetti sulla falda;

- f) dovranno essere recepiti i contenuti di cui al Piano Sanitario Regionale della prevenzione (prevenzione della patologia indotta da ambiente costruito), recependone le tematiche da tradurre nella progettazione degli ambiti.
- g) una relazione illustrativa che precisi le scelte progettuali in riferimento ai disposti ed ai contenuti delle schede specifiche di valsat;
- h) per i nuovi edifici, è fissato un livello minimo di prestazione energetica superiore ai valori minimi vigenti alla data di adozione delle norme di PSC sulla base delle disposizioni normative nazionali e regionali; in particolare si assume come livello minimo:
 - la classe "B" per i nuovi insediamenti nei PUA che saranno posti in attuazione con il presente POC;
- i) ciascun PUA attuativo delle previsioni del presente POC è soggetto a VAS.

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

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

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

Per il Comparto ANS C2.1 di via del Frullo, è contenuta inoltre, nell'elaborato n. 2 del POC, una planimetria che prospetta un assetto planivolumetrico di progetto; tale planimetria ha valore solo ideogrammatico e orientativo, ma di cui si dovrà tenere conto nell'elaborazione del PUA.

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

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

Le proposte di assetto urbanistico contenute nei Piani attuativi di iniziativa privata, che si discostino dalle indicazioni grafiche delle tavole del POC, nei limiti di cui al presente comma, possono essere approvate dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA, solamente se giudicate soddisfacenti e comunque non peggiorative per la collettività rispetto a quanto previsto nelle tavole del POC, sentiti i pareri del Responsabile 'Area Tecnica' e della C.Q.

5. **Superficie Territoriale**

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

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

Art. 2 – Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C2.1

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

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una superficie catastale di mq 83.592 e deve essere oggetto di un PUA unitario. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'allegato 2.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Ut max = 0,30 mq/mq
- Su max = 25.078 mq
- SP min = 30% della ST
- NP max = 6
- SF max = 44.000 mq
- IP = 0,10 mq/mq
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq 4.000.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. mq 25.078, di cui non meno di 18.000 mq da reperire all'interno del comparto; la parte restante può essere computata nelle aree del "parco lungo-fiume" di cui all'art. 3 che vengono cedute al Comune nel quadro dell'attuazione combinata dei due comparti.
- Le aree ricadenti entro una fascia di m. 50 dalla via del Frullo sono sistemabili come aree a verde di dotazione ecologica o utilizzabili per la viabilità, i parcheggi o come superficie fondiaria, ma non possono ospitare edifici ad uso residenziale, né sono computabili come dotazione di spazi collettivi.

4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2): max 95% della Su al netto di quella destinata ad ERS.
- Usi complementari alla residenza (b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b11.1, b15, e1, e2, f3) = min 5% al netto di quella destinata ad ERS.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6 (anche con possibilità di edificazione di edifici pubblici, in aggiunta all'edificabilità di cui al comma 3).

5. Articolazione dell'edificabilità e della Superficie fondiaria

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

- a) quota di edificazione per il diritto edificatorio privato riconosciuto alle proprietà delle aree comprese nel comparto: mq 8.359 di Su in una SF max mq 15.000.
- b) quota di edificazione per diritti edificatori privati e pubblici da trasferire da altre aree esterne al comparto (di cui al successivo art. 3): mq 7.701 di Su di cui 1764 di proprietà pubblica in una SF max mq 14.500 e minima di mq 12.600.

c) quota di edificazione per interventi di Edilizia Residenziale Sociale la realizzarsi a cura e a carico dei soggetti attuatori del comparto: mq 6.000 di Su in una SF max mq 10.500 e minima di mq 9.350.

d) quota di edificazione per interventi di Edilizia Residenziale Sociale da realizzarsi a cura e a carico dei soggetti attuatori del comparto di Marano di cui al successivo art. 4: mq 420 di Su in una SF max mq 750 e minima di mq 660.

e) quota di edificazione di spettanza del Comune di Castenaso per ulteriori finalità di pubblica utilità: mq 2.597 di Su in una SF max mq. 4.000 e minima di mq 3.550. In sede di approvazione del PUA questa quota di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale potrà non essere realizzata all'interno del comparto ed eventualmente trasferita in altri ambiti previo adeguamento del POC. In tal caso la SF dovrà essere comunque ceduta gratuitamente al Comune.

6. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

a) a realizzare direttamente le quote di edificazione di cui alle lettere a) e c) del comma precedente; la quota di ERS di cui alla lettera c) del comma precedente sarà realizzata secondo le caratteristiche tipologiche e con i contenuti sociali sottoscritti nell'Accordo richiamato al comma 2 ed eventualmente precisati in sede di convenzione del PUA;

b) a cedere gratuitamente al Comune, o ad altri soggetti che il Comune si riserva di indicare, la SF di cui alle lettere b), d) ed e) di cui al comma precedente;

c) a cedere gratuitamente al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria, quelle per dotazioni ecologiche nonché quelle per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, sistemate come parcheggi pubblici o a verde e con l'impianto di alberature, nei termini che saranno precisati nel PUA.

L'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi i parcheggi, e della sistemazione a verde delle aree per attrezzature e spazi collettivi, è a carico, pro quota, dei soggetti attuatori che realizzano le differenti quote di edificabilità di cui al comma 5.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

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

8. Tempi di attuazione

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

Art. 3 – Comparto “Parco lungo-fiume”

1. Il POC individua un comparto di attuazione, facente parte dell'ambito ANS C3.3 (per la porzione in sinistra dell'Idice), destinato ad essere sistemato come “Parco lungo-fiume”.

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una superficie territoriale catastale di mq 122.487 e deve essere oggetto di un progetto unitario. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati negli Accordi ex-art. 18 della L.R. 20/2000 già sottoscritti di cui all' allegato 1 e successive modifiche o integrazioni

3. Parametri edilizi

- IP per la porzione in sinistra Idice soggetta a vincoli di inedificabilità = 0,05 mq/mq;

- IP per la porzione in sinistra Idice non soggetta a vincoli di inedificabilità = 0,10 mq/mq;
- ulteriori diritti edificatori riconosciuti in relazione alla cessione degli edifici preesistenti e agli oneri del loro recupero a carico dei soggetti attuatori del comparto: 1.300 mq di Su;

I diritti edificatori determinati dalle disposizioni suddette, per una Su complessiva di mq. 7.701, di cui 1764 mq di proprietà pubblica, non sono attuabili in sito ma saranno attuati nelle aree che verranno appositamente messe a disposizione all'interno del Comparto di cui all'art. 2.

4. Prescrizioni progettuali

- nelle porzioni soggette a vincoli di inedificabilità il progetto dovrà prevedere esclusivamente sistemazioni a verde, in parte attrezzato per la fruizione e in parte ad assetto semi-naturale, e la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali lungo il corso d'acqua; deve essere realizzato inoltre il recupero dell'edificio colonico preesistente e del relativo corpo accessorio per ospitare il centro-servizi del parco;
- nella porzione non soggetta a vincoli di inedificabilità il progetto dovrà prevedere esclusivamente una sistemazione a verde non attrezzata. - dopo la sistemazione tutte le aree del comparto dovranno essere cedute gratuitamente al Comune sulla base dell'Accordo di cui al comma 2.

5. Usi ammissibili

Sono ammissibili gli usi b10.1, b10.4, f3, f5.

6. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori, conformemente all'Accordo di cui al secondo comma, si impegnano a:

- a) a realizzare a propria cura e spese la sistemazione dell'intera area a verde sulla base del progetto allegato all'Accordo sottoscritto e per un impegno di spesa ivi indicato;
- b) a avviare a propria cura e spese un primo lotto di intervento di recupero dell'edificio colonico preesistente e relativo annesso sulla base del progetto allegato all'Accordo sottoscritto, secondo le modalità indicate nell'accordo stesso e nelle sue successive modifiche per l'impegno di spesa ivi indicato;
- c) a destinare un impegno di spesa (indicato nell'Accordo sottoscritto) alla realizzazione del II° lotto dell'intervento di ristrutturazione delle scuole elementari Fresu di Villanova.
- d) a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree e gli edifici facenti parte del comparto.

L'onere della realizzazione delle opere suddette è a carico dei soggetti firmatari degli Accordi di cui al secondo comma secondo le modalità e le ripartizioni ivi previste.

- e) l'eventuale attivazione dell'area per usi scolastici è comunque subordinata ad uno studio preliminare sull'accessibilità stradale al fine di individuare le soluzioni che garantiscono la sicurezza viaria.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

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

8. Tempi di attuazione

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

Art. 4 – Comparto per nuovo insediamento residenziale a Marano

1. Il POC individua un comparto di intervento di edificazione residenziale composto da due distinte aree, aventi una ST rispettivamente di mq.11.600 (area 1) e mq. 2912 (area 2).

2. **Modalità di attuazione**

L'area 1 deve essere oggetto di un PUA, l'area 2 potrà essere oggetto del medesimo PUA insieme all'area 1 oppure di un Permesso di Costruire autonomo. L'attuazione di entrambi gli interventi dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'allegato 3.

3. **Parametri e prescrizioni progettuali per l'area n. 1**

- IP = 0,10 mq/mq.
- Su max = 1.100 mq
- SP min = 25% della ST
- NP max = 3.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq. 1.500. (la cui localizzazione è indicata nella cartografia di POC)
- Aree da sistemare a verde e da cedere (verde pubblico 'U'): min mq 1.160, parzialmente monetizzabili.
- Le aree ricadenti entro una fascia di metri 25,00 dalla viabilità in fregio alla Via Ciottitrentadue sono sistemabili come aree a verde di dotazione ecologica o utilizzabili per la viabilità e parcheggio, ma non possono ospitare edifici ad uso residenziale, né sono computabili come dotazione di spazi collettivi.

4. **Parametri e prescrizioni progettuali per l'area n. 2**

- IP = 0,144 mq/mq.
- Su max = 480 mq
- SP min = 20% della SF
- NP max = 3
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq. 100.
- Aree da sistemare a verde e da cedere (verde pubblico 'U'): mq 480, monetizzabili.

5. **Usi ammissibili**

usi a1, a2, b3, b5, b7.

6. **Prescrizioni particolari**

I soggetti attuatori si impegnano a:

- a) a realizzare, oltre alla edificazione di cui ai precedenti commi 3 e 4, anche un intervento di Edilizia Residenziale Sociale per mq. 420 di Su, in un'area che il Comune metterà a disposizione nell'ambito dell'attuazione del comparto di cui al precedente art. 2. Tale intervento di ERS sarà realizzato secondo le caratteristiche tipologiche e con i contenuti sociali sottoscritti nell'Accordo richiamato al comma 2;
- b) a realizzare a propria cura e spese il progetto e l'intervento relativo al recupero del complesso religioso della Chiesa di Veduro, nonché a recuperare gli edifici annessi per usi residenziali e di accoglienza come descritto nell'accordo di cui al comma 2;
- c) a concorrere alle opere di ripristino delle urbanizzazioni di Marano con un contributo economico-finanziario nei termini descritto nell'accordo di cui al comma 2;

- d) a cedere gratuitamente al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria e quelle per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, sistemate come parcheggi pubblici e come a verde e con l'impianto di alberature che sarà stabilito nel PUA.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali delle schede specifiche di valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.8. **Tempi di attuazione**

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

Art. 5 – Comparto per nuovo insediamento residenziale nel Capoluogo, ambito AUC_C1 (ex B3.2 n.1 del PRG previgente)

1. Il POC individua un comparto di intervento di edificazione residenziale composto da un area, avente una ST di mq 4.516
2. **Modalità di attuazione**
 - l'area deve essere oggetto di un PUA
3. **Parametri e prescrizioni progettuali**
 - Su max = 1.800 mq. Tale quantità è da considerare al lordo della Su eventualmente esistente.
 - SP min = 10% della SF
 - NP max = 3 elevabili a 4 sino ad un massimo di 1/3 dell'area di sedime degli edifici
 - Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq. 300
 - Aree da sistemare a verde e da cedere (verde pubblico 'U'): mq. 1.800, di cui monetizzabile al massimo mq 1.300
4. **Usi ammissibili**

usi a1, b1,b2, b3, b5.
5. **Prescrizioni particolari**

Obbligo alla realizzazione di un percorso pedociclabile di collegamento tra il parcheggio di via Gramsci e la via Andrea Costa
6. **Tempi di attuazione**

Il PUA avrà una validità di 7 anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Art. 6 – Comparto per attività produttive dell'ambito ASP_BN2.1

1. Il POC prevede l'attuazione di parte (pari a circa 22 ettari) dell'ambito ASP_BN2.1, in fregio al percorso dell'asse stradale Lungo Savena, destinato ad attività produttive secondarie, nei termini concordati nell'Accordo di Programma per l'ambito produttivo di Villanova Cà dell'Orbo approvato in data 14.11.2007. con delibera C.C. n. 49.
2. **Modalità di attuazione**

I due comparti dovranno essere oggetto di un PUA unitario di iniziativa pubblica. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nell' Accordo di Programma suddetto.

3. Parametri e prescrizioni progettuali per i comparti (ex DE.6 e DE.5 del PRG previgente)

- Su max = 63.201,62 mq (60.766,80 mq + 2.434,82 mq)
- SP min = 20% della ST
- H max = 12,00 m; nel caso di uso prevalente b3, b12 H max = 16,00 m.
- Aree per P1 e U = 15% della Superficie Territoriale
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. 10.000 mq
- Aree da sistemare a verde e da cedere (verde pubblico 'U'): min 20.000 mq
- Le aree ricadenti entro la fascia di rispetto dell'elettrodotto ad alta tensione sono sistemabili come aree a verde di dotazione ecologica o utilizzabili per la viabilità, il parcheggio o come superficie fondiaria, ma non possono ospitare edifici, né sono computabili come dotazione di spazi collettivi
- Il comparto nord è interessato dal possibile danno prodotto dallo stabilimento a rischio di incidente rilevante 'Baschieri&Pellagri'. Tali aree sono sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 in applicazione dell'art. 14 del D.Lgs 334/99. All'interno di tali aree l'art. 2.21 delle norme di PSC regola gli usi e le trasformazioni ammissibili, in conformità ai criteri definiti dal D.M. 9 maggio 2001.

4. Usi ammissibili

- b2, b3, b5, b6, b8, b12, c1, c2, c3, d4, f3, f4.
- Una quantità massima di 250 mq della Su realizzabile, per ciascuna delle aziende insediate, può essere utilizzata dallo stesso richiedente avente titolo per la commercializzazione delle merci prodotte nell'unità produttiva. Il legame tra le due attività (produzione e vendita) deve essere sancito da apposita convenzione. Il mancato rispetto di questa norma corrisponde a difformità nella realizzazione del Permesso di Costruire. Questa superficie è considerata come uso ammesso c1.

Per la zona ricompresa nelle aree a rischio di lesioni reversibili (di cui all'art. 2.21 delle norme di PSC) sono consentiti i seguenti usi: c3, b5, b6, b8, c1, c2, d4.

Per la zona ricompresa nelle aree a rischio di lesioni irreversibili (di cui all'art. 2.21 delle norme di PSC) sono consentiti i seguenti usi: b5, b6, c1, c2.

5. Articolazione dell'edificabilità e della Superficie fondiaria

Si richiamano gli impegni sottoscritti nell'Accordo di Programma richiamato al primo comma.

6. Prescrizioni particolari

Fatte salve le disposizioni di cui all'Accordo di Programma in variante al PRG per l'attuazione dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione 'Valle dell'Idice', i soggetti attuatori si impegnano a realizzare:

- a) lungo la nuova viabilità pubblica interna ai comparti opportune fasce alberate a cortina, secondo le indicazioni che saranno concordate con l'Ufficio Tecnico comunale;
- b) i parcheggi (pubblici, di uso pubblico e privati) con opportune alberature secondo le indicazioni che in proposito verranno formulate dall'Ufficio Tecnico comunale;
- c) opportuni accorgimenti tecnici per il recupero e riuso delle acque piovane;
- d) le nuove costruzioni ad una distanza di 40,00 m dalla nuova viabilità del lotto 2bis della Lungosavena e di 60,00 m dalla nuova viabilità del lotto 2 della Lungosavena ai sensi dell'art. 12.9 delle norme di PTCP;

e) in relazione alla caratteristica dell'oleodotto militare che attraversa l'area – ove necessario – interventi di delocalizzazione delle medesime condotte e/o di rifacimento per la messa in sicurezza secondo i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia;

f) particolari misure di sicurezza nella progettazione e nella realizzazione dei fabbricati che ricadono nelle aree di danno dell'industria a rischio di incidente rilevante, quali utilizzo di vetri (o materiali alternativi al vetro) e telai portanti rigidi certificati a resistere a un livello di sovrappressione non inferiore a 0,03 bar per i fabbricati ricompresi nelle aree a rischio di lesioni reversibili e non inferiore a 0,07 bar per i fabbricati ricompresi nelle aree di danno con lesioni irreversibili.

g) le aree ricadenti entro il corridoio di salvaguardia della Lungosavena non possono ospitare edifici;

h) sono ammesse costruzioni in aderenza al perimetro del comparto e/o del lotto fondiario qualora il soggetto attuatore risulti essere proprietario anche del lotto e/o dell'ambito confinante;

i) l'insediamento delle attività produttive, inteso come rilascio di usabilità/abitabilità, è subordinato al completamento dei lotti II e IIbis della Lungosavena

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

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

8. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo di Programma richiamato al primo comma.

Art. 7 – Lotti edificati preesistenti interclusi nel comparto per attività produttive dell'ambito ASP_BN2.1 (ex zone Dy del PRG previgente)

1. Il POC prevede tre lotti edificati preesistenti interclusi nell'ambito ASP_BN2.1, nei termini concordati dall'Accordo di Programma per l'ambito produttivo di Villanova Cà dell'Orbo in variante al PRG previgente.

2. Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto.

3. Usi ammissibili

- a1 esistenti, foresteria e alloggio per custode esistenti; nel caso di cambio di destinazione d'uso (CD) sono ammessi usi: b2, b3, b7, b8, b10.1, b12, b14.1, b14.2, c1, c2, c3, d4.

Per la zona ricompresa nelle aree a rischio di lesioni reversibili (di cui all'art. 2.21 delle norme di PSC) sono consentiti, oltre a quelli esistenti, i seguenti usi: b7, b8, c1, c2, c3, d4.

4. Tipi di intervento, parametri e prescrizioni progettuali

per gli usi a1 esistenti sono ammessi gli interventi di conservazione quali: (MO) manutenzione ordinaria, (MS) manutenzione straordinaria ed interventi di trasformazione quali: (RE) ristrutturazione edilizia; (DR) (AM) demolizione e ricostruzione con ampliamento di edificio esistente; (AM) ampliamento di edificio esistente, l'incremento massimo ammissibile per lotto è di 150 mq di Su fino al raggiungimento dell'indice massimo $U_f = 0,35 \text{ mq/mq di Su}$. Tali ampliamenti non devono comportare l'aumento del numero di unità immobiliari esistenti; (RT) ripristino tipologico per gli edifici parzialmente

demoliti dei quali siano ancora presenti le strutture edilizie che individuano il perimetro dell'edificio e dei quali sia reperibile una documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (documenti catastali, piante e documentazione fotografica).

Nel caso di cambio di destinazione d'uso (CD) sono ammessi i seguenti interventi: NC, RE, RRC, D, DR AM.

Nel caso d'intervento NC: $U_f \text{ max} = 0,50 \text{ mq/mq}$.

Altezza massima:

- esistente per usi a1 esistenti;
- nel caso di cambio di destinazione d'uso (CD), $H \text{ max} = 12,00 \text{ m}$;
- nel caso di uso prevalente b3, b12 $H \text{ max} = 16,00 \text{ m}$.

5. **Prescrizioni particolari:**

Nei lotti in cui si applica il tipo d'intervento (NC), il fronte prospiciente la viabilità pubblica deve essere sistemato preferibilmente con alberature a cortina, secondo le indicazioni che saranno concordate con l' U.T. comunale.

Per la zona ricompresa nelle aree a rischio di lesioni reversibili (di cui all'art. 2.21 delle norme di PSC) e per tutti gli interventi previsti, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- in caso di uso a1 l' indice fondiario di edificazione $0,50 < I_f < 1,00 \text{ mc/mq}$;
- utilizzare particolari misure di sicurezza nella progettazione e nella realizzazione dei fabbricati, quali utilizzo di vetri (o materiali alternativi al vetro) e telai portanti rigidi certificati a resistere a un livello di sovrappressione non inferiore a 0,03 bar.

Art. 8 – Lotto intercluso nel comparto per attività produttive dell'ambito ASP_BN2.1 (ex zona D del PRG previgente)

1. Il POC prevede l'attuazione di un lotto intercluso nell'ambito ASP_BN2.1, nei termini del PRG previgente.

2. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto.

3. **Usi ammissibili**

- b2, b3, b5, b6, b12, b14.2, b16, c1, c2, c3, c6, f1, f2, f3, f4, f5, f6;
- b1 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.

4. **Tipi di intervento, parametri e prescrizioni progettuali**

Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D.

Sono ammessi inoltre interventi di AM entro sagoma con una potenzialità edificatoria pari al 5% della Su esistente o una tantum di 200 mq di Su.

Gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq./mq}$.
- nel solo caso di DR, $U_f \text{ max} = U_f \text{ preesistente}$ se superiore a 0,60 mq/mq
- $Q \text{ max} = 60\% \text{ della SF}$, ovvero = a $Q \text{ preesistente}$ se superiore;
- $SP \text{ minima} = 10\% \text{ della SF}$ o = a $SP \text{ preesistente}$ se inferiore.

Art. 9 – Ampliamento dell'impianto sportivo del golf e dei servizi annessi

1. Il POC prevede uno o più interventi edilizi finalizzati all'estensione del preesistente impianto per lo sport del golf e alla contestuale integrazione dei servizi all'utenza .

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono attuabili sulla base di un progetto unitario convenzionato secondo i termini sottoscritti nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'allegato 4. Successivamente all'approvazione del progetto unitario convenzionato gli interventi possono essere realizzati anche per fasi soggette a successivi titoli abilitativi.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Superficie netta max (aggiuntiva rispetto a quella preesistente) = 4.500 mq (di cui 1.500 fuori terra e mq. 3.000 interrati).
- NP max = 1
- L'edificazione va collocata nell'area indicata nella planimetria allegata all'accordo art. 18 della LR 20/2000.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): pari al 40% della Superficie netta fuori terra.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): pari al 60% della Superficie netta fuori terra interamente monetizzabili.

4. Usi ammissibili

- b2, b4, b14.1,

5. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori, si impegnano a corrispondere a tutti gli impegni sottoscritti nell'Accordo di cui al comma 2, e in particolare a realizzare a propria cura e spese il progetto e l'intervento relativo alla realizzazione di un ponte pedo-ciclabile sull'Idice tra la via Fiumana dx e la via Fiumana sx, raccordandolo ai percorsi escursionistici già esistenti del Lungofiume.

6. Sostenibilità ambientale della trasformazione

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

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al primo comma.

Art. 10 – Adeguamento funzionale al superamento delle barriere architettoniche di edifici per l'ambito del centro storico di Fiesso

1. In località Fiesso all'interno dell'ambito del centro storico, per finalità di adeguamento funzionale e di superamento di barriere architettoniche di unità immobiliari esistenti, è ammesso il seguente intervento edilizio in deroga alle norme del RUE: ampliamento della sagoma dell'edificio, sul lato opposto a quello di affaccio stradale principale, nella misura necessaria alla realizzazione di un nuovo vano scale e ascensore conforme alla L. 13/89 e s.m.i..

2. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto, previo parere preventivo favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 11 – Realizzazione di Impianto Fotovoltaico per la produzione e commercializzazione di energia.

1. Il POC prevede, fatte salve ulteriori disposizioni e prescrizioni di cui al rapporto di Screening allegato alla D.G.R. n. 352 del 14/07/2009, un intervento finalizzato alla realizzazione di un impianto fotovoltaico.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono attuabili sulla base di un permesso di costruire convenzionato.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

Realizzazione di un impianto costituito da n. 3842 pannelli di silicio policristallino della dimensione di mm 2011 x 1010 mm, montati su strutture che saranno ancorate al suolo attraverso tubolari con all'estremità una vite autofilettante, ciascuno di potenza nominale pari a 260 Wp. Il tutto composto da n. 226 stringhe di 17 moduli cadauno, in grado di raggiungere la potenza di 998,92 KWp attraverso n. 3 inverter.

4. Usi ammissibili

- c6 e attrezzature per la didattica con superficie coperta max = 40 mq

5. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori a propria cura e spese si impegnano a realizzare:

- uno spazio chiuso per la didattica destinata alla didattica e alla divulgazione al pubblico degli effetti ecologici prodotti dall'impianto fotovoltaico;
- un display a LED luminosi posto sul fronte strada contenente le informazioni sulla produzione di energia rinnovabile in tempo reale con parametrizzazione del risparmio di immissioni di CO₂ in atmosfera e altri parametri comparativi;
- la pavimentazione permeabile in inerte stabilizzato per l'accesso dei mezzi di trasporto, la cantierizzazione e lo stoccaggio dei materiali.

Tutti i fabbricati realizzati dovranno essere rivestiti in pietra naturale.

Gli elementi progettuali sopra citati dovranno essere meglio definiti negli elaborati predisposti per il rilascio dell'autorizzazione dell'impianto che, non essendo prevista altra autorizzazione/parere/nulla osta ad esclusione del Permesso di Costruire, verrà rilasciata dall'Amministrazione Comunale, tramite il Permesso di Costruire stesso.

Il progetto definitivo, in accordo con i tecnici dell'amministrazione comunale, dovrà prevedere la realizzazione di una siepe autoctona perimetrale con specie arbustive; il gestore dell'impianto dovrà garantire una manutenzione d'impianto per i primi tre anni per favorire l'attecchimento della vegetazione, prevedendo eventualmente un impianto di irrigazione o eventuali irrigazioni di soccorso. Inoltre, la recinzione perimetrale dovrà essere realizzata con uno spazio libero al piede pari a circa 20 cm, in modo da permettere il libero passaggio della piccola fauna;

Nell'organizzazione del cantiere dovranno essere assunte tutte le precauzioni idonee per ridurre l'emissione di polveri, il rumore e il disturbo al traffico locale.

Inoltre l'impianto dei pannelli fotovoltaici dovranno rispettare, le fasce di rispetto stradali previste dal Codice della Strada, pari a:

- per la Strada Provinciale denominata "Lungosavena", 30 metri più 50 centimetri dal fosso di fondo scarpata, in deroga ai 40 metri previsti dal Codice della Strada;
- per la strada Comunale – via Marano, 20 metri dalla banchina stradale.

È necessario redigere la Relazione Geotecnica prevista dalle norme anti-sismiche relativamente alla realizzazione e posa dei fabbricati di servizio.

La convenzione del progetto unitario è accompagnata da una relativa polizza fideiussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime qualora l'impianto non risulti più in attività.