



COMUNE DI CASTENASO

P O C 3

PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

VARIANTE 2

Norme di Attuazione

Adozione D.C.C. n. ____ del __/__/____

Approvazione D.C.C. n. ____ del __/__/____

il Sindaco
Carlo GUBELLINI

l'Assessore all'Urbanistica
Alberto BIANCOLI

il Segretario Generale
Letizia RISTAURI

ARCH.it Studio

William BERTI
Paolo GROSSI
Luca MAGRI

Comune di Castenaso

Fabrizio RUSCELLONI
Deborah CAVINA
Leonardo ALTILIA

- POC 3 con valore ed effetto di PUA di iniziativa privata relativo al comparto ANS_C2.4 Villanova approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 17/04/2018, in vigore dal 16/05/2018;
- Variante n. 1 al POC 3 con valore ed effetto di variante al PUA di iniziativa privata relativo al comparto ANS_C2.4 Villanova approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2020, in vigore dal 13/05/2020;
- Variante n. 2 al POC 3 con valore ed effetto di PUA di iniziativa privata relativo al comparto De Coubertin approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, in vigore dal _____.

Art. 1 - Disposizioni generali

1. Modalità di attuazione

La variante 2 al POC 3 inserisce il comparto di attuazione denominato “De Coubertin” da assoggettare a PUA, individuandone negli elaborati planimetrici il relativo perimetro, oltre alle prescrizioni riportate nelle presenti Norme di Attuazione.

2. Prescrizioni generali

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

- a) applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti;
- b) divieto di realizzare piani interrati nel comparto, vista la presenza di una falda freatica superficiale;
- c) verifica delle reali condizioni geologiche, idrogeologiche e litologiche; si dovrà inoltre verificare se, in concomitanza di eventi sismici, le varie aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;
- d) in fase esecutiva le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 “Norme tecniche per le costruzioni” e successivi;
- e) nella fase esecutiva, ai fini della riduzione del rischio sismico, dovranno essere tenute in debita considerazione anche quei fenomeni particolarmente sfavorevoli, quali le coincidenze di frequenze di risonanza tra suolo e struttura;
- f) dovranno essere tassativamente rispettate, tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche, a corredo degli strumenti urbanistici;
- g) la Microzonazione Sismica (MZS) delle aree urbane e urbanizzabili, elaborata per il POC, deve costituire il nuovo riferimento di pericolosità sismica semplificata per le successive fasi di pianificazione comunale;
- h) i PUA e i POC potranno variare la zonizzazione ed i parametri sismici riportati nella MZS solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche eseguite con adeguata strumentazione.
- i) per le aree di territorio sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali, che ricadono esternamente o parzialmente alla MZS (microzonazione sismica) comunale, è richiesto uno studio geologico finalizzato ad integrare la Microzonazione in coerenza con le analisi sismiche elaborate per il POC;
- l) per l'ambito oggetto di PUA sono obbligatorie indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla definizione delle tessiture, dei parametri meccanici e verifiche di liquefazione/addensamento e dei cedimenti post sisma, seguendo come riferimento le procedure indicate nella delibera R.E.R. n. 112/2007 (allegato 3). Le indagini eseguite per il PUA dovranno inoltre definire anche le condizioni idrogeologiche dei primi 15 metri di profondità, rispetto al piano campagna;
- m) per gli Ambiti in “aree potenzialmente liquefacibili”, dovranno essere eseguite analisi sismiche con verifiche alla liquefazione spinte fino al III° livello di approfondimento conoscitivo (art. 4,2 delib. RER n. 112/2007), seguendo come riferimento le procedure indicate nella citata delibera regionale (allegato 3). Le indagini necessarie per espletare lo studio sismico di dettaglio dovranno risultare, come numero e tipologia, adeguate all'importanza degli interventi previsti. Le indagini geognostiche (sondaggi a

carotaggio continuo e/o penetrometrie), obbligatorie, dovranno essere spinte fino ad almeno 20 metri dal p.c. attuale, per appurare la presenza o meno di sedimenti con tessiture, caratteristiche meccaniche e spessore tali da risultare suscettibili a liquefazione/addensamento e/o a cedimenti post sisma;

- n) per gli interventi di interesse pubblico più significativi (classificati come opere strategiche ai sensi della delib. RER n. 1661/2000) in variante al POC vi è l'obbligo, a prescindere dalla pericolosità sismica locale, dell'approfondimento sismico di 3° livello conoscitivo (D.A.L. 112/2007), al fine di valutare puntualmente: risposta sismica locale; liquefazione e/o addensamento dei sedimenti granulari e dei sedimenti poco coesivi; cedimenti post sisma; stabilità globale in condizioni sismiche;
- o) la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno che faccia riferimento alle prescrizioni specifiche indicate nelle schede relative ai singoli comparti riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo che accompagnano il PSC (Ca-B1.5.REL, Relazione geologica e Ca-B1.6, Microzonazione sismica) e nella Relazione Geologica e Sismica del POC; tali prescrizioni specifiche sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme.

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

- p) i materiali terrosi e lapidei eccedenti la sistemazione delle aree oggetto dei lavori, in conformità e nei limiti delle previsioni di progetto, dovranno essere trasportati a rifiuto in discariche autorizzate;
- q) durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi o lapidei, dovranno essere effettuati in maniera da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque; tali depositi provvisori non dovranno essere eseguiti all'interno di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali di acque e, dovranno essere posti a congrue distanze rispetto a corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi inoltre non dovranno in alcun modo essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare collassi gravitativi causati da eccessivi sovraccarichi;
- r) tutte le acque di qualsiasi origine o provenienza (superficiali e profonde), dovranno essere debitamente intercettate ed incanalate entro i collettori naturali presenti o entro le nuove strutture fognarie eventualmente da realizzarsi;
- s) tutti gli sbancamenti necessari dovranno essere eseguiti per setti nella stagione più favorevole, ed immediatamente presidiati dalle eventuali strutture di sostegno previste; queste ultime dovranno essere tassativamente drenate a tergo in maniera di mantenere sempre asciutto il cuneo di terra spingente;
- t) contestuale realizzazione delle vasche e/o opere similari per la laminazione delle acque meteoriche a servizio degli ambiti previsti nel POC; verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo); tutte le condotte interrate da realizzarsi a servizio delle nuove strutture, dovranno essere opportunamente dimensionate, progettate ed ubicate in maniera tale

da non compromettere le attuali condizioni di stabilità delle pendici, in particolare si dovrà evitare che queste si possano comportare come veri e propri drenaggi impropri; per tale ragione si dovranno realizzare, ove occorra, vasche di prime piogge e di laminazione e/o opere di captazione, stoccaggio e rilascio delle acque stesse, per una maggiore tutela idraulica dei corsi d'acqua naturali e non.

u) al di fuori dei casi espressamente autorizzati sarà vietato:

- modificare impluvi, fossi o canali e di procedere all'intubamento delle acque all'interno degli stessi;
- modificare l'assetto delle sponde o degli argini di corsi d'acqua naturali o artificiali, in particolare le nuove opere da realizzarsi non dovranno tassativamente creare impedimenti o ostacoli al naturale deflusso delle acque superficiali;
- immettere acque superficiali o di scarico nel suolo o nel sottosuolo mediante impianti di sub-irrigazione o di dispersione (pozzi disperdenti, ecc.) o altre opere;
- effettuare emungimenti di acque sotterranee;

z) Documentazione Previsionale del Clima Acustico: qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di rumore equivalente stabilite dalla Zonizzazione Acustica vigente, il Piano Urbanistico Attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette;

aa) dovranno essere recepiti i contenuti di cui al Piano Sanitario Regionale della prevenzione (prevenzione della patologia indotta da ambiente costruito), recependone le tematiche da tradurre nella progettazione degli ambiti;

bb) la relazione illustrativa dovrà precisare le scelte progettuali in riferimento ai disposti ed ai contenuti delle schede specifiche di VAS/Valsat;

cc) per i nuovi edifici, è fissato un livello minimo di prestazione energetica superiore ai valori minimi vigenti alla data di adozione delle norme di PSC sulla base delle disposizioni normative nazionali e regionali; in particolare si assume come livello minimo la classe "A" per il nuovo insediamento che sarà posto in attuazione con il presente POC;

dd) il PUA attuativo delle previsioni del presente POC è soggetto a VAS/Valsat;

ee) nel rispetto del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), il comparto si colloca in area di pericolosità P2 – M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità); il POC, nell'ambito della procedura di VALSAT di cui alla L.R. 20/2000 e s.m.i., (o di verifiche della sostenibilità dell'intervento) deve prevedere tra la documentazione tecnica di supporto al PUA uno studio idraulico adeguato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali.

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

Nel comparto 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.

Nell'elaborato n. 2 del POC è contenuta la planimetria del comparto "De Coubertin" 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 agli elaborati n. 4, 5 e 6 del POC;
- può proporre un posizionamento parzialmente diverso dei tracciati stradali e dei percorsi ciclopeditoni individuati nelle tavole del POC di cui alla precedente lettera d), fermo restando la funzionalità dei collegamenti stradali previste dal POC e delle connessioni con la viabilità e le piste ciclabili all'esterno del comparto attuativo.

5. **Superficie Territoriale**

La Superficie Territoriale (STER) 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 “De Coubertin” per nuovo insediamento urbano

La variante 2 al POC 3 individua un comparto di attuazione denominato “De Coubertin” all’interno di parte dell’ambito per nuovi insediamenti urbani ANS_C2.1 “Castenaso Ovest” e di parte dell’ambito di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi ANS_C3.1.

1. Modalità di attuazione

Il comparto ha una superficie territoriale STER di mq 52.008,00 (di cui solo mq 47.840,00 sono da considerarsi per il calcolo dei diritti edificatori in quanto mq 4.168,00 non generano indice) 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 e s.m.i. sottoscritto in data 01/04/2021 con prot. n. 6.331 così come integrato in data 09/11/2021 prot. 20.400 di cui all’Elaborato 3 della Variante 2 al POC 3.

2. Parametri e prescrizioni progettuali

- IT max = 0,11 mq/mq
- SU max = 5.810,00 mq
- SA max = 80% SU realizzata
- SP min = 25 % della STER (la permeabilità dei singoli lotti fondiari verrà definita in fase di PUA con un minimo del 20% sulla SF)
- NP max = 5
- IP = 0,092 mq/mq per ambito ANS_C2.1
- IP = 0,04 mq/mq per ambito ANS_C3.1
- SU ERS >= 25% SU comparto
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min.15% della SU = 871,50 mq.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico ‘U’): min. 85% della SU = 4.938,50 mq.
- Per la SU destinata ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è ammissibile la realizzazione dei parcheggi pertinenziali P3r anche in forma di posto auto all’aperto.
- Non è ammessa la realizzazione di piani interrati, viste le condizioni idrogeologiche dell’area e la presenza di una falda freatica superficiale.
- Le aree ricadenti entro una fascia di m. 50 dalla nuova rotatoria tra via De Coubertin e via dello Sport sono sistemabili come aree a verde di dotazione ecologica o utilizzabili per viabilità, parcheggi o come superficie fondiaria, ma non possono ospitare edifici ad uso residenziale, né sono computabili come dotazione di spazi collettivi.
- Le aree ricadenti entro una fascia di m. 20 dalla via De Coubertin sono sistemabili come aree a verde di dotazione ecologica o utilizzabili per viabilità, parcheggi o come

superficie fondiaria, ma non possono ospitare edifici ad uso residenziale, né sono computabili come dotazione di spazi collettivi.

3. Usi ammissibili

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

4. Articolazione dell'edificabilità e della Superficie fondiaria

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

- a) la superficie fondiaria per la realizzazione dei diritti edificatori pertinenti ai soggetti privati e attinenti agli interventi di edilizia residenziale libera, idonea alla realizzazione di mq 4.357,50 di SU;
- b) la superficie fondiaria per la realizzazione di mq 1.452,50 di SU di edilizia residenziale sociale (ERS) a cura dei soggetti privati;

Approvato il PUA, in sede di attuazione sono ammessi, senza che ciò comporti variante al PUA aggiustamenti di natura tecnica, purché tali da non alterare il carattere urbanistico dell'insediamento; in particolare le quantità edilizie in ciascun lotto potranno subire variazioni, nel limite della superficie complessiva massima consentita dal POC 3 sull'intero Comparto. Si potranno avere spostamenti e compensazioni di SU libera, anche più volte, da uno o più lotti fondari ad un altro per una quota massima del 20% calcolata sulla SU dei lotti più piccoli, per i quali andrà considerata quella esistente al momento del trasferimento.

I singoli lotti dovranno comunque mantenere una SU non inferiore al 60% di quella originariamente prevista.

5. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano:

- a) a realizzare e cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione primaria, le aree 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;
- b) dar corso, a propria cura e spese, al completamento dei percorsi pedo-ciclabili di collegamento con i comparti limitrofi, il nuovo Polo Scolastico, l'area sportiva e il centro del Capoluogo, e alla progettazione e alla realizzazione di una rotatoria tra Via De Coubertin e Via dello Sport fino al raggiungimento dell'importo di circa € 550.000.
- c) dar corso a propria cura e spese, alla realizzazione di una nuova infrastruttura sportiva nel Polo Sportivo di Via dello Sport, fino alla concorrenza di Euro 550.000,00.

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

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

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

6. Sostenibilità ambientale della trasformazione

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

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sopra citato.

