Unione Reno Galliera

Provincia di Bologna

Comune di

CASTEL MAGGIORE

# PSC

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

## VARIANTE AL PSC 2/2014

**(Art. 32 L.R. 20/2000 e s.m. e i.)**

***DOCUMENTO PRELIMINARE***

## *Relazione illustrativa con elaborati cartografici e normativi*

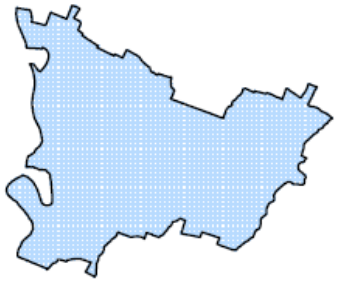
**ELAB. 1**


Sindaco
Marco Monesi

Assessore all'urbanistica
Donatella Cimatti

Segretario comunale
Dott.ssa Monica Tardella

Ufficio Pianificazione Territoriale
Il Responsabile Arch. Piero Vignali

# COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

## VARIANTE AL PSC n. 2/2014

# DOCUMENTO PRELIMINARE

(ai sensi dell'Art. 32 l.r. 20/2000 mod. ed int. da l.r. 6/2009)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Natura del provvedimento**

Trattasi di Varianti al PSC comunale Vigente (approvato il 27.01.2010 con delibera Consiglio Comunale n. 4) che seguiranno le procedure previste dalla legislazione regionale, ovvero la l.r. 20/2000 modificata ed integrata dalla l.r. 6/2009, e più precisamente con l'applicazione dell'Art. 32.

Le procedure individuate all'Art. 32 della normativa regionale prevedono il seguente percorso:

- La Giunta comunale elabora la proposta di Variante ed approva con propria deliberazione un Documento Preliminare (DP)
- Il Sindaco convoca un "Conferenza di pianificazione" chiamando tutti gli Enti delegati ad esprimere un parere di carattere pianificatorio, al fine di esaminare in modo congiunto il DP (i documenti sono da inviare assieme alla delibera di Giunta ed alla convocazione della "Conferenza di pianificazione")
- Alla conclusione della Conferenza il Comune adotta la Variante al PSC, dopo aver tenuto conto di eventuali suggerimenti, richieste di integrazione e modificazione da parte degli Enti che hanno partecipato alla Conferenza stessa e pone gli elaborati in pubblicazione (il Comune deve pubblicare sul BUR, all'albo pretorio e sul proprio sito Web); inoltre contestualmente trasmette gli elaborati adottati alla Giunta Provinciale ed agli altri Enti che hanno partecipato alla Conferenza dei servizi.
- Il Comune e la Provincia, possono stipulare, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla chiusura dei lavori della conferenza di pianificazione (quindi prima della adozione della Variante di cui sopra), un Accordo di pianificazione che definisca

l'insieme degli elementi costituenti parametro per le scelte pianificatorie, secondo quanto previsto rispettivamente dall'articolo 27, comma 3, e dall'articolo 32, comma 3 della l.r. 20/2000.

- Il Comune alla scadenza del deposito formula le proprie controdeduzioni alle eventuali osservazioni presentate e controdeduce alle Riserve provinciali; quindi, se ha sottoscritto l'Accordo di pianificazione, approva la Variante con delibera di Consiglio Comunale. Nel caso in cui, invece, non sia stato sottoscritto l'Accordo di pianificazione, il Comune controdeduce alle Riserve provinciali ed alle osservazioni pervenute e trasmette tale deliberazione di Consiglio alla provincia chiedendo l'Intesa. La Provincia a sua volta risponderà con delibera della Giunta Provinciale esprimendo l'Intesa a favore del Comune. Nell'esprimere l'Intesa la Provincia può richiedere modifiche alle controdeduzioni del Comune. Il Comune in questa procedura deve accettare tutto ciò che la provincia ha prescritto nell'Intesa.
- Copia integrale (testo normativo coordinato e tavole modificate) vengono trasmesse in copia cartacea alla Regione e alla Provincia
- La Regione pubblica sul BUR l'avvenuta approvazione; è compito del comune pubblicare gli atti della Variante approvata all'albo pretorio e sul proprio sito Web.
- La Variante al PSC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR.

Contestualmente all'adozione della Variante al PSC, il Comune adotterà una Variante al RUE per adeguare detto strumento alla Variante al PSC, dando così modo alla Provincia di effettuare un unico procedimento.

Nel medesimo procedimento, si intende adeguare anche la Classificazione Acustica comunale vigente, a seguito della presente proposta di Variante al PSC, così come indicato all'Art. 13.5 delle Norme del PTCP.

## Contenuti e descrizione della Variante

La presente Variante 2/2014 al PSC del Comune di Castel Maggiore viene proposta principalmente sulla base di un indirizzo che la Giunta Comunale ha espresso attraverso un documento di indirizzo, illustrato nella seduta del Consiglio Comunale dell'aprile scorso. Sono poi state previste alcune modifiche puntuali non sostanziali, in risposta ad alcune argomentazioni situazioni derivanti da precise istanze di cittadini e aziende, ovvero per la correzione di alcuni errori materiali segnalati dal Responsabile del 3° Settore Gestione del Territorio.

Complessivamente le Varianti al PSC che si vanno ad illustrare, non inficiano gli indirizzi e le linee generali di sviluppo territoriale che l'Unione Reno Galliera ha sottoscritto nell'Accordo di Pianificazione nella primavera del 2008, ma modifica in riduzione alcune previsioni relativamente al territorio comunale di Castel Maggiore: viene tenuto fede, quindi complessivamente, a quanto sottoscritto nell'Accordo di Pianificazione del 2008.

**Il Documento Preliminare** per la Variante 2/2014 al PSC del Comune di Castel Maggiore, è costituita dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 - Relazione illustrativa con elaborati cartografici e normativi
- Elab. 2 - Rapporto ambientale preliminare
- Tav. 1 - Assetto Territoriale scala 1:10000 con l'elenco delle Varianti
- Tav. 2 - Proposta di modifica Classificazione acustica

La descrizione delle varianti avviene singolarmente o per gruppi, in relazione ad una omogeneità fra le varianti stesse e numerate nel testo della Relazione in riferimento alla numerazione riportata nella cartografia di riferimento.

## VARIANTI n. 1 e 2

### Premessa

Si ritiene utile inserire come premessa a questo gruppo di Varianti, il documento della Giunta Comunale denominato "**DOCUMENTO POLITICO DI INDIRIZZO AL PSC"** e illustrato in Consiglio Comunale nella seduta del 2 aprile 2014.

*Premesso che:*

*Dal 20092010 ha preso corpo una drastica mutazione delle coordinate in cui si muove l'azione amministrativa. La crisi fiscale dello Stato ha comportato una serie di pesantissimi tagli ai bilancio degli enti locali, tagli che hanno minato la possibilità di mantenere in essere l'adeguato livello di servizi che ha permesso di mantenere la coesione sociale negli ultimi decenni, e blocchi alla spesa che hanno impedito la realizzazione di opere pubbliche destinate a sostenere lo sviluppo dal punto di vista infrastrutturale.*

*Al tempo stesso la crisi economica globale che ha investito in primo luogo le economie dell'Europa occidentale si presenta come una svolta epocale, un passaggio dal mito della crescita infinita alla dura realtà di una stagnazione cui non si può responsabilmente rispondere con gli strumenti tradizionali della crescita urbanistica e del consumo di suolo, ma cui occorre rispondere con un ripensamento del modello di sviluppo.*

*Interrogandoci sul Piano Strutturale Comunale (PSC), pensato in anni ormai lontani dal punto di vista delle condizioni generali, riteniamo che oggi un Comune che guarda al futuro con responsabilità deve riflettere sulle condizioni odierne del nostro territorio, in un contesto più ampio, regionale, nazionale, globale. Gli interrogativi riguardano l'energia, il consumo di suolo, ed anche la sostenibilità che si deve dare alla cresciti in termini di servizi: è difficile, oggi, continuare a crescere se non si è in grado di fornire servizi adeguati ai nuovi cittadini in arrivo.*

*L'imposizione fiscale locale non è proporzionale a quello che è necessario fare e non è sostenibile perché non ci hanno consentito in questi anni di fare quegli investimenti – non a caso derivanti dagli oneri di urbanizzazione che dovevano accompagnare lo sviluppo già percorso. E' un ritardo che rende difficile poter pensare di continuare a crescere senza creare disarmonie e squilibri.*

*Ma la questione della crescita non è solo una questione di gestione armonica ed equilibrata dello sviluppo. E' anche e soprattutto una questione strategica. In un mondo che pone drammaticamente in discussione gli equilibri ambientali, siamo chiamati ad assumerci la responsabilità di lasciare alle future generazioni un pianeta che permetta la sopravvivenza del genere umano nel contesto della difesa degli assetti ambientali che permettono la vita stessa.*

*In definitiva, sono diventate sempre più stringenti in questi anni le motivazioni che ci avevano già fatto riflettere sul fatto che la crescita di un Paese deve dipendere prima di tutto*

*dall'equilibrio tra sviluppo del territorio e sostenibilità di tale sviluppo.*

*Noi sappiamo che oggi è in atto un mutamento climatico dovuto alle emissioni, sappiamo che l'energia e l'approvvigionamento di fonti risulta essere il nodo strategico su cui si confrontano le potenze mondiali, sappiamo che l'impronta ecologica del mondo occidentale è insostenibile in rapporto a quella degli altri popoli della terra: siamo chiamati ad assumerci la responsabilità di condividere con i cittadini una scelta che va in direzione del contenimento della crescita e della ricerca di nuovi parametri e nuove gerarchie di valori che non facciano recedere la qualità della vita, pur in presenza di una diminuzione complessiva dei consumi, e innanzitutto del consumo di territorio e di energia da fonti fossili. Al tempo stesso, è evidente che la transizione verso fonti di energia rinnovabili e meno inquinanti comporta la responsabilizzazione di ciascun cittadino, in quanto un cambiamento epocale come quello di cui si sta parlando richiede innanzitutto una consapevolezza culturale che va incentivata e incoraggiata dalla pubblica amministrazione anche a livello locale.*
*In particolare, chi amministra ha la responsabilità di prevedere e garantire la sostenibilità dello sviluppo negli anni a venire, condividendo con i cittadini scelte che vanno verso il contenimento della crescita, la diffusione di una consapevolezza culturale che guardi verso le fonti di energia rinnovabili, la garanzia del mantenimento della qualità della vita anche attraverso il mantenimento dell'erogazione dei servizi.*

*Per questo, oggi riteniamo, al termine del mandato amministrativo, di dover lasciare un indirizzo di variazione del PSC che rappresenti per le prossime compagini amministrative un indirizzo, ma anche un monito e l'espressione di una consapevolezza.*

*Considerato che:*

- *la Commissione Europea ha indicato quale obiettivo da raggiungere nel 2050 il "consumo zero" del territorio e che il disegno di legge approvato dal Consiglio dei ministri il 13/12/2013 ha recepito tale obiettivo per cui è evidente che la necessità di perseguire politiche di riduzione del "consumo di suolo" risulta oggi particolarmente avvertita a livello non solo locale, ma anche comunitario e nazionale,*
- *oltre alla crescente sensibilità verso le tematiche connesse alla sostenibilità e qualità ambientale di vita giocano un ruolo fondamentale anche le implicazioni e le conseguenze che sulle dinamiche insediative ha prodotto, produce e potrà produrre la gravissima crisi economica in atto ed i cui riflessi incidono in modo rilevante anche sulle stesse previsioni degli strumenti urbanistici;*
- *è necessaria una profonda e significativa inversione di rotta nell'approccio al rapporto tra sviluppo insediativo e "bene comune/suolo" assumendo come principio fondamentale della materia "governo del territorio" quello del riuso del suolo edificato esistente e della rigenerazione urbana rispetto all'ulteriore consumo di suolo inedificato;*
- *il capitolo 4.11 del Piano strategico metropolitano (Patto per il contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana) detta alcune linee di indirizzo per le future azioni amministrative proponendo alle istituzioni che detengono la competenze in materia di governo del territorio di affrontare le problematiche legate al contenimento del consumo di suolo e alla rigenerazione urbana attraverso una strategia complessiva con l'assunzione di precisi impegni;*
- *le amministrazioni devono perciò svolgere un costante monitoraggio dei processi insediativi e di sviluppo urbano al fine di consentirne l'adeguamento alla logica della riqualificazione, dell'adeguatezza delle dotazioni pubbliche, alla sostenibilità ambientale anche attraverso azioni che sappiano limitare l'utilizzo del suolo e quindi il suo consumo - allo stretto indispensabile ovvero nella misura in cui non sia possibile rispondere alla domanda insediativa in termini di sostituzione dei tessuti urbanizzati esistenti e/o di loro rior-*

*ganizzazione e riqualificazione.*

*Sulla base di quanto indicato nel Patto metropolitano per il contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana,che stabilisce la possibilità per i PSC vigenti approvati e per lo più non attuati di concordare una riduzione del dimensionamento tramite varianti,*

*il Sindaco e la Giunta informano il Consiglio Comunale*
*che daranno avvio alla revisione delle previsioni pianificatorie contenute nel PSC comunale approvato nel 2010 attraverso la redazione di un Documento Preliminare di Variante e la convocazione della Conferenza di pianificazione al fine di esaminare tale documento, con un particolare riferimento alle seguenti indicazioni:*

- *Eliminazione degli Areali di espansione residenziale n. 1 e n. 5 e quelli di espansione produttiva n. 14 e n. 15*
- *"Rilettura e verifica dello stato di fatto" degli Ambiti di Riqualificazione, per constatare se negli ultimi anni sono cambiate le loro condizioni specifiche, in modo tale da eventualmente proporre modifiche agli indirizzi inseriti nel PSC approvato nel gennaio del 2010.*
- *Revisione Ex Ambito "U" (area ex VETROSILEX) – con suddivisione in tre subambiti U1, U2, U3 con attuazione separata, ma con possibilità, se richiesta, di attuazione concordata.*
- *Modifica Ambito ASP-CA (ex D3.2) Villa Zarri, con traslazione della superficie territoriale dal lato est, al lato ovest della viabilità per recuperare tutta la porzione a est per ampliamento del parco e realizzazione di parcheggi di servizio al parco.*

**Oggetto**

Le Varianti 1 e 2 comprendono le seguenti azioni:

- Variante 1: eliminazione degli Areali per nuovi insediamenti residenziali n. 1, 5 e 9;
- Variante 2: eliminazione degli Areali per nuovi insediamenti per funzioni produttive n. 14 e 15.

**Motivazioni**

Le motivazioni per le due azioni sopraelencate, sono contenute nel documento di indirizzo della Giunta Comunale.

Il territorio interessato torna ad essere classificato come "Ambito periurbano della conurbazione bolognese" di cui all'Art. 30 delle norme del PSC.

Con la rimozione della previsione dell'Areale n. 1, viene rivalutata, dal punto di vista dell'interesse Storico –Testimoniale (verrà individuata con una cerchiatura blu), la corte agricola n. 229 situata in via San Pierino 14. Tale corte verrà classificata per ogni singolo edificio in sede di RUE.

**Dimensionamento**

Partendo dal Dimensionamento riportato nella Relazione Illustrativa del PSC approvata nel gennaio 2010, vengono aggiornate le tabelle che riportano la previsione della capacità insediativa generale del PSC, detraendo i valori attribuiti agli areali 1, 5 e 9.
Vengono inoltre aggiornati i dati relativi agli abitanti residenti alla data del 28 marzo 2014 redistribuendoli in egual modo (rispetto al PSC approvato) per settori urbani.
Vengono infine aggiornati i dati relativi ai "residui ex PRG" considerato che comunque, al di là della crisi edilizia, alcuni processi edificatori già programmati con il PRG sono stati portati avanti.
Per quanto riguarda gli Ambiti di riqualificazione, l'introduzione di alcune varianti per tali Ambiti, porterà un adeguamento al dimensionamento anche per tale oggetto.

E' in considerazione di questo ultimo elemento che *l'aggiornamento del Dimensionamento* viene inserito in fondo alla presente Relazione illustrativa (tramite l'aggiornamento delle tabelle allegate al PSC originario) dopo la descrizione di tutte le Varianti al PSC apportate.

**Condizionamenti**

Non sono presenti condizionamenti particolari da applicare a seguito delle Varianti 1 e 2.

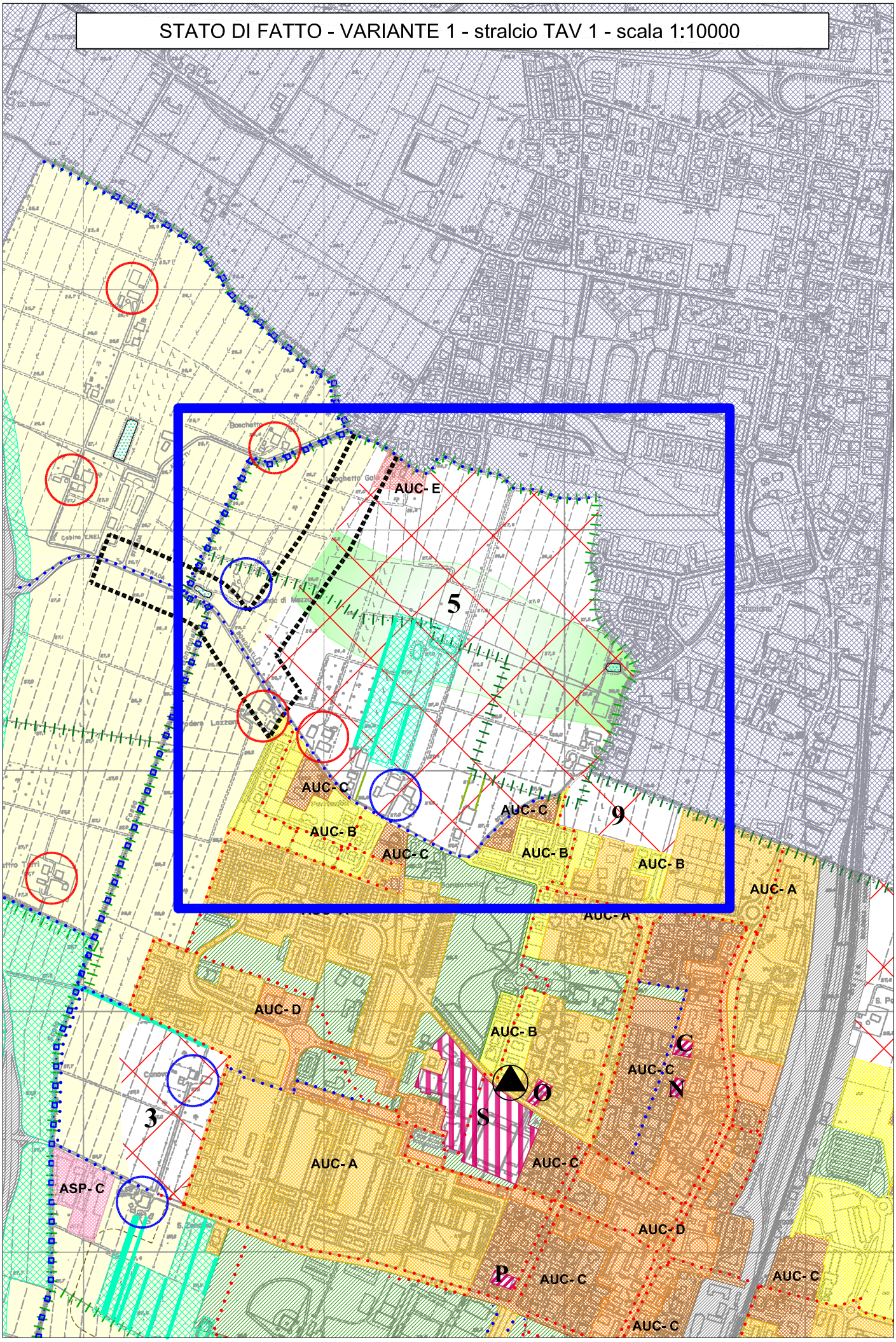
**Modifiche cartografiche**

La modifica cartografica che prevede la eliminazione degli Areali 1, 5, 9, 14 e 15, si apprezza negli stralci di seguito allegati; si allegano stralci del PSC prima e dopo la modifica.

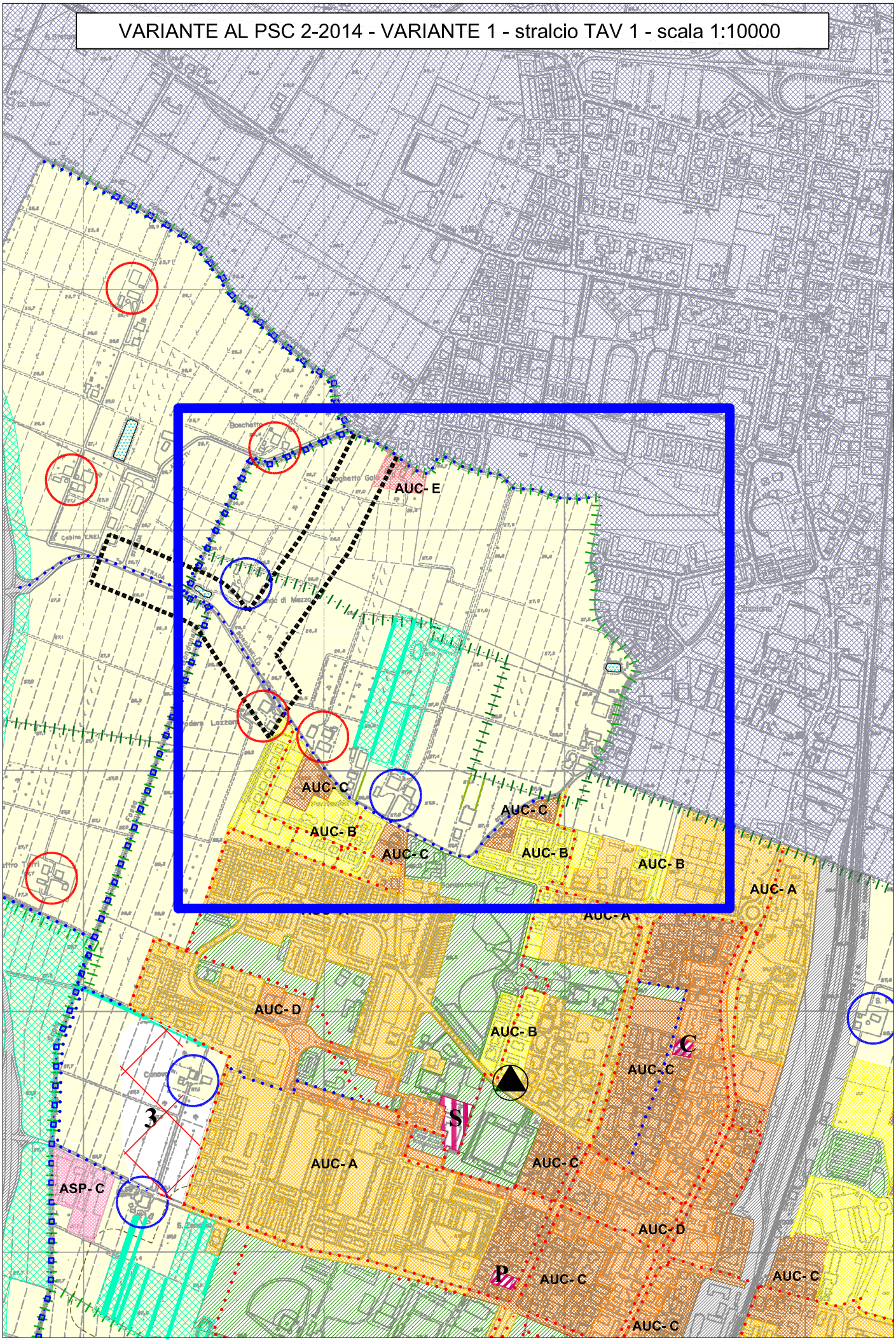
**Modifiche normative**

Viene di seguito allegato uno stralcio delle Norme del PSC riguardante gli Artt. 21, 25.2, 26.5 e 33, evidenziando le parti cassate ~~con doppia barratura~~ e le parti modificate in ***carattere corsivo grassetto.***

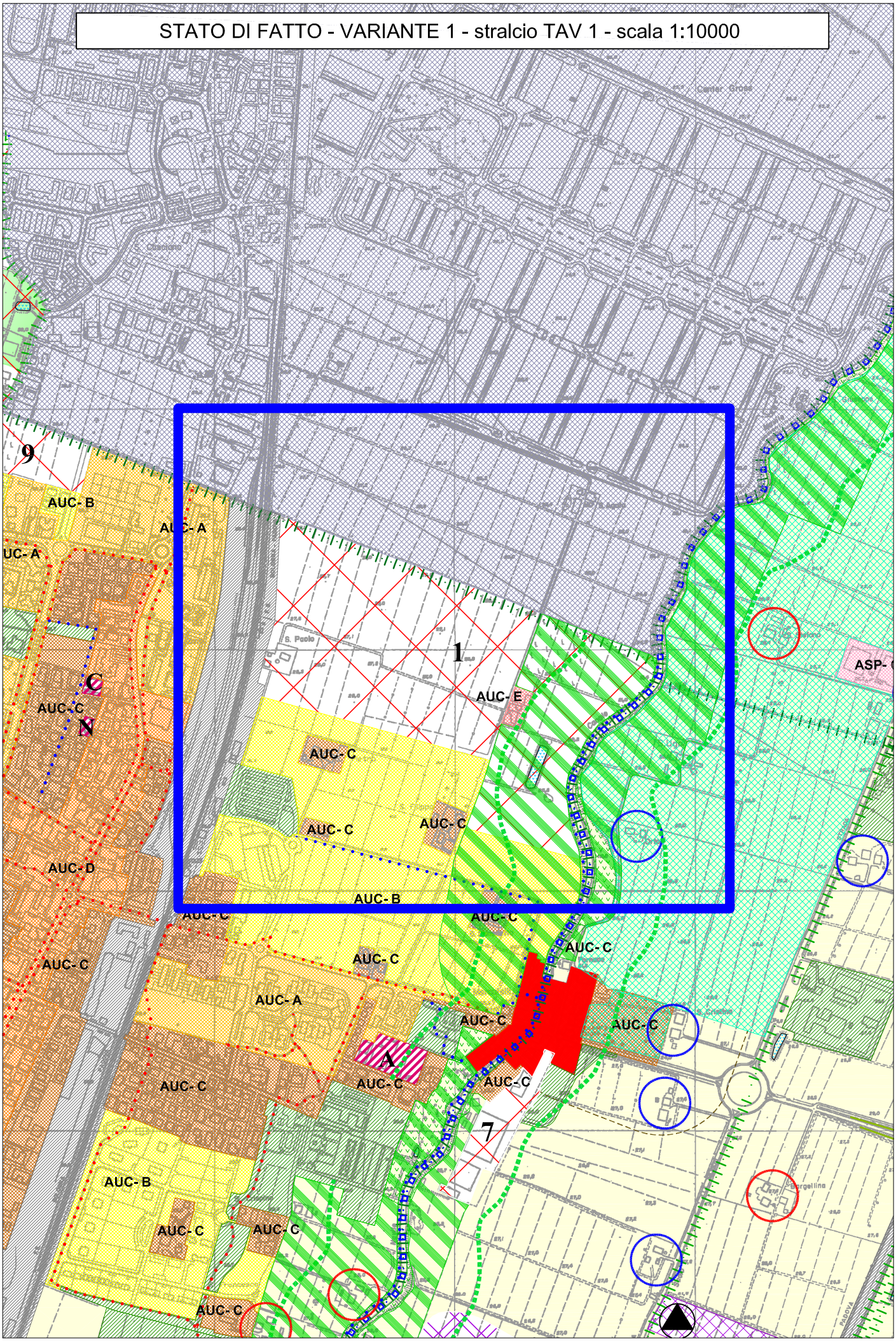
STATO DI FATTO - VARIANTE 1 - stralcio TAV 1 - scala 1:10000



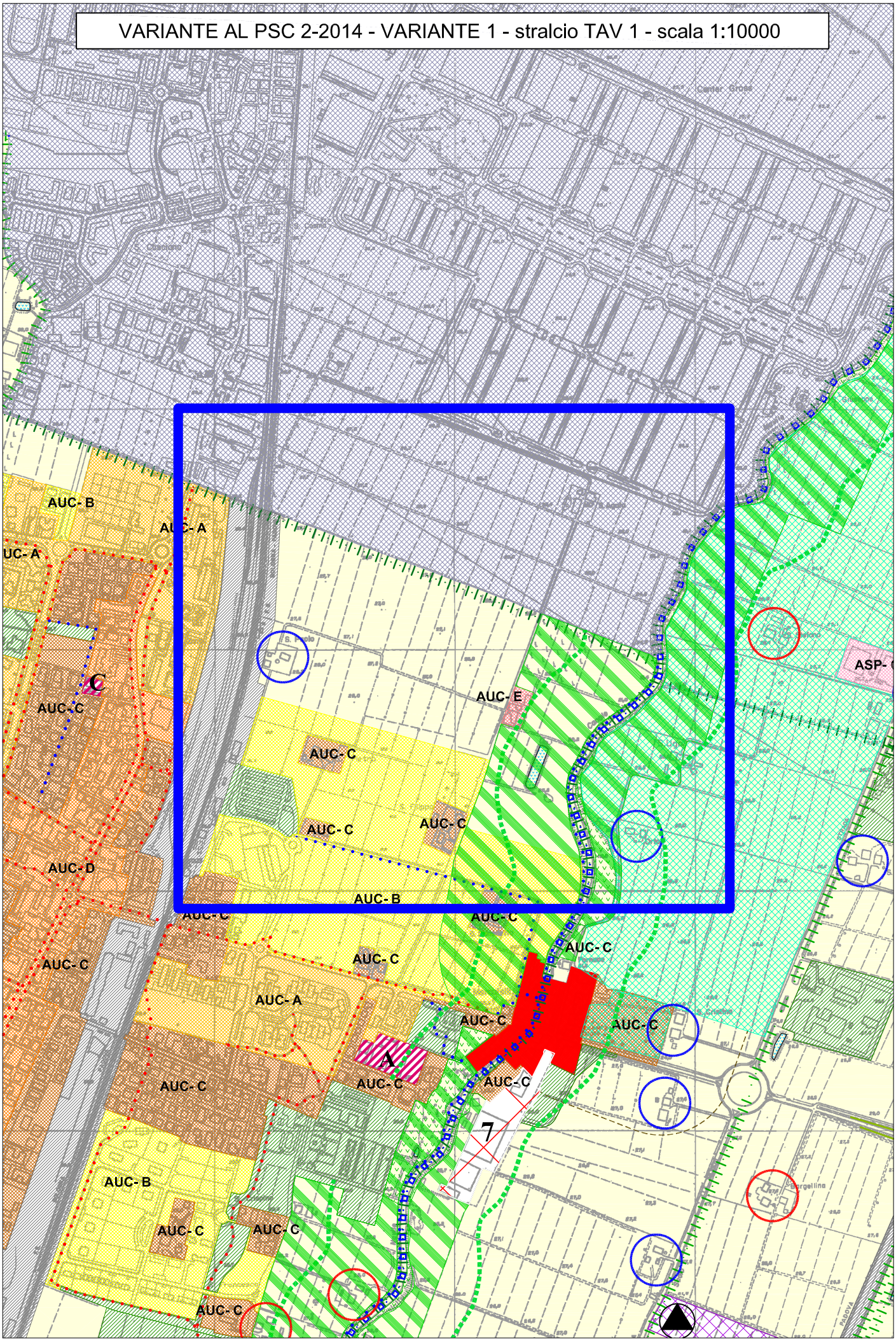
VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 1 - stralcio TAV 1 - scala 1:10000

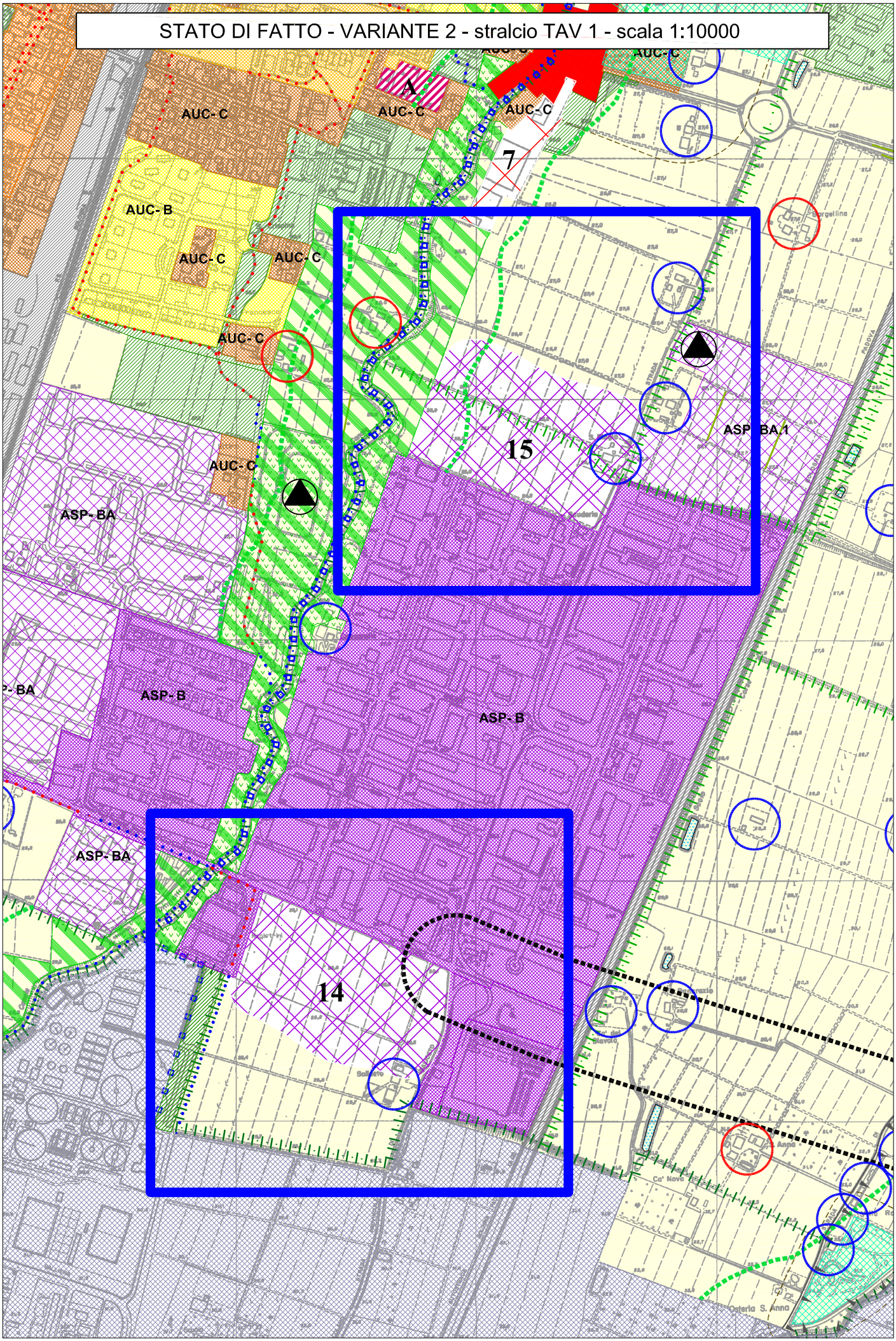


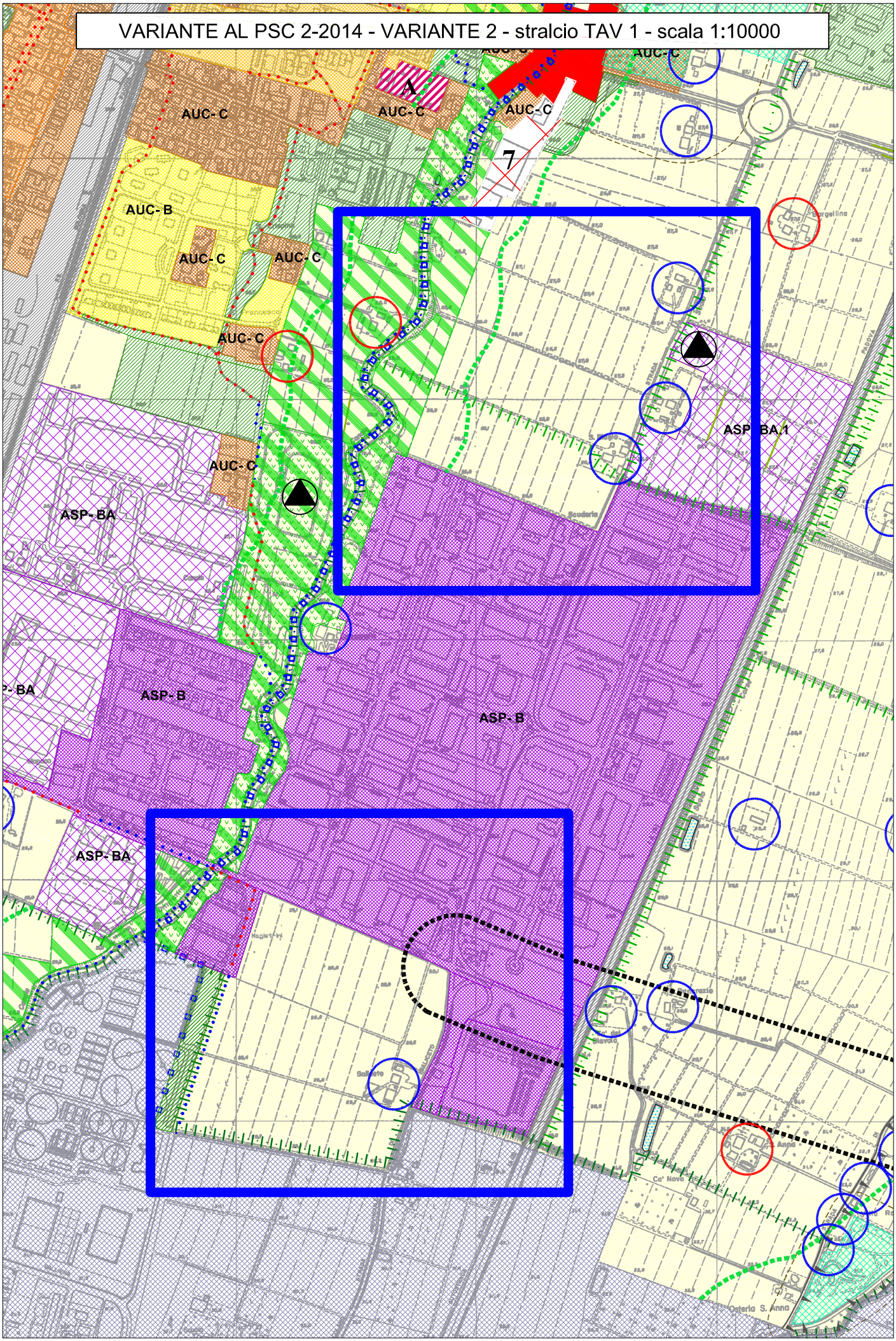
STATO DI FATTO - VARIANTE 1 - stralcio TAV 1 - scala 1:10000



VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 1 - stralcio TAV 1 - scala 1:10000




STATO DI FATTO - VARIANTE 2 - stralcio TAV 1 - scala 1:10000
A
AUC- C
AUC- C
AUC- C
7
AUC- B
AUC- C
AUC- C
AUC- C
AUC- C
15
ASP- BA.1
ASP- BA
ASP- B
ASP- B
ASP- BA
14


VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 2 - stralcio TAV 1 - scala 1:10000
AUC- C
AUC- B
ASP- BA
ASP- B
ASP- BA.1
7

Art. 21 – Sistema insediativo

*paragrafo 1): Definizione del Sistema*

1. Il PSC delimita gli ambiti del territorio comunale caratterizzati da differenti politiche di intervento e valorizzazione e da diversi assetti funzionali ed urbanistici, anche in attuazione delle direttive e degli indirizzi del PTCP. Il Piano Strutturale stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per ciascun ambito con riferimento ai fabbisogni locali ed alle previsioni del PTCP (art. A-4 L.R. n. 20/2000), nonché in conformità al Documento Preliminare, all'Accordo di Pianificazione e all'Accordo Territoriale per i Poli produttivi già sottoscritti tra i Comuni dell'Unione Reno Galliera e la Provincia di Bologna.

2. Per quanto riguarda il dimensionamento residenziale espresso attraverso l'individuazione di *Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate,* esso verrà concentrato prevalentemente nel Capoluogo.

3. Il dimensionamento di cui al primo comma si attua in parte attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori privati (vedi successivo art. 33), riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana, e in parte attraverso l'utilizzo di diritti edificatori che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, per pubblica finalità, con particolare riferimento alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS).

4. Per "edilizia residenziale sociale" (ERS) si intende prioritariamente: alloggi in locazione permanente (o di durata almeno ventennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica. All'interno delle politiche per l'ERS, possono rientrare anche la realizzazione di quote di alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato.

5. Con riferimento al dimensionamento programmato di cui al primo comma, il PSC assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS fino al 15% del dimensionamento previsto (da programmare proporzionalmente per ciascun POC) e da ricavare all'interno degli " *Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate".*

6. In riferimento alla capacità edificatoria attribuita al comune in relazione al processo perequativo, si stabilisce che tale potenzialità potrà essere utilizzata anche per edilizia ERP.

*paragrafo 2): Dimensionamento delle previsioni insediative prevalentemente residenziali*

~~1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo, derivanti dal Documento Preliminare redatto in forma associata e riprese nella Relazione del PSC, elaborato A, il PSC definisce le previsioni di sviluppo urbano per nuovi insediamenti su area libera (vedi successivo Art. 25.2), per un dimensionamento programmato massimo pari a:~~
~~a) mq 55.500 di Superficie Utile (corrispondente a 750 nuovi alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio)~~
~~b) una quota aggiuntiva pari a mq 6.500 di Superficie Utile per funzioni compatibili con la residenza (commercio, terziario, pubblici esercizi, artigianato di servizio)~~
~~c) una quota aggiuntiva pari a mq 7.400 di Superficie Utile residenziale (corrispondente a 100 nuovi alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio) per esigenze non preventivabili da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti.~~

*1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo, derivanti dal Documento Preliminare redatto in forma associata e riprese nella Relazione del PSC, elaborato A, il PSC definisce le previsioni di sviluppo urbano per nuovi insediamenti su area libera (vedi successivo Art. 25.1), per un dimensionamento programmato massimo pari a:*
*a) mq 61.042 di Superficie Utile (corrispondente a 825 alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio) derivanti da residui dell'ex PRG.*

*b) mq 19.850 di Superficie Utile residenziale (corrispondente a 268 nuovi alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio) derivanti dall'Accordo di Pianificazione e previsti dal calcolo perequativo.*
*c) una quota aggiuntiva pari a mq 6.500 di Superficie Utile per funzioni compatibili con la residenza (commercio, terziario, pubblici esercizi, artigianato di servizio).*
*d) una quota aggiuntiva pari a mq 7.400 di Superficie Utile residenziale (corrispondente a 100 nuovi alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio) per esigenze non preventivabili da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti.*

2. Non fanno parte del dimensionamento di cui al primo comma in quanto non precisamente quantificabili, e sono quindi quantità aggiuntive stimate:
   a) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi di riqualificazione negli ambiti di cui al successivo Art. 24 (con una stima di circa ~~19.500~~ *2.100* mq di Superficie Utile, corrispondente a circa ~~264~~ *29* nuovi alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio);
   b) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi di riqualificazione mediante sostituzione edilizia negli ambiti di cui al successivo Art. 25.1 (con una stima di circa 21.000 mq di Superficie Utile, corrispondente a circa 280 nuovi alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio)
   c) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi ordinari di completamento o sostituzione negli ambiti urbani consolidati disciplinati dal RUE (stimate in circa 66 alloggi);
   d) le potenzialità insediative realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti disciplinati dal RUE (stimate in circa 150 alloggi)

   Le potenzialità di cui al comma 1 e del comma 2, lettera a) e b) saranno programmate tramite i POC.

   Le potenzialità di cui al comma 2) precedente, lettere c) e d) sono attuabili sulla base della disciplina degli interventi ordinari che sarà stabilita dal RUE.

~~3. Il parametro di riferimento delle potenzialità insediative di riqualificazione, di riqualificazione mediante sostituzione edilizia e di nuova edificazione su area libera, è la Superficie Utile così come definita nel RUE all'Art. 2.4.5 che risulta coerente con le definizioni contenute nel documento assunto il 20 marzo 2008 dal Comitato Interistituzionale di indirizzo, per la redazione dei PSC.~~

*3. Il parametro di riferimento delle potenzialità insediative residenziali sia di riqualificazione mediante sostituzione edilizia, sia di nuova edificazione su area libera, è la Superficie Utile (SU) così come definita nel RUE in coerenza con l'atto di indirizzo regionale di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 279 del 4 febbraio 2010. Il parametro di riferimento delle potenzialità insediative commerciali è la Superficie di vendita (SV) così come definita negli atti di indirizzo medesimi.*

*4. Il dimensionamento della capacità edificatoria che è stata indicata nelle schede di Valsat rappresenta la massima potenzialità del presente PSC, in riferimento alla sostenibilità ambientale e territoriale valutata nelle schede di Valsat stesse. Tali valori sono compatibili con la programmazione del PSC per una valenza temporale di almeno 15 anni di cui al comma 1 precedente. I POC potranno stabilire quanto sarà attuabile per previsioni quinquennali, nei limiti della programmazione concordata nell'Accordo di Pianificazione e fissato al primo e secondo comma del presente paragrafo 2). Una volta realizzate tali quantità, il PSC potrà essere aggiornato, a mezzo di apposita Variante.*

~~5. Il dimensionamento della capacità edificatoria che è stata indicata nelle presenti norme (in modo complessivo per gli Ambiti di riqualificazione per sostituzione edilizia di cui all'Art. 25.1 e per ogni Ambito per nuovi insediamenti su area libera di cui all'Art. 25.2), rappresenta la massima potenzialità del presente PSC derivante dal calcolo perequativo riferito alla geometria degli Ambiti, così come individuati nella Tav. n. 1 con una valenza temporale non definita. Tali valori sono stati riportati anche nella Valsat con le relative valutazioni di sostenibilità e sono complessivamente superiori alle potenzialità ammesse e programmate dal PSC per una valenza temporale di almeno 15 anni. I POC dovranno stabilire quanto potrà essere messo in attuazione per previsioni quinquennali, nei limiti della programmazione concordata nell'Accordo di Pianificazione, fissato al primo comma del presente paragrafo 2). Una volta realizzate le quantità programmate, il PSC potrà essere aggiornato, a mezzo di apposita Variante, inserendo le ulteriori capacità edificatorie fino all'esaurimento della massima potenzialità sostenibile dall'Ambito così come definita nella Valsat.~~

*paragrafo 3): Le attività commerciali*

1. Il PSC assume come riferimento strategico e normativo per l'attuazione delle previsioni commerciali, il POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali), approvato dalla Provincia di Bologna in data 7 aprile 2009.

2. In particolare, per gli insediamenti di rilevanza comunale sono dettati i seguenti indirizzi:
   - sono da evitare localizzazioni esterne al territorio urbanizzato;
   - sono ammissibili medie strutture alimentari e non alimentari nei centri storici;
   - la localizzazione di medio-grandi strutture alimentari è ammissibile solo in presenza di adeguati bacini d'utenza di vicinato ed in aree dotate dei necessari requisiti di accessibilità o nei nodi intermodali della mobilità collettiva esistenti o programmati dal PTCP;
   - dovranno essere garantite le condizioni di accessibilità richieste dalla D.C.R. 1253/1999 come modificata ed integrata dalla D.C.R. 653/2005;
   - dovranno conformarsi agli obbiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale fissati dal PTCP in materia di insediamenti commerciali;
   - dovranno essere incentivate le scelte di sviluppo e qualificazione delle diverse tipologie di commercio nelle località minori.

3. Con le presenti norme si intende recepita la disciplina prevista dal POIC approvato in variante al PTCP, in materia di riqualificazione energetico-ambientale e formale delle strutture commerciali, nonché gli indirizzi urbanistico-architettoniche proprie delle Aree Commerciali Ecologicamente Attrezzate.

4. Il RUE definirà le tipologie di insediamento commerciale, le modalità attuative e le procedure amministrative per dare attuazione al POIC stesso nel comune di Castel Maggiore.

## Art. 25 – Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti per nuovi insediamenti

### 25.2 - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE EDILIZIA

*paragrafo 1): Definizione dell'Ambito*

1. Ai sensi dell'Art A-12 della L.R. n. 20/2000, gli ambiti per nuovi insediamenti sono quelle parti del territorio oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione. Sono definiti ambiti per funzioni prevalentemente residenziale in quanto sono caratterizzati dalla compresenza di funzioni residenziali, nella prevalenza, ed altre funzioni compatibili con la residenza quali attività sociali, culturali, commerciali e direzionali. Essi assumono, nella Tav. n. 1 del PSC e nelle presenti NdA, la terminologia di "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate" e mantengono il numero di identificazione già definito nel Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione e nel testo dell'Accordo di Pianificazione.

2. Nella Tav. n. 1 del PSC gli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti, possono anche essere caratterizzati con le seguenti ulteriori specifiche:
   1) in alcuni casi all'interno di tali Ambiti sono state individuate, con apposita simbologia (retino verde sfumato), delle *"aree per dotazioni territoriali"* che rivestono un significato di indirizzo per la redazione dei POC e per la progettazione dei successivi PUA. Non è la geometria dell'area che deve essere rispettata, quanto il posizionamento delle aree medesime rispetto il sistema dei servizi e delle dotazioni esistenti negli ambiti consolidati.
   2) in altri casi (vedi Ambiti 6 e 10), tali Ambiti sono individuati come *"aree per dotazioni infrastrutturali e/o territoriali da attuare con procedure di perequazione urbanistica"*; sono aree cioè che si identificano completamente nell'Ambito e destinate a svolgere funzioni di dotazioni ecologiche, territoriali o infrastrutturali. Esse saranno acquisite al demanio pubblico mediante perequazione urbanistica e l'inserimento in POC avverrà contestualmente all'indicazione degli Ambiti di ricaduta delle capacità edificatorie ad essi assegnate.

*paragrafo 2): ~~Massima~~ Capacità insediativa potenziale del PSC*

1. La capacità insediativa potenziale è quella definita all'Art. 21, paragrafo 2) delle presenti norme.

2. La quota di SU a disposizione per esigenze non preventivabili dovrà essere utilizzata seguendo i seguenti criteri:
   - Inserimento della previsione nel POC o sue Varianti, distribuendo in modo equilibrato almeno in tre POC le quote aggiuntive fissate
   - tali quote di edificabilità devono essere utilizzate negli Ambiti interni al territorio urbanizzato o nelle aree ad essi strettamente adiacenti
   - tali quote dovranno essere utilizzate in modo equilibrato e non assegnate con modalità concentrata tale da richiamare il concetto di comparto edificatorio
   - è sempre necessaria la verifica di sostenibilità degli interventi puntuali proposti
   - è sempre necessaria la verifica, in relazione al dimensionamento complessivo residenziale, della ricaduta dei nuovi carichi urbanistici sulla rete infrastrutturale.

*paragrafo 3): Codifica e individuazione dell'Ambito*

1. Gli Ambiti sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:

   - Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani: "PSC_ASSETTO_PL_ANS_C"

*paragrafo 4): Gli Ambiti individuati*

- Castel Maggiore capoluogo:
  ~~Ambito 1~~ *cassato*
  Ambito 3

~~Ambito 5~~ *cassato*
Ambito 6
Ambito 7 *(ex comparto E da PRG)*
Ambito 8 *(ex comparto 8 da PRG)*
Ambito 9
~~Ambito 11~~ *refuso non esiste*

- I° Maggio:
  Ambito 10

*Paragrafo 5): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti*

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste o prevalentemente residenziali ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
   - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti
   - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti
   - *si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore; tali compensazioni idrauliche dovranno essere previste secondo quanto fissato al Titolo IV, art. 4.8 del PTCP, nonché nelle linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della delibera della Giunta Regionale 286/2005*
   - ~~si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche; tali compensazioni – vasche di laminazione – potranno essere ammesse anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore~~
   - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 successivo
   - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC; i soggetti attuatori dei rispettivi Ambiti devono inoltre assumere un onere aggiuntivo (che sarà stabilito in sede di POC) finalizzato alla realizzazione di parti del progetto di rete ecologica o parti di fasce di mitigazione già indicate nella Tav. n1 del PSC, anche se esterne all'Ambito di attuazione
   - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale
   - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico
   - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°
   - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.
   - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
   - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.

*paragrafo 6): Schede di Ambito*

*PREMESSA:*
*Il POC assegnerà la C.E. (Capacità Edificatoria) all'Ambito, sulla base delle indicazioni del PSC da calcolare con riferimento agli indici perequati definiti all'art 33 successivo, a cui potrà essere aggiunta un'ulteriore quota utile al raggiungimento delle politiche pubbliche perseguite dall'Amministrazione Comunale (ad esempio l'attuazione di ERS o di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale); tale quota aggiuntiva sarà fissata in sede di POC, previa valutazione di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e territoriale.*

~~CASTEL MAGGIORE - AMBITO 1~~
~~*a) Descrizione*~~
~~Questo Ambito posto a nord-est del centro abitato del capoluogo ed in continuità con l'Ambito AUC-B ancora in corso di attuazione, rappresenta la evidente e opportuna continuità del processo edificatorio a est della ferrovia Bologna-Padova ed in prossimità della fermata del SFM.~~
~~A carico dei soggetti attuatori è posta la cessione delle aree lungo il Navile per la formazione del parco fluviale, anche questa scelta in continuità con le scelte precedenti già avviate dal PRG Vigente.~~
~~Per programmare l'attuazione di questo Ambito, si dovrà elaborare e sottoscrivere un Accordo Territoriale con il confinante comune di Argelato a cui potrà partecipare anche la Provincia (Accordo che verrà richiamato anche al successivo Ambito n. 5), al fine di studiare assieme l'interconnessione dei due Ambiti di sviluppo e verificare la necessità di nuove infrastrutture necessarie a "sostenere" le nuove previsioni. L'Ambito 1 di Castel Maggiore è un Ambito prevalentemente destinato ad usi urbani, mentre quello confinante – in comune di Argelato – è individuato come Ambito di sviluppo del Polo funzionale del Centergross). L'accordo di programma dovrà valutare la necessità o meno di prevedere un nuovo collegamento stradale con la via Saliceto. Se risulterà necessario sarà da collocare preferibilmente all'interno della fascia infrastrutturale dell'elettrodotto esistente: in tal modo si avrebbe un alleggerimento del traffico in uscita dai nuovi insediamenti residenziali di Castel Maggiore sulla via Matteotti e di conseguenza sulla rotatoria esistente sulla SP Saliceto. Tale eventualità non potrà essere presa in considerazione se le aree a sud del Centergross venissero da questo acquisite come ampliamento delle proprie funzioni: in sostanza questa nuova eventuale viabilità non deve essere vista come una nuova uscita/entrata per il centergross.~~
~~Non sono previsti altri condizionamenti per questo Ambito, se non quelli tipici d'insediamento ovvero separazione delle reti di smaltimento, lo smaltimento delle acque superficiali in accordo con l'Autorità di Bacino, la partecipazione in relazione ai programmi dell'Amministrazione, alla realizzazione del polo scolastico dell'infanzia già programmato nel confinante Ambito AUC-B; in sede di redazione dei POC si dovranno affrontare in modo compiuto le valutazioni sul clima acustico prodotto dalla ferrovia e le relative mitigazioni da prevedersi nella distribuzione delle nuove abitazioni e dei servizi. Tali valutazioni di approfondimento dovranno anche essere svolte nei confronti dell'elettrodotto in tema di inquinamento elettromagnetico, in particolare se non verrà interrato.~~

~~*b) Capacità insediativa potenziale*~~
~~Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa complessiva residenziale di 40.000 mq di SU più 3.500 mq di SU per funzioni compatibili con la residenza; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.~~
~~Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate:~~
~~- *funzioni residenziali*~~
~~- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico)~~
~~- *funzioni terziario direzionali*~~
~~- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.~~
~~La tipologia insediativa potrà essere di tipo misto, dall'intensiva alla semintensiva.~~

~~*c) Condizioni di sostenibilità*~~
~~Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.~~

CASTEL MAGGIORE - AMBITO 3
*a) Descrizione*
L'Ambito individuato si colloca sul margine ovest della zona di espansione più recentemente realizzata, con accessibilità

da via Lirone o da via Berlinguer. E' un Ambito che si deve rapportare morfologicamente al tessuto recentemente edificato assumendone anche i connotati planovolumentrici. L'Ambito è ben servito sia da viabilità locale che intercomunale (considerato che su via Lirone è presente una interconnessione con la Nuova Galliera); potrà usufruire di un sistema di servizi già ben strutturato, mettendo a disposizione il suo contributo di standard di insediamento.

*b) Capacità insediativa potenziale*

~~Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 17.000 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.~~

*Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria residenziale riportata nella scheda di Valsat. In sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per le finalità richiamate in Premessa.*
*Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.*

Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico).
Tipologia insediativa di tipo estensivo-semiestensivo.

*c) Condizioni di sostenibilità*

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat; in sede di redazione dei POC dovranno essere approfonditi i rapporti tra i nuovi Ambiti e la viabilità di accesso alla "nuova Galliera" in materia di clima acustico.

~~CASTEL MAGGIORE – AMBITO 5~~

~~*a) Descrizione*~~

~~L'Ambito si colloca nel quadrante nord-ovest del capoluogo a confine con il comune di Argelato.~~
~~L'Ambito è destinato parzialmente a funzioni urbane prevalentemente residenziali e parzialmente a funzioni di discontinuità del sistema insediativo ottenuto mantenendo un'ampia area centrale per servizi pubblici.~~
~~Per programmare l'attuazione di questo Ambito, si dovrà elaborare e sottoscrivere un Accordo Territoriale con il confinante comune di Argelato (Accordo già richiamato al precedente Ambito n. 1), al fine di studiare assieme l'interconnessione dei due Ambiti di sviluppo e verificare la necessità di nuove infrastrutture utili a "sostenere" le nuove previsioni, nonché la necessità di dotazioni di tipo sovracomunale ( ad esempio scuola media, distretto sanitario, ecc).~~
~~Questo Ambito deve assolvere alle seguenti funzioni ed essere attuato con i seguenti indirizzi:~~

- ~~le porzioni edificate andranno collocate rispettivamente a nord la più consistente, in termini di densità edilizia (essa dovrà assolvere al compito di connettersi in modo strutturato e morfologicamente compatibile con i quartieri sud di Funo edificati sul confine comunale), mentre nel settore sud dovrà collocarsi una quota più modesta, dal punto di vista della densità edilizia, ma più ricca di verde privato tale da connettersi con gli insediamenti sparsi di derivazione agricola, ivi ancora presenti.~~
- ~~l'ampia fascia centrale deve essere destinata ad attrezzature pubbliche e ceduta al comune; questa fascia identificata dal PTCP come "discontinuità del sistema insediativo della conurbazione bolognese da salvaguardare" dovrà, per la maggior parte, rimanere inedificata e destinata a fasce boscate, parchi urbani con o senza attrezzature ricreative e sportive all'aria aperta. Sarà comunque possibile insediare dotazioni di tipo sovracomunale con l'obiettivo di garantire comunque la discontinuità soprafissata: sarà in sede di POC che l'indirizzo andrà sviluppato e meglio valutato.~~

~~Per raggiungere tali obiettivi si opererà in regime di perequazione urbanistica con compensazioni per le situazioni specifiche sopradefinite; in particolare per quanto riguarda l'impatto dell'elettrodotto sul "varco di discontinuità", l'interramento va perseguito come obiettivo di qualità dell'insediamento.~~

~~In sede di PSC e di POC si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati delle reti ecologiche di competenza dell'areale, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel Documento Preliminare.~~
~~Si dovrà intervenire anche in relazione alla viabilità di connessione, attualmente insufficiente, specialmente su via Bondanello, che dovrà in futuro svolgere la funzione di collegamento ad uno degli svincoli dalla Nuova Galliera. In sede di redazione dei POC dovranno essere approfonditi i rapporti tra i nuovi Ambiti e la viabilità di accesso alla "nuova Galliera" in materia di clima acustico.~~
~~L'areale comprenderà al suo interno le proprie dotazioni territoriali, oltre a compensare quota parte delle carenze di verde e parcheggi del limitrofo tessuto urbano consolidato..~~

~~*b) Capacità insediativa potenziale*~~
~~Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa complessiva residenziale di 45.000 mq di SU più 3.000 mq di SU per funzioni compatibili con la residenza; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 successivo.~~
~~Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico). In relazione alla Valsat saranno da incrementare gli standard di parcheggio pubblico.~~
~~La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico presente ai margini.~~

~~*c) Condizioni di sostenibilità*~~
~~Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.~~

CASTEL MAGGIORE - AMBITO 6
*a) Descrizione*
L'Ambito 6 posto a sud dell'area sportiva principale di Castel Maggiore, è destinato al completamento delle attrezzature sportive comunali limitrofe.
A questo Ambito non sono assegnati impegni particolari se non concertare con i soggetti attuatori ~~degli altri Ambiti~~ ***dell'Ambito 3*** una perequazione urbanistica tale da trasferire su di essi la propria quota di edificabilità in quanto l'Ambito deve rimanere inedificato.

*b) Capacità insediativa potenziale*
Il PSC non ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa complessiva potenziale; l'Amministrazione deciderà con il POC il momento in cui avrà necessità di acquisire l'area per realizzare le infrastrutture e le dotazioni necessarie. Sarà il POC che assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo. Tale capacità insediativa concessa, in sede di POC sarà poi, prevalentemente, collocata in altro Ambito del centro urbano.

*c) Condizioni di sostenibilità*
Nessuna in quanto Ambito non edificabile.

CASTEL MAGGIORE - AMBITO 7 (ex Comparto E)
*a) Descrizione*
L'Ambito 7 posto a sud del "Castello" rappresenta una quota residua del PRG Vigente non ancora attuata che si intende confermare. A tale ambito è assegnato il compito di riconvertire aree oggi destinate ad attività produttive e commerciali. Particolare cura dovrà essere posta in riferimento alla adiacente area del centro storico. La criticità principale è inerente alla soluzione morfologica e funzionale da dare al nuovo tessuto da edificare sul margine del Navile, su cui l'Autorità di bacino dovrà comunque esprimersi.

*b) Capacità insediativa potenziale*
Il PSC conferma la capacità edificatoria del PRG Vigente fissata in 5.120 mq di SC.

*c) Condizioni di sostenibilità*
Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

~~CASTEL MAGGIORE - AMBITO 9~~
~~*a) Descrizione*~~
~~L'Ambito individuato è localizzato in un'area interclusa tra il confine comunale con Argelato a nord, la via Agucchi a ovest ed il territorio urbanizzato a sud e ad est. Tale ambito deve svolgere la funzione di collegamento della struttura insediativa tra recenti edificazioni non dotate di una infrastrutturazione completa.~~
~~All'Ambito non vengono posti in carico particolari impegni infrastrutturali se non quello di correlarsi in modo esaustivo con le urbanizzazioni limitrofe.~~

~~*b) Capacità insediativa potenziale*~~
~~Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa complessiva residenziale di 4.000 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.~~

~~Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico).~~
~~La tipologia insediativa sarà di tipo prevalentemente semiestensiva.~~

~~*c) Condizioni di sostenibilità*~~
~~Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.~~

I° MAGGIO - AMBITO 10
*a) Descrizione*
Questo Ambito posto a ovest della SP 4 Galliera, a I° Maggio, è stato individuato per affrontare e risolvere il problema del recupero dei manufatti e delle aree circostanti la "chiesa ed il campanile del Ronco". Tale manufatto in stato di degrado e abbandono può essere in parte recuperato e l'area di pertinenza sistemata ad area verde. Il RUE definirà la disciplina di intervento per tali edifici. L'areale parteciperà al procedimento perequativo, trasferendo la propria potenzialità insediativa in altri areali, mentre in loco rimarranno solo funzioni ecologico-ambientali e la parte di manufatti edilizi restaurati. Si propone la realizzazione di una fascia di verde compensativo a margine della SP Galliera, fino a comprendere lo spazio prima descritto dove sarà possibile recuperare parte dell'architettura storica.

*b) Capacità insediativa potenziale*
Il PSC non ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa complessiva potenziale; l'Amministrazione deciderà con il POC il momento in cui avrà necessità di acquisire l'area per realizzare le infrastrutture e le dotazioni necessarie. Sarà il POC che assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo. Tale capacità insediativa concessa, in sede di POC sarà poi, prevalentemente, collocata in altro Ambito del centro urbano.

*c) Condizioni di sostenibilità*
Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat per le funzioni che rimangono in loco.

TREBBO DI RENO – INTERVENTO NELL'AMBITO AUC-B (ex comparto 8 da PRG)
*a) Descrizione*
Il PSC rende attuativo con la presente normativa da applicare all'ex comparto n.8 ex PRG, in corso di attuazione al Trebbo di Reno, un Art. 18 l.r. 20/2000 che il Consiglio Comunale di Castel Maggiore ha approvato il 30.01.2008 con deliberazione n. 6, nel quale sono fissati i seguenti impegni:
- i soggetti attuatori del comparto n. 8 ex PRG si sono impegnati a realizzare una scuola materna progettata con la supervisione del Comune (oggi già realizzata) con oneri a loro carico e posizionata all'interno del comparto medesimo in area compatibile rispetto le esigenze comunali;
- il Comune si è impegnato ad assegnare a compensazione perequata della realizzazione dell'edificio scolastico, una capacità edificatoria pari a 2.500 mq di SU residenziale (con un massimo di mq. 4.000 di SC); tale capacità edificatoria va attuata all'interno di un'area privata posizionata all'interno dell'ex comparto n. 8, previo inserimento in POC e conseguente Variante al Piano Particolareggiato Vigente per la verifica delle dotazioni e le altre ricadute sulle matrici ambientali dell'Ambito. Nel corso di tali modifiche si dovrà tenere conto di quanto prescritto all'Art. 17 precedente.

*b) Modalità di attuazione*
La capacità edificatoria concessa, sarà inserita nel primo POC, nell'Ambito classificato come AUC-B, ex comparto n. 8 di PRG.

*c) Condizioni di sostenibilità*
Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente, oltre alla realizzazione delle "dotazioni urbanistiche" relative alla nuova capacità edificatoria e che saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico); in particolare si prescrive uno standard di 25 mq/ab per dotazioni di verde pubblico e 5 mq/ab per dotazioni di parcheggio pubblico. Le dotazioni di verde in particolare dovranno essere previste, in sede di variante al Piano Particolareggiato, in raccordo ed a completamento delle dotazioni di verde pubblico già realizzate.

*paragrafo 7): Prescrizioni particolari*

1. In pendenza dell'inserimento in POC degli Ambiti sopraelencati, sugli edifici esistenti e nelle aree a destinazione agricola ivi comprese, si potrà intervenire applicando le norme previste nel RUE per gli interventi negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e nell'Ambito periurbano della conurbazione bolognese.

Nel caso della presenza di "complessi edilizi ed edifici e manufatti di valore storico testimoniale" si interviene applicando le norme previste nel RUE all'Art. 20 – Complessi edilizi di valore storico testimoniale. Il POC non può modificare tale classificazione ma solamente stralciare i suddetti "complessi edilizi ed edifici" dagli "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate".

## Art. 33 – Perequazione urbanistica e diritti edificatori

1. Il PSC, in applicazione dell'Art 7 della L.R. 20/2000, persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

2. Gli obiettivi da perseguire attraverso la perequazione urbanistica sono esplicitati nella relazione illustrativa del PSC al capitolo 2.1.4 e il PSC ne determina i principi per l'esecuzione. Sarà in sede di POC che le varie situazioni verranno specificate ed applicate con la individuazione dei Diritti Edificatori da assegnare ai privati ed al Comune.

3. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree per le quali il PSC ha individuato possibili e significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree ricomprese negli ambiti urbani consolidati o nel centro storico che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.

4. Le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche, saranno classificate in sede di formazione del POC in categorie, caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata in modo da non penalizzare nessuna delle proprietà coinvolte. Il diritto edificatorio quindi una volta assegnato, sarà spendibile normalmente entro la stessa area che lo genera qualora per essa il disegno urbano previsto dal POC non preveda una destinazione per funzioni pubbliche; diversamente il diritto potrà essere trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione. Per ogni Ambito identificato comunque non si potrà superare la massima capacità insediativa indicata dalla Valsat.

5. Le aree rimanenti che non siano di pertinenza della capacità edificatoria insediativa concessa corrispondente al diritto edificatorio, saranno cedute gratuitamente al Comune - in aggiunta alle aree corrispondenti alle opere di urbanizzazione ed alle dotazioni territoriali di cui agli Art. A-22, A-23 e A-24 della L.R. 20/2000, connesse al diritto edificatorio medesimo.

6. La casistica dei diritti edificatori che il PSC assume è quella di seguito elencata:

   6.1 - La casistica dei diritti edificatori che il PSC ha fissato come assegnazione minima, per gli ambiti di nuovo potenziale insediamento, incrementabile a seguito della successiva concertazione in sede di POC in relazione all'ottenimento di specifici risultati più favorevoli all'Amministrazione Comunale, è quella di seguito riportata. Essa viene descritta analiticamente e poi sintetizzata nella Tabella 1 allegata al presente articolo. In sede di POC inoltre, con riferimento alle specifiche situazioni riscontrabili specialmente negli Ambiti di riqualificazione, è riconosciuta la possibilità di incrementare il diritto edificatorio in relazione al riconoscimento di particolari oneri di bonifica del sito ovvero quando si intenda incentivare per ragioni di pubblico interesse la delocalizzazione delle attività in essere

   6.2 - Definizioni:

   DE = "diritto edificatorio" spettante alla proprietà dell'area.
   E' espresso in forma di indice territoriale come rapporto fra la Superficie Utile edificabile (SU) e la ST interessata, ovvero:
   DE (mq/mq) = SU / ST
   dove:
   SU = Superficie Utile (come definita nel RUE)
   ST = superficie territoriale complessiva del comparto

   Vincoli di diritto = vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati (piani paesistici, piani di assetto idrogeologico, PTCP) e non indennizzabili (vincoli 'ricognitivi'), quali: tutele fluviali; rispetti stradali, ferroviari, cimiteriali, di elet-

trodotti, di depuratori e simili; aree boscate. Le aree da essi interessate, ancorché inedificabili di per se stesse, possono in certi casi essere ugualmente ricomprese entro comparti insediativi, potendo comunque avere utilizzazioni funzionali all'insediamento come parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, verde, aree scoperte pertinenziali.
SFp = Superficie fondiaria di pertinenza della SU corrispondente al DE.
STp = Superficie territoriale di pertinenza della SU corrispondente al DE.

6.3 - Di seguito si indicano i valori dei diritti edificatori che si stimano appropriati per le principali classi di suoli urbanizzabili e urbanizzati nell'ambito territoriale dell'Associazione.

Nelle note seguenti si intendono:

- per "aree libere periurbane", le aree agricole esistenti al contorno del perimetro urbano e non costituenti residui di previsioni insediative dei vigenti PRG;
- per "aree libere interne al tessuto urbano", le aree ancora non utilizzate per usi urbani presenti entro tale contesto (né facenti parte di previsioni dei PRG vigenti in corso di attuazione), e che per ciò stesso si giovano già, in generale, di un maggiore valore posizionale rispetto alle aree libere periurbane. Per tessuto urbano si intende in questa sede l'ambito racchiuso entro il perimetro del Territorio Urbanizzato, come definito dalla LR 20 (aree edificate con continuità ed eventuali lotti interclusi), nonché le eventuali aree libere residuali e di modesta entità che, pur tecnicamente non classificabili come 'lotti interclusi' in senso stretto, si compenetrano nelle maglie del tessuto edificato presentando di fatto le stesse caratteristiche posizionali;
- per "aree edificate di reimpianto generale", le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree industriali dismesse o di prevista dismissione).
- per aree interessate da "vincoli di diritto comportanti inedificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC" si intendono le aree ricadenti:
    - nelle fasce di rispetto della viabilità di cui all'Art. 19.1 , paragrafo 2)
    - nelle fasce di rispetto della ferrovia di cui all'Art. 19.2, paragrafo 2)
    - nelle fasce di rispetto dei depuratori di cui all'Art. 19.3 , paragrafo 2)
    - nelle fasce di rispetto dei metanodotti di cui all'Art. 19.4, paragrafo 2)
    - nelle fasce di rispetto delle cabine riduzione gas di cui all'Art. 19.5 , paragrafo 2)
    - nelle fasce di rispetto dei cimiteri di cui all'Art. 19.6, paragrafo 2)
    - nelle fasce di rispetto degli impianti a rischio di cui all'Art. 19.7 , paragrafo 2)
    - nelle fasce di rispetto degli elettrodotti di cui all'Art. 19.8, paragrafo 2)
    - nelle fasce di tutela fluviale di cui all'Art. 16, paragrafo 2), voce b)
    - nelle fasce di pertinenza fluviale di cui all'Art. 16, paragrafo 2), voce c)
    - nelle aree forestali di cui all'Art. 14, paragrafo 2), voce e)
    - nelle fasce di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua di cui all'Art. 14, paragrafo 2) voce d).

Il DE relativo alle aree con vincoli di diritto (vedi sopra) è relativo ad aree che pur gravate dal vincolo, possono far parte di comparti di trasformazione urbana; naturalmente esso si intende sempre trasferito entro il settore del comparto non gravato da vincoli. Il DE di seguito indicato rappresenta la potenzialità edificatoria assegnata al privato ed è espresso in SU.

a) Aree libere periurbane:

*a.1) senza vincoli diritto comportanti inedificabilità:*
- DE 0,08 mq/mq
- DE 0,096 mq/mq, se a conferma di indici già assegnati dal PRG ad aree di trasformazione confermate dal PSC o assoggettate dal PRG ad esproprio;

*a.2) con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC:*
- DE 0,025

b) <u>Aree libere interne al tessuto urbano</u>

*b.1)senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:*
- DE 0,06 mq/mq

*b.2) con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC:*
- DE 0,03

c) <u>Aree edificate di reimpianto generale (tessuto urbano)</u>

*c.1) senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:*
- DE 0,21 mq/mq. Il valore minore è rapportato all'ipotesi di area industriale completamente dismessa e con strutture fatiscenti, come tali non riutilizzabili: in questo caso l'area vale sostanzialmente quanto un'area libera in analoga posizione.
- al POC è riconosciuta la possibilità di assegnare ai comparti selezionati un ulteriore incremento fino a un massimo di 0,10 mq/mq in relazione a particolari oneri di bonifica del sito o quando si intenda incentivare la delocalizzazione di attività esistenti in ragione del loro elevato impatto sul contesto urbano esistente, o in ragione di altre politiche insediative ritenute dal piano più congrue in quel contesto urbano;

*c.2) con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC:*
- DE 0,03
- al POC è riconosciuta la possibilità di assegnare ai comparti selezionati un ulteriore incremento fino a un massimo di 0,02 mq/mq, ma da gestire con i criteri di cui al punto c.1;

d) SFp: in generale non potrà eccedere il rapporto di 2 mq ogni mq di DE (rapporto corrispondente all'indice fondiario UF = 0,5 mq/mq – insediamento prevalentemente intensivo). Il PSC ha fissato indirizzi per un possibile SFp maggiore (insediamenti di tipo semiestensivo – estensivo) in relazione alla scelta strategica di prevedere ambiti territoriali a minore densità.

6.4 - Per aree di trasformazione per insediamenti specializzati per attività produttive artigianali-industriali

e) <u>Si considera un DE variabile da 2 a 2,5 volte quello definito per le varie casistiche di area al punto 1a.</u>
SFp: massimo 2 mq ogni mq di DE

7. L'entità dei diritti edificatori come definita al punto 5.3 lettere a), b) e c) si riferisce ad un'utilizzazione degli stessi per destinazioni d'uso residenziali, ovvero per attività commerciali, di servizio e terziarie compatibili con la residenza.

8. La superficie complessiva di edifici presenti all'interno degli Ambiti per nuovi insediamenti, ancorché legittimamente presenti, sono da considerarsi nel computo del dimensionamento massimo previsto dal PSC per l'ambito stesso. Per tali edifici il POC può prevedere:
a) lo scorporo dall'Ambito in cui ricadono, con relativa area pertinenziale e a parità di superficie complessiva esistente, con contestuale rinuncia all'indice perequativo applicato all'Ambito;
b) la demolizione e quindi applicazione all'area resa libera dell'indice perequativo;
d) la cessione al Comune, nello stato in cui gli edifici si trovano, insieme alle aree su cui sorgono, ai fini del loro riutilizzo per finalità di pubblica utilità; questa terza possibilità è subordinata a specifica indicazione in tal senso contenuta nel POC.

9. Ove non sia possibile l'acquisizione bonaria al patrimonio pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di infrastrutture per la "mobilità su gomma o dolce", per la realizzazione di fasce di mitigazione o corridoi ecologici, per la realizzazione e/o acquisizione delle aree destinate a "dotazioni" elencate all'Art. 28 precedente al di fuori degli ambiti per nuovi insediamenti, per la realizzazione dei parchi fluviali, per la realizzazione di vasche di laminazione, l'Amministrazione comunale potrà procedere mediante esproprio, oppure utilizzando il metodo della perequazione

urbanistica. In quest'ultimo caso la capacità edificatoria concessa dovrà essere spesa all'interno di uno degli ambiti per nuovo insediamento o di riqualificazione urbana: tale capacità edificatoria rientra tra quella programmata di cui all'Art. 22, comma 2, precedente.

10. Il PSC fissa in 0,16 mq/mq l'indice UF per "gli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani" espresso in Superficie Utile (SU), assegnando al privato il 50% di tale capacità edificatoria. Il restante 50% rappresenta la capacità edificatoria pubblica di cui il Comune potrà disporre per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico individuati dal POC.

11. *Il POC prevede per tali Ambiti una massima capacità edificatoria non superiore a 0,25 mq/mq, se ed in quanto all'interno di tale indice sono compresenti:*
    - *il DE privato calcolato sulla base della Tab. 1 allegata, secondo le casistiche sopra definite*
    - *la quota di DE riservata al comune con un minimo fissato sulla base di un UT = 0,08 mq/mq., per la realizzazione delle politiche pubbliche strategiche, tra le quali la quota di ERS*
    - *l'eventuale quota derivante dal trasferimento di DE proveniente da altro Ambito in relazione ad Accordi Art. 18 l.r. 20/2000.*

    *In sede di POC verranno definiti per ogni Ambito, i valori di UT più appropriati in relazione al contesto di insediamento ed ai condizionamenti generali fissati dalla Valsat.*

Tab. 1 – Indici Perequativi da assegnare al Soggetto attuatore privato ed al Comune (espresso un SU)

| | | | DE (Diritto Edificatorio) ASSEGNATO AL PRIVATO PER USI RESIDENZIALI espresso in SU | DE (Diritto Edificatorio) ASSEGNATO AL PUBBLICO PER USI RESIDENZIALI espresso in SU |
|---|---|---|---|---|
| **a) AREE LIBERE PERIURBANE** | | | | |
| **a1)** | = | senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità | 0,08 | 0,08 |
| **a1)** | = | senza vincoli diritto comportanti inedificabilità, se a conferma di indici già assegnati dal PRG ad aree di trasformazione confermate dal PSC o assoggettate dal PRG ad esproprio | 0,096 | ---- |
| **a2)** | = | con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC | 0,025 | 0,025 |
| **b) AREE LIBERE INTERNE AL TESSUTO URBANO** | | | | |
| **b1)** | = | senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità | 0,06 | 0,06 |
| **b2)** | = | con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC | 0,03 | 0,03 |
| **c) AREE EDIFICATE DI REIMPIANTO GENERALE** | | | | |
| **c1)** | = | senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità (con il POC è possibile riconoscere un +0,10 mq/mq a fronte di condizioni particolari) | 0,21 | ---- |
| **c2)** | = | con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC (con il POC è possibile riconoscere un +0,02 mq/mq a fronte di condizioni particolari) | 0,03 | ---- |

Art. 26.5 – Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento (ASP-AN)

*Contenuti dell'articolo eliminati in quanto gli Ambiti 14 e 15 sono stati cassati*

~~*paragrafo 1): Definizione e politiche attuative dell'Ambito*~~

~~1. Il PSC individua, in alternativa tra di loro o in sede di POC anche porzioni dell'uno e dell'altro, due Ambiti di nuovo insediamento per attività produttive:~~
~~a) il primo è l'Ambito n. 15 posto in ampliamento dell'Ambito esistente (ASP-B) con riferimento a sud al proseguimento di via Bonazzi, a ovest con il limite in destra idrografica del Navile, a nord un limite da definire con il POC e ad est con il limite della S.P. Saliceto;~~
~~b) il secondo è l'Ambito n. 14 ed limitato a nord dalla Via di Vittorio, a est limitato dalla S.P. Saliceto, a sud da un margine da definire con il POC e ad ovest dagli insediamenti esitenti.~~
~~2. Spetta al POC definire quale orientamento deve prendere l'espansione rispetto le due possibilità sopradescritte ed indicate nella Tav. n. 1 del PSC.~~

~~3. L'Ambito è destinato a ricevere, mediante procedure amministrative di "Accordi ex art. 18" della L.R. n. 20/2000 o "atti unilaterali d'obbligo", l'insediamento di attività produttive già insediate negli altri ambiti produttivi esistenti del Comune e dei Comuni dell'Unione Reno Galliera, che necessitino di ampliamento e/o trasferimento, nonché per quelle attività già insediate in aree urbane del Comune e dei Comuni dell'Unione Reno Galliera, che abbiano necessità di trasferirsi per riqualificare l'azienda e nel contempo riqualificare l'ambito urbano consolidato di provenienza.~~

~~4. L'Ambito verrà dimensionato in ragione delle effettive esigenze che saranno espresse dalle aziende del territorio (a seguito di apposita consultazione o mediante istanze rivolte direttamente all'Amministrazione comunale) e che si saranno impegnate a non alienare gli immobili realizzati se non per ulteriori esigenze di ampliamento e/o trasferimento.~~

~~5. L'attuazione di questo Ambito avviene, nel rispetto dell'Art. 5 dell'Accordo Territoriale, attraverso l'inserimento nel POC e con capacità edificatorie, parametri e condizionamenti ivi fissati. Nel caso di non attuazione delle previsioni nei termini previsti, si provvederà all'aggiornamento del POC, cassando le previsioni e modificando i relativi accordi.~~

~~*paragrafo 2): Prestazioni ambientali*~~

~~1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste e prevalentemente produttive ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:~~
~~— il POC dovrà verificare la capacità operativa e del collegamento con l'impianto di depurazione del Comune di Bologna a cui è collegato~~
~~— dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui~~
~~— si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore~~
~~— si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 successivo~~
~~— dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale~~
~~— si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC; i soggetti attuatori dei rispettivi Ambiti devono inoltre assumere un onere aggiuntivo (che sarà stabilito in sede di POC) finalizzato alla realizzazione di parti del progetto di rete ecologica e parti di fasce di mitigazione già indicate nella Tav. n1 del PSC, anche se esterne all'Ambito di attuazione~~

- si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici produttivi, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE.
- dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture
- per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC, il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che il gestore Hera ha fissato in sede di conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario, da parte del Comune, che da parte del gestore sia da parte dei soggetti attuatori.

*paragrafo 3): Categorie funzionali ammesse*

1. Le categorie funzionali ammesse, in coerenza con l'art. 4 dell'Accordo Territoriale sono:

Residenza
- Negli ambiti sovracomunali è da escludere la possibilità di insediamento di funzioni residenziali diffuse, oltre a quelle già insediate.

Terziario e commerciale
- Le quote relative a funzioni terziarie e commerciali di livello comunale, complessivamente sommate inferiori a 5.000 mq di SV all'interno della stesso ambito produttivo, andranno definite in ragione del mix funzionale già presente e della classificazione d'uso definita dall'art. 9.1 del PTCP.
- Sono invece da considerare, tra le destinazioni ammissibili, le funzioni che garantiscono all'ambito un adeguato mix funzionale, anche in coerenza con l'obiettivo di individuare parti da destinare a centro servizi (con strutture ricettive, servizi postali e bancari, servizi scolastici, di vigilanza, ecc.).
- Relativamente al tema delle destinazioni commerciali, il PSC assume come termine di riferimento il POIC della Provincia di Bologna, in fase di approvazione, completo di tutte le sue determinazioni e procedure.

Logistica
- Le attività logistiche di medie e grandi dimensioni e ad elevata generazione di flussi di traffico potranno essere localizzate, in coerenza con le linee guida di cui alla Delib. del CP n. 65 del 19/9/2006, richiamate nel Constatato, negli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale e nelle piattaforme logistiche esistenti alle condizioni precisate nell'Accordo Territoriale e nelle linee guida approvate dalla Provincia di Bologna il 21 novembre 2006 con deliberazione della Giunta Provinciale n. 407.
- Tutti i nuovi insediamenti per logistica, insediati dopo la sottoscrizione dell'Accordo Territoriale, partecipano alla perequazione territoriale ovunque localizzati, tranne che l'Interporto per il quale la perequazione riguarderà solo l'ICI nella percentuale che sarà definita nello specifico Accordo territoriale.

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante
- In coerenza con la direttiva del PTCP il Comuni interessati dalla presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante ovvero dalle aree di danno di uno stabilimento ubicato in altro comune, sono soggetti all'obbligo di adeguamento dei piani urbanistici generali, a norma dell'articolo 14 del D. Lgs. 334/99 e dell'articolo 12 della L.R. n° 26 del 17 dicembre 2003, secondo i criteri di cui al DM 09/05/2001 ed in conformità alle disposizioni di cui all'articolo A-3 bis della L.R. n° 20 del 24 marzo 2000, introdotto dalla L.R. n° 26/2003.
- A tal fine, i Comuni sono tenuti a verificare ed aggiornare l'individuazione delle aree di danno riportata nell'Allegato 5 della Relazione e a regolamentare gli usi e le trasformazioni ammissibili all'interno di tali aree, verificando la compatibilità degli stabilimenti a rischio con gli elementi ambientali e territoriali vulnerabili, coerentemente ai contenuti del PTCP e della pianificazione di emergenza esterna ed in conformità ai criteri stabiliti dal DM 9 maggio 2001.
- Tale regolamentazione deve essere compiuta nell'ambito dell'apposito Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" (RIR), previsto all'articolo 4 del DM 9 maggio 2001, quale parte integrante del piano urbanistico generale e quindi dei futuri PSC.
- Nel caso in cui le aree di danno coinvolgano il territorio di più comuni, la verifica della compatibilità e le determinazioni conseguenti devono essere concertate fra le amministrazioni comunali coinvolte.

- L'insediamento all'interno degli ambiti di rilievo sovracomunale di nuovi stabilimenti di industrie a rischio di incidente rilevante, o modifiche con aggravio di rischio per quelli esistenti sarà permesso previa verifica, da parte degli enti competenti, della necessaria compatibilità con il tessuto produttivo esistente o pianificato dagli strumenti vigenti e dal presente accordo territoriale, ovvero la nuova attività dovrà attivare misure di sicurezza tali da contenere l'area di impatto all'interno del perimetro di competenza.

Impianti per la gestione dei rifiuti

- La realizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti, compresi le attività di recupero inerti da demolizione, nonché demolitori, sono generalmente ammessi all'interno delle aree produttive sovracomunali, salvo verifiche puntuali da parte degli Enti competenti
- A tal fine all'interno delle aree produttive sovracomunali di sviluppo potranno essere individuate aree da destinare a tali attività, che dovranno essere convenzionate dall'Amministrazione Comunale per garantire modalità di accesso adeguate. A carico di tali attività vi saranno le opere necessarie per integrare le stesse col tessuto produttivo (mitigazioni).

*paragrafo 4): Massima capacità insediativa potenziale del PSC e perequazione territoriale*

1. La capacità edificatoria massima sarà assegnata, in conseguenza di una più precisa individuazione delle aree, in sede di POC o di accordi Art. 18, applicando un indice territoriale non superiore a 0,35 mq/mq, specificando che ai privati sarà riconosciuto un indice non superiore a 0,25 mq/mq. Il Comune, sempre nel POC, andrà a definire come utilizzerà la propria capacità edificatoria (pari allo 0,10 mq/mq) per il perseguimento delle politiche di interesse generale ritenute più urgenti (cessione di porzioni di aree produttive libere, individuazione di quote di aree convenzionate per trasferimenti, adeguamento infrastrutturale e di riqualificazione degli ambiti, oneri per dotazioni territoriali o mitigazioni ambientali o altre modalità).

2. Le aree di nuova previsione partecipano alla "perequazione territoriale" come stabilito all'Art. 9 dell'Accordo Territoriale. In esecuzione del medesimo articolo dovrà essere messo a disposizione un "onere aggiuntivo" calcolato per ogni metro di nuova edificabilità di indice privato, nella misura che sarà definita nel "regolamento del fondo di compensazione" approvato dall'Unione dei comuni Reno Galliera. Tale fondo di compensazione è finalizzato alla realizzazione di interventi infrastrutturali e per la realizzazione di dotazioni territoriali per lo sviluppo dei diversi ambiti produttivi, sempre secondo le priorità e le indicazioni già fissate nell'Accordo Territoriale e secondo quelle che saranno definite nel regolamento del fondo sopracitato.

*paragrafo 5): Condizioni di sostenibilità*

1. Oltre agli indirizzi generali riportati al paragrafo 2, sono previsti i seguenti limiti e condizionamenti:
   - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana
   - qualità dell'aria: nei nuovi insediamenti produttivi dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
   - i soggetti attuatori dovranno partecipare, per quota parte, al finanziamento per la realizzazione del tratto di viabilità denominata "Intermedia di Pianura"; tale prescrizione è condizione per l'attuazione della previsione

*paragrafo 6): Prescrizioni particolari*

1. In pendenza dell'inserimento in POC degli Ambiti sopraelencati, sugli edifici esistenti e nelle aree a destinazione agricola ivi comprese, si potrà intervenire applicando le norme previste nel RUE per gli interventi negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e nell'Ambito periurbano della conurbazione bolognese.

2. Nel caso della presenza di "complessi edilizi ed edifici e manufatti di valore storico testimoniale" si interviene applicando le norme previste nel RUE all'Art. 20 – Complessi edilizi di valore storico testimoniale. Il POC non può modificare tale classificazione ma solamente stralciare i suddetti "complessi edilizi ed edifici" dagli "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate" ed eventualmente cambiarne l'uso da

~~funzioni residenziale a funzioni compatibili con le funzioni produttive adiacenti anche superando le specifiche norme di cui all'Art. 20 del RUE. Si rammenta inoltre che prima dell'inserimento in POC si dovranno esplicitare le procedure e le progettazioni APEA fissate dall'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi di sviluppo che i comuni dell'Unione Reno Galliera ha sottoscritto con la Provincia di Bologna.~~

~~*paragrafo 7): Codifica e individuazione dell'Ambito*~~

~~1. Gli Ambiti sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:~~

~~Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento "PSC_ASSETTO_PL_ASP_AN"~~

## VARIANTE n. 3

### Oggetto

Si tratta di una modifica agli Ambiti di riqualificazione “B” ed “S”, previsti su aree pubbliche, per i quali si prevede:

- per l’Ambito “B” (situato a Primo Maggio) si conferma una classificazione pubblica rivolta più alle attrezzature collettive, pur salvaguardando la presenza di strutture scolastiche; quindi l’Ambito “B” inteso come riqualificazione per sostituzione edilizia, viene ***cassato***.
- per l’Ambito “S” (situato in Via Bondanello), si prevede un ridimensionamento come Ambito di riqualificazione per sostituzione edilizia, applicandolo solamente sull’area del “Distretto sanitario” in quanto non essendo ancora ben chiara l’organizzazione sanitaria a livello locale, si ritiene opportuno lasciare la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici anche cambiando le funzioni esistenti, nel momento in cui i tempi e le programmazioni saranno più certe. La rimanente area, tutta pubblica, è rivolta alla conferma dello stato di fatto, classificando le strutture scolastiche (pur prevedendo potenzialmente anche funzioni per attrezzature collettive), la biblioteca ed il verde attrezzato.

### Motivazioni

La motivazione principale trova sostanza nel fatto che, con la eliminazione degli Areali 1 e 5, non si è più in grado di acquisire al patrimonio pubblico in forma perequativa nuove aree in posizione più funzionale, dove trasferire le nuove strutture scolastiche e collettive, che verrebbero demolite lì dove sono oggi. In sostanza l’idea di una nuova porzione di territorio da destinare alla “città pubblica” non si sostanzia più in quanto viene a mancare il luogo dell’ *atterraggio*.

### Condizionamenti

Non sono presenti condizionamenti particolari da applicare a seguito della Variante 3 se non nel confermare che l’eventuale riqualificazione della porzione di Ambito “S” sarà assoggettata a POC.

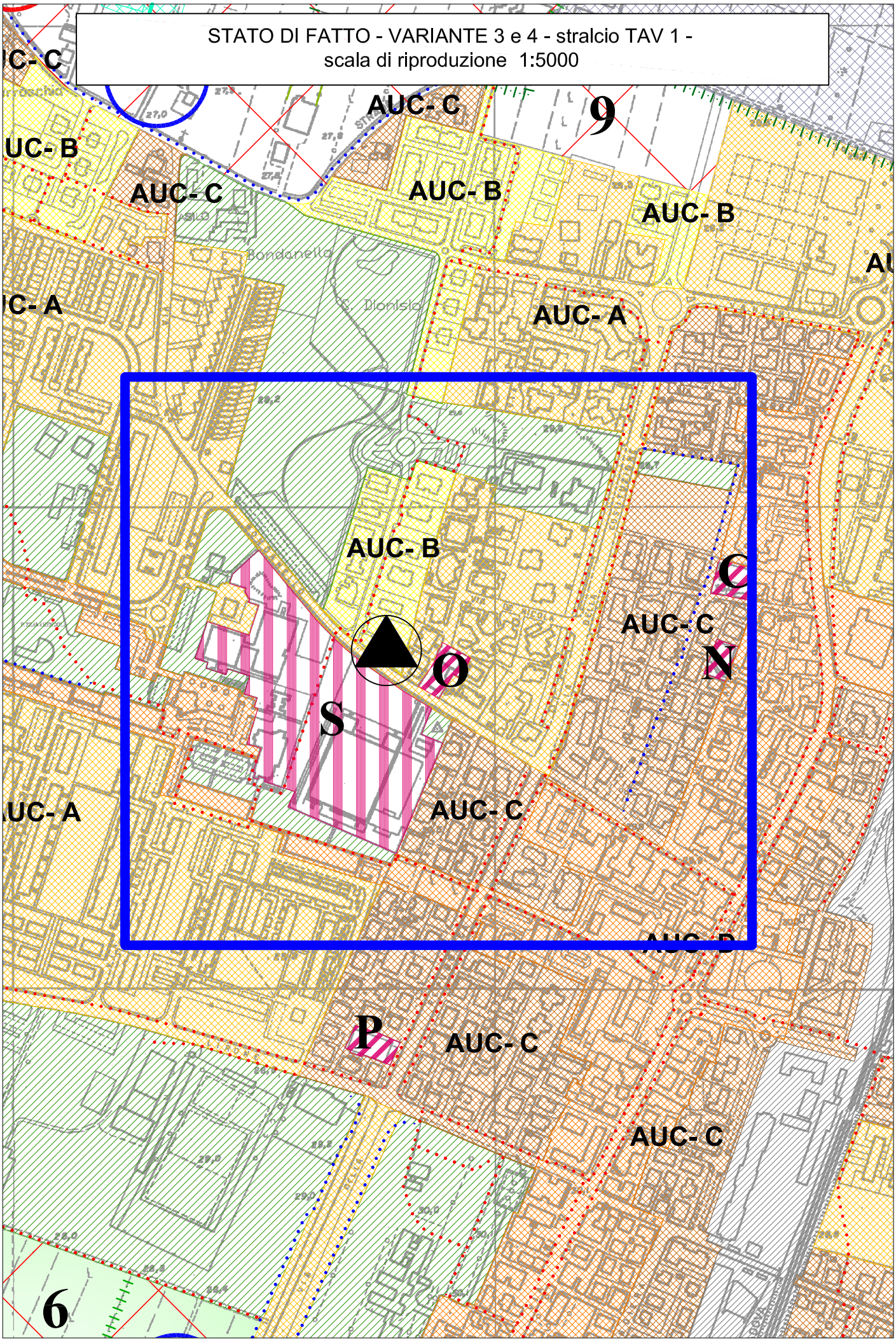
### Modifiche cartografiche

La cartografia che prevede la modifica dei due Ambiti è rappresentata dagli stralci di seguito allegati; si allegano stralci del PSC prima e dopo la modifica, ed inoltre gli stralci del RUE in quanto più significativi e puntuali. Per quanto riguarda la modifica del PSC si faccia riferimento alla Tav. 1 in scala 1:10000.

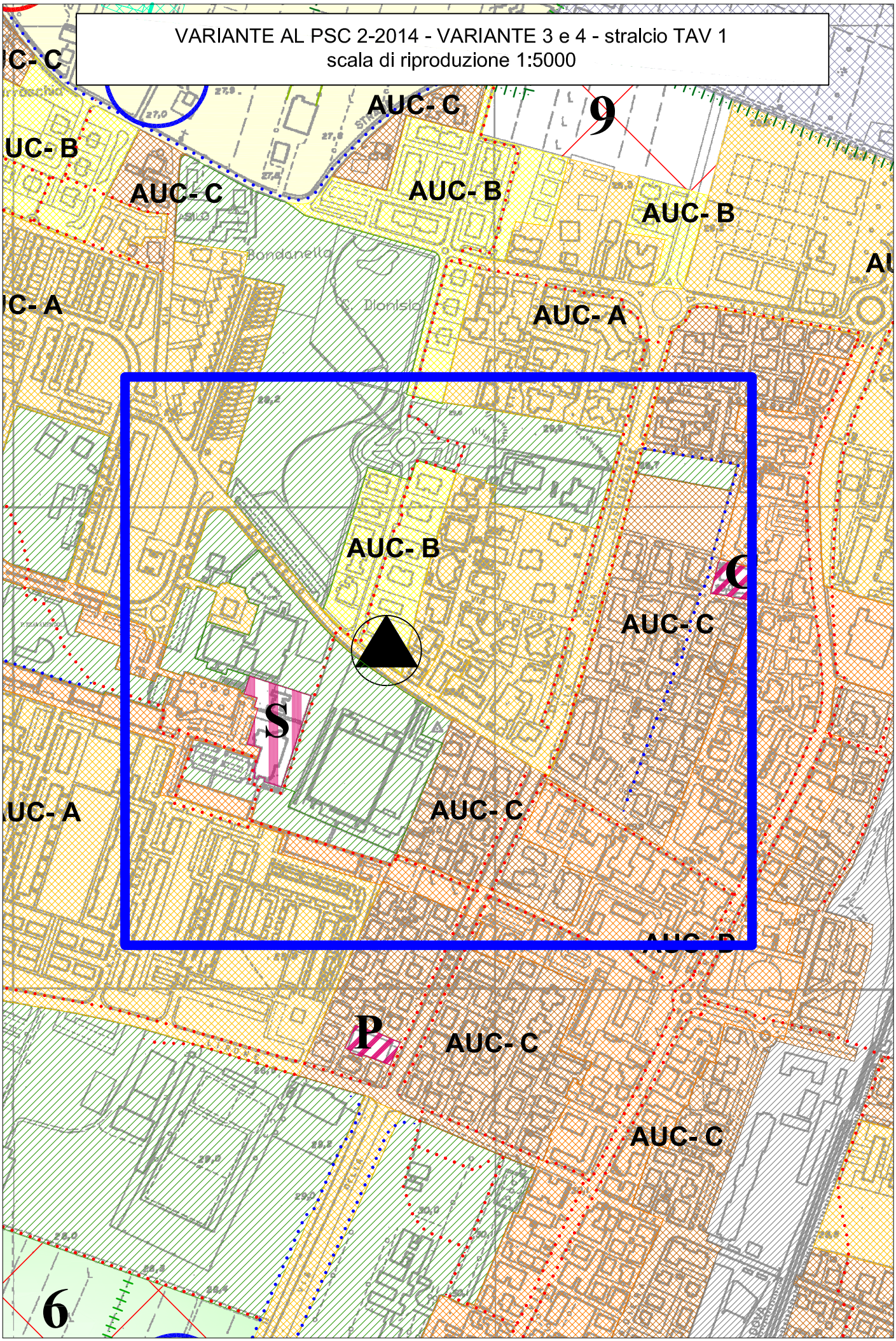
**Modifiche normative**

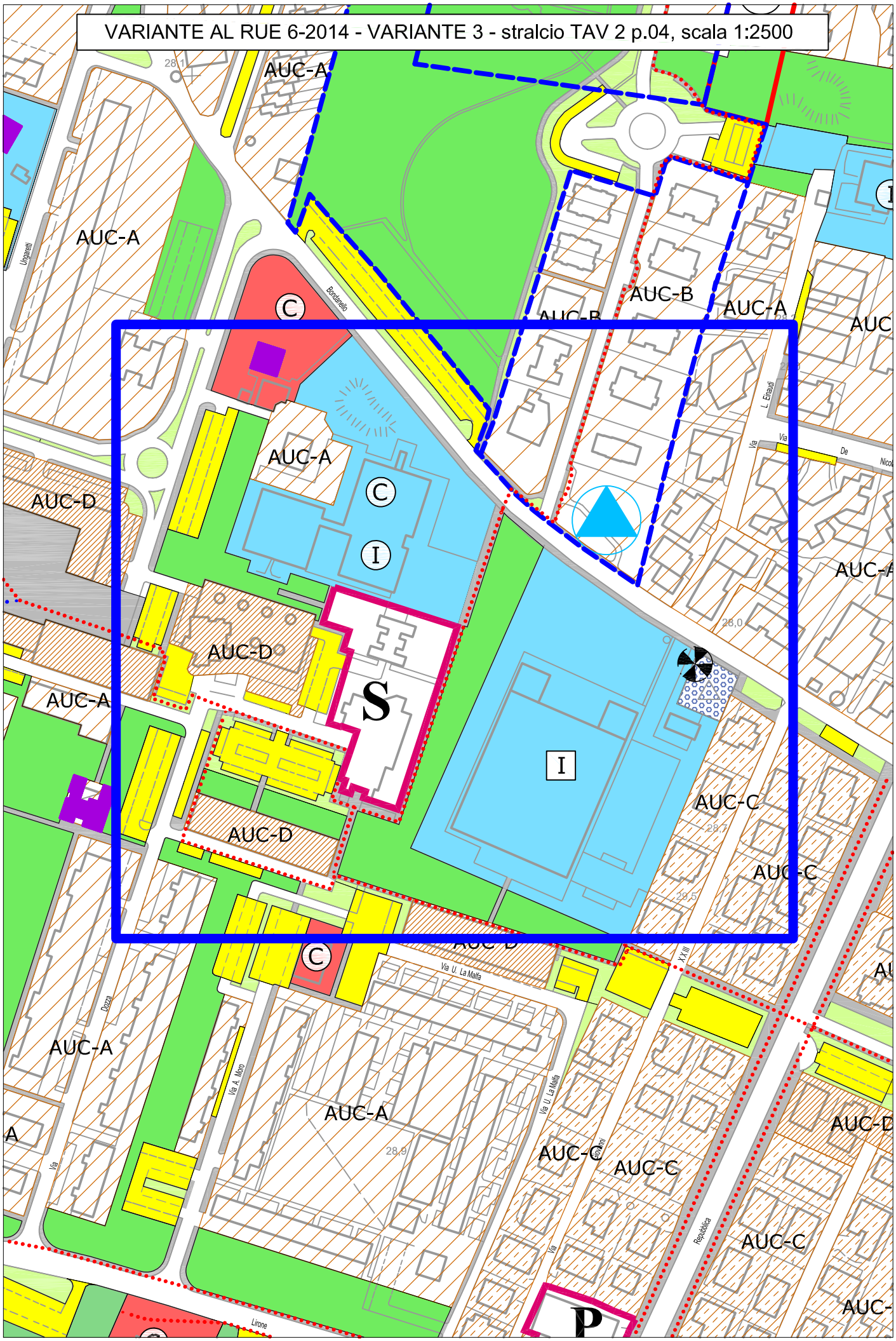
E' inoltre allegato uno stralcio delle Norme del PSC riguardante l'Art. 24, evidenziando le parti cassate ~~con doppia barratura~~ e le parti modificate in ***carattere corsivo grassetto.***

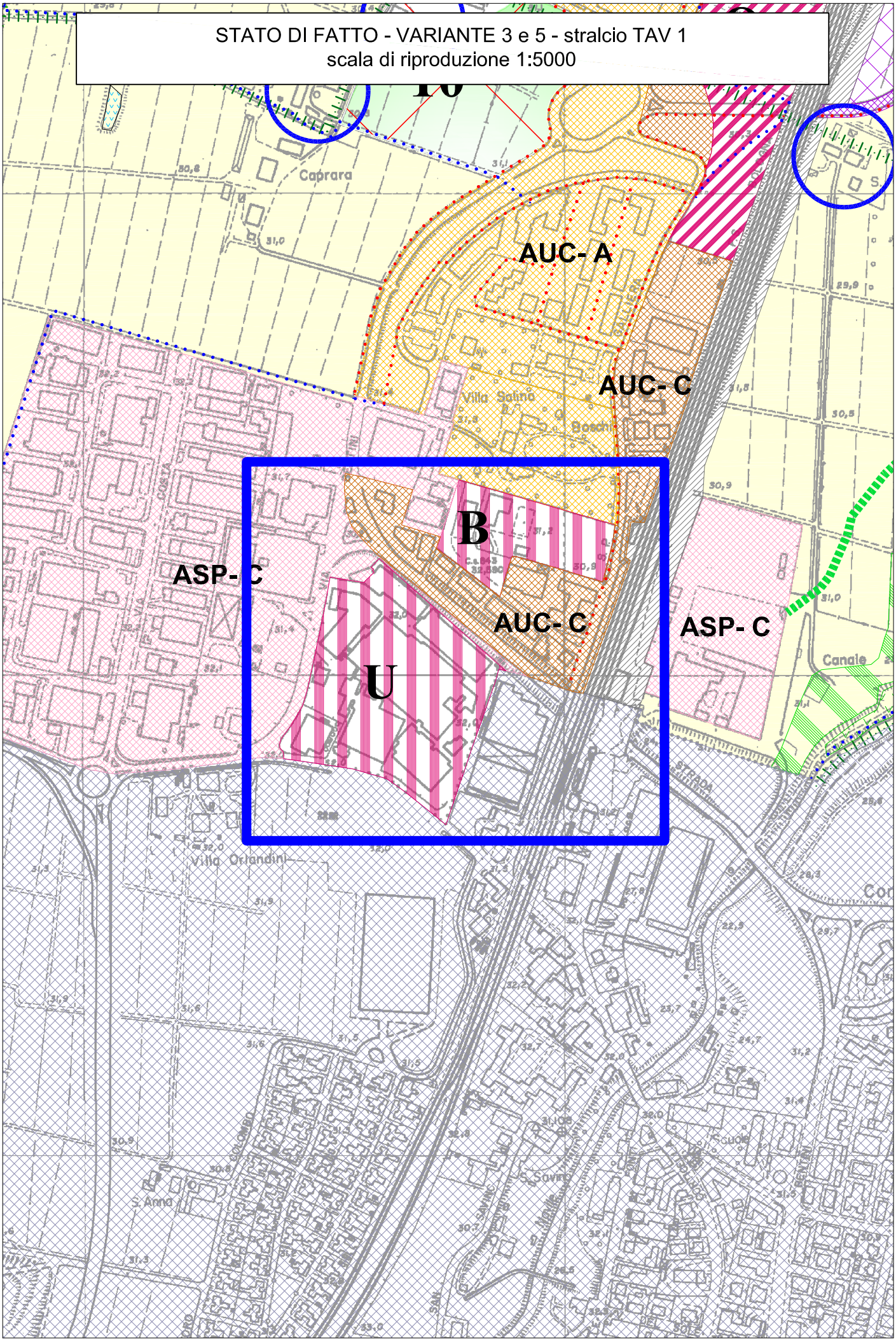
STATO DI FATTO - VARIANTE 3 e 4 - stralcio TAV 1 -
scala di riproduzione 1:5000



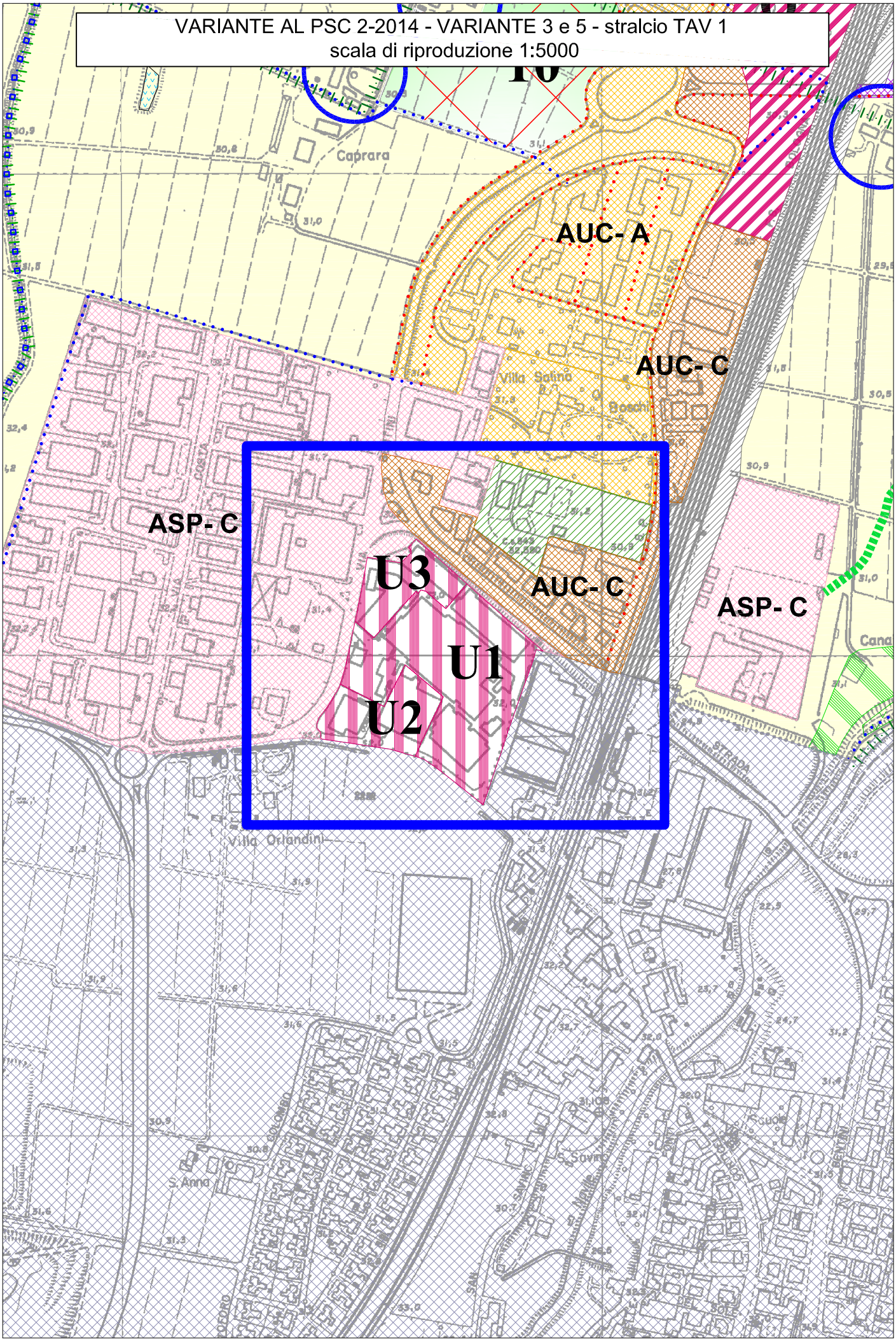
VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 3 e 4 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000

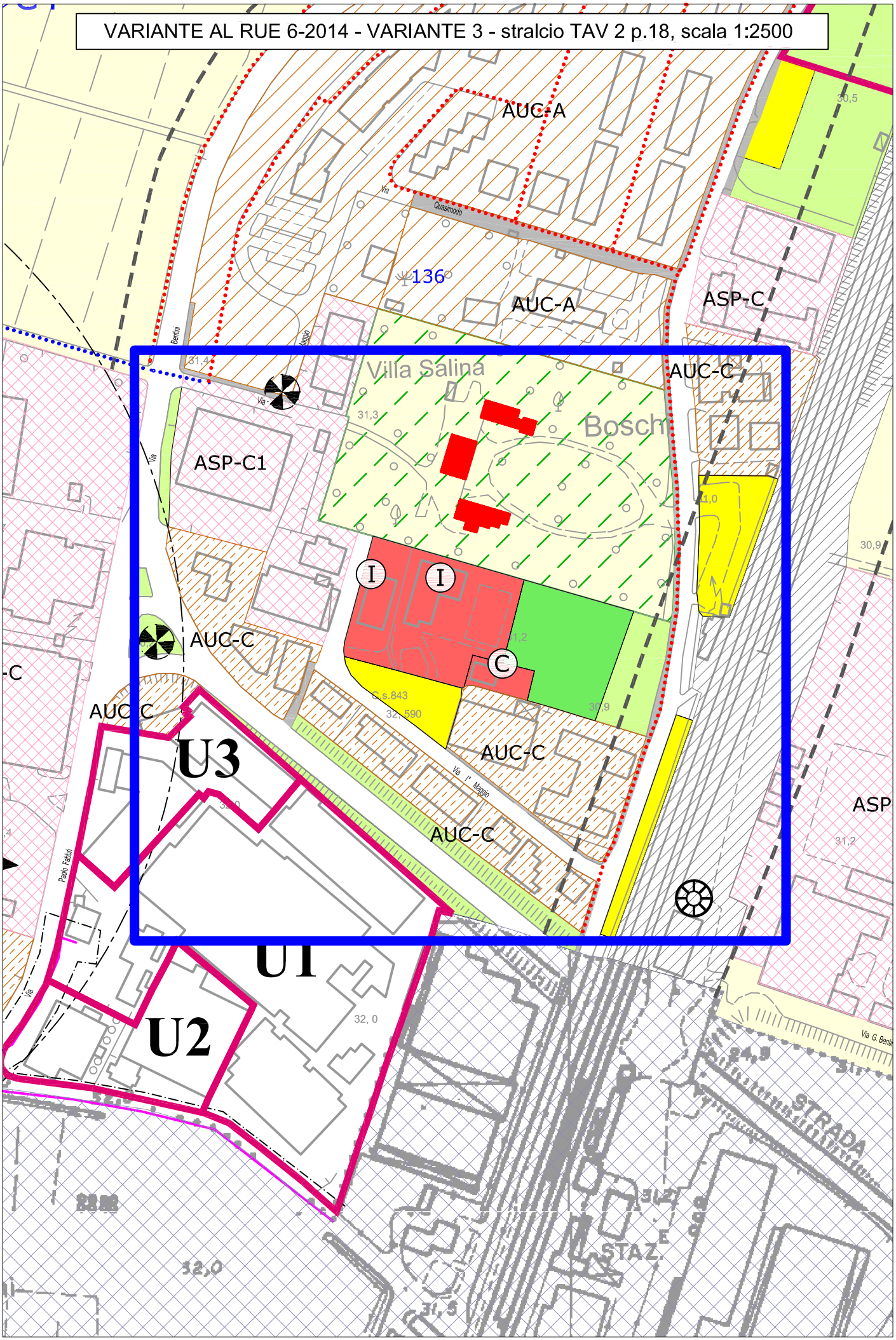



VARIANTE AL RUE 6-2014 - VARIANTE 3 - stralcio TAV 2 p.04, scala 1:2500
AUC-A
AUC-B
AUC-C
AUC-D
C
I
S
P
Ungaretti
Bondanello
L. Einaudi
Via U. La Malfa
Via A. Moro
Dozza
Repubblica
Lirone
28,0
28,9
29,5


STATO DI FATTO - VARIANTE 3 e 5 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000
AUC- A
AUC- C
B
AUC- C
U
ASP- C
ASP- C
Caprara
Villa Salino
Bosco
Canale
Villa Orlandini
S. Anna
S. Savino
Scuola

VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 3 e 5 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000




VARIANTE AL RUE 6-2014 - VARIANTE 3 - stralcio TAV 2 p.18, scala 1:2500
AUC-A
AUC-A
ASP-C
136
Villa Salina
Boschi
AUC-C
ASP-C1
AUC-C
AUC-C
AUC-C
AUC-C
U3
U1
U2
I
I
C
Via Quasimodo
Via I° Maggio
Via G. Bentini
Paolo Fabbri
STRADA
STAZ.
30,5
31,4
31,3
31,0
30,9
31,2
32, 590
32, 0
32,0

## Art. 24 – Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti da riqualificare

*paragrafo 1): Definizione dell'Ambito*

1. Ai sensi dell'Art A-11 della L.R. n. 20/2000, costituiscono ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

2. Il PSC del comune di Castel Maggiore ha individuato la seguente tipologia di ambito:

   a) AR_A – *ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione*: ambiti occupati non solo da insediamenti residenziali caratterizzati da condizioni di disordine edilizio o di carenza infrastrutturale, ma anche da insediamenti per altre funzioni come produttive, di magazzinaggio, ecc., per i quali vengono ritenute opportune operazioni di riqualificazione sia edilizia che infrastrutturale, anche attraverso sostituzione o integrazione degli insediamenti. Tali azioni comunque non si esauriscono all'interno dell'ambito ma hanno riflessi anche sul tessuto edificato immediatamente marginale. Sono questi gli ambiti che vengono ricondotti all'Art A-11 della L.R. n. 20/2000. Tali ambiti si attuano con il POC ed a mezzo di PUA (Piani di Recupero) pubblici e/o privati.

3. La tipologie di ambito individuata mantiene, nella Tav. n. 1 del PSC e nelle presenti NdA , la lettera di identificazione già definita in sede di Documento Preliminare, e richiamati nel Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione e nel testo dell'Accordo di Pianificazione; inoltre, se vengono individuati nuovi ambiti, la sequenza nominale prosegue con le altre lettere dell'alfabeto.

*paragrafo 2): Gli Ambiti individuati*

- Capoluogo:
  - Ambito S
- I° Maggio:
  - ~~Ambito B~~ *cassato*
  - Ambito U

*paragrafo 3): Capacità insediativa potenziale del PSC*

*1.* In relazione agli "Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione", il PSC fissa una capacità edificatoria pari ad una Superficie Utile di circa ~~19.500~~ *2.100* mq come definito all'Art. 21 paragrafo 2) precedente ***relativi all'Ambito "S"***; all'interno di questa soglia massima il POC definirà gli interventi specifici con capacità edificatoria perequata sulla base degli indici di perequazione fissati all'Art. 33 successivo. ***Per quanto riguarda le eventuali potenzialità da attribuire all'Ambito U, esse saranno valutate in sede di POC o di Accordo di programma.***

*paragrafo 4): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti*

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste o prevalentemente residenziali ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
   - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti
   - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti

- si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche; tali compensazioni – vasche di laminazione – potranno essere ammesse anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore
- si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 successivo
- si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC
- dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale
- si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico
- si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°
- si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito, fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.
- dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
- per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.

2. Condizione generale per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione, è che i soggetti attuatori abbiano redatto, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.

*paragrafo 5): Schede di Ambito*

CASTEL MAGGIORE – AMBITO S

*a) Descrizione*

~~Trattasi di un ambito urbano edificato completamente per funzioni di servizio; sono presenti infatti una scuola media, il distretto sanitario ed altri servizi, oltre ad una scuola media superiore.~~

~~L'Amministrazione intende avviare una operazione di trasferimento delle suddette funzioni in altro Ambito territoriale, al fine di realizzare nuovi edifici per tali funzioni più in linea con le esigenze odierne – sono fabbricati realizzati negli anni '60 – '70 – nonché dal punto di vista energetico. Ovvero sono edifici di altissimi costi manutentivi, poco funzionali alle esigenze di oggi e quindi devono essere adeguati.~~

~~La programmazione comunale prevede, con i tempi e le risorse che si renderanno disponibili, una possibilità di valorizzare dal punto di vista edificatorio (per funzioni residenziali, terziario e direzionali) le aree comprese nell'ambito originario.~~

*Trattasi di un ambito urbano edificato completamente per funzioni di servizio e cioè il distretto sanitario, complesso edilizio con costi molto importanti di manutenzione e di messa a norma.*
*La programmazione comunale, in attesa di una maggiore chiarezza sul futuro delle strutture sanitarie in ambito locale, prevede, con i tempi e le risorse che si renderanno disponibili, una possibilità di valorizzare dal punto di vista edificatorio (per funzioni residenziali, terziarie e direzionali) le aree comprese nell'ambito.*
Saranno i POC a definire le modalità operative

*b) Capacità insediativa potenziale*

~~Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli edifici presenti e senza aumento di superficie costruibile.~~

*Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 successivo o altri accordi territoriali e/o di Programma.*

Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate:

*- funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per dotazioni di connessione.

*- funzioni terziarie direzionali commerciali*

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

*c) Condizioni di sostenibilità*

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

~~I° MAGGIO – AMBITO B~~

~~*a) Descrizione*~~

~~Si tratta di un Ambito urbano con l'impianto viario carente per sezione stradale e di spazi di manovra nonché di parcheggi. La presenza di aree pubbliche da qualificare e la possibilità di intervenire sulle opere infrastrutturali presenti, anche modificando la forma e la funzione dei lotti, dà a questo Ambito un particolare indirizzo che oltre alla sostituzione edilizia, può prevedere anche la modifica funzionale dei lotti compresi all'interno dell'Ambito medesimo. Sarà possibile utilizzare i meccanismi perequativi per acquisire aree private, se sarà necessario, attribuendo alle medesime una capacità edificatoria compensativa che in generale si potrà esprimere negli Ambiti di nuovo insediamento. Sarà comunque il POC a definire le soluzioni urbanistiche, con i seguenti obiettivi:~~

- ~~riqualificare le aree gravitanti attorno al centro più antico della località;~~
- ~~realizzare delle dotazioni territoriali in particolare parcheggi;~~
- ~~prevedere una sistemazione generale ed una riorganizzazione dei lotti e delle funzioni anche coinvolgendo le aree pubbliche, al fine di ridare vivibilità ad un Ambito prevalentemente residenziale che presenta diverse criticità di matrice ambientale.~~

~~*b) Capacità insediativa potenziale*~~

~~Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 successivo.~~

~~Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate:~~

~~*- funzioni residenziali*~~

- ~~30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: questo ultimo potranno essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune~~

~~*- funzioni terziarie direzionali*~~

- ~~100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.~~

~~La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico già realizzato, ovvero di tipo semi intensivo.~~

~~*c) Condizioni di sostenibilità*~~

~~Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.~~

I° MAGGIO – AMBITO U

*a) Descrizione*

Si tratta di un Ambito a prevalente funzione produttive, nel quale è inserita una attività di lavorazione del vetro ormai dismessa. E' un Ambito la cui vocazione è prevalentemente di tipo terziario/direzionale/ricettivo/*commerciale*, vista la collocazione a margine di infrastrutture di un certo rilievo (ferrovia Bologna-Padova, la via Bentini con collegamento a Corticella, la via Cristoforo Colombo che connette l'Ambito con Bologna, ecc.). In un piano di riqualificazione complessivo e con Accordi e verifiche da concordare con l'ARPA e la AUSL in sede di POC, potrebbero anche essere ammesse modeste quote residenziali, considerando favorevole la vicina fermata del SFM di Corticella.

~~Le scelte potranno essere valorizzate attraverso la sottoscrizione di un Accordo territoriale con il comune di Bologna in quanto vengono coinvolte aree della medesima proprietà.~~
*Le scelte potranno essere valorizzate anche attraverso la sottoscrizione di un Accordo territoriale con il comune di Bologna in quanto vengono coinvolte aree della medesima proprietà: tale opzione sarà eventualmente definibile in sede di POC.*

Sarà comunque il POC a definire le soluzioni urbanistiche, con i seguenti obiettivi:

- ~~prevedere una sistemazione generale, un "master plan", dove vengano considerate tutte le proprietà coinvolte nell'Ambito, anche se poi da attuare per fasi disgiunte;~~
- *l'ambito può essere attuato per singoli sottoambiti U1, U2, U3, ferma restando la possibilità di avviare un recupero concordato fra più sottoambiti;*
- riqualificare le infrastrutture circostanti (viabilità e parcheggi);
- realizzare le dotazioni territoriali necessarie in relazione alle funzioni ammesse.

*b) Capacità insediativa potenziale*
Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 *successivo o altri accordi territoriali e/o di Programma.*
Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate:
*- funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune

*- funzioni terziarie, direzionali, commerciali*

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico già realizzato, ovvero di tipo semi intensivo.

*c) Condizioni di sostenibilità*
Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

*paragrafo 6): Prescrizioni particolari*

1. E' possibile, in attesa degli interventi previsti dal presente articolo, mantenere le funzioni in essere alla data di adozione del PSC *e prevedere per gli Ambiti "S" ed "U"* interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia a parità di Superficie edificata esistente. E' inoltre ammesso il cambio d'uso verso usi non residenziali e comunque all'interno della medesima funzione d'uso *a cui l'Uso esistente appartiene*.

*paragrafo 7): Codifica e individuazione dell'Ambito*

1. Gli Ambiti di riqualificazione sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:

Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione: "PSC_ASSETTO_PL_AR_A"

## VARIANTE n. 4

**Oggetto**

Si tratta di modificare gli indirizzi del PSC da applicare agli Ambiti di riqualificazione “E”, “N”, “M”, “O” ed “R”, dopo aver effettuato una circostanziata verifica allo stato odierno e tenendo presente, per alcuni casi, anche delle richieste presentate dai soggetti proprietari.

In sede di prima elaborazione del PSC, era stata acquisita la classificazione del PRG, trasformando i casi in oggetto, in Ambiti di riqualificazione. Oggi la rilettura morfologica e funzionale di tali Ambiti, porta ad una semplificazione differenziata secondo le casistiche sotto riportate:

- per l’Ambito “E” (situato a Trebbo di Reno) considerando il fatto che l’originario insediamento è stato già in parte rifunzionalizzato, si ritiene compatibile tale tessuto urbano con l’Ambito consolidato AUC-C; quindi l’Ambito “E” viene “***cassato***”.
- Per gli Ambiti “N” ed “O”, rispettivamente situati nel centro urbanizzato di Castel Maggiore in Via del Lavoro 22 ed in via Bondanello 29, si ritiene che, per la tipologia singolare (edifici edificati su singolo lotto) e per gli usi attuali, siano compatibili con l’Ambito consolidato circostante. Gli interventi previsti dalle norme per gli Ambiti consolidati, sono già sufficienti a garantire le trasformazioni possibili volte ad una maggiore qualificazione dei due lotti: quindi gli Ambiti “N” ed “O” vengono “***cassati*** ”.
- Per quanto riguarda l’Ambito “M” posto in area agricola in via Bonora 15, si ritiene che in sede di redazione del PSC fu fatto un errore di interpretazione dell’insediamento, in quanto si doveva tenere conto che il medesimo era formato da fabbricati destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, quindi già compatibili con il contesto circostante. Viene quindi a cessare la “incompatibilità” dell’insediamento con l’Ambito Agricolo: l’Ambito “M” viene “***cassato***” e l’edificio con l’area pertinenziale, essendo rivalutato come insediamento funzionale alle attività agricole, torna in “Ambito agricolo”.
- Per quanto riguarda l’Ambito “R” posto sulla Via Galliera 14, anche a seguito della richiesta dell’azienda insediata e funzionante, viene riclassificato come Ambito ASP-T (indirizzo terziario, commerciale, artigianale) ammettendo trasformazioni degli edifici esistenti in magazzini e depositi funzionali all’attività, mantenendo la funzione a uffici nella palazzina esistente; l’Ambito “R” viene quindi “***cassato***”. Nel PSC assume

la classificazione di Ambito Urbano Consolidato (AUC-D) mentre verrà creata una scheda specifica nel RUE come ASP-T7.

**Motivazioni**

La motivazione principale per queste modifiche sta nel trovare soluzioni compatibili e coerenti con l'impianto generale del PSC, ma più snelle e più facilmente affrontabili nel caso di adeguamento o rifunzionalizzazione.

**Condizionamenti**

Non sono presenti condizionamenti particolari da applicare a seguito della Variante 4, se non segnalare che per il nuovo ambito ASP-T7 gli interventi ammessi saranno assoggettati a convenzionamento.

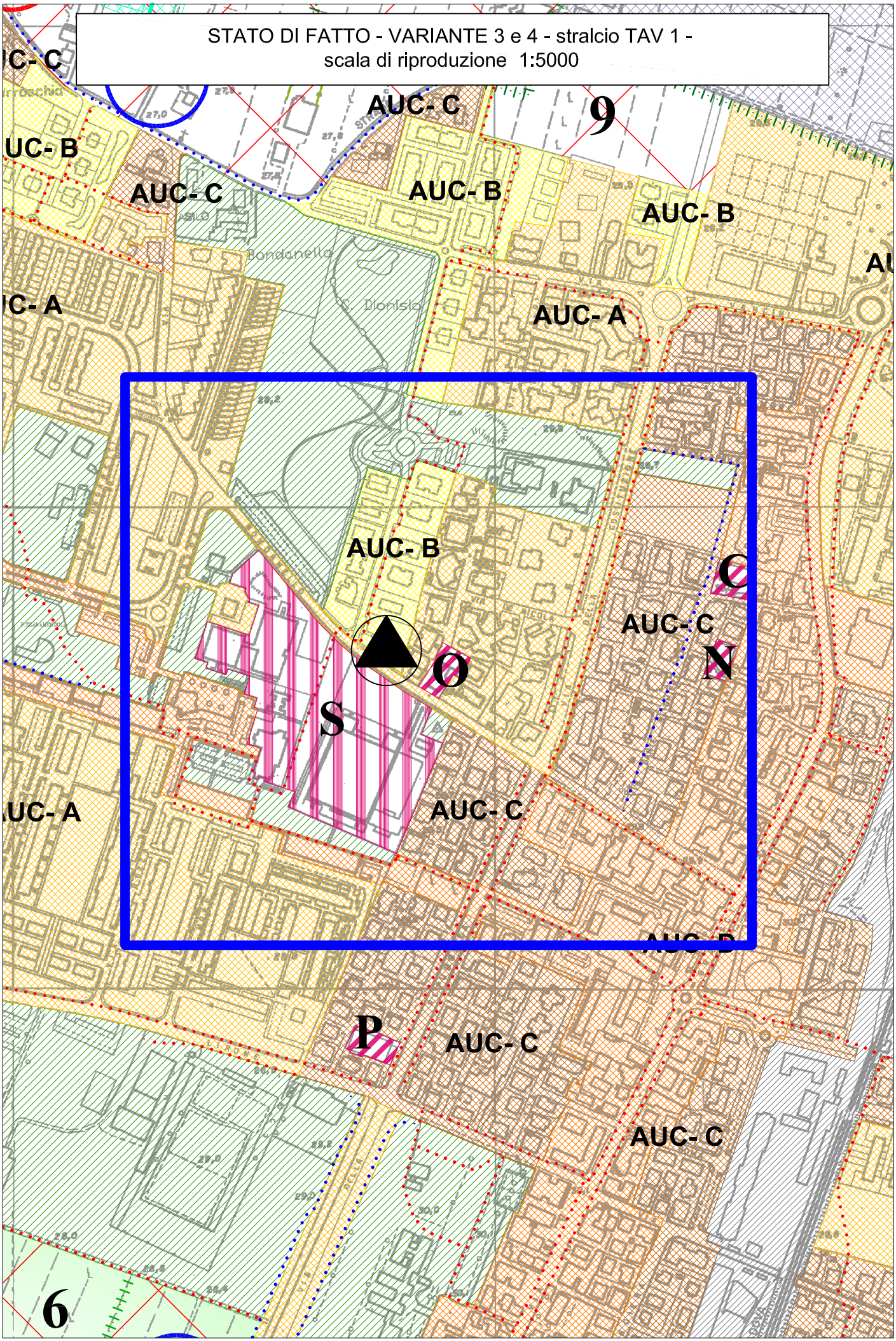
**Modifiche cartografiche**

La cartografia che prevede la modifica degli Ambiti è rappresentata dagli stralci di seguito allegati; si allegano gli stralci del PSC e del RUE in quanto più significativi e puntuali.

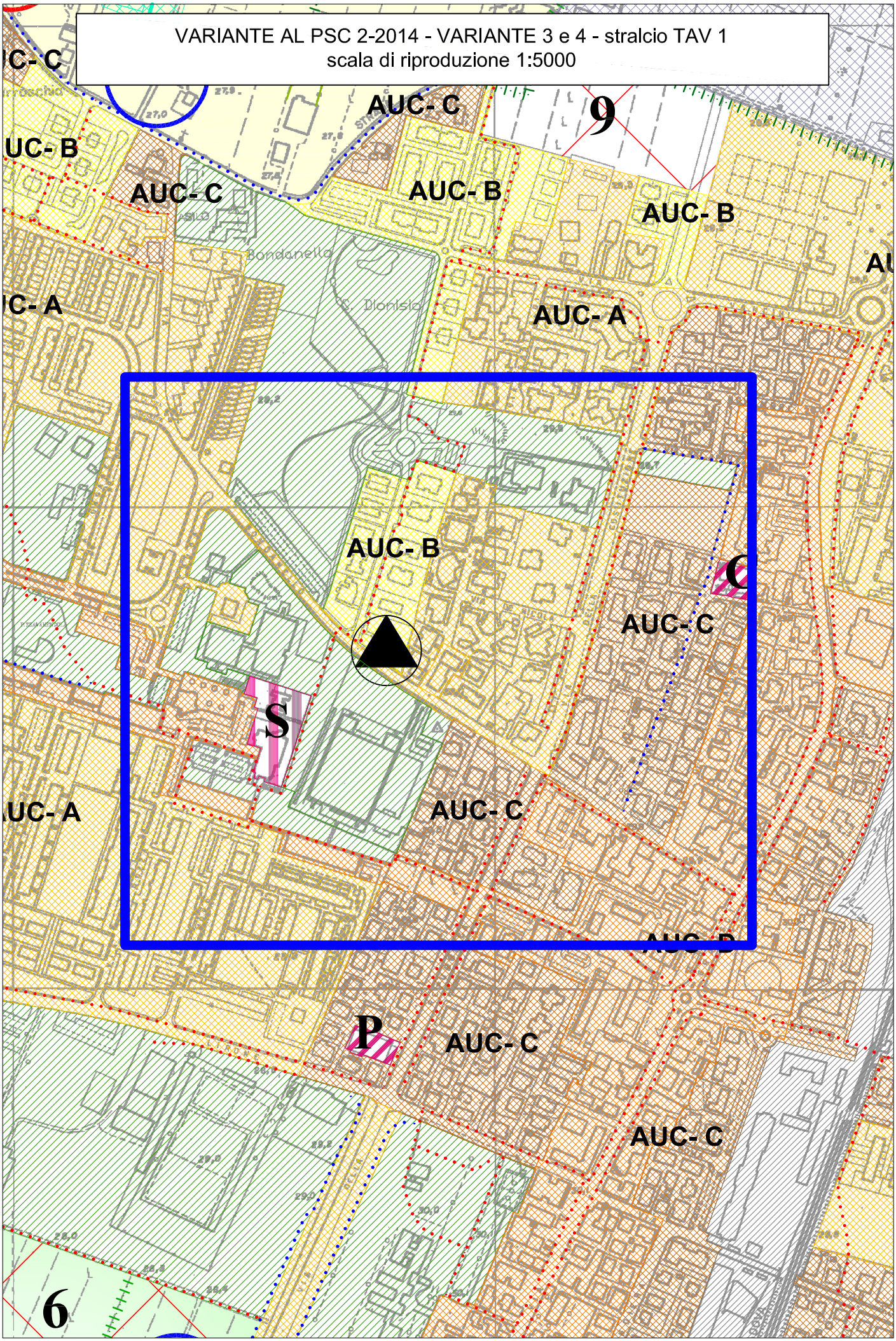
**Modifiche normative**

E' inoltre allegato uno stralcio delle Norme del PSC riguardante l'Art. 25.1, evidenziando le parti cassate ~~con doppia barratura~~ e le parti modificate in ***carattere corsivo grassetto.***

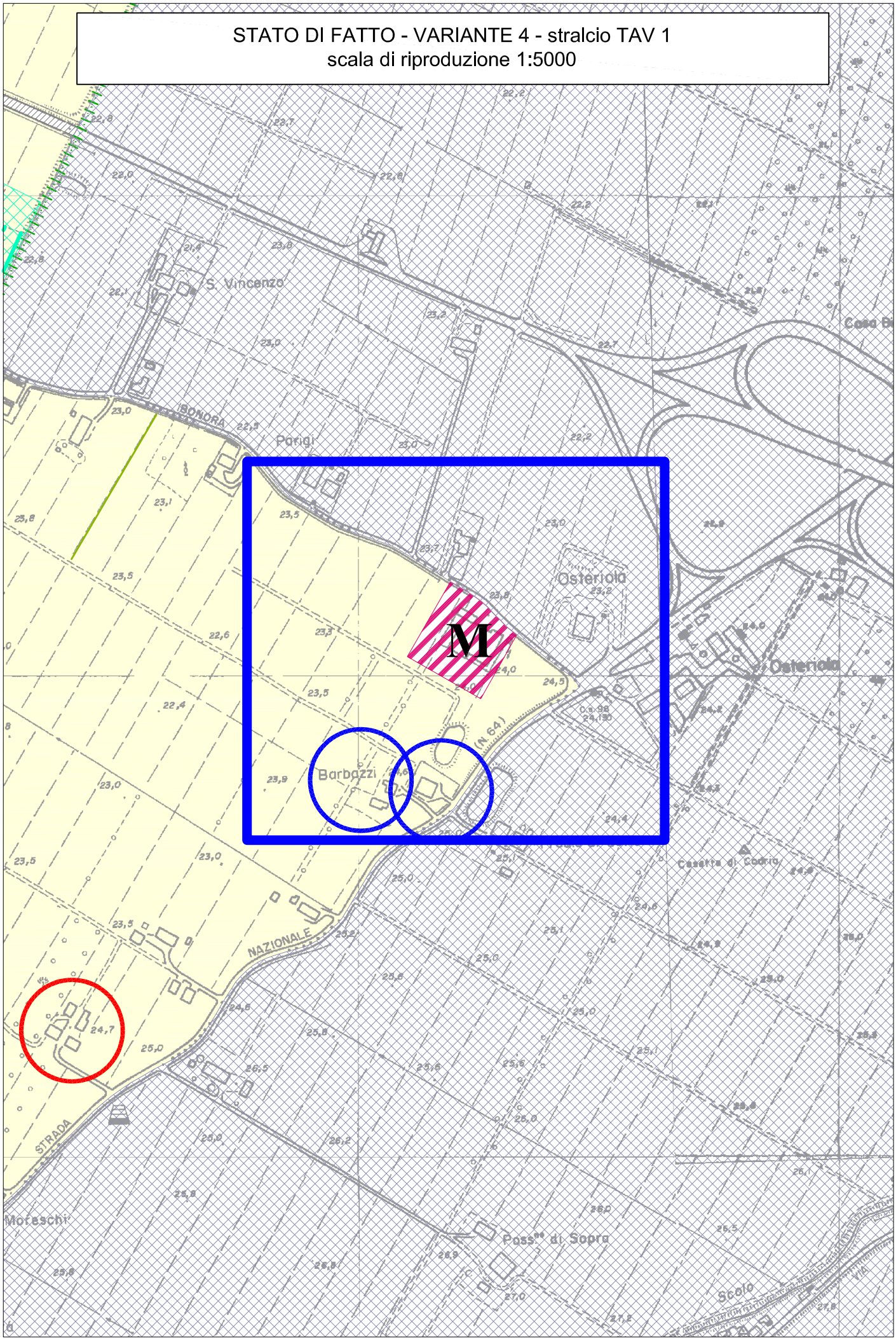
STATO DI FATTO - VARIANTE 3 e 4 - stralcio TAV 1 -
scala di riproduzione 1:5000



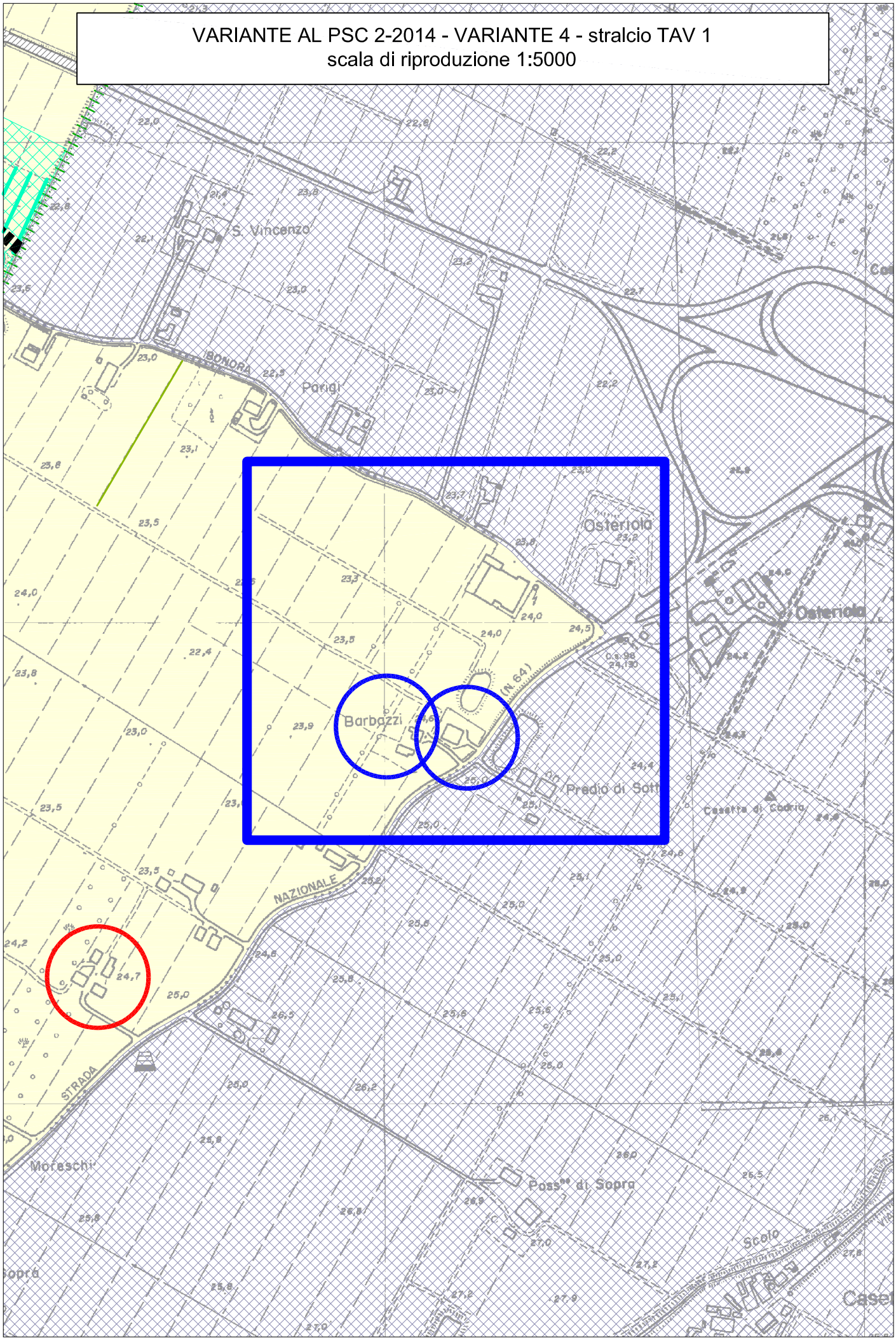
VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 3 e 4 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



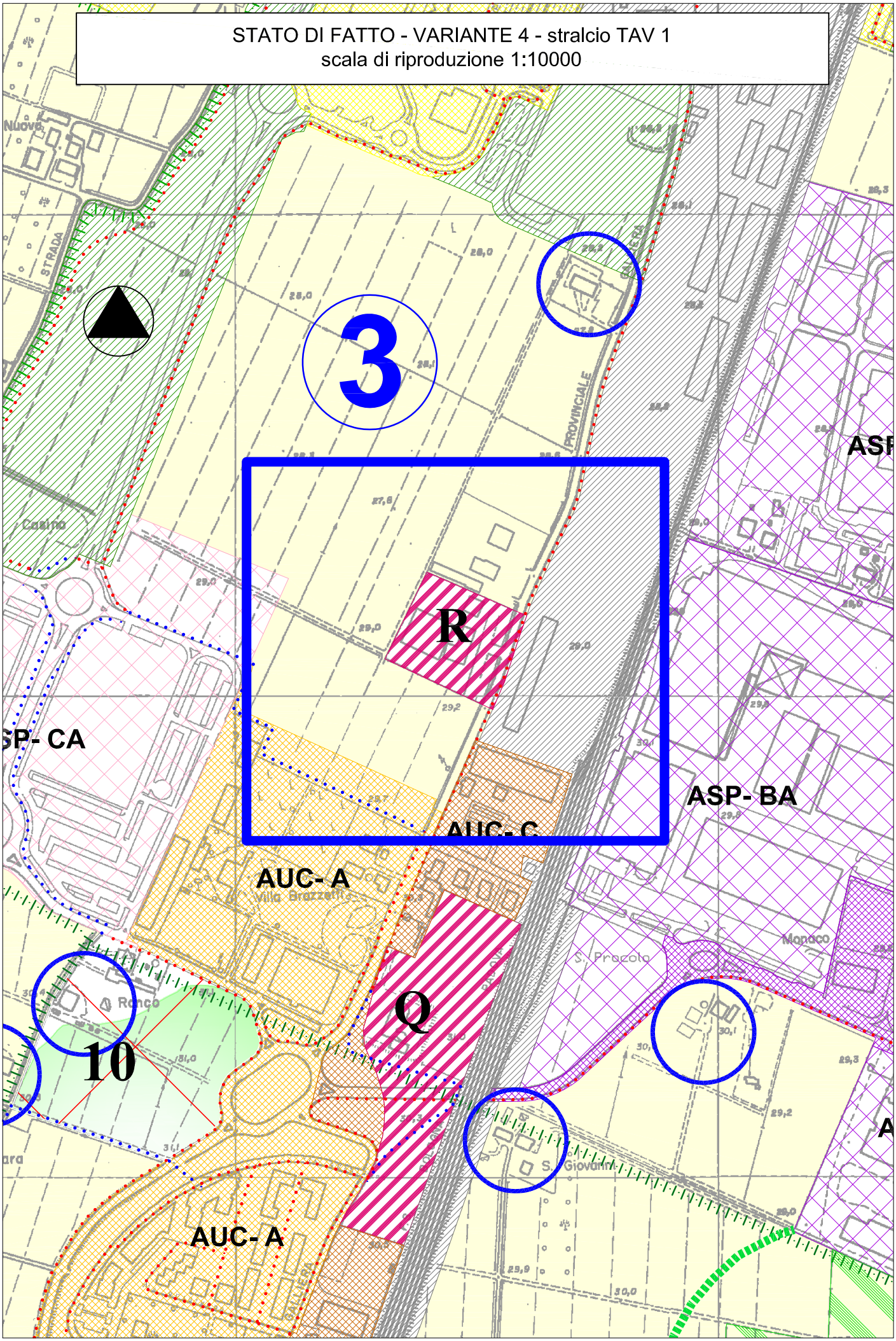
STATO DI FATTO - VARIANTE 4 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



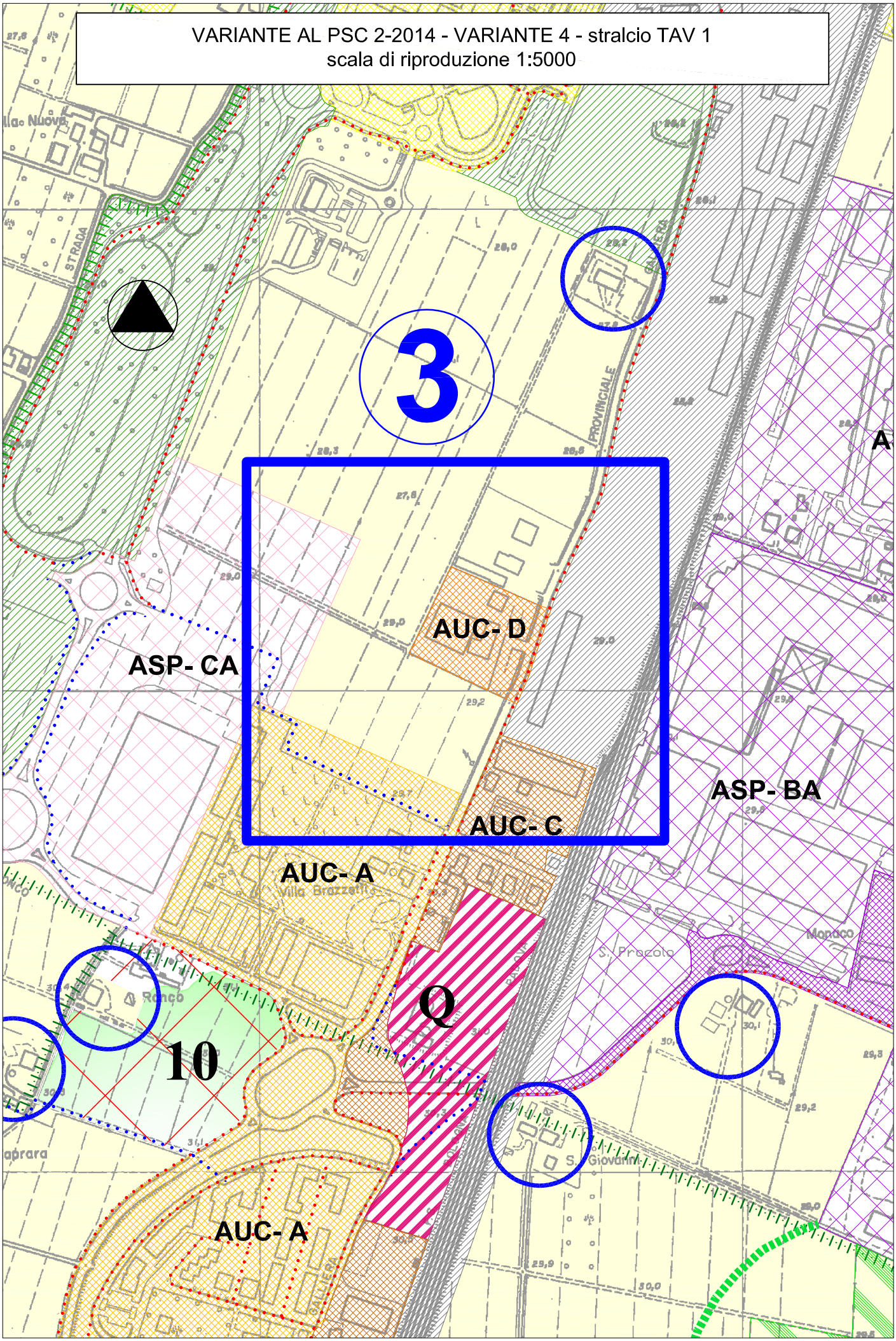
VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 4 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000

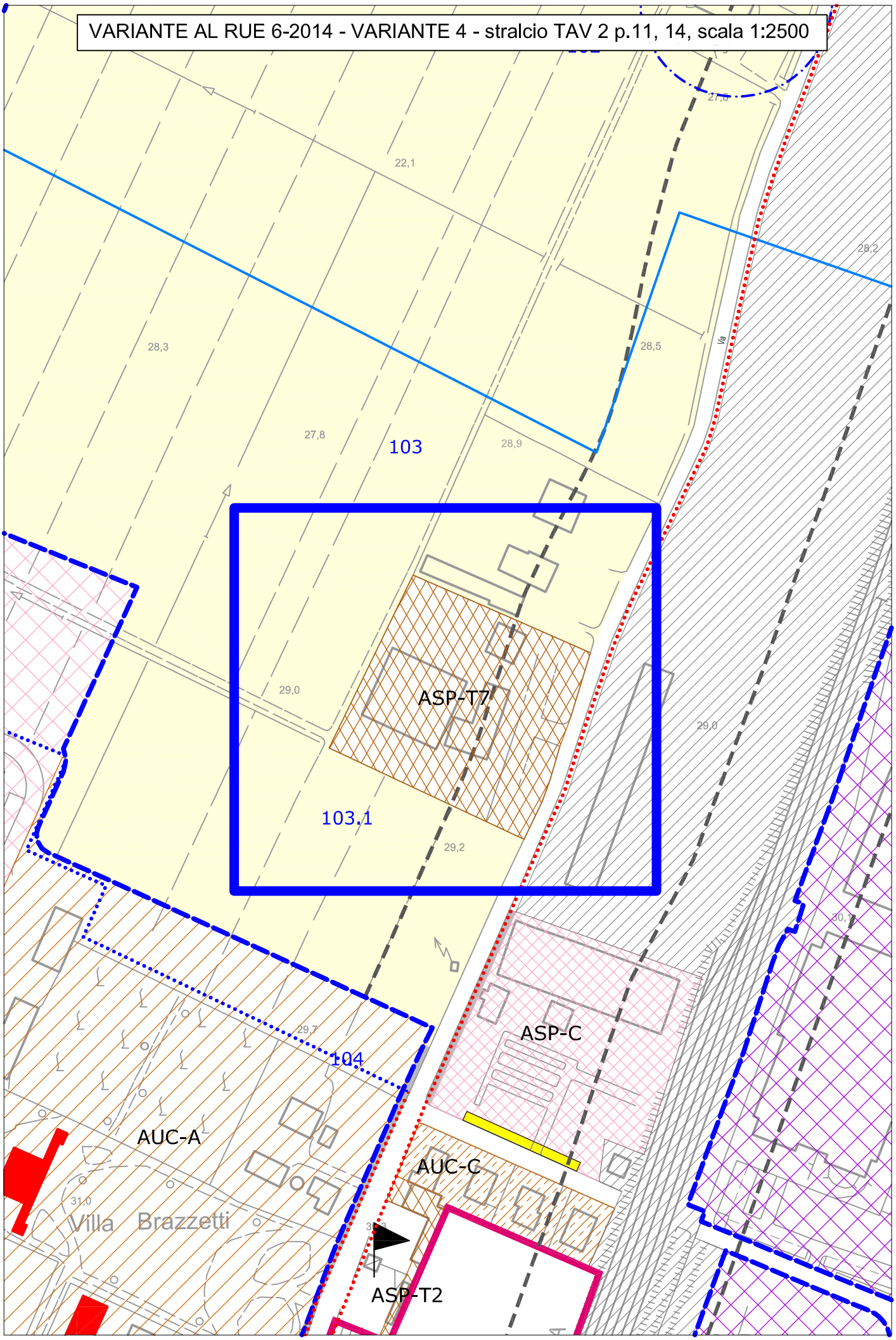


STATO DI FATTO - VARIANTE 4 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:10000

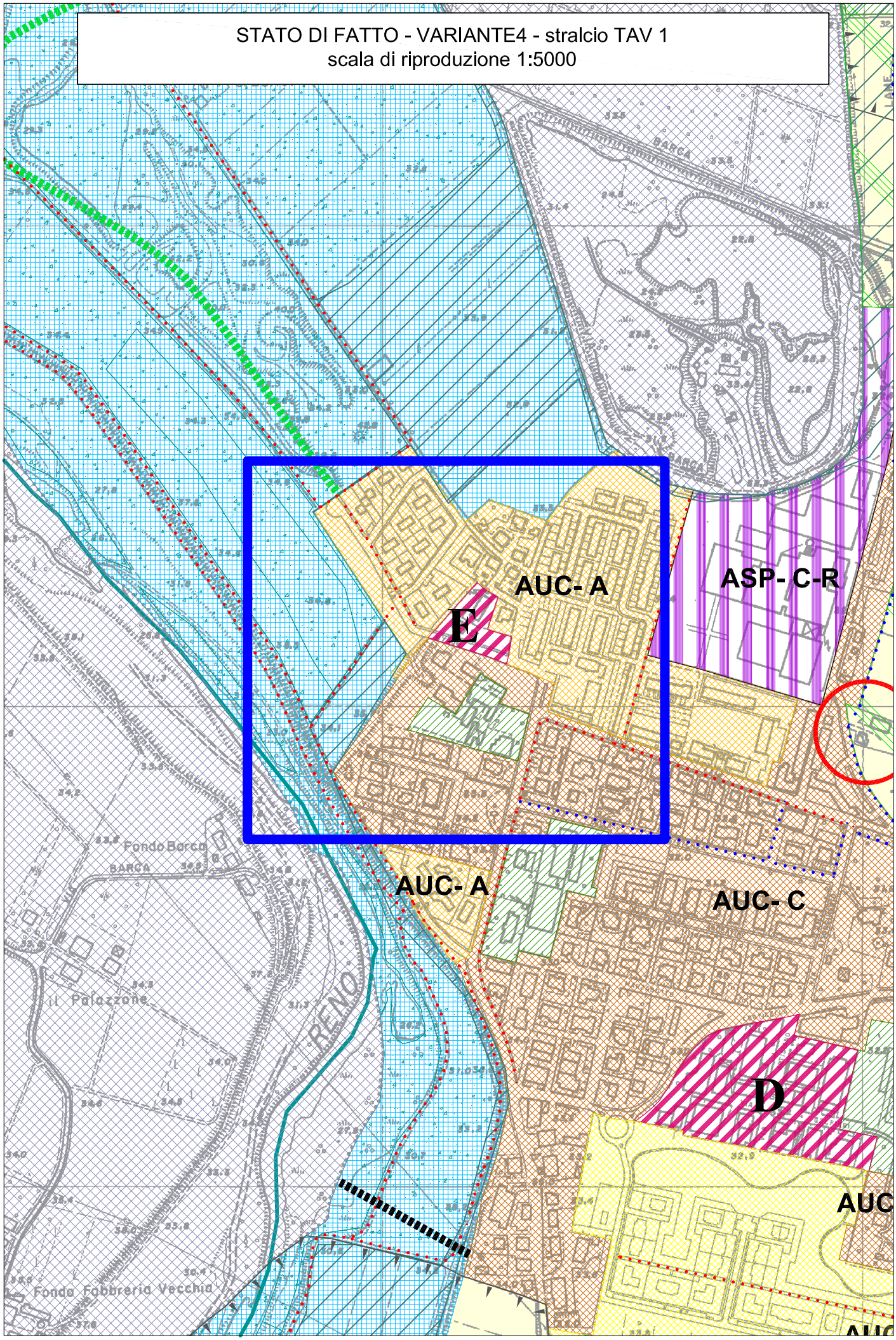


VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 4 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000

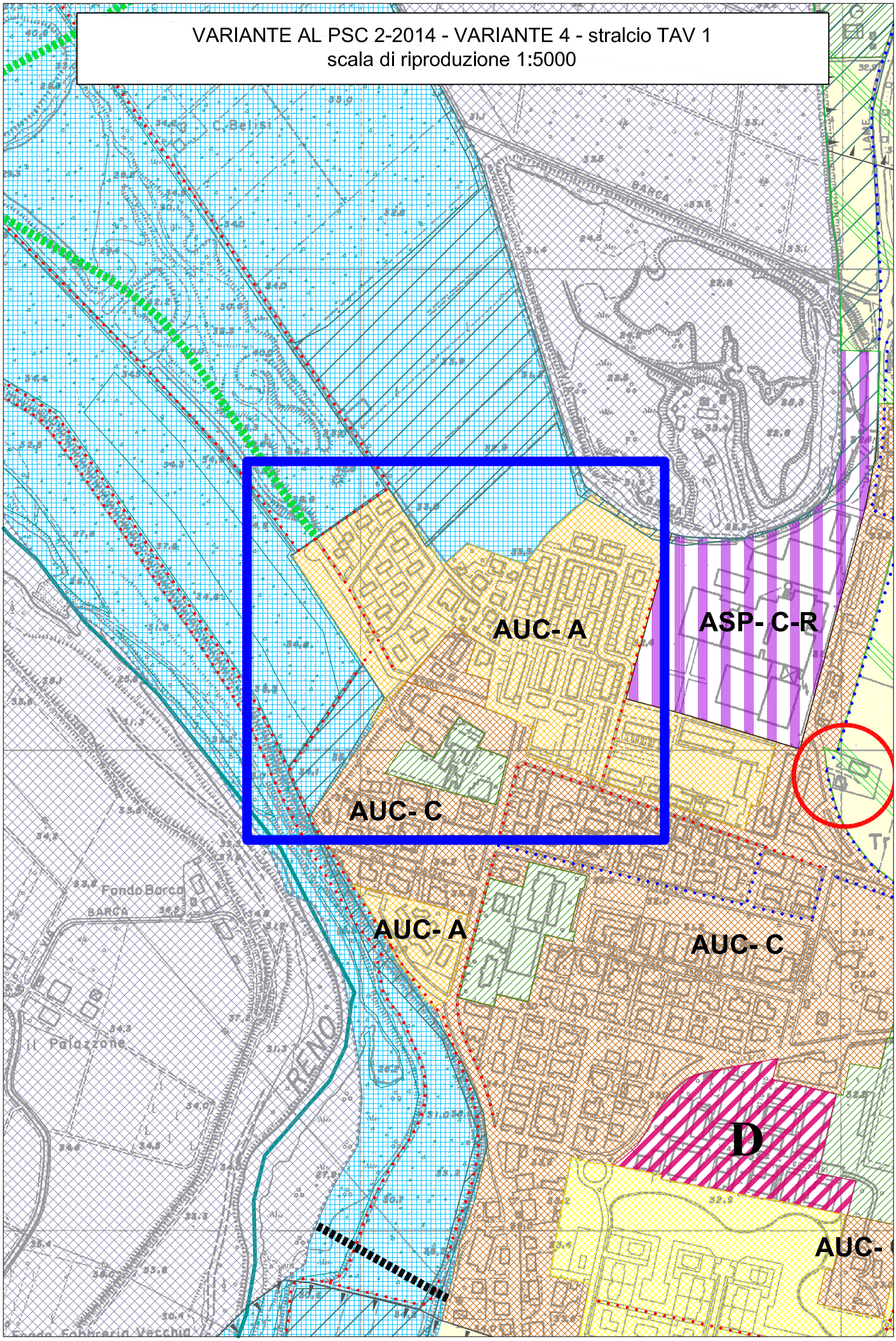



VARIANTE AL RUE 6-2014 - VARIANTE 4 - stralcio TAV 2 p.11, 14, scala 1:2500
22,1
28,3
27,8
103
28,9
28,5
28,2
29,0
ASP-T7
103.1
29,2
29,0
ASP-C
29,7
104
AUC-A
AUC-C
31,0
Villa Brazzetti
ASP-T2

STATO DI FATTO - VARIANTE4 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 4 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



## Art. 25 – Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti per nuovi insediamenti

### 25.1 - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE EDILIZIA

*paragrafo 1): Definizione dell'Ambito*

1. Ai sensi dell'Art A-12 della L.R. n. 20/2000, gli ambiti per nuovi insediamenti che si attuano a mezzo di sostituzione edilizia di parti dell'agglomerato urbano esistente e che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

2. Il PSC ha individuato la seguente tipologia di ambito:
   AR_B – a*mbiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia*: ambiti comprendenti, prevalentemente o totalmente, insediamenti produttivi collocati all'interno o a ridosso di insediamenti urbani, la cui trasformazione (funzionale e/o fisica), anche attraverso la previsione di un mix di funzioni miste (direzionali – commerciali - artigianali di servizio), può contribuire al miglioramento della qualità urbana del contesto in cui sono inseriti. A fronte di precisi e circostanziati interessi di rilievo pubblico alcune di queste aree potranno essere destinate a compensare carenze pregresse e quindi la relativa potenzialità edificatoria potrà essere indirizzata verso uno degli Ambiti di nuovo insediamento previsti in altra parte del comune.

3. La tipologie di ambito individuata mantiene, nella Tav. n. 1 del PSC e nelle presenti NdA , la lettera di identificazione già definita in sede di Documento Preliminare, e richiamati nel Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione e nel testo dell'Accordo di Pianificazione; inoltre, se vengono individuati nuovi ambiti, la sequenza nominale prosegue con le altre lettere dell'alfabeto.

*paragrafo 2): Gli Ambiti individuati*

- Castel Maggiore capoluogo:
  - Ambito A
  - Ambito C
  - ~~Ambito N~~ *cassato*
  - ~~Ambito O~~ *cassato*
  - Ambito P
  - ~~Ambito R~~ *cassato*
  - Ambito Q

- Trebbo di Reno -Torre Verde:
  - Ambito D
  - ~~Ambito E~~ *cassato*
  - Ambito F
  - Ambito T

- Località Sabbiuno
  - Ambito G
  - Ambito H
  - Ambito I
  - Ambito L
  - ~~Ambito M~~ *cassato*

*paragrafo 3): Massima capacità insediativa potenziale del PSC*

1. In relazione agli "Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia" il PSC, ***per i primi 15 anni***, fissa una capacità edificatoria massima pari ad una Superficie Utile di circa 21.000 mq come definito all'Art. 21 paragrafo 2) precedente, che non viene esplicitata ambito per ambito. All'interno di questa soglia massima il POC definirà gli interventi con la capacità edificatoria puntuale.

*paragrafo 4): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti*

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste o prevalentemente residenziali ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
    - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti
    - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti
    - ~~si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche; tali compensazioni – vasche di laminazione – potranno essere ammesse anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore~~
    - *si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore; tali compensazioni idrauliche dovranno essere previste secondo quanto fissato al Titolo IV, art. 4.8 del PTCP, nonché nelle linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della delibera della Giunta Regionale 286/2005*
    - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 successivo
    - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC
    - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale
    - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico
    - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°
    - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III
    - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
    - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.

2. <u>Condizione generale</u> per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione, è che i soggetti attuatori abbiano redatto, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.

*paragrafo 5): Schede di Ambito*

CASTEL MAGGIORE – AMBITO A

*a) Descrizione*

Trattasi di un ambito formato da più lotti siti in una laterale di Via Chiesa occupato oggi da alcune attività artigianali. L'Ambito fa parte di un settore urbano ormai totalmente residenziale e si propone una sostituzione edilizia mediante demolizione con ricostruzione per funzioni residenziali e terziarie. Dovrà essere prevista e realizzata una quota di parcheggio pubblico pari al doppio della dotazione minima al fine di compensare una lieve carenza presente nel settore urbano circostante.

*b) Capacità insediativa potenziale*

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.
Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate:

*- funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune

*- funzioni terziarie direzionali*

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico già realizzato, ovvero di tipo semi estensivo.

*c) Condizioni di sostenibilità*

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

CASTEL MAGGIORE – AMBITI C, ~~N, O,~~ P

*a) Descrizione*

Si tratta di ambiti definiti dalla presenza di attività artigianali o di magazzinaggio ormai totalmente incongrui con il tessuto urbanizzato circostante e con l'impianto viario spesso carente per sezione stradale e/o spazi di manovra. La programmazione quindi da mettere in campo col PSC, deve essere indirizzata verso il decentramento di tali attività con la previsione, ove le condizioni lo permettano, di dotazioni di parcheggio pubblico; va comunque compresa la riqualificazione che possa attivarsi con cambi d'uso verso funzioni residenziali e terziarie.

*b) Capacità insediativa potenziale*

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.
Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno pari a 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico): 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune. Il POC potrà definire le dotazioni in modo diverso, anche classificando l'intero Ambito a dotazione, con trasferimento della capacità edificatoria in altro Ambito.
La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico già realizzato.

*c) Condizioni di sostenibilità*

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

~~CASTEL MAGGIORE – AMBITO R~~

~~*a) Descrizione*~~

~~Si tratta di un ambito oggi destinato a funzioni compatibili con il territorio circostante, ovvero attività di silvicoltura anche in serra, con commercializzazione del prodotto trattato.~~

~~A seguito di un intervento complessivo di riqualificazione (con particolare riguardo all'accessibilità ed alle aree di parcheggio) si potranno individuare, in sede di POC e tramite convenzionamento, altre funzioni di tipo terziario, direzionale, commerciale e con minime quote residenziali e più precisamente:~~

~~- le funzioni residenziali si potranno ricavare all'interno del fabbricato esistente oggi destinato ad uffici;~~

~~- i fabbricati serra potranno essere trasformati a parità di SU, in manufatti strutturati per funzioni produttive di supporto all'azienda insediata.~~

~~*b) Capacità insediativa potenziale*~~

~~Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli edifici presenti e senza aumento di superficie costruibile.~~

~~Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate:~~

~~*- funzioni residenziali*~~

~~- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: questo ultimo potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune~~

~~*- funzioni terziarie direzionali*~~

~~- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.~~

~~*c) Condizioni di sostenibilità*~~

~~Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.~~

CASTEL MAGGIORE – AMBITO Q

*a) Descrizione*

Si tratta di un Ambito che si identifica nell'area di pertinenza dell'Hotel Olimpic, posto sulla via Galliera a Primo Maggio. Viene confermato l'uso alberghiero, ma a fronte della realizzazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità (intervento di costruzione del ponte ciclo-pedonale sulla via di Vittorio e cessione delle aree relative per piste ciclabili, necessarie al collegamento dell'attuale pista ciclabile esistente sulla via Galliera e la frazione di I Maggio), l'Amministrazione Comunale è disposta a concedere una capacità edificatoria compensativa da trasferire in uno degli Ambiti destinati alla nuova edificazione. ***Si potrà inoltre acconsentire alla realizzazione in loco di una quota parte dell'edificabilità residenziale sopracitata, a fronte della dimostrazione, attraverso uno studio del clima acustico dell'area, della sostenibilità ambientale dell'intervento.***

Viene comunque confermata la funzione "ricettiva" oggi esistente, dotata di una capacità edificatoria totale (come residuo dell'ex PRG Vigente) pari a 0,50 mq/mq. di SF.

Prima dell'inserimento in POC, si dovrà verificare la possibilità di attuare gli indirizzi sopraespressi e sottoscrivere i relativi Accordi.

*b) Capacità insediativa potenziale*

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" perequativo, in relazione agli Accordi sottoscritti.

Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno comunque così calcolate:

*- funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico);

*- funzioni terziarie direzionali*

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico.

*c) Condizioni di sostenibilità*

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

TREBBO DI RENO E TORRE VERDE – AMBITI D,~~ E e~~d F

*a) Descrizione*

Si tratta di ~~tre~~ ***due*** Ambiti sede di più attività artigianali sia di servizio che produttive. Persiste nella frazione che rappresenta il centro abitato principale al di fuori del capoluogo, una criticità fortemente connesse alle attività in atto, in particolare modo per la presenza e transito di mezzi pesanti generato da queste aziende.

Quindi la trasformazione/sostituzione di questo tessuto ha come obiettivo principale, almeno la risoluzione di tale criticità, avviando con il PSC un'operazione di alleggerimento della pressione insediativa incongrua sul centro urbano, anche per le criticità ideologiche in cui si trova il centro abitato del Trebbo. Si intende avviare una operazione di trasferimento/sostituzione delle attività artigianali con attività per servizi o insediative urbane con una previsione di riqualificazione urbana, che considerata l'ampiezza e la complessità dell'Ambito, sarà sicuramente proiettata nel lungo

periodo. Gli insediamenti artigianali da trasferire potranno eventualmente trovare locazione anche negli ambiti di potenziale edificazione per funzioni produttive previste dal PSC. In sede di POC si dovrà inoltre definire quali funzioni assegnare ai lotti liberati dall'insediamento artigianale, fra le quali sono comunque ammesse quelle residenziali.

In particolare per l'Ambito "D" la riqualificazione può attuarsi anche con un intervento minimo di tre lotti catastali aventi una Superficie fondiaria (Sf) minima di 5.000 mq, previa elaborazione di un progetto complessivo esteso a tutto l'Ambito. Nel progetto dovranno essere individuate le dotazioni territoriali e specificata una ipotesi di progettazione urbanistica generale. Se l'intervento si estende oltre il limite minimo di 5.000 mq di Sf, per ogni 3.000 mq di Sf aggiuntivi viene previsto un incentivo di capacità edificatoria da calcolarsi per tutta l'area di intervento.

*In particolare per l'Ambito "F", situato a Torre Verde, si precisa che in previsione dell'inserimento in POC, le due aziende assieme potranno presentare un "master plan" complessivo esteso a tutto l'Ambito, in modo tale che il POC possa attuarsi per fasi distinte e distinti Accordi Art. 18, ma con un impianto urbanistico coordinato.*

*b) Capacità insediativa potenziale*
Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.
Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate:

*- funzioni residenziali*
- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune

*- funzioni terziarie direzionali commerciali*
- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico già realizzato, ovvero di tipo semi estensivo.

*c) Condizioni di sostenibilità*
Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat delle prescrizioni particolari di cui all'art. 17 relativamente al Sistema idrogeologico (aree di protezione delle acque sotterranee), per quanto riguarda la percentuale di superficie da mantenere permeabile.

TREBBO DI RENO – AMBITO T
*a) Descrizione*
Si tratta di un piccolo Ambito di circa 3.200 mq, definito dalla presenza di un capannone per attività artigianali o di magazzinaggio non più utilizzato. e totalmente incongruo con l'Ambito agricolo circostante. La programmazione quindi da mettere in campo col PSC, deve essere indirizzata verso il decentramento di tali struttura, con interventi correlati di riqualificazione ambientale; la previsione potrà prevedere anche funzioni residenziali ma da realizzare negli Ambiti di nuovo insediamento secondo accordi da prevedere nel POC.

*b) Capacità insediativa potenziale*
Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.
Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno pari a 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico.

*c) Condizioni di sostenibilità*
Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

SABBIUNO – AMBITI G, H, I , L ~~ed M~~
*a) Descrizione*
Si tratta di ~~cinque~~ *quattro* lotti isolati, sedi di attività artigianali di tipo produttivo collocati in territorio extraurbano dove il PSC non può più prevedere possibilità di sviluppo in quanto incongrui all'Ambito agricolo in cui sono insediati.
Si intende avviare una operazione di trasferimento delle attività artigianali che eventualmente potranno trovare locazione anche negli ambiti di potenziale edificazione per funzioni produttive previste dal PSC. In sede di POC si dovrà

definire quali funzioni assegnare ai lotti liberati dall'insediamento artigianale e dove trasferire l'eventuale capacità edificatoria perequativa assegnata.

*b) Capacità insediativa potenziale*
Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.
Le dotazioni territoriali saranno definite in sede di POC fermo restando che la dotazione minima è di 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico) eventualmente da monetizzare a seguito di specifici accordi con il Comune.

*c) Condizioni di sostenibilità*
Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

*paragrafo 6): Prescrizioni particolari*

1. E' possibile, in attesa degli interventi previsti dal presente articolo ***da attuare tramite POC***, mantenere le funzioni in essere alla data di adozione del PSC e prevedere interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia a parità di Superficie edificata esistente. E' inoltre ammesso il cambio d'uso verso usi non residenziali e comunque all'interno della medesima funzione d'uso ***a cui l'Uso esistente appartiene. Inoltre è sempre ammesso il recupero di tali insediamenti alla funzione agricola.***

*paragrafo 7): Codifica e individuazione dell'Ambito*

1. Gli Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:

Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia "PSC_ASSETTO_PL_AR_B"

## VARIANTE n. 5

**Oggetto**

Si tratta di modificare gli indirizzi del PSC da applicare all'Ambito "U" (area ex Vetrosilex). Il problema principale è stato in questi anni di gestione del PSC, non tanto in non avere interlocutori per il recupero dell'area ex produttiva della Vetrosilex, quanto invece quello di non riuscire a rispondere in modo diretto ad interventi richiesti da altre proprietà di lotti adiacenti, per i quali il PSC aveva definito un unico Ambito di intervento di riqualificazione da attuare tramite POC.

L'Ambito da riqualificare è abbastanza esteso (circa 35.800 mq) ed oltre all'area della ex Vetrosilex (che occupa quasi 23.000 mq) interessa altri 5/6 lotti edificati in parte funzionanti (sono presenti circa una trentina di attività iscritte alla Camera di commercio) ed in parte non utilizzati.

A fronte di tale frammentazione di interessi, l'Amministrazione comunale vorrebbe dare una risposta diretta a quelle attività ed imprese insediate nei lotti esterni all'area della ex Vetrosilex, al fine di poter concedere la possibilità di interventi diretti di riqualificazione e/o cambit d'uso compatibili con l'Ambito territoriale occupato; viceversa si individuerebbe l'area ex Vetrosilex in un Ambito di riqualificazione a sé stante.

L'opzione in più sarebbe che l'Ambito di riqualificazione della ex Vetrosilex ( individuato con la sigla U.1) può avviare da sola la riqualificazione, come lo possono fare gli altri due sottoambiti denominati U.2 e U.3; ma la norma modificata mantiene la possibilità, a richiesta dei soggetti attuatori, di avviare un recupero concordato di più sottoambiti.

Le funzioni ammesse per questi Ambiti rimangono quelle fissate dal PSC ovvero: attività terziarie, direzionali, ricettive, con una integrazione che riguarda le funzioni commerciali. Quest'ultima integrazione viene fatta in quanto ci è stato segnalato dalla proprietà come il PSC non avesse compiutamente recepito "le controdeduzioni del comune" alle osservazioni della Società medesima presentate al RUE (oss. N. 42 del 27/06/2009, prot.18753) che letteralmente riportano il testo che segue:

> *Accolta in parte. Viene consentito il cambio d'uso verso usi direzionali, commerciali, terziari in genere, nell'ambito di un progetto di riqualificazione esteso a tutta l'area produttiva esistente fino al territorio comunale di Bologna mediante apposito Accordo Territoriale da costruire e sottoscrivere tra le due Amministrazioni coinvolte. Viene individuato un nuovo Ambito di riqualificazione (lettera U) e si integra la normativa all'Art. 24 delle Norme del PSC.*

Nell'art. 24 del PSC non è stata riportata la parola "commerciale". Si ritiene la mancan-

za puro errore materiale non segnalato in tempi precedenti.

**Motivazioni**

La motivazione principale per questa modifica sta nel trovare soluzioni compatibili e coerenti con l'impianto generale del PSC, ma più snelle e più facilmente affrontabili nel caso di adeguamento o rifunzionalizzazione.

**Condizionamenti**

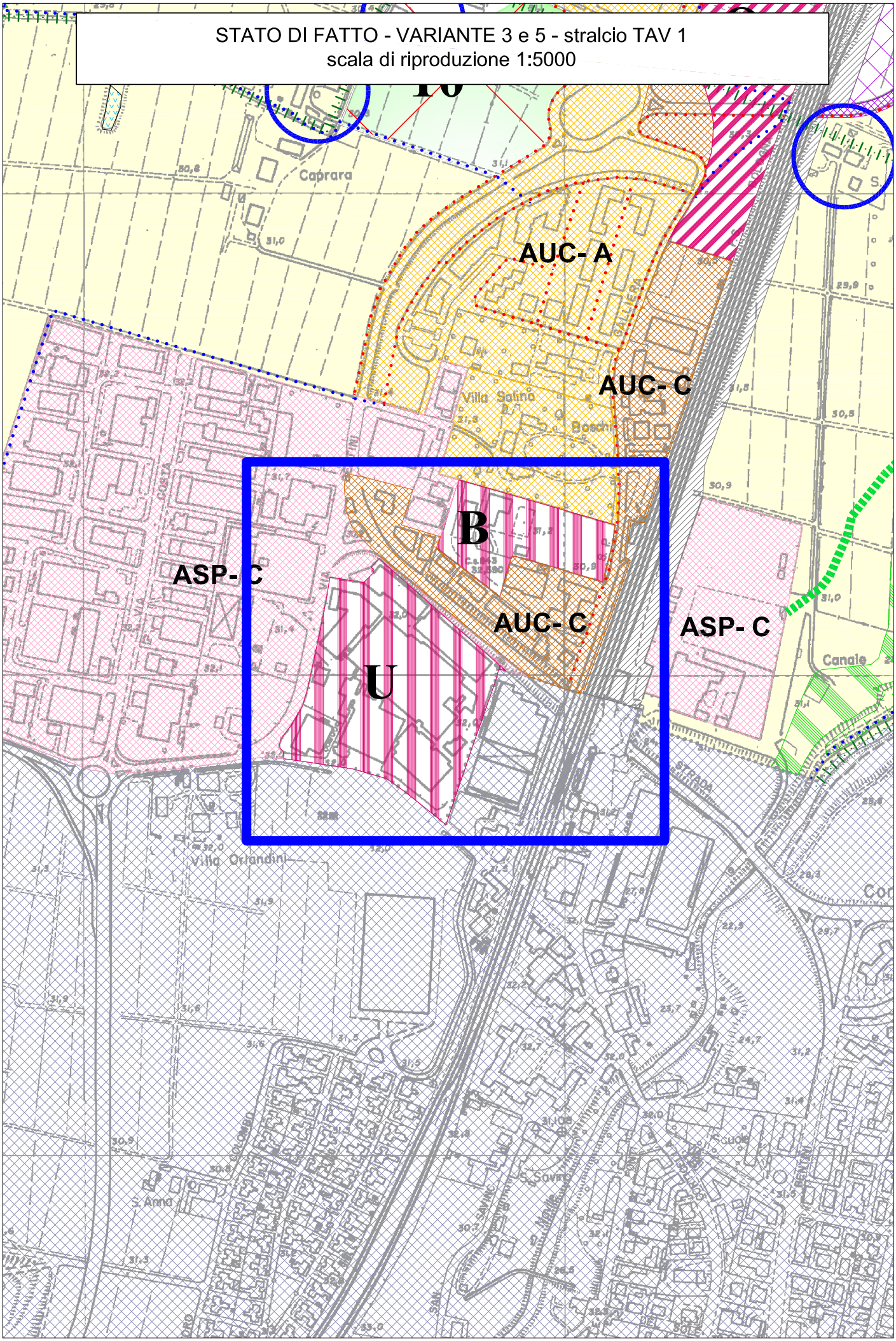
Non sono presenti condizionamenti particolari da applicare a seguito della Variante 5, se non segnalare che comunque per i sottoambiti individuati gli interventi di riqualificazione saranno assoggettati a POC, mentre viene prevista, per i sottoambiti U.2 e U.3 una più efficace modalità di cambio d'uso in assenza di POC.

**Modifiche cartografiche**

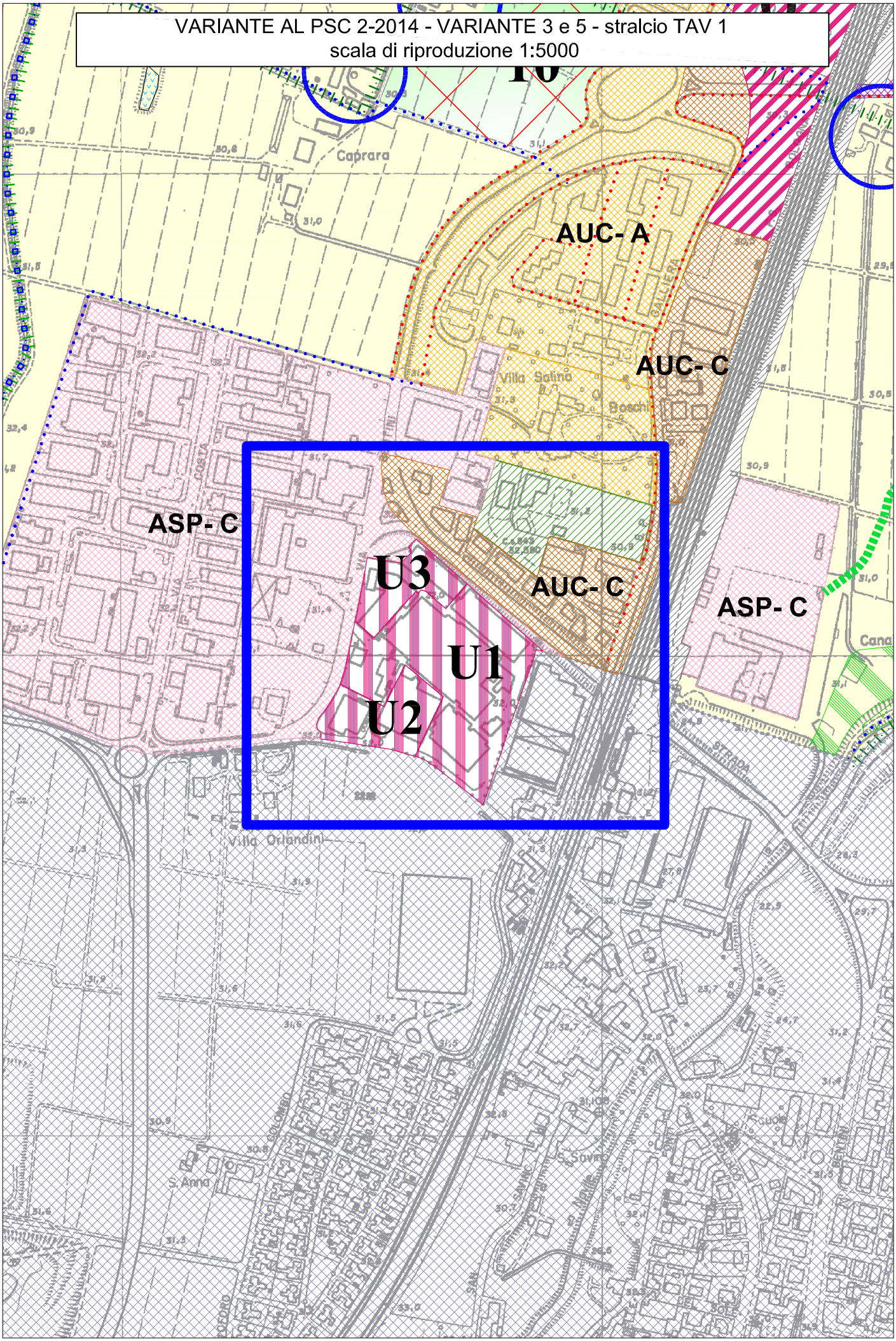
La cartografia che prevede la modifica dell'Ambito è rappresentata dagli stralci di seguito allegati; si allegano gli stralci del PSC e del RUE in quanto più significativi e puntuali.

**Modifiche normative**

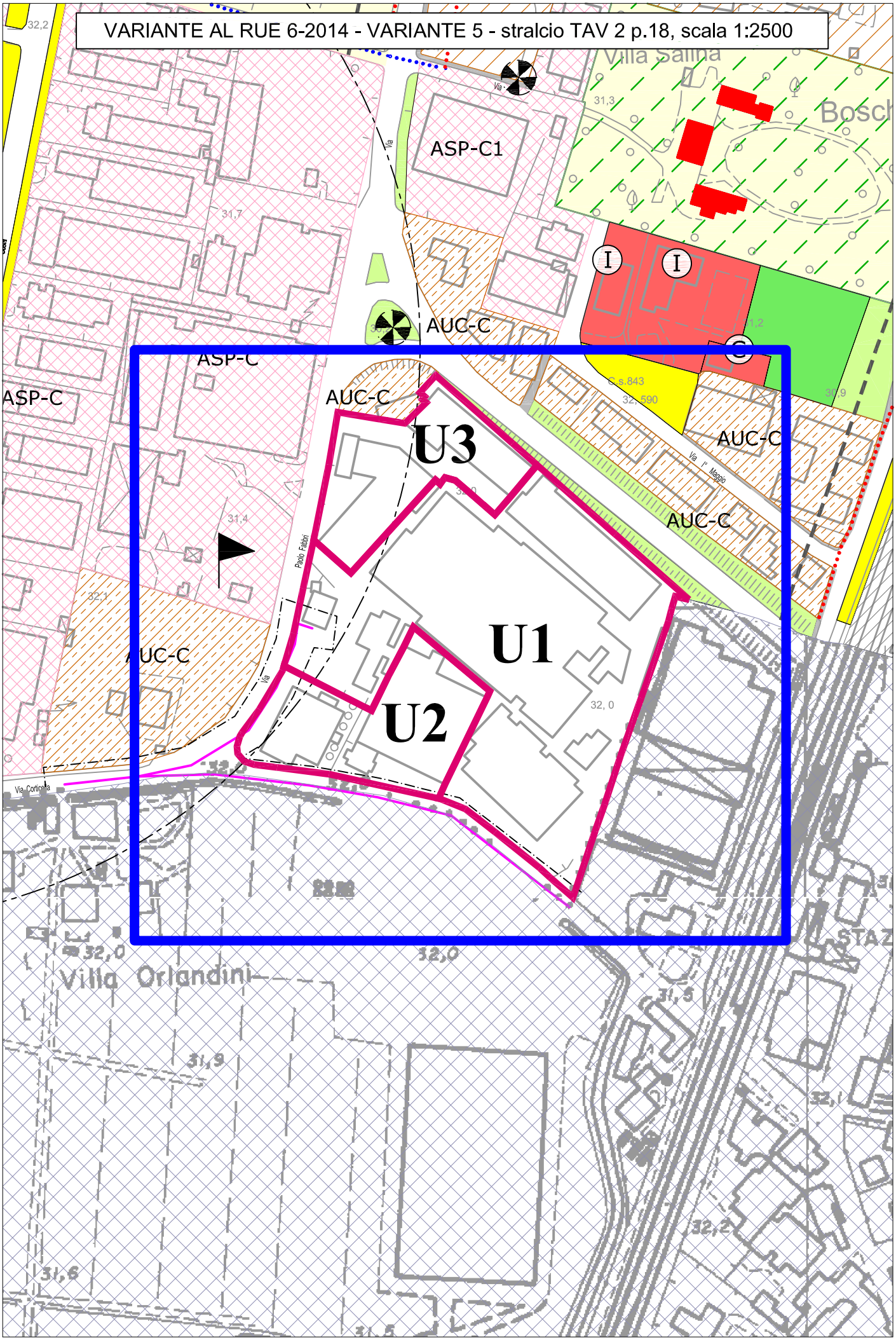
Per la verifica delle modifiche normative si faccia riferimento allo stralcio delle Norme del PSC riguardante l'Art. 24 già allegato per la precedente 3.


STATO DI FATTO - VARIANTE 3 e 5 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000
AUC- A
AUC- C
B
AUC- C
U
ASP- C
ASP- C
Caprara
Villa Salino
Bosco
Canale
Villa Orlandini
S. Anna
S. Savino
Scuola

VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 3 e 5 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



VARIANTE AL RUE 6-2014 - VARIANTE 5 - stralcio TAV 2 p.18, scala 1:2500



## VARIANTE n. 6

### Oggetto

La Variante 6 riguarda la modifica planimetrica dell'Ambito ASP-CA (ex D3.2) Villa Zarri, con traslazione della superficie territoriale dal lato est, al lato ovest di Viale Europa; tale modifica è stata richiesta dalla proprietà, condivisa dall'Amministrazione, che dovrà poi, per rendere esecutiva la modifica, avviare una variante al P.P.I.P. ex PRG Vigente.

Con questa traslazione si ridefinisce tutta la porzione a est come ampliamento dell'esistente "parco Lupicchio" e contestuale realizzazione di parcheggi di servizio, prima previsti nel sub-comparto a ovest.

L'area del nuovo Sub-comparto è pari a mq 84.000 circa, mentre si "liberano" circa 30.000 mq di area in ampliamento del parco esistente, con al suo interno una quota di parcheggi di servizio. Nel PSC Vigente le aree dei due Sub-comparti a est ed a ovest del Viale Europa, assommavano a mq 30.000 + mq 68.000 = mq 98.000 circa: abbiamo quindi un decremento di consumo di suolo edificabile di circa 14.000 mq, con un consumo di suolo agricolo per l'ampliamento del parco di circa mq 30.000.

Le destinazioni d'uso e la capacità edificatoria complessiva rimangono fissate a quella del P.P.I.P. ex PRG Vigente e convenzionato.

### Motivazioni

La motivazione per questa modifica prende avvio dalla richiesta della proprietà, che ritiene la nuova soluzione urbanistica meglio spendibile rispetto eventuali richieste di mercato. Il vantaggio della collettività sta nell'ampliamento del "parco Lupicchio", che raggiungerebbe una superficie importante pari al oltre 100.000 mq.

### Condizionamenti

Non sono presenti condizionamenti particolari da applicare a seguito della Variante 6, se non segnalare che comunque la Variante, per essere operativa, deve essere seguita da una procedura di Variante al P.P.I.P. ex PRG Vigente.

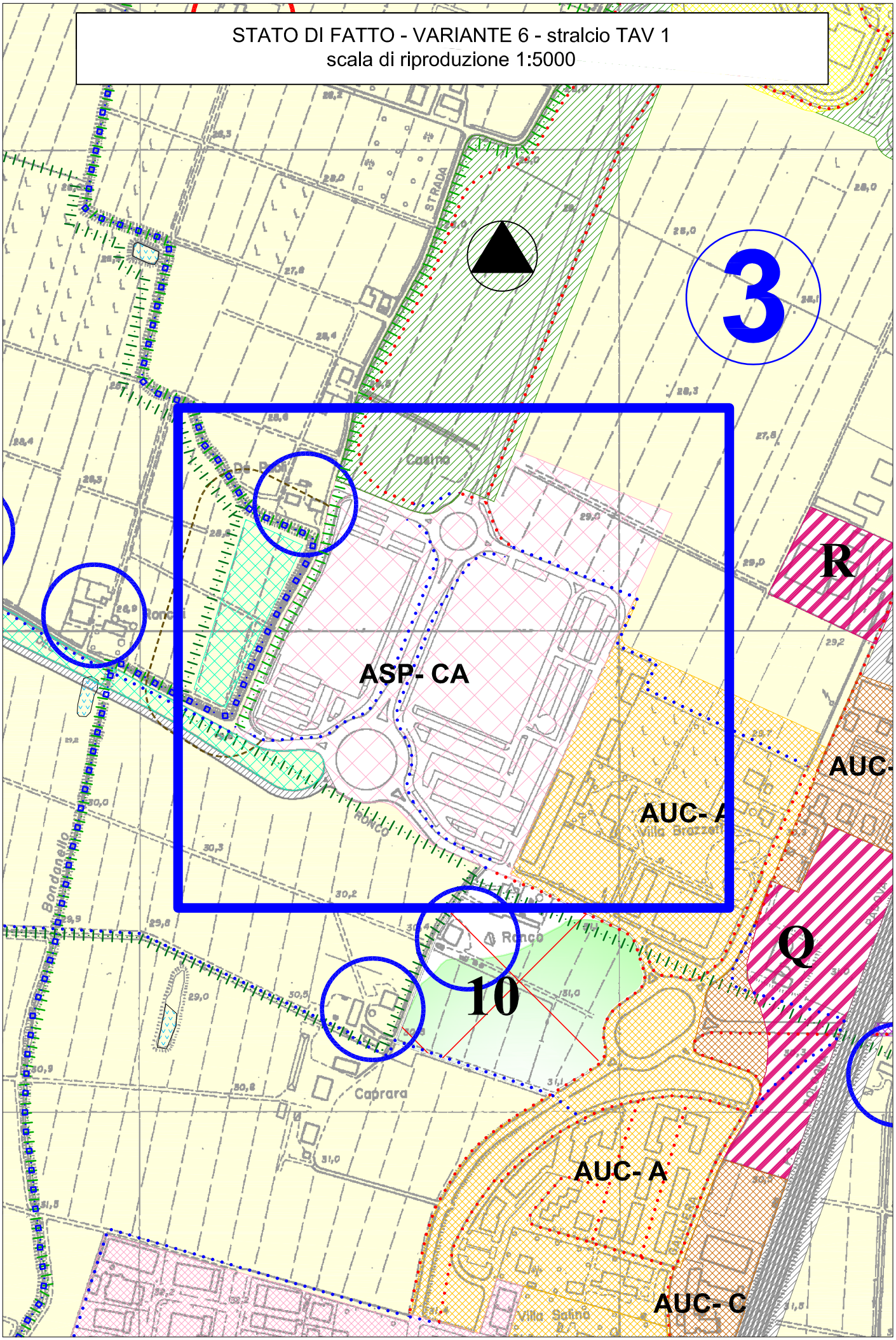
### Modifiche cartografiche

La cartografia che prevede la modifica degli Ambiti è rappresentata dagli stralci di seguito allegati; si allegano gli stralci del PSC prima e dopo la modifica.

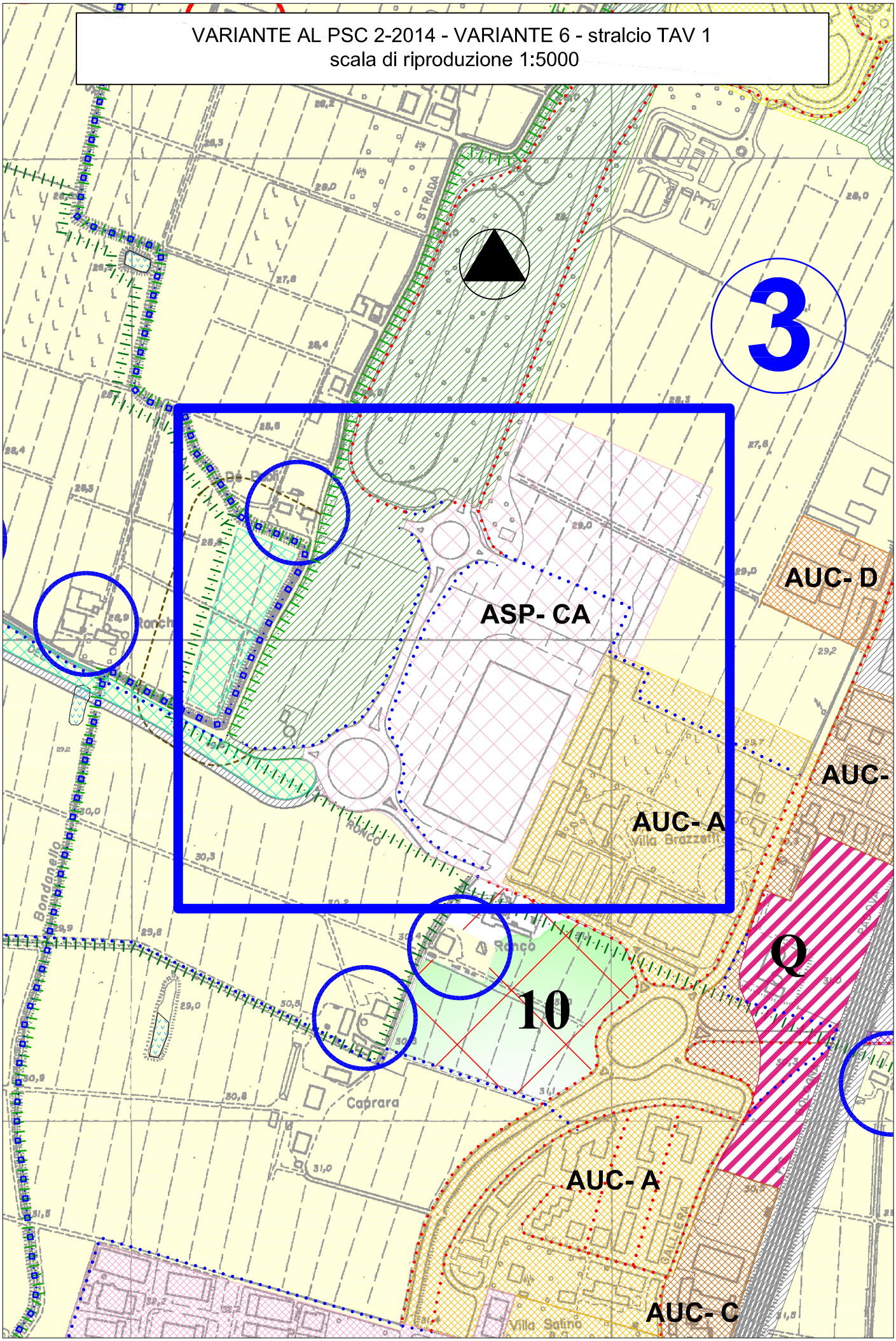
**Modifiche normative**

Non sono state apportate modifiche normative.

STATO DI FATTO - VARIANTE 6 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 6 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



## VARIANTE n. 7

### Oggetto

La Variante 7 riguarda la modifica planimetrica degli Areali 3, 6 e 10 (confermati dalla presente variante al PSC) in relazione al fatto che due corti agricole di valore storico testimoniale sono state recuperate tramite Progetto Unitario ed una viene stralciata dall'Areale 6.

Le due corti sono rispettivamente situate in Via Lirone 61, prima ricomprese all'interno dell'Areale 3, e l'altra in via Ronco 12, prima ricompresa all'interno dell'Areale 10. Quella stralciata dall'Areale 6 prende accesso da via Costituzione.

La variante cartografica riguarda lo stralcio dell'area di pertinenza delle due corti recuperate e di quella stralciata, con conseguente riduzione del dimensionamento residenziale (capacità edificatoria) degli Areali medesimi (vedi tabelle complessive del dimensionamento).

### Motivazioni

La motivazione per questa modifica è nell'aggiornamento di uno stato di fatto che si è già in parte modificato con l'attuazione del PSC-RUE e per quanto riguarda l'Areale 6 lo stralcio della corte deve favorire l'acquisizione al patrimonio pubblico, tramite POC, della rimanente parte di Areale.

### Condizionamenti

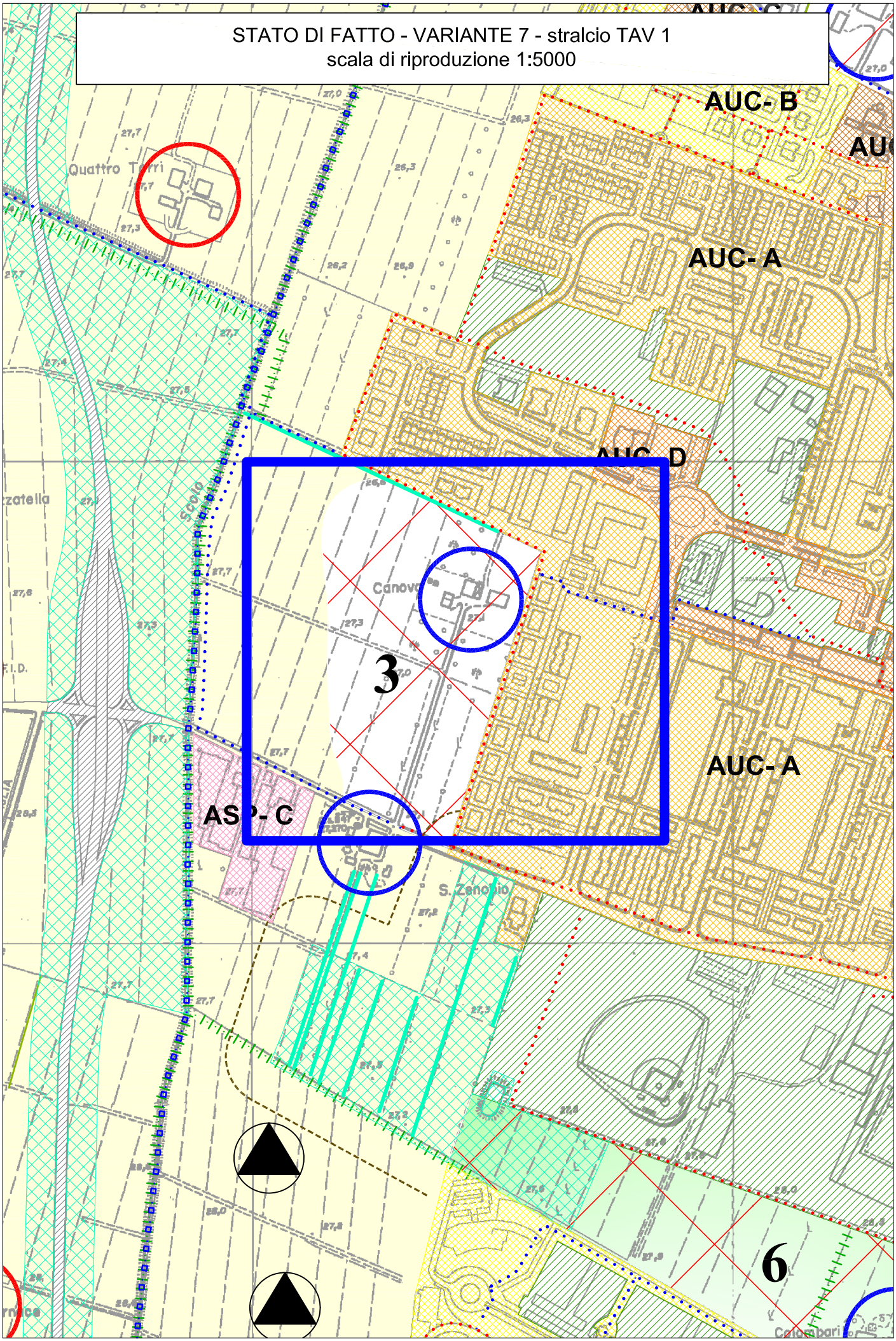
Non sono presenti condizionamenti particolari da applicare a seguito della Variante 7.

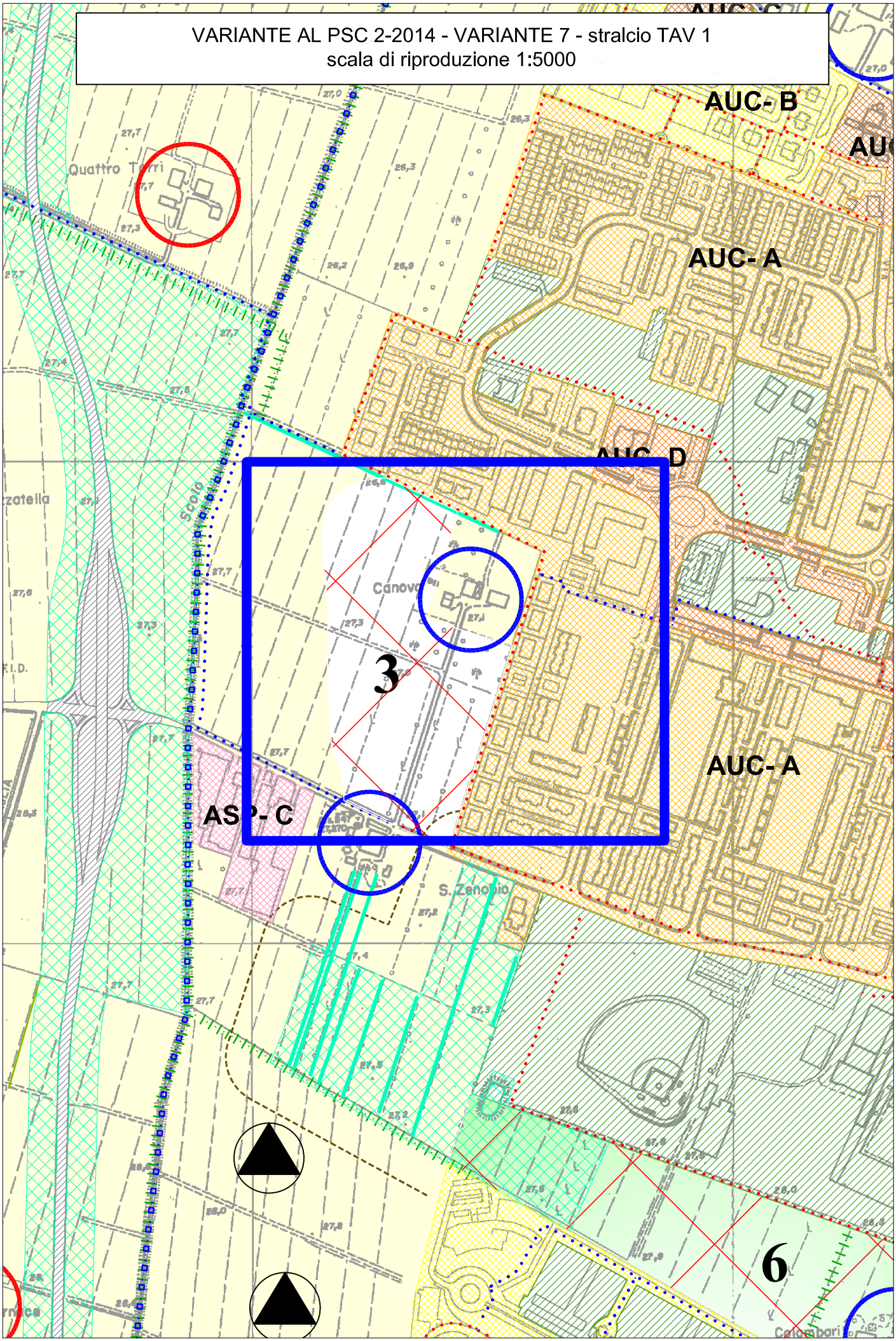
### Modifiche cartografiche

La cartografia che prevede la modifica degli Ambiti è rappresentata dagli stralci di seguito allegati; si allegano gli stralci del PSC prima e dopo la modifica.

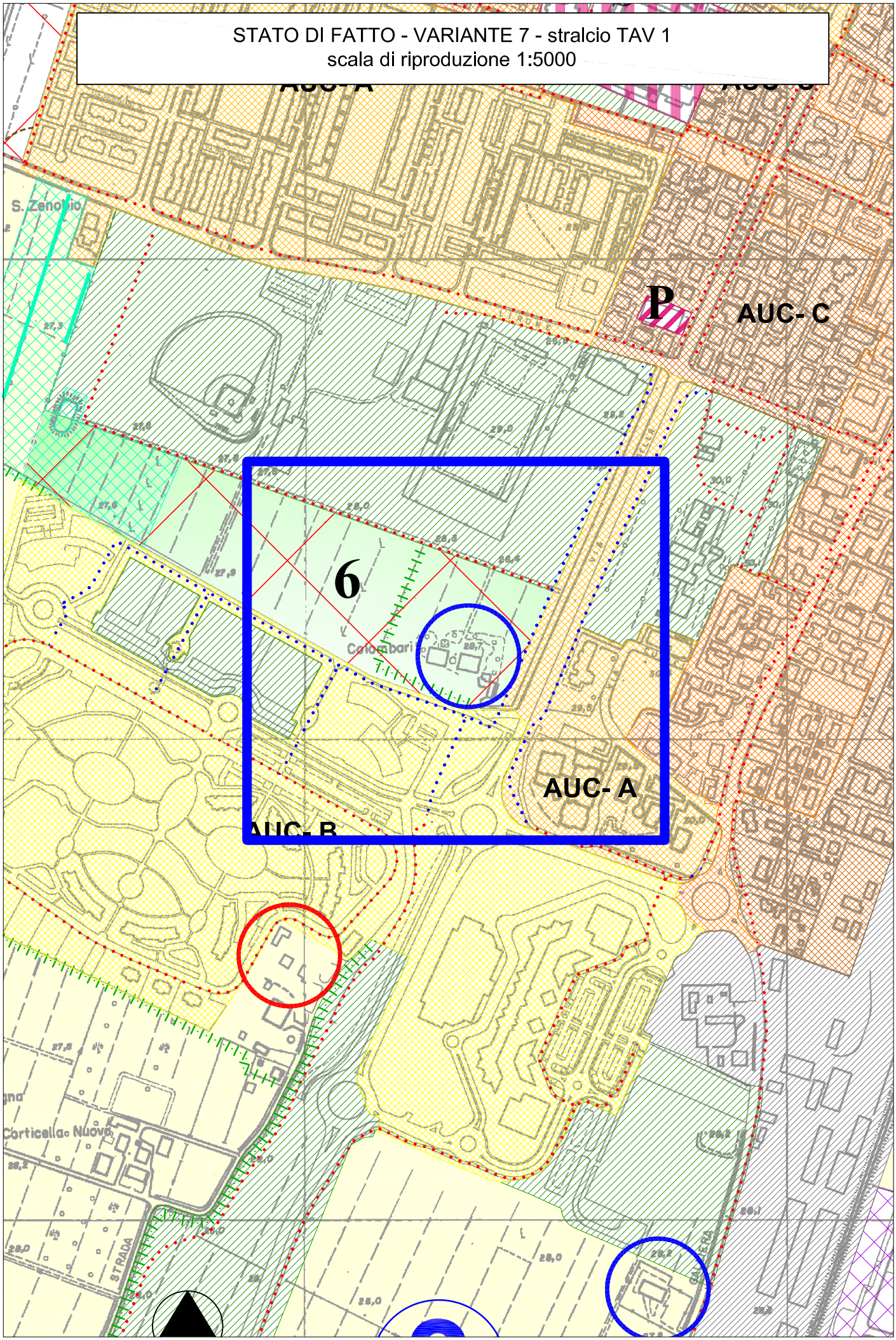
### Modifiche normative

Non sono state apportate modifiche normative.

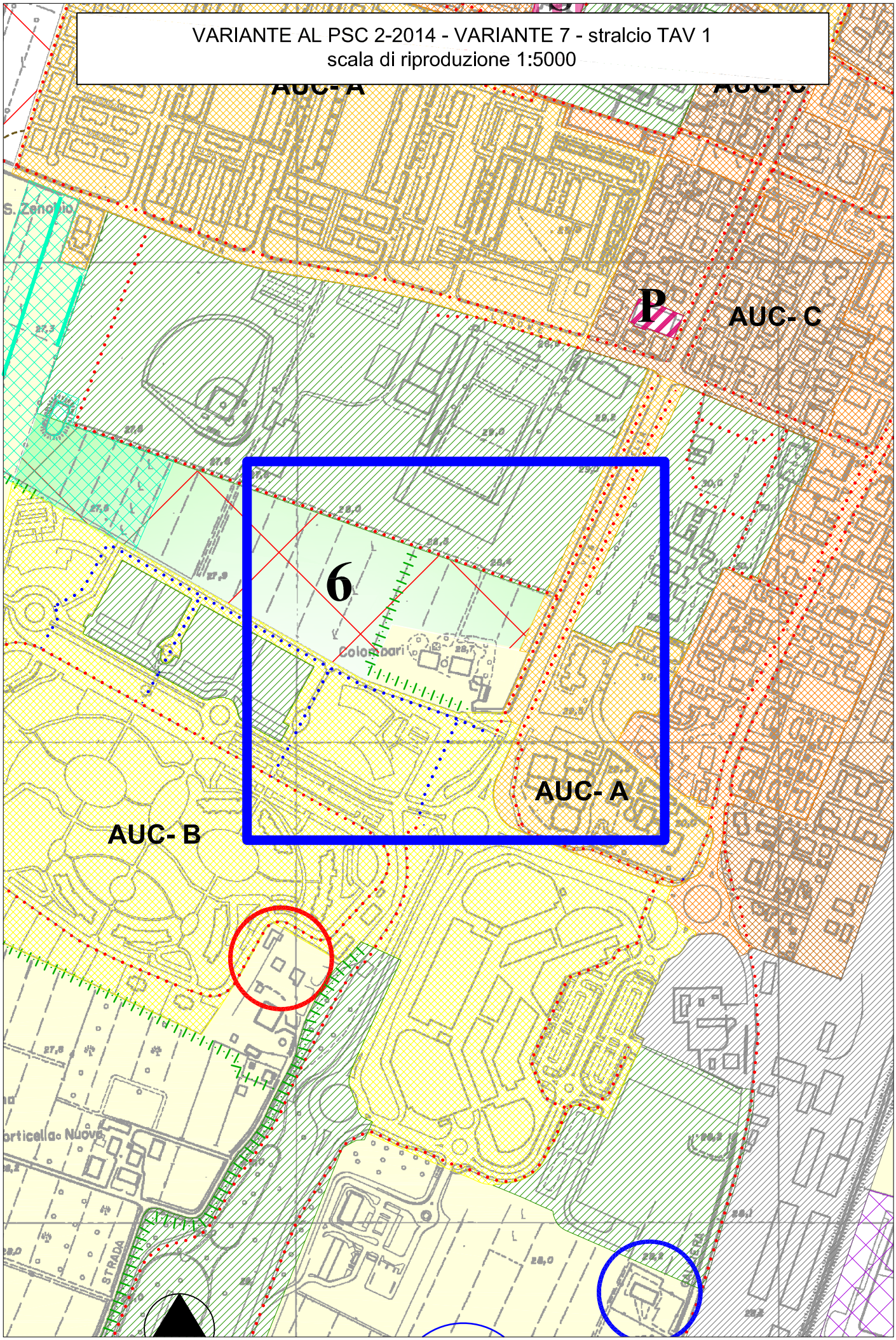

STATO DI FATTO - VARIANTE 7 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000
AUC- B
AUC- A
AUC- D
AUC- A
3
6
Quattro Torri
Canova
S. Zenobio

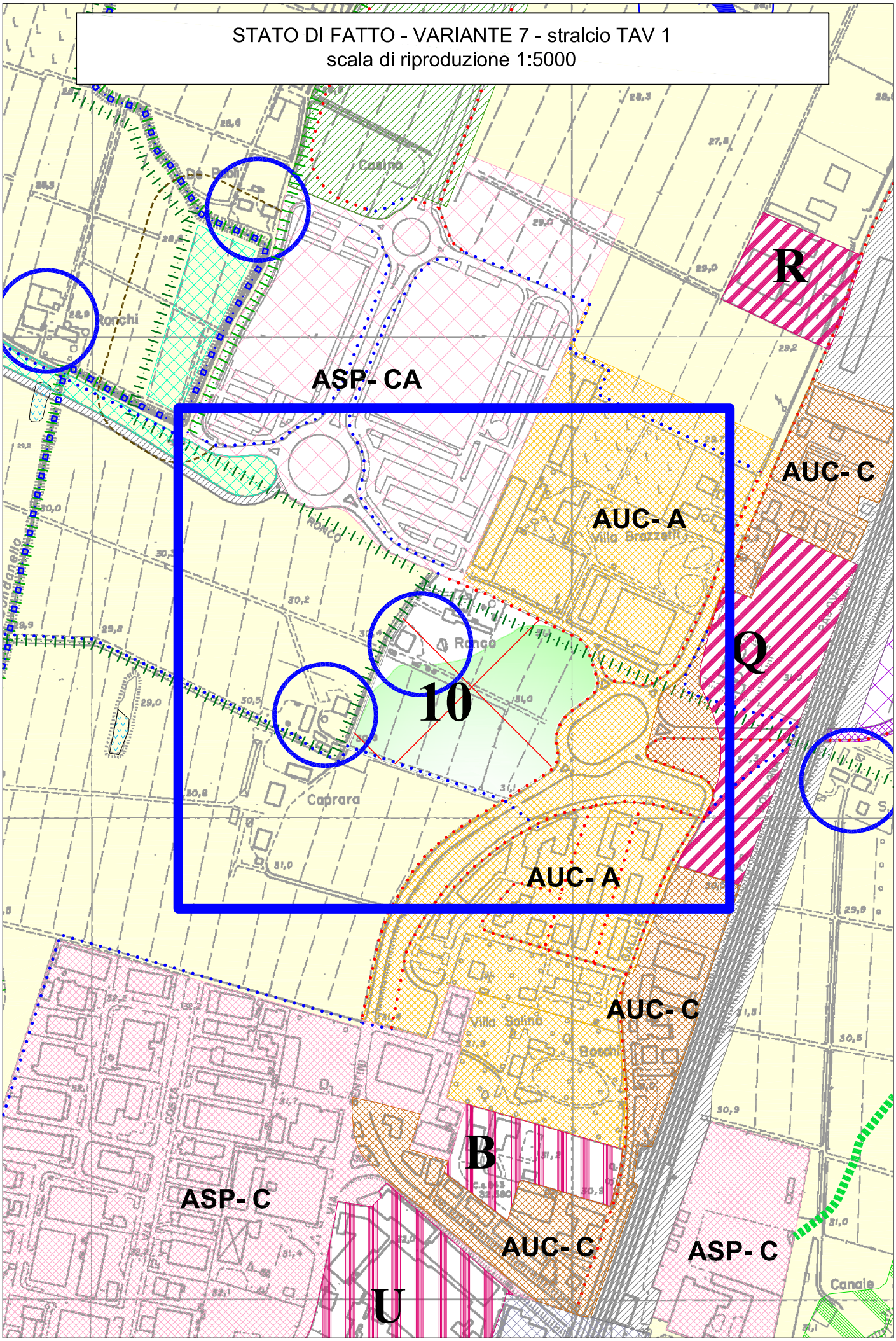

VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 7 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000
AUC- B
AUC- A
AUC- D
AUC- A
3
6
S. Zenobio

STATO DI FATTO - VARIANTE 7 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000

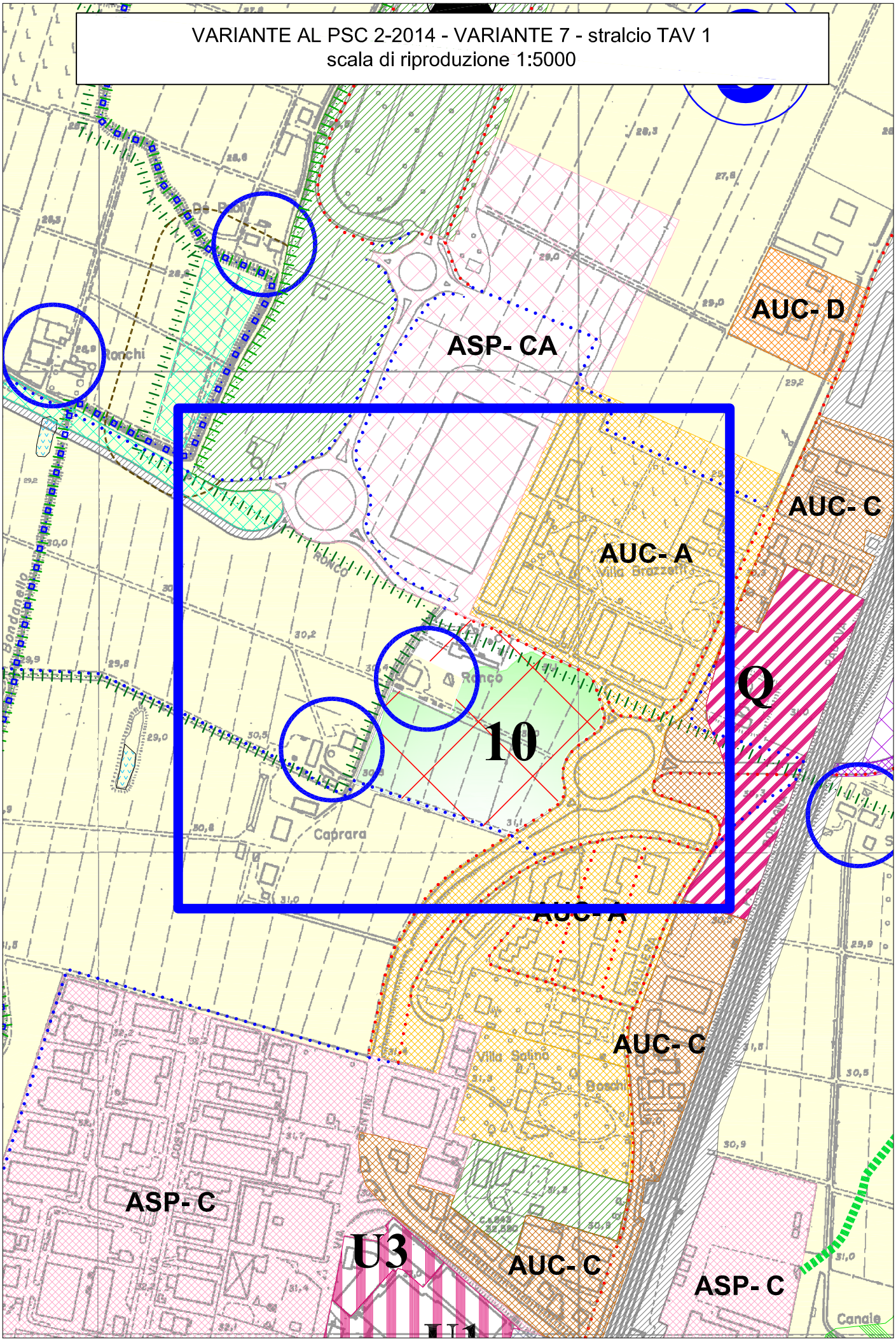


VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 7 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000




STATO DI FATTO - VARIANTE 7 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000
R
ASP- CA
AUC- C
AUC- A
Q
10
AUC- A
AUC- C
B
ASP- C
AUC- C
ASP- C
U
Casino
Ronchi
Villa Brazzetti
Caprara
Villa Salina
Canale

VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 7 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



## VARIANTE n. 8

### Oggetto

La Variante 8 riguarda l'individuazione di un modestissimo ambito consolidato esistente lungo la via Lame e individuato con il toponimo di "Case Osti" che verrà classificato come Ambito AUC-E.

Si ritiene congrua la scelta, in quanto applicando la normativa dell'Ambito AUC-E si dà la possibilità alle abitazioni esistenti di realizzare degli adeguamenti di superficie accessoria che, con l'attuale classificazione in Ambito agricolo non sarebbero possibili, e limitando eventuali adeguamenti di SU, all'utilizzo dei volumi esistenti.

### Motivazioni

Si ritiene la modifica congrua con l'impianto complessivo del PSC e del RUE in quanto meglio rappresenta la situazione allo stato di fatto.

### Condizionamenti

Non sono presenti condizionamenti particolari da applicare a seguito della Variante 8.

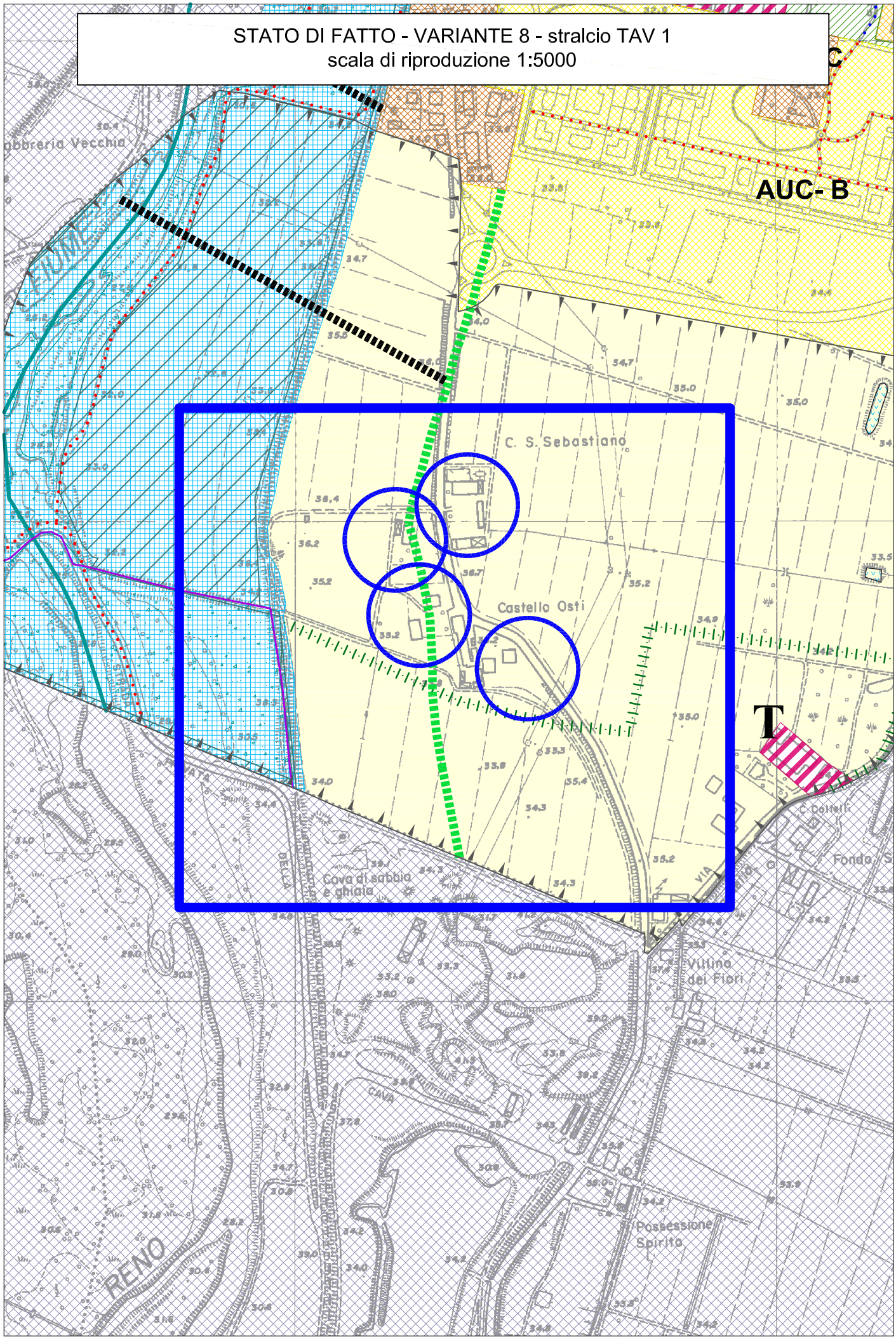
### Modifiche cartografiche

La cartografia che prevede l'individuazione dell'Ambito AUC-E è rappresentata dagli stralci di seguito allegati; si allegano gli stralci del PSC prima e dopo la modifica.

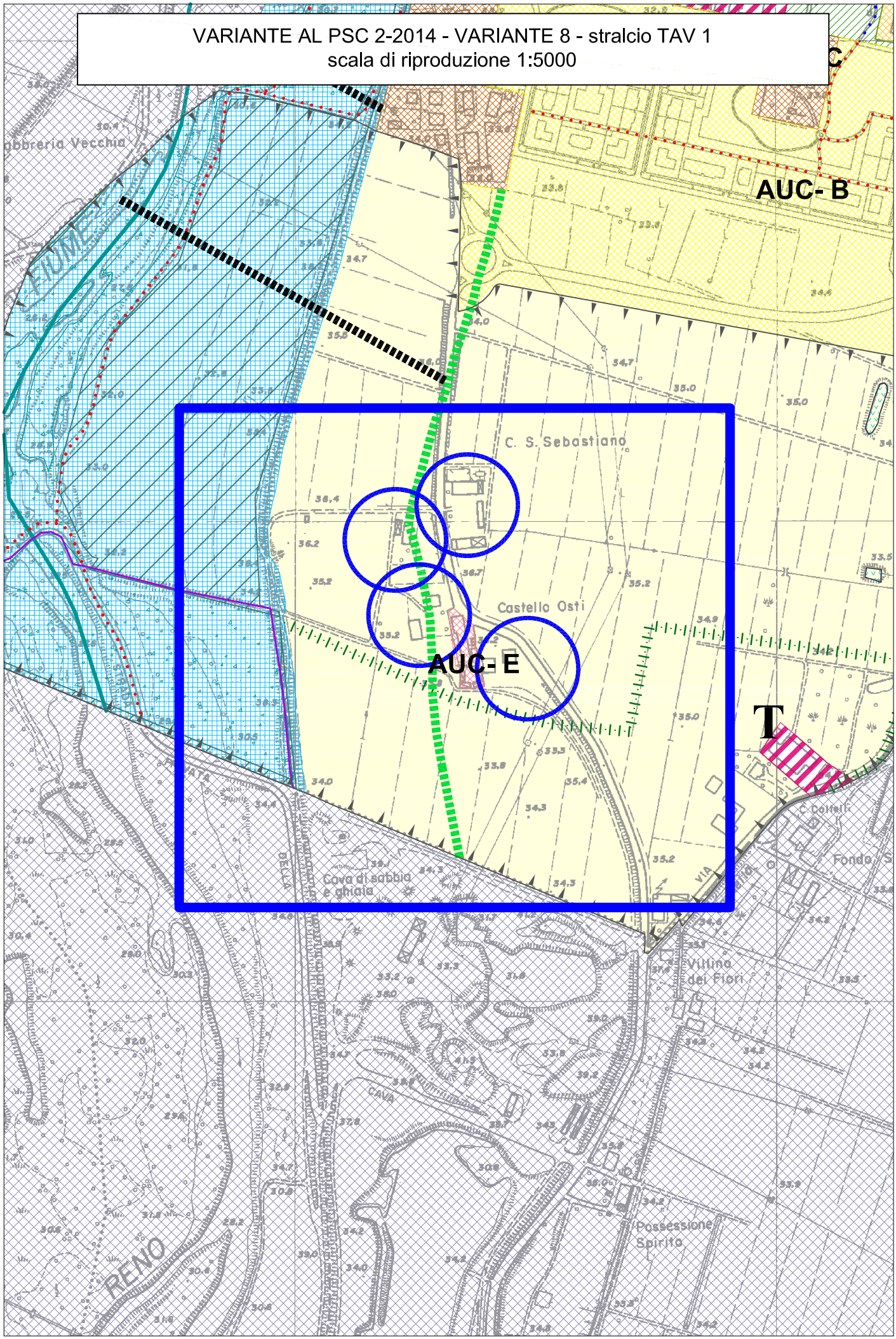
### Modifiche normative

Non sono state apportate modifiche normative.

STATO DI FATTO - VARIANTE 8 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 8 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



## VARIANTE n. 9

### Oggetto

La Variante 9 riguarda l'individuazione delle fasce di rispetto paesaggistico del Reno, del Navile e del Savena Abbandonato, secondo il disposto del Dlgs. 42/2004, art. 142 (ex Legge ex 431), in modo cartograficamente più leggibile.

Si è ritenuto quindi segnalare che la suddetta normativa prevede già l'esclusione delle località Boschetto, Castiglia, Osteria del Gallo, Casa delle Curve (toponimo della località su via Lame a sud di Boschetto) in quanto ambiti già esistenti alla data di entrata in Vigore della normativa sovraordinata.

Nell'occasione si aggiorna anche la grafia di fascia di rispetto paesaggistico relativa all'area in cui il Savena Abbandonato traccia una sorta di ampia curva subito a nord dell'Osteria del Gallo.

### Motivazioni

Si ritiene la modifica migliorativa per una lettura più precisa degli strumenti urbanistici e coerente con l'impianto complessivo del PSC e del RUE e con le leggi Vigenti in materia.

### Condizionamenti

Non sono presenti condizionamenti particolari da applicare a seguito della Variante 9.

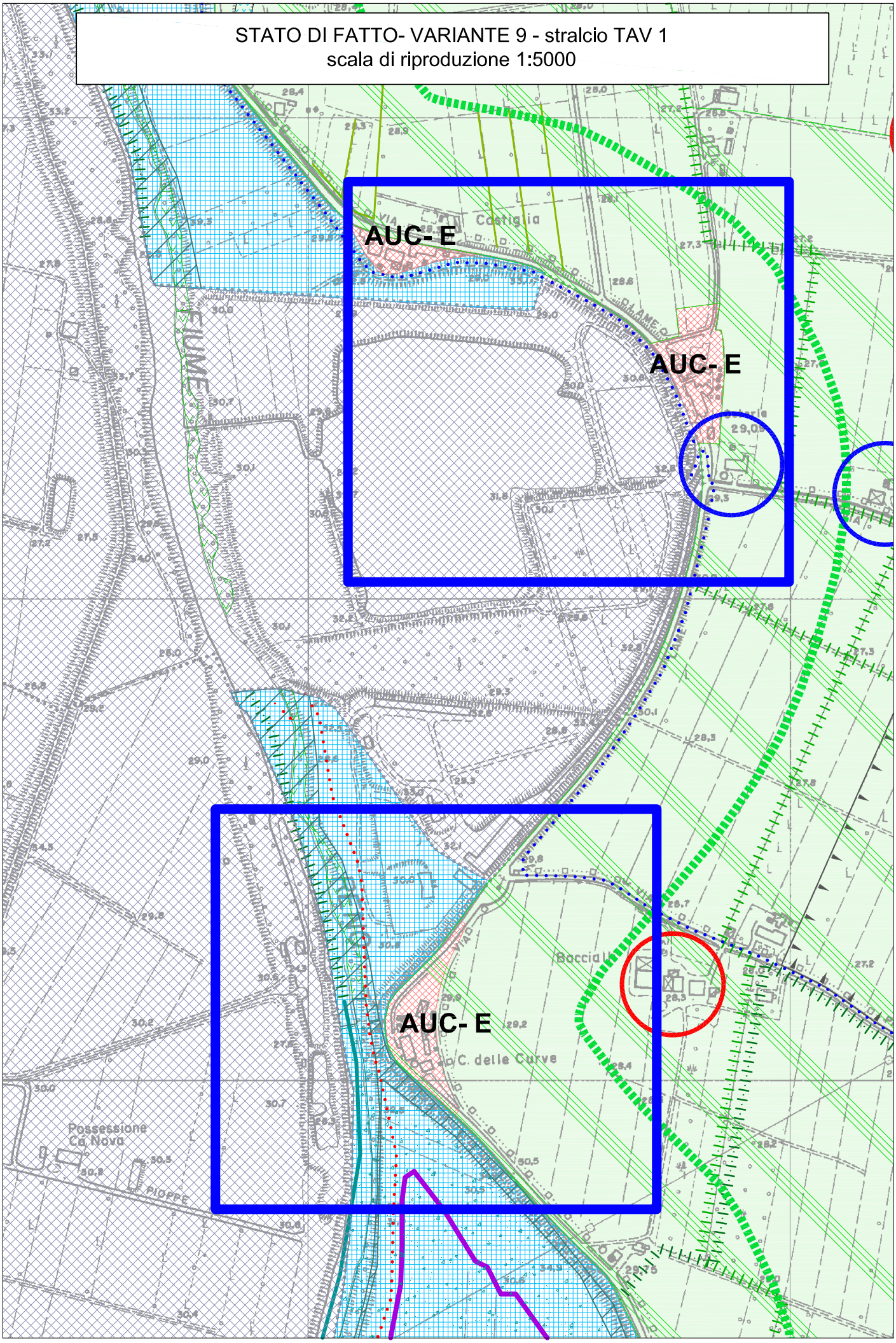
### Modifiche cartografiche

La modifica grafica che meglio esplicita l'applicazione o meno del vincolo paesaggistico è rappresentata dagli stralci di seguito allegati; si allegano gli stralci del PSC prima e dopo la modifica.

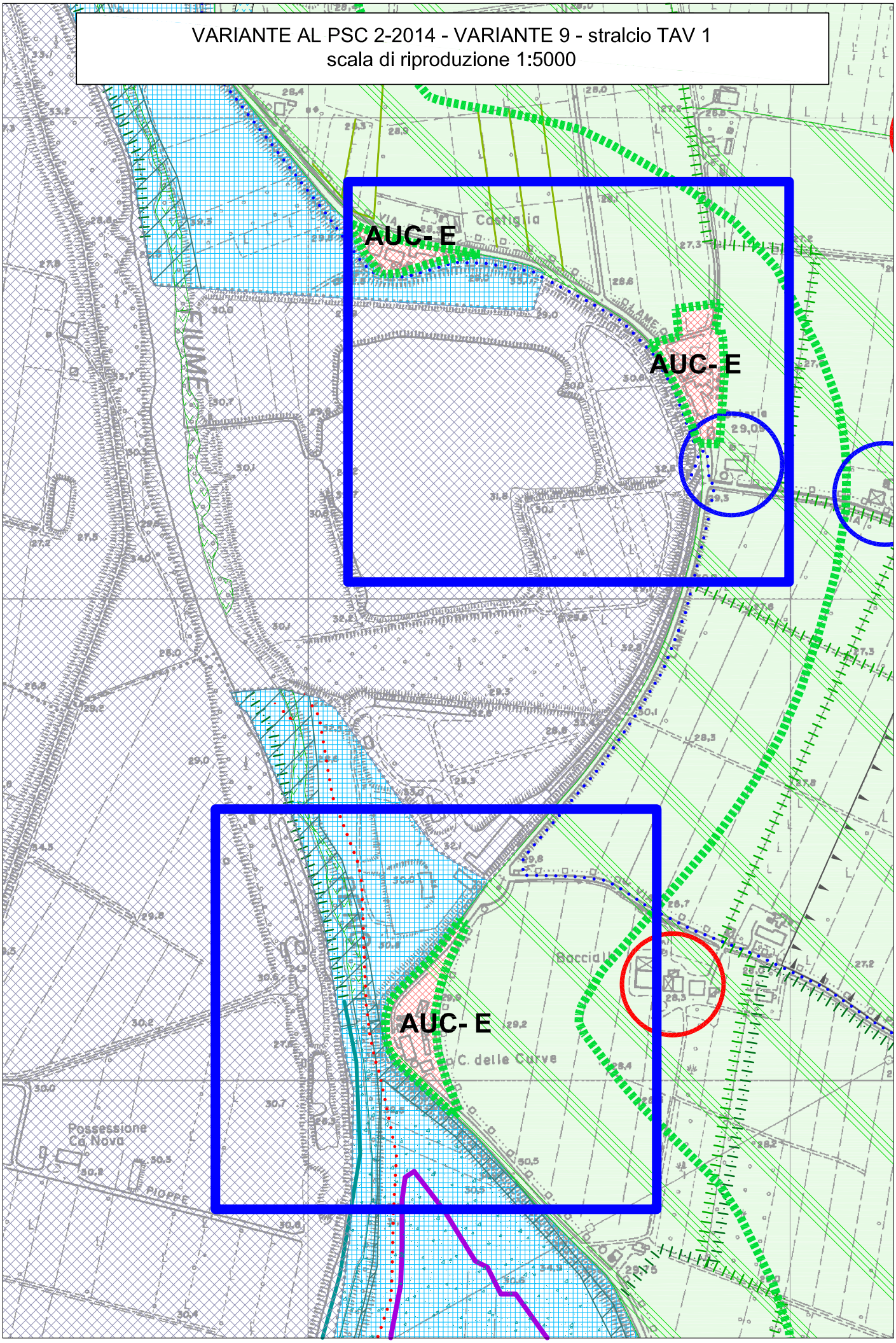
### Modifiche normative

E' inoltre allegato uno stralcio delle Norme del PSC riguardante l'Art. 14, con una integrazione operativa rispetto la misurazione del vincolo paesaggistico, evidenziando le parti cassate ~~con doppia barratura~~ e le parti modificate in ***carattere corsivo grassetto.***

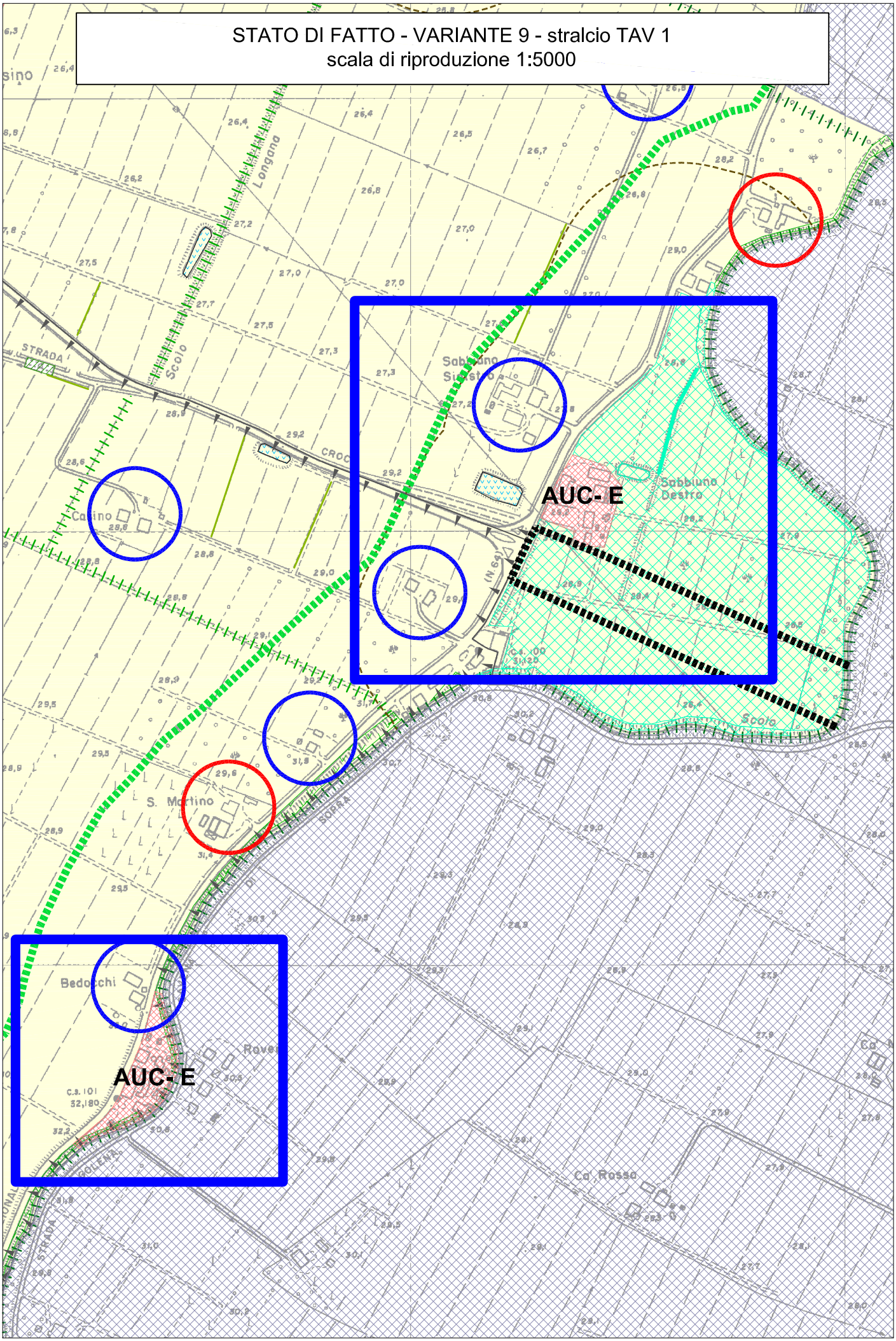
STATO DI FATTO- VARIANTE 9 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



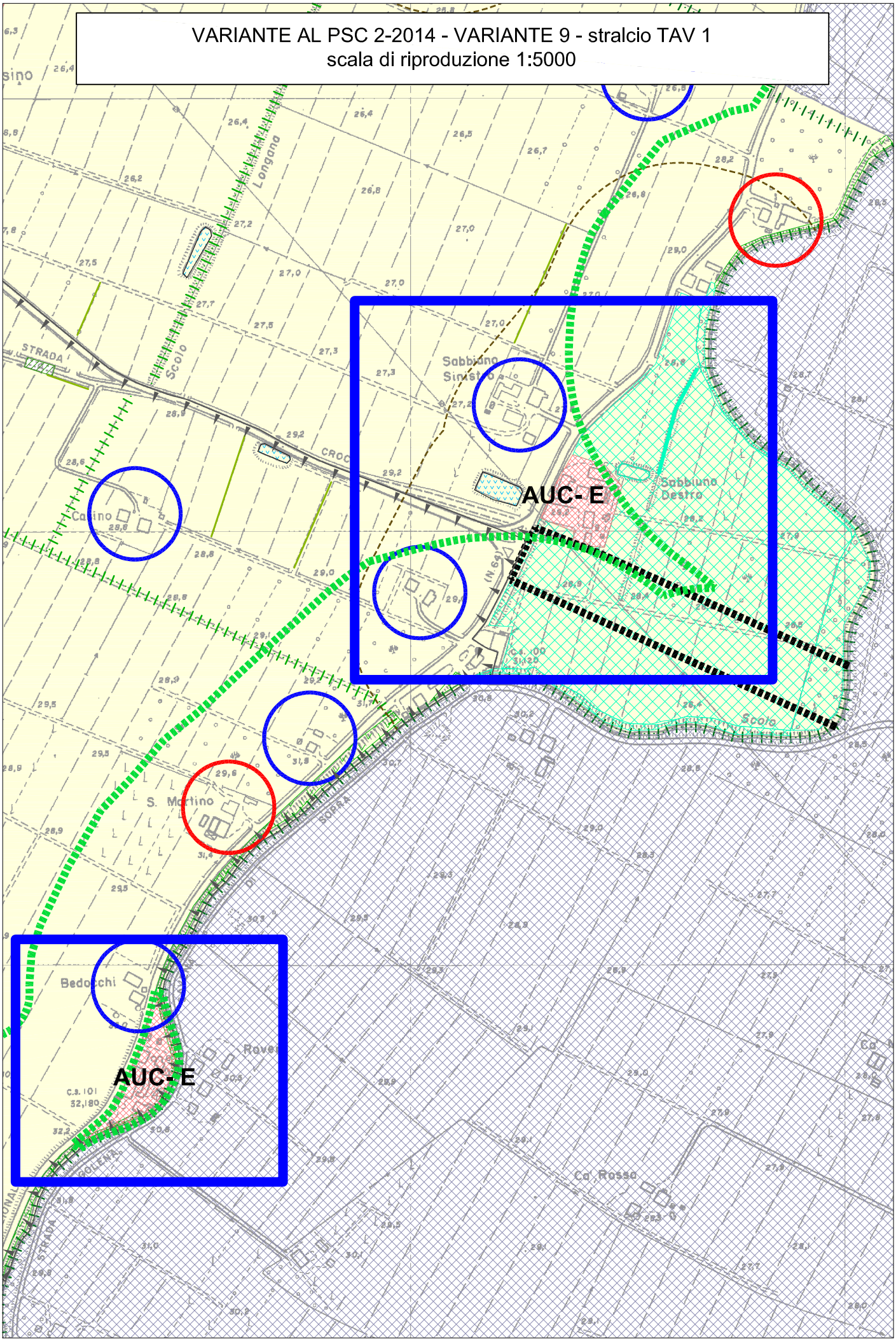
VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 9 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



STATO DI FATTO - VARIANTE 9 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 9 - stralcio TAV 1
scala di riproduzione 1:5000



## Art. 14 – Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche

*paragrafo 1): Definizione del Sistema*

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di Castel Maggiore:

a) Siti di importanza Comunitaria (SIC - art. 3.7 PTCP) rappresentate dall'area denominata "Golena San Vitale e golena del Lippo" – codice regionale SIC – IT4060018
b) Zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura (art. 7.4 PTCP) rappresentate dai "Nodi ecologici complessi" e dalle "zone di rispetto dei nodi ecologici" facenti parte del successivo Sistema delle reti ecologiche a cui si rimanda.
c) Zone umide (art. 3.5 PTCP) identificate all'interno dell'argine maestro del fiume Reno.
d) Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua (art. 142 D.Lgs 42/2004)
e) Aree forestali (Art. 7.2 PTCP) costituite da varie aree localizzate in prossimità del fiume Reno a Trebbo di Reno, da altre aree in corrispondenza di tratti del Canale Navile e dello Scolo Savena Abbandonato, ad est del territorio comunale.

*paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema*

1. Le politiche attuative sono caratterizzate per gli elementi significativi presenti:

a) Per quanto riguarda i "SIC", la Carta Unica nella Tav. n. 2 ha riportato e definito cartograficamente tale sottosistema; le finalità e gli obiettivi da perseguire, oltre a quelli fissati dal PTCP all'art. 3.7, si esprimono attraverso le seguenti *prescrizioni:*
   - Tutela e manutenzione delle aree interessate dal sottosistema
   - Tenere conto per quanto riguarda la tutela della biodiversità, perseguibile attraverso la tutela degli spazi naturali o seminaturali, di quanto la Provincia di Bologna ha già predisposto con il "Piano programmatico per la conservazione e il miglioramento degli spazi naturali nella provincia di Bologna" (PSN), descritto nel capitolo E12 del PTCP. Il Piano, detto anche "Piano degli Spazi Naturali", è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.103 del 31/10/2000.

b) Per quanto riguarda le zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura (art. 7.4 PTCP), la Carta Unica, Tav. n. 2, riporta e definisce cartograficamente tale sottosistema rappresentato dai "Nodi ecologici complessi" e dalle zone di rispetto dei nodi ecologici" ; le politiche attuative per queste particolari zone sono riportate nel successivo Sistema delle reti ecologiche.

c) Per quanto riguarda le Zone umide, la Carta Unica, Tav. n. 2, riporta e definisce cartograficamente tale sottosistema; le finalità e gli obiettivi da perseguire si esprimono attraverso le seguenti *prescrizioni:*
   - Tutela e manutenzione delle aree interessate dal sottosistema
   - Intervenire per valorizzare, consolidare e migliorare la biodiversità e a favorire la fruizione a scopo didattico-ricreativo, secondo modalità non impattanti rispetto agli equilibri ecologici in campo
   - Le possibili modificazioni di tali aree sono consentite esclusivamente per opere connesse allo svolgimento delle attività produttive agricole a cui le zone umide sono in genere funzionalmente correlate e per progetti di rilevante interesse pubblico non diversamente localizzabili, purché si proceda con adeguati interventi compensativi

d) Le "fasce di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua" sono definite all'art. 142, lettera c) del Dlgs 42/2004~~7~~ e riportate nella Carta Unica Tav. n. 2; in tali fasce profonde 150 metri dalle sponde del corso d'acqua (canale Navile e Savena Abbandonato) o dal piede esterno dell'argine maestro (fiume Reno), tutti gli interventi su edifici esistenti o di modificazione morfologica del territorio che alterino lo stato dei luoghi, sono soggetti ad "autorizzazione paesaggistica" di cui all'art. 146 del citato Dlgs. Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è declinato nel RUE. Tale autorizzazione non è richiesta per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edi-

fici, nonché per l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie e altre opere civili. Tali corsi d'acqua e le relative fasce profonde 150 metri, sono da ritenersi a tutti gli effetti "beni paesaggistici" secondo l'art. 134 del D.Lgs 42/2004 e come tali soggetti alle disposizioni del medesimo Dlgs.

*Si esplicita comunque che in sede di attuazione degli interventi ammessi, tale fascia di 150 metri va puntualmente individuata tramite specifico rilievo planimetrico, potendosi riscontrare anche lievi differenze, in più o in meno, rispetto la cartografia degli strumenti urbanistici.*

e) Per quanto riguarda le Aree forestali, la Carta Unica, Tav. n. 2, riporta e definisce cartograficamente tale sistema; le finalità e gli obiettivi da perseguire, si esprimono attraverso le seguenti finalità specifiche:
   - tutela naturalistica e di protezione idrogeologica mediante idonea gestione e manutenzione delle aree interessate dal sottosistema.
   - fruizione didattica di tali aree per la ricerca scientifica, di funzione climatica e turistico-ricreativa, oltre che produttiva, anche attraverso eventuali norme regolamentari atte ad impedire forme di utilizzazione che possano alterare negativamente la presenza delle specie vegetali autoctone.

   In coerenza con le finalità di cui al paragrafo precedente in tali aree sono ammissibili i seguenti interventi:
   a) realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di imboschimento e di miglioramento dio superfici forestali, attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;
   b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti;
   c) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo;

   Sono altresì ammesse le seguenti infrastrutture e impianti di pubblica utilità:
   - linee di comunicazione viaria;
   - impianti di approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
   - sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o semilavorati;
   - impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
   - manutenzione di infrastrutture e impianti esistenti;
   - ristrutturazione, ampliamento, potenziamento di infrastrutture e impianti esistenti non delocalizzabili;
   - realizzazione ex novo di attrezzature e impianti previsti da strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali;
   - realizzazione ex novo di attrezzature e impianti che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.

*paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema*

1. Il Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche comprende i seguenti elementi riportati nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:

| | |
|---|---|
| - SIC Golena San Vitale e golena del Lippo: | "PSC_R_NAT_PL_SIC" |
| - Zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura | "PSC_R_NAT_PL_PAN" |
| - Zone umide | "PSC_R_NAT_PL_ZU" |
| - Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua (art. 142 D.Lgs 42/2004) | "PSC_ST_PL_ST-DLGS42" |
| Aree Forestali: | "PSC_R_NAT_PL_FOR" |

## VARIANTE n. 10

### Oggetto

La Variante 10 riguarda due integrazioni normative relative agli Ambiti di riqualificazione "F" e "Q" rispettivamente localizzati il primo a Torre Verde (insediamento artigianale) ed il secondo sulla Via Galliera (insediamento ricettivo Hotel Olimpic).

Per esse l'Amministrazione comunale condividendo istanze presentate dalle rispettive proprietà, propone le seguenti integrazioni normative:

- per l'Ambito "F" verrà precisato che in sede di POC potrà essere presentato un master plan complessivo dalle due aziende proprietarie, sulla base del quale il POC si potrà attuare anche per fasi distinte con distinti accordi Art. 18
- per l'Ambito "Q", fermo restando le funzioni già ammesse dal PSC vigente, si potrà acconsentire la realizzazione in loco di "quote di edificabilità residenziali" a fronte della dimostrazione, attraverso uno studio del clima acustico dell'area, della sostenibilità ambientale dell'intervento.

### Motivazioni

Si ritengono accoglibili le istanze presentate in quanto, pur nella diversità dei rispettivi obiettivi, risultano coerenti con l'impianto complessivo del PSC.

### Condizionamenti

Non sono presenti condizionamenti particolari da applicare a seguito della Variante 10, se non ribadire che:

- nel caso dell'Ambito "F", lo studio complessivo del master plan, deve dimostrare una fattibilità dell'intervento per fasi coerente e rispettoso di un corretto inserimento urbanistico nel centro frazionale;
- nel caso dell'Ambito "Q" lo studio del clima acustico dell'area, venga valutato positivamente dagli Enti ambientali delegati.

### Modifiche cartografiche

Non presenti

### Modifiche normative

Lo stralcio delle Norme del PSC riguardante l'Art. 25.1 è già stato allegato alla Variante 4 precedente.

## VARIANTE n. 11

### Oggetto

La Variante 11 riguarda l'aggiornamento dell'elenco degli edifici e complessi edilizi già assoggettati a "Vincolo ministeriale" segnalati sia nella normativa che nella cartografia del PSC e del RUE, in relazione a "Decreti di svincolo" già trasmessi al Comune dalla competente Sovrintendenza, che tolgono o modificano il vincolo stesso.

### Motivazioni

Trattasi di aggiornamento manutentivo della cartografia e della normativa del PSC e del RUE coerente con il quadro normativo sovraordinato.

### Condizionamenti

Non sono presenti condizionamenti particolari da applicare a seguito della Variante 11.

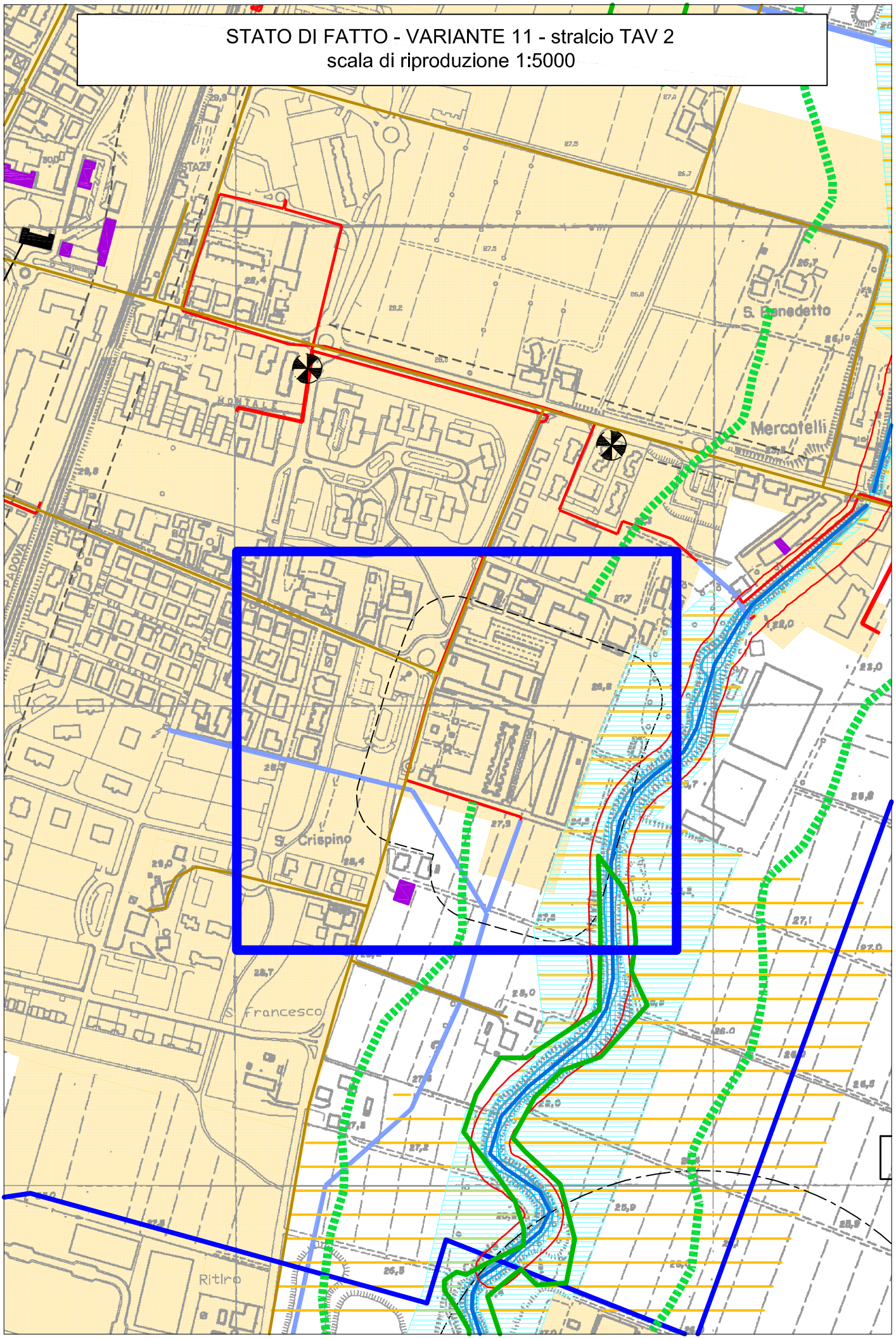
### Modifiche cartografiche

L'individuazione dei fabbricati "tutelati per decreto" è rappresentata dagli stralci di seguito allegati; si allegano gli stralci del PSC prima e dopo la modifica.

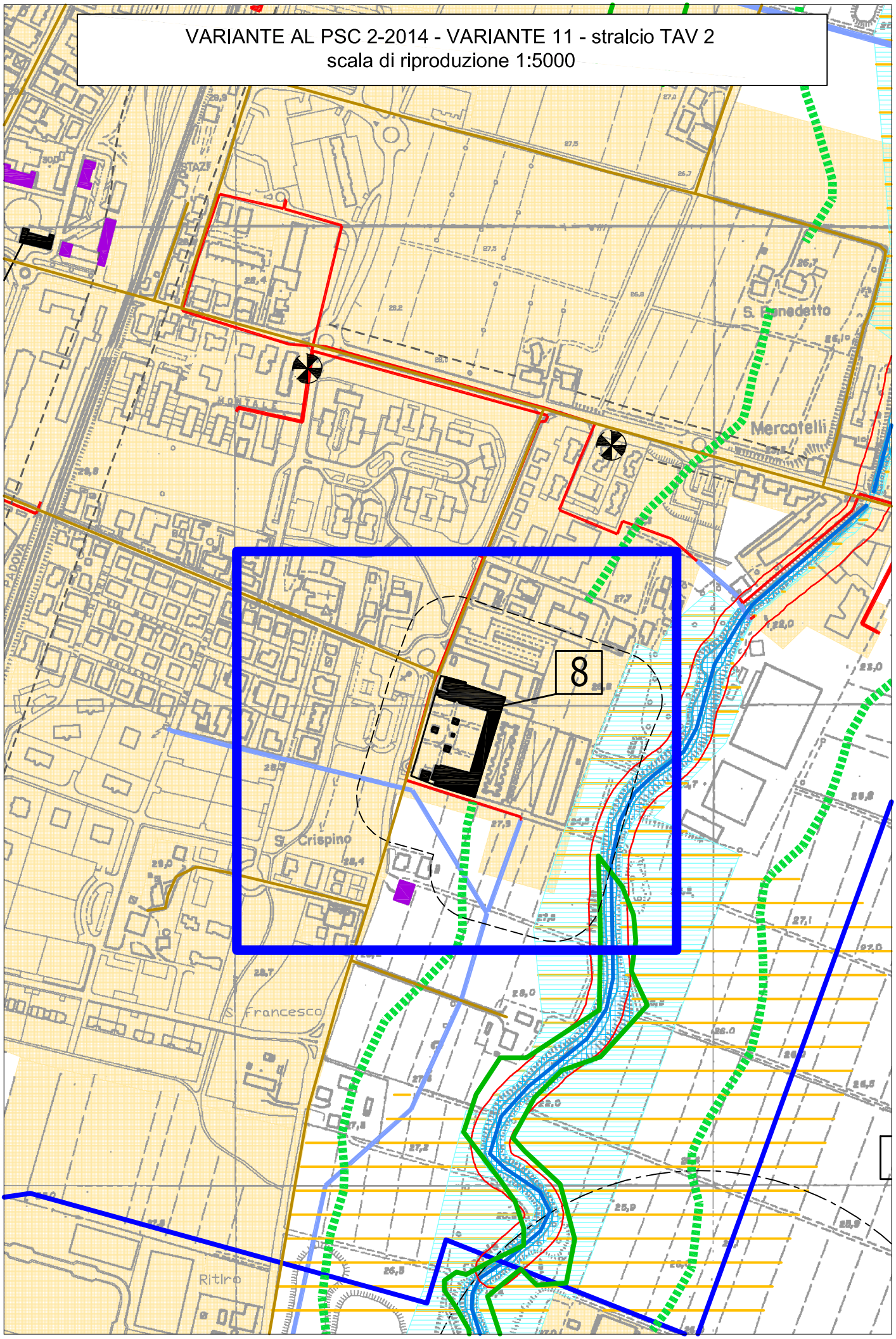
### Modifiche normative

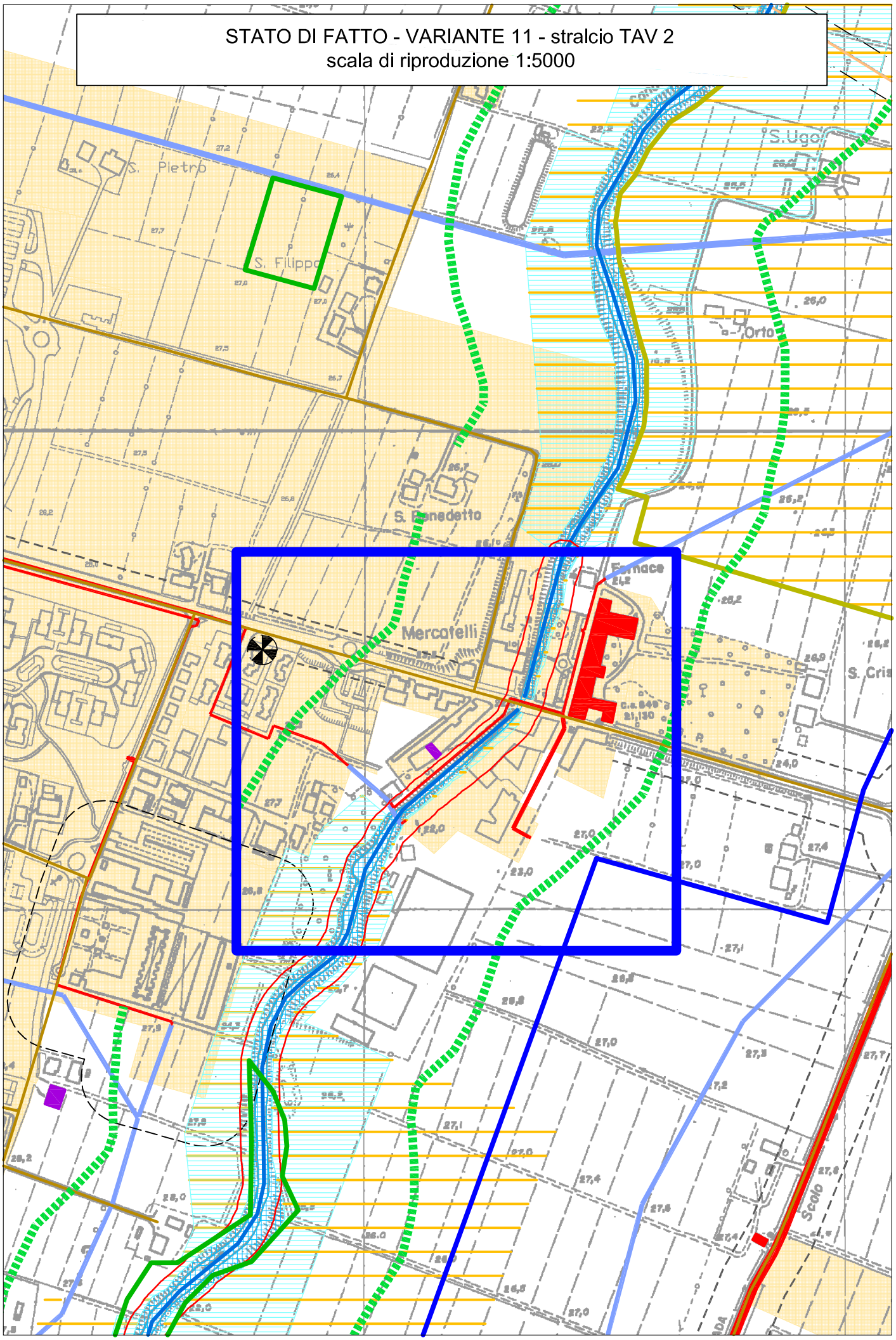
E' inoltre allegato uno stralcio delle Norme del PSC riguardante l'Art. 18, evidenziando le parti cassate ~~con doppia barratura~~ e le parti modificate in ***carattere corsivo grassetto.***

STATO DI FATTO - VARIANTE 11 - stralcio TAV 2
scala di riproduzione 1:5000

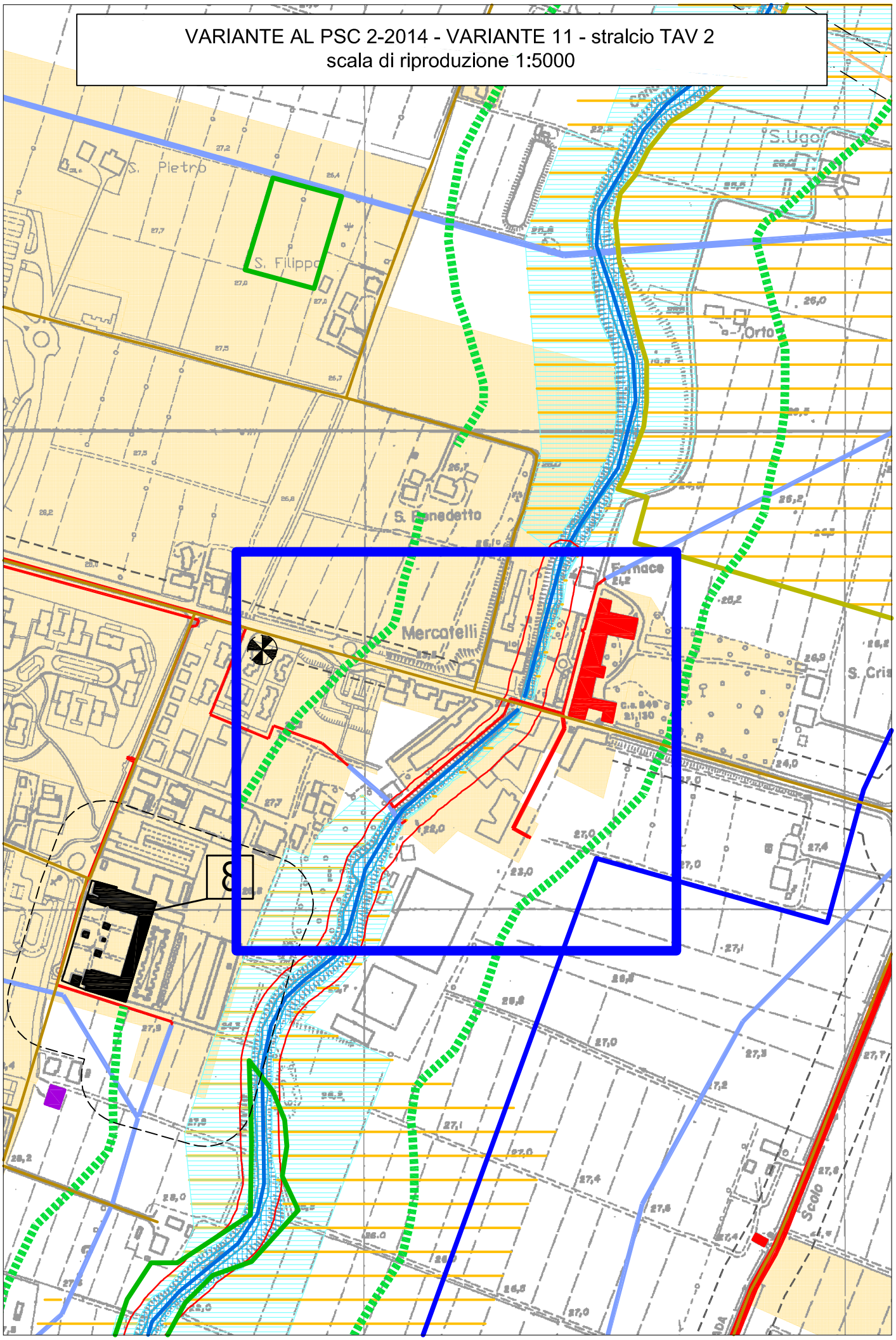


VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 11 - stralcio TAV 2
scala di riproduzione 1:5000

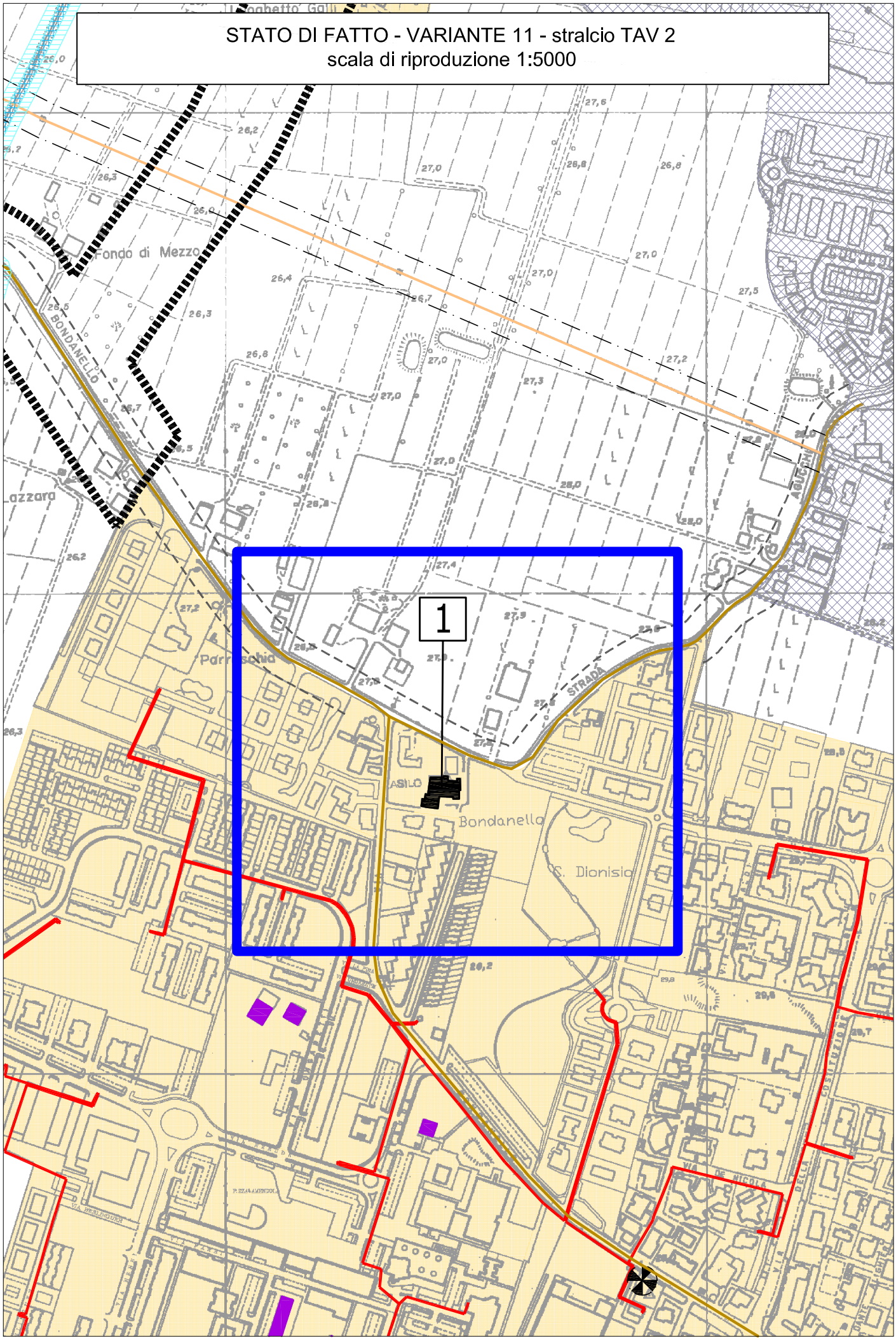



STATO DI FATTO - VARIANTE 11 - stralcio TAV 2
scala di riproduzione 1:5000
S. Pietro
S. Filippo
S. Benedetto
Mercatelli
S.Ugo
Orto
Fornace
Scolo

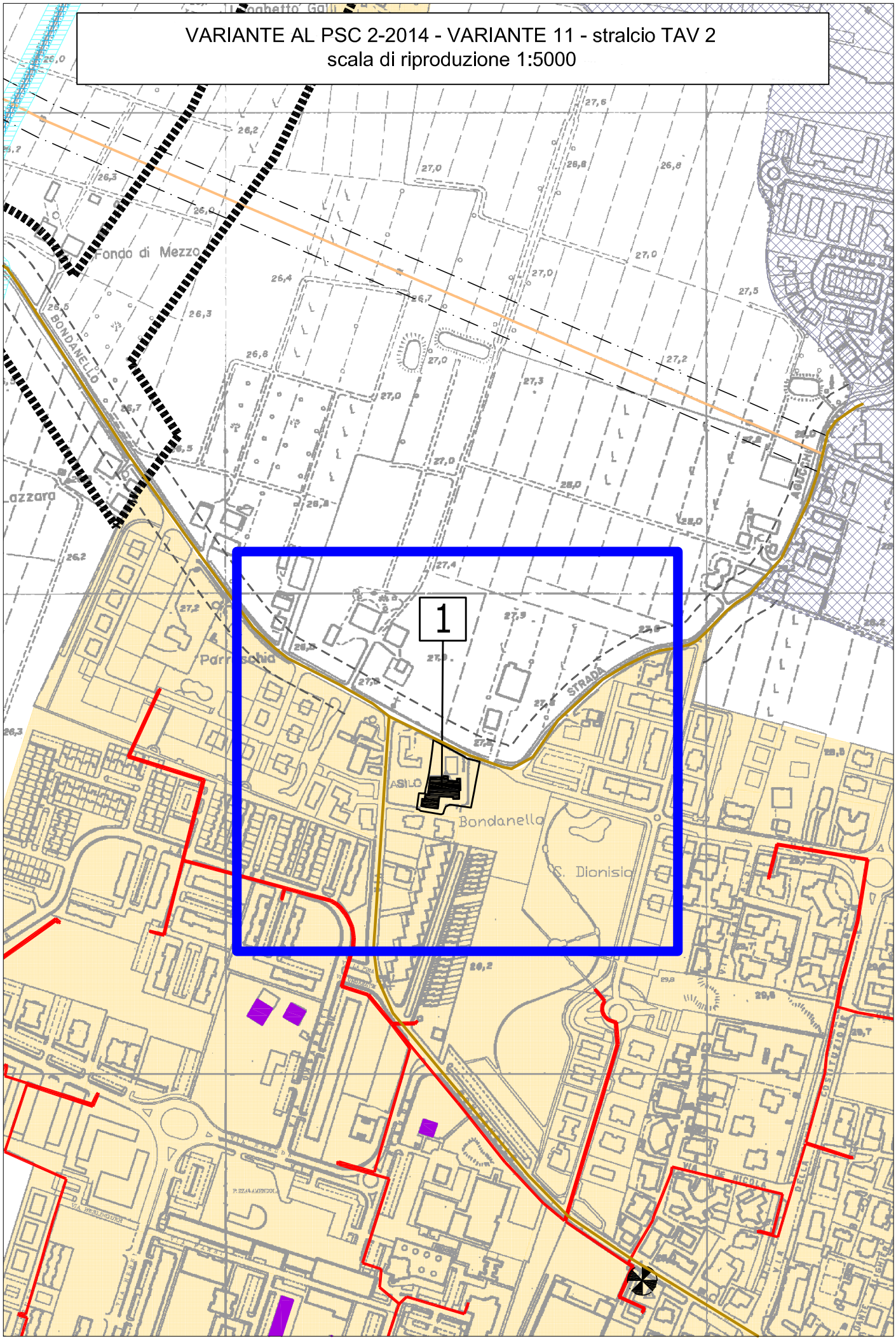
VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 11 - stralcio TAV 2
scala di riproduzione 1:5000



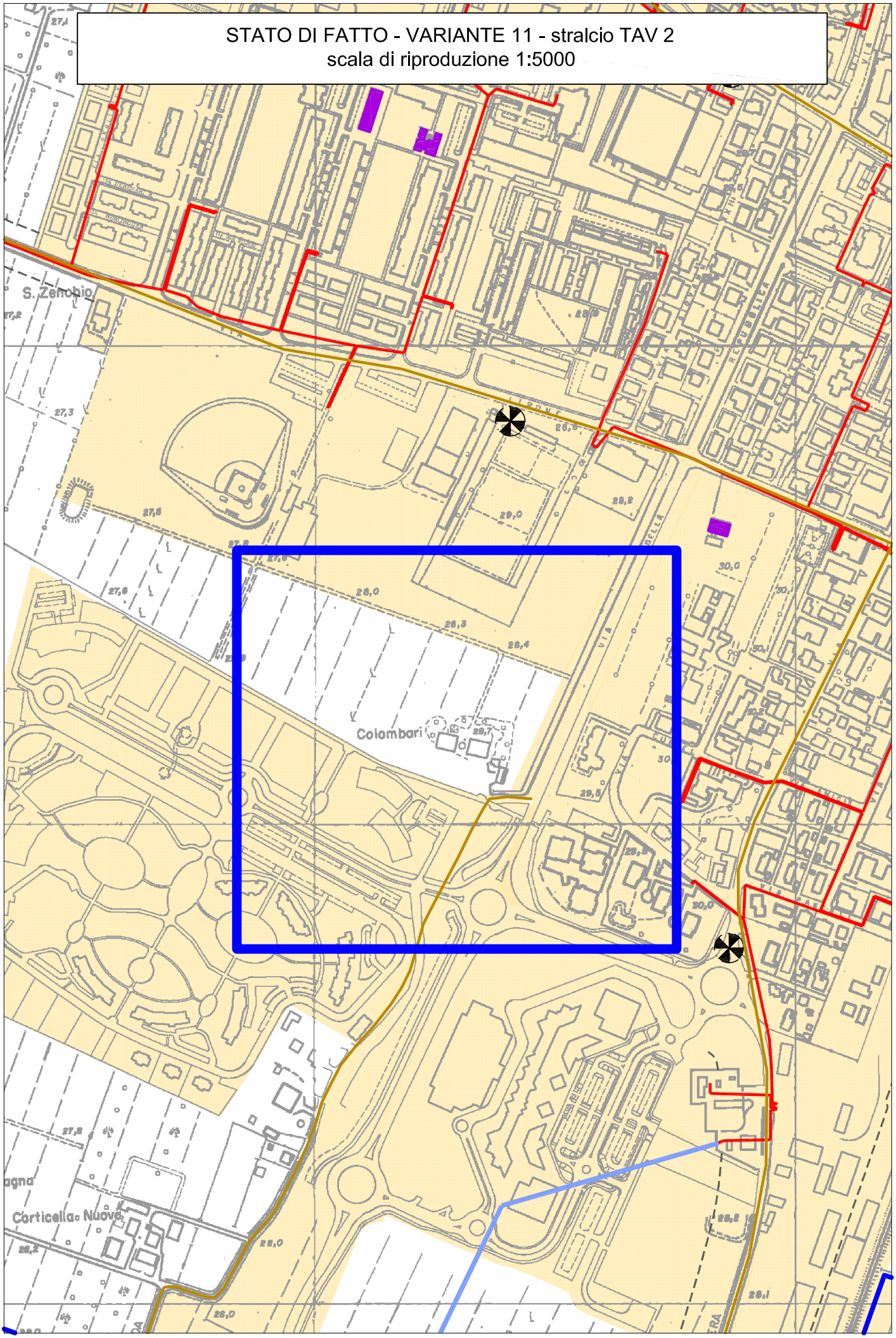
STATO DI FATTO - VARIANTE 11 - stralcio TAV 2
scala di riproduzione 1:5000



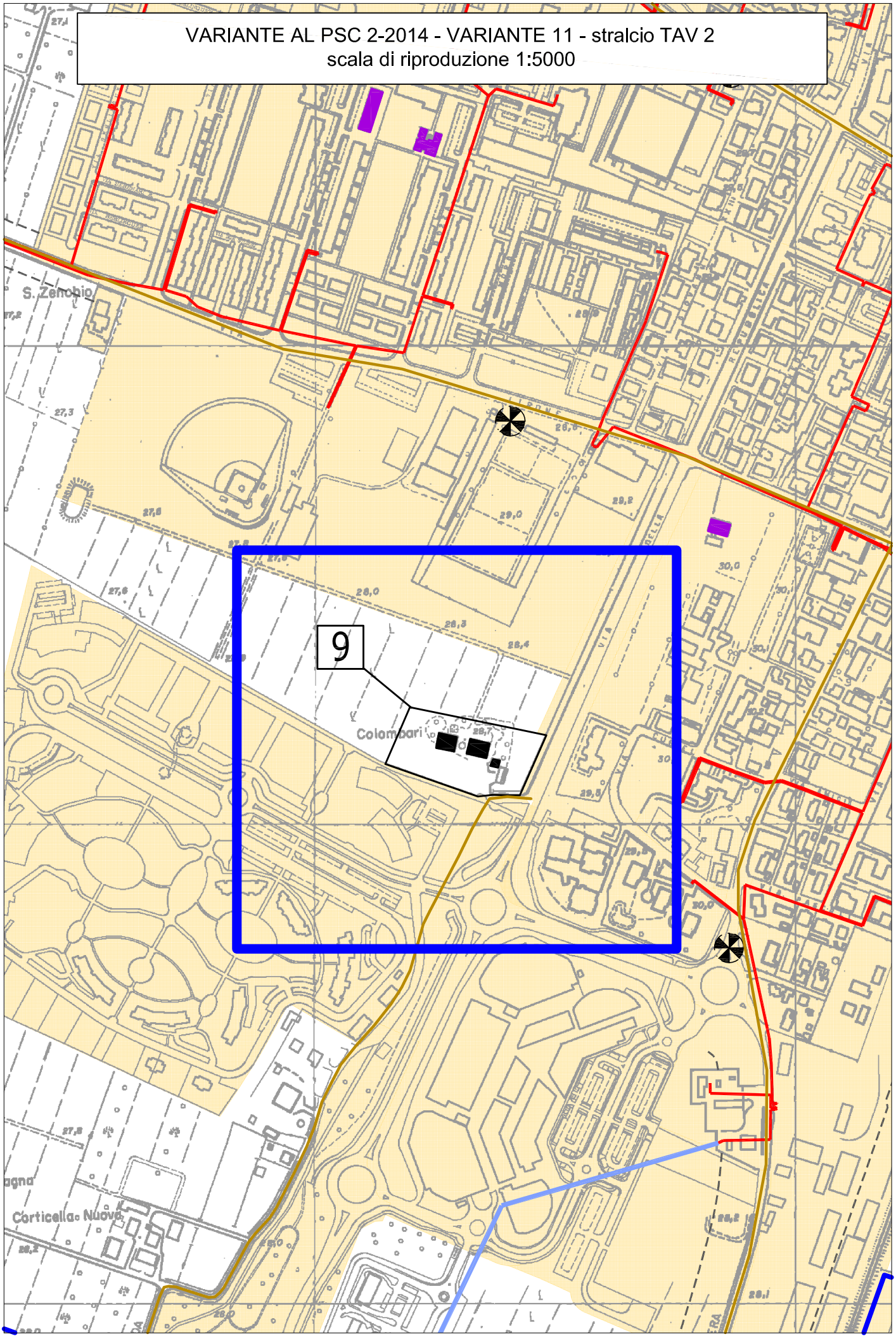
VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 11 - stralcio TAV 2
scala di riproduzione 1:5000

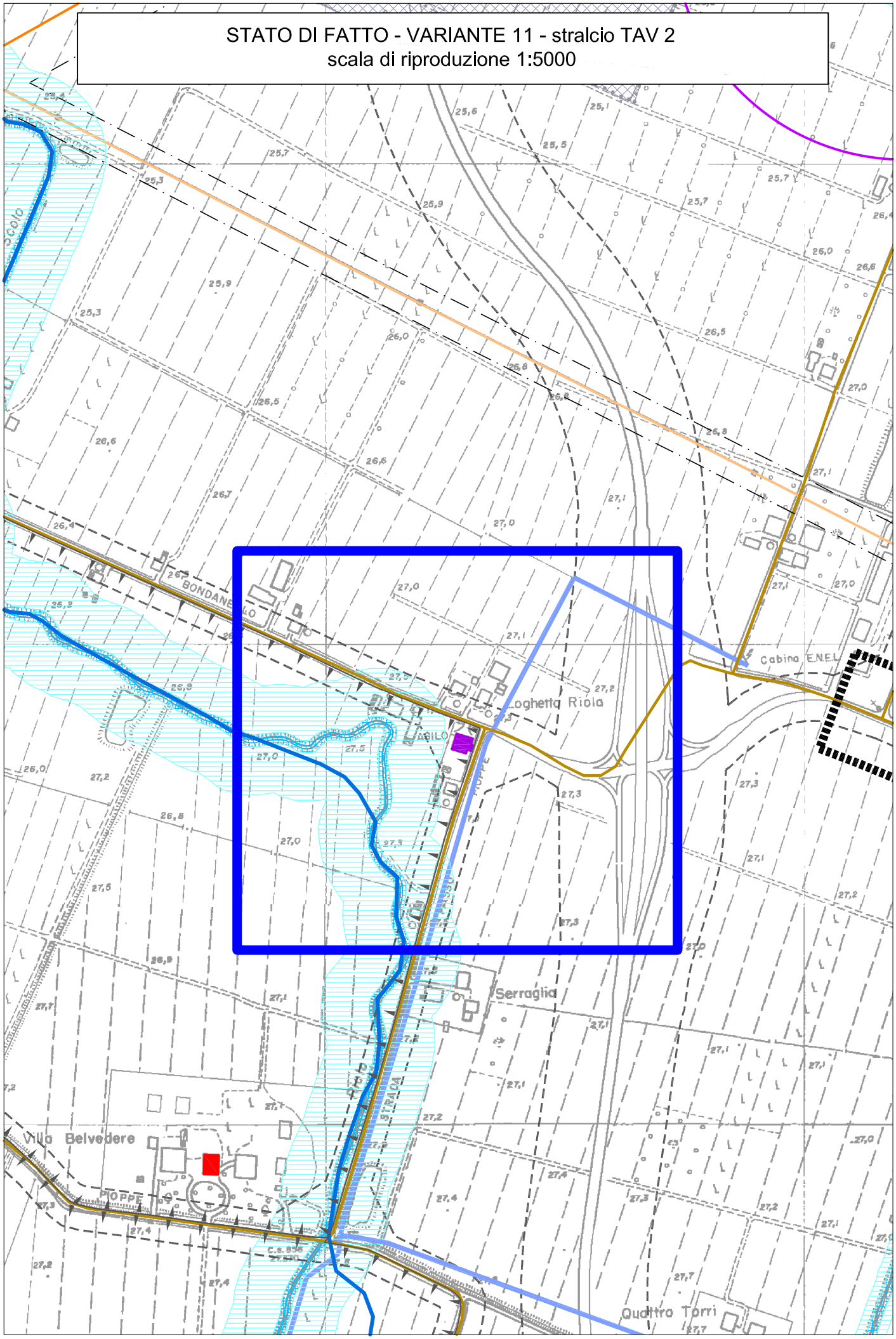


STATO DI FATTO - VARIANTE 11 - stralcio TAV 2
scala di riproduzione 1:5000

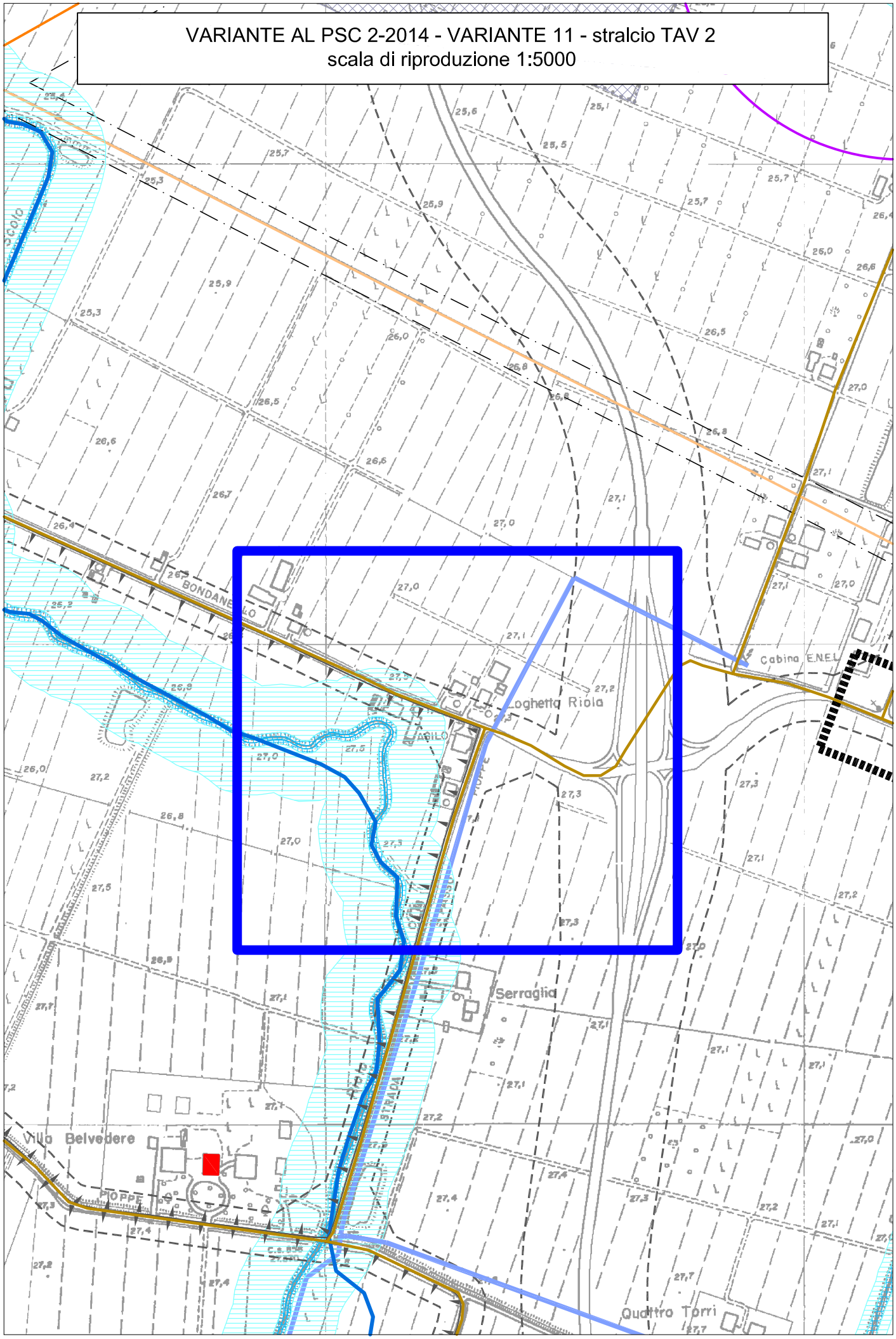


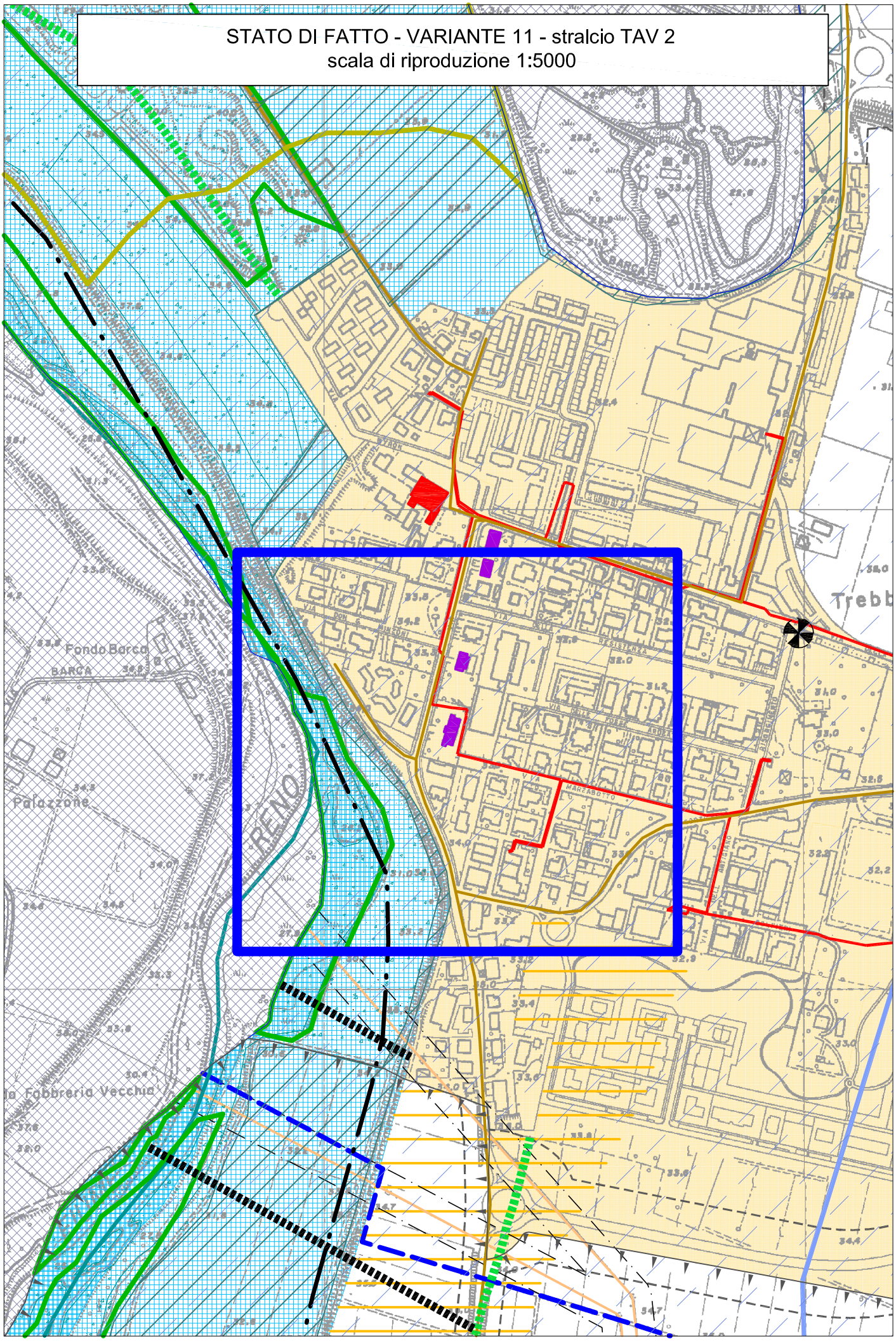
VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 11 - stralcio TAV 2
scala di riproduzione 1:5000



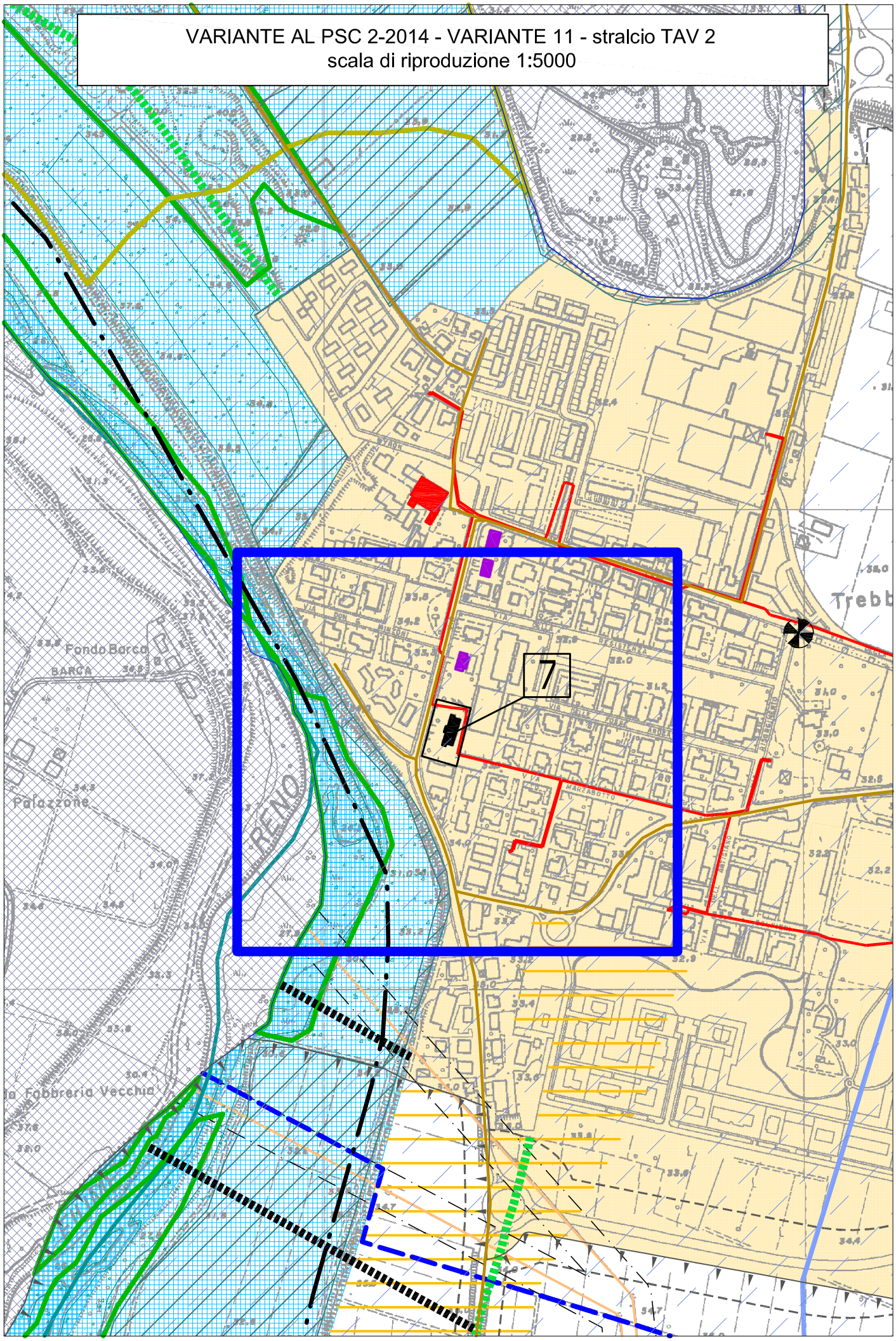

STATO DI FATTO - VARIANTE 11 - stralcio TAV 2
scala di riproduzione 1:5000
Loghetta Riola
Cabina E.N.E.L.
Serraglia
Villa Belvedere
Quattro Torri

VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 11 - stralcio TAV 2
scala di riproduzione 1:5000




STATO DI FATTO - VARIANTE 11 - stralcio TAV 2
scala di riproduzione 1:5000
Fondo Barca
BARCA
Palazzone
RENO
Trebb

VARIANTE AL PSC 2-2014 - VARIANTE 11 - stralcio TAV 2
scala di riproduzione 1:5000



## Art. 18 – Sistema delle risorse storiche e archeologiche

*paragrafo 1): Definizione del Sistema*

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di Castel Maggiore:

a) Aree di interesse archeologico (art. 8.2 PTCP artt. 21 e 31 PTPR) con l'individuazione dei siti archeologici indiziati di epoca Villanoviana, del Bronzo, Medievale e di epoca Romana, elementi persistenti di centuriazione romana, nonché il "tracciato dell'antica via Bologna Padova"
b) Viabilità storica (art. 8.5 PTCP e art. 20 comma 1 e art. 24 PTPR) con l' individuazione territoriale della viabilità esistente alla data dell'I.G.M., edizione del 1884
c) Principali canali storici (art. 8.5 PTCP) con l' individuazione territoriale dei principali canali esistenti alla data dell'I.G.M., edizione del 1884
d) Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale (A-8, A-9 L.R. n. 20/2000, e artt. 8.5.4 e 8.5.5 PTCP) con l'individuazione delle seguenti tipologie di vincolo:
   d1) Edifici con vincolo D.Lgs 42/2004
   d2) Edifici, complessi edilizi, manufatti di pregio storico culturale e testimoniale
   d3) Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica
   d4) Complessi edilizi di valore storico-testimoniale (corti coloniche di pregio o edifici singoli) individuati a seguito di apposito censimento
e) Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse

*paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema*

1. Le finalità e gli obiettivi da perseguire, oltre a quelli fissati dal PTCP agli articoli 8.2 e 8.5, comprendono le seguenti politiche :

a) <u>Aree di interesse archeologico (Art. 8.2 PTCP artt. 21 e 31 PTPR)</u>

1. Nella Tav. n. 3 del PSC sono stati riportati i "siti" segnalati tramite una attività di collaborazione con la Soprintendenza ed i suoi Ispettori, le cui caratteristiche sono sintetizzate in schede allegate al PSC; è stato inoltre riportato il "tracciato dell'antica via Bologna Padova".
   Oltre a quanto segnalato in cartografia, sono sottoposte al nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia – Romagna i seguenti interventi:
   a) tutti gli interventi che comportino modifiche dell'assetto del sottosuolo:
      1 – laddove è accertata la presenza di resti di interesse archeologico (schede e segnalazioni di cui sopra);
      2 – nelle aree dei centri storici dove è documentata la secolare stratificazione dei depositi antropici;
      3 – nelle fasce di territorio attraversate da direttrici viarie, fossero esse d'acqua o terrestri.
   b) tutti gli interventi relativi a grandi trasformazioni urbane (Piani Urbanistici Attuativi, Piani di Riqualificazione Urbana, aree produttive APEA) e nuove urbanizzazioni e infrastrutture (tracciati fognari, reti di servizio luce, gas, acqua, ecc.);
   c) Per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture esistenti si dovrà comunicare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia – Romagna, l'avvio dei lavori, per consentire, ove si reputi necessario, il rilievo delle sezioni esposte da parte di professionalità specifiche.

2. Nello specifico si segnala che:
   1) gli interventi indicati ai punti a) e b) del comma precedente, comporteranno indagini archeologiche preventive, da effettuarsi a cura della committenza e da concordare con la Soprintendenza stessa, la quale, in base ai risultati, si esprimerà sulla fattibilità delle opere;
   2) i progetti relativi ai summenzionati punti a) e c) dovranno pervenire alla citata Soprintendenza o in fase di pre-progettazione, oppure, in caso di progettazioni già esistenti, almeno 60 giorni prima dell'inizio lavori;

3) si dovranno prevedere i necessari aggiornamenti da produrre con cadenza triennale, a cura del Comune.

3. Nelle zone di persistenza della struttura centuriata è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi che caratterizzano l'impianto storico della centuriazione; tali elementi dovranno altresì essere tutelati anche ai fini della realizzazione della rete ecologica.

b) Viabilità storica (Art. 8.5 PTCP e Art. 20 comma 1 e Art. 24 PTPR)

1. Nelle parti di territorio individuate come viabilità storica nella Tav. n. 2 - Carta Unica ed evidenziate nell'Allegato 5 alla Relazione del PSC, la viabilità storica non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità. Devono esser inoltre salvaguardati gli elementi di pertinenza i quali, se di natura puntuale (quali pilastrini, edicole e simili), in caso di modifica o trasformazione dell'asse viario, possono anche trovare una differente collocazione coerente con il significato percettivo e funzionale storico precedente.

2. La viabilità storica va tutelata sulla base della seguente articolazione e in conformità ai seguenti indirizzi:
   a) Per la viabilità non più utilizzata interamente per la rete della mobilità veicolare, ed avente un prevalente interesse paesaggistico e/o culturale, il PSC individua dettagliatamente il tracciato e gli elementi di pertinenza ancora leggibili, ed in particolare i tratti viari soggetti al pericolo di una definitiva scomparsa, al fine del recupero del significato complessivo storico di tale tracciato, eventualmente da valorizzare per itinerari di interesse paesaggistico e culturale. Tale viabilità non deve essere alterata nei suoi elementi strutturali (andamento del tracciato, sezione della sede stradale, pavimentazione, elementi di pertinenza) e se ne deve limitare l'uso, ove possibile, come percorso alternativo non carrabile.
   b) Per la viabilità d'impianto storico tutt'ora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità principale, secondaria, locale, od interna ai centro abitati, come definite all'art. 19.1, ai sensi del Codice della Strada, deve essere tutelata la riconoscibilità dell'assetto storico di tale viabilità in caso di modifiche e trasformazioni, sia del tracciato che della sede stradale, attraverso il mantenimento percettivo del tracciato storico e degli elementi di pertinenza.
   c) Per la viabilità d'impianto storico tutt'ora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità principale o secondaria locale, od interna ai centro abitati, come definite all'art. 19.1, ai sensi del Codice della Strada, deve esserne tutelato l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico, percettivo sia paesaggistico-ambientale e ne va favorito l'utilizzo come percorso per la fruizione turistico-culturale del territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di tratti non carrabili (ciclo-pedonali), nonché ne va salvaguardata e valorizzata la potenziale funzione di corridoio ecologico. In particolare sono da evitare allargamenti e snaturamenti della sede stradale (modifiche dell'andamento altimetrico della sezione stradale e del suo sviluppo longitudinale.modifiche alla pavimentazione e al fondo stradale). In caso di necessità di adeguamento del tratto viario alle disposizioni strutturali del Codice della Strada, sono da preferire soluzioni alternative all'allargamento sistematico della sede stradale, quali la realizzazione di spazi di fermata, "piazzole", per permettere la circolazione in due sensi di marcia alternati, introduzione di sensi unbici, l'utilizzo di apparecchi semaforici, specchi ecc. Le stade locali che non risultino asfaltate devono di norma rimanere tali. E' da preferire il mantenimento dei toponimi se non ancora utilizzati. La dotazione vegetazionale (filari di alberi, siepi) ai bordi della viabilità è da salvaguardare e potenziare e/o ripristinare, anche ai fini del raccordo naturalistico della rete ecologica di livello locale.

c) Principali canali storici (Art. 8.5 PTCP)

1. Nelle parti di territorio individuate come canali storici nella Tav. n. 2 - Carta Unica ed evidenziati nell'Allegato 5 alla Relazione del PSC, si interviene con le seguenti modalità:
   a. Gli interventi sui canali individuati come facenti parte delle "acque storiche", dovranno valorizzare il ruolo culturale e paesaggistico che essi rivestono, con l'individuazione di forme di fruizione tematica del territorio urbano e rurale, anche ai fini conoscitivi dell'uso storico delle tecnologie idrauliche.
   b. I singoli vettori sono da valorizzare anche nel loro potenziale ruolo di connettori naturalistico-ambientali nell'ambito del progetto di rete ecologica di livello locale e provinciale, attraverso il mantenimento, il potenziamento o il ripristino della vegetazione lungo i vettori stessi.

d) Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale

d1) Edifici con vincolo D.Lgs 42/2004: su tali edifici vanno attivate le politiche di conservazione e valorizzazione definite dalla normativa vigente. Gli edifici, rappresentati nella Carta Unica Tav. n. 2 con colore pieno nero, e nello specifico sono:

- Chiesa Parrocchiale S. Bartolomeo – Bondanello (Decreto del 21/02/1980 *e decreto n. 3207 del 13/12/2013)*
- Villa Ceneri o Zambonelli o Rossi (Decreto del 03/11/1997)
- Villa Isabella (Decreto del 16/12/1998)
- Municipio (Decreto n. 1164 del 31.05.2007)
- Podere S. Biagio (Decreto del 08/08/2005)
- Chiesa Sant'Apoliinare di Ronco (Decreto del 05/09/2008)
- *Centro Promoz. Artistica e Sala Riunioni Contea Malossi – Via Lame 95, 97, 99 (vincolo con decreto D.R.del 28/01/2009)*
- *Cimitero Capoluogo (F. 23, mapp. 10 parte) (vincolo con decreto D.R.del 20/10/2008)*
- *Casa-torre Colombari e pertinenze (vincolo con decreto D.R.n. 3219 del 30/12/2013)*

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs 42/2004.

d2) Edifici, complessi edilizi, manufatti di pregio storico culturale e testimoniale: su tali edifici e manufatti vanno attivate forme di tutela, conservazione e valorizzazione ambientale sia in riferimento all'edificio che alle sue relazioni con il territorio; gli edifici sono rappresentati nella Carta Unica Tav. n. 2 con colore pieno rosso e nello specifico sono:

- Chiesa Fornace
- Chiesa Trebbo
- Palazzo Pizzardi o Hercolani ed Edificio Produttivo
- Palazzo Pizzardi o Hercolani Palazzo o Villa
- Villa Salina Edifici rurali - Primo Maggio
- Villa Gelmi
- Villa Salina Palazzo o Villa - Primo Maggio
- Villa Tosca-Angelelli
- Chiusa di Castagnolino
- Sostegno della chiesetta
- Oratorio di San Biagio

Per tali edifici le modalità di intervento sono il Risanamento conservativo tipo B (RC-B) come definito dal RUE

d.3) Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (Art. 10, 1° comma, Dlgs 42/2004) gli edifici sono rappresentati nella Carta Unica Tav. n. 2 con colore pieno viola e nello specifico sono:

- Biblioteca – Via Bondanello 30
- Caserma Carabinieri – Via Rimembranze 2
- Centro Giovanile e per attività artistiche –Vvia Amendola 1/1
- Centro Anziani Pertini – Via Lirone 30
- Asilo Nido Gatto Talete – Via Ungaretti 3
- Scuola Materna Cipi – Via Ungaretti 1
- Scuola Materna Bonfiglioli – Via Lame 103
- Scuola Elementare F. Bassi – Piazza della Pace 12
- Scuola Elementare Franchini – Via Verne 1
- ~~*Centro Promoz. Artistica e Sala Riunioni Contea Malossi – Via Lame 95, 97, 99*~~ *(vincolo con decreto D.R.del 28/01/2009 spostato al punto d1)*
- ~~*Centro di Seconda Accoglienza – Via Bondanello 80*~~ *(svincolo con nota n. 1953 del 09/02/2009)*

- Centro Servizi Infanzia – Via Ungaretti 3
- ~~*Negozio frazione Castello – Via Matteotti 143*~~ *(svincolo con nota n. 11696 del 26/07/2010)*
- ~~*Magazzino frazione Castello – Via Matteotti 143*~~ *(svincolo con nota n. 11696 del 26/07/2010)*
- Casa Custode e Negozio Cimitero – Via Angelelli 4
- Fabbricato con 9 alloggi e due autorimesse – Via Lame 115 e 119
- Fabbricato con 6 alloggi, 6 autorimesse e un magazzino interrato – Via Lame 113
- 16 Alloggi – Via Dozza 15/17
- Fabbricato con 9 alloggi – Via Matteotti 12
- Un alloggio con autorimessa –Via Parri 38
- Sedici Alloggi – Via Turati 2/4
- Dodici Alloggi – Via Amendola 9
- Dodici Alloggi – Via Amendola 7

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli Artt. 20, 21 e 22 del Dlgs 42/2004. Se tali edifici a seguito di verifica dell'interesse culturale da parte dei competenti organi ministeriali, venissero dichiarati privi dell'interesse culturale, saranno sottoposti alla disciplina urbanistico-edilizia d'ambito in cui sono ubicati già prevista dal PSC e dal RUE.

d4) Complessi edilizi di valore storico-testimoniale (questi complessi sono rappresentati nella Tav. n. 1 del PSC con un cerchio di colore blu), ed edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale (questi edifici o manufatti sono rappresentati nella Tav. n. 1 del PSC con un cerchio di colore rosso).
L'individuazione è stata formulata sulla base di apposito censimento con schedatura del patrimonio edilizio presente nel territorio extraurbano.
Spetterà al RUE individuare nel dettaglio le modalità operative per favorire il recupero funzionale, la valorizzazione architettonica ed ambientale di tale patrimonio edilizio individuato, individuando inoltre le modalità attraverso le quali i soggetti attuatori dovranno essere parte attiva per la formazione delle reti ecologiche

e) Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse:
- La Tav. 1 del PSC e la Carta Unica Tav. n. 2, individua alcune aree sulle quali, in sede di PSC, è stato svolto un approfondimento sulla base di alcune suggestioni suggerite dall' Istituto per i Beni Culturali e Naturali della regione Emilia Romagna in sede di Conferenza di Pianificazione; il fine è quello del riconoscimento di "visioni d'insieme delle risorse storico-testimoniali e architettoniche, naturalistiche, paesaggistiche" presenti in ambito extraurbano e ritenute meritevoli di interesse.
- L'oggetto della tutela:
  Parti del territorio che individuano, nei confronti di uno o più elementi del sistema storico riconosciuto e/o di un insieme di elementi naturalistici puntuali e frammentati, un ambito di tutela finalizzato a salvaguardare e valorizzare alcune "visioni d'insieme di risorse" - storico-testimoniali e architettoniche, naturalistiche, paesaggistiche - presenti in ambito extraurbano.
- Gli obiettivi della tutela:
  L'obiettivo della tutela si esplica attraverso una valutazione preventiva da svolgere in fase progettuale edilizia, che deve – attraverso l'ausilio di simulazioni grafiche informatizzate – dimostrare ed illustrare come una nuova costruzione o un nuovo intervento infrastrutturale vengono collocati sul territorio rispetto l'oggetto della tutela ed in posizione tale da non produrre una "copertura" delle visuali paesaggistiche individuate.
- Le modalità attuative sono:
  La proposta progettuale deve essere valutata e discussa in via preventiva dalla "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio".

*paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema*

1. Il Sistema delle risorse storiche ed archeologiche comprende i seguenti elementi riportati nella Tav. n. 1 e n. 3 del PSC, nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:

| | |
|---|---|
| - Siti di epoca villanoviana indiziati | "PSC_ST_PL_ARC_VILLANOVIANA_indiziati" |
| - Siti di epoca villanoviana accertati | "PSC_ST_PL_ARC_VILLANOVIANA _accertati" |

- Siti di epoca del bronzo indiziati “PSC_ST_PL_ARC_DEL BRONZO _indiziati”
- Siti di epoca del bronzo accertati “PSC_ST_PL_ARC_DELBRONZO _accertati”
- Siti di epoca medioevale indiziati “PSC_ST_PL_ARC_MEDIOEVALE_indiziati”
- Siti di epoca medioevale accertati “PSC_ST_PL_ARC_MEDIOEVALE_accertati”
- Siti di epoca romana indiziati “PSC_ST_PL_ARC_ROMANA_indiziati”
- Siti di epoca romana accertati “PSC_ST_PL_ARC_ROMANA_accertati”
- Codice dei siti di interesse archeologico “PSC_ST_ARC codice”
- Persistenza della centuriazione romana “PSC_ST_PL_ARC_ROMANA_centuriazione”
- Direttrice stradale Bologna-Padova romana “PSC_ST_LI_ARC_bo-pd _romana”
- Viabilità storica: “PSC_ST_LI_ST-V”
- Principali canali storici: “PSC_ST_LI_ST-C”
- Edifici con vincolo D.Lgs 42/2004 : “PSC_ST_PL_ST-E-SD”
- Edifici, complessi edilizi, manufatti segnalati dal PTCP: “PSC_ST_PL_ST-E-SPT”
- Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica “PSC_ST_PL_ST-E-SP”
- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale: “PSC_ST_PL_ST-E-CST”
- Edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale: “PSC_ST_PL_ST-E-ST”
- Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse “PSC_ST_PL_ST- RIS-C”

## VARIANTE n. 12

### Oggetto

La Variante 12 riguarda il recepimento normativo, delle prescrizioni del Piano Nazionale Aviazione Civile (ENAC). Tale Piano prevede l'introduzione di limiti di altezza per gli edifici da realizzare sul territorio comunale secondo parametri di distanza dall'aeroporto di Bologna, individuati nella cartografia allegata al Piano medesimo.
Il riferimento normativo al Piano Nazionale Aviazione Civile, viene inserito all'Art. 19 – Sistema dei vincoli e dei rispetti.

### Motivazioni

Trattasi di aggiornamento manutentivo della normativa del PSC coerente con il quadro normativo sovraordinato.

### Condizionamenti

Non sono presenti condizionamenti particolari da applicare a seguito della Variante 12.

### Modifiche cartografiche

Non comporta modifica cartografica.

### Modifiche normative

Viene allegato uno stralcio delle Norme del PSC riguardante l'Art. 19.10 aggiunto al testo, evidenziandolo in ***carattere corsivo grassetto.***

*Art. 19.10 – Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea*

*paragrafo 1): Riferimento normativo e Definizione del vincolo*

1. *D.Lgs. n. 96 del 9/5/2005 e successivo n. 151/2006 "Revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione a norma dell'art. 2 della Legge n. 265 del 9/11/2004.*
2. *Vincoli individuati:*
   a) *limiti di elevazione od altezza massima raggiungibile da una nuova costruzione, affinché la stessa non costituisca un ostacolo alla regolarità e la sicurezza delle manovre di atterraggio, sorvolo e decollo degli aeromobili nelle zone limitrofe all'aeroporto;*
   b) *aree da sottoporre a limitazione di tipologia di attività o costruttiva al fine di evitare la costituzione di potenziali pericoli per la navigazione aerea*

*paragrafo 2): Disciplina*

1. *Ai fini della determinazione delle limitazioni e dei vincoli riguardanti la navigazione aerea, è fatto riferimento alle prescrizioni contenute nelle "Mappe di vincolo – Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (Art. 707 commi 1, 2, 3, 4 Codice della Navigazione)", redatte dall'ENAC ('Ente Nazionale per l'Aviazione Civile) approvate con Decreto Dirigenziale n. 005/CIA del 24/9/2012, conservate presso gli uffici del 3°Settore Gestione del Territorio*.

## VARIANTE n. 13

### Oggetto

La Variante 13 riguarda una precisazione normativa da inserire all'Art. 16 – Sistema Idrografico delle norme del PSC riguardante "le fasce di rispetto" previste in cartografia ai lati dello "Scolo Riolo".

Tale integrazione è stata richiesta dal Responsabile del 3° Settore Gestione del Territorio.

Di fatto la definizione di fasce di rispetto profonde 50 metri dal ciglio della sponda del Riolo, è conseguenza di una decisione che fu presa in sede di Piano Strutturale Associato. Tale fascia di rispetto era stata prevista dai Comuni della Reno Galliera direttamente interessati dal percorso del corso d'acqua funzionale alle funzioni agricole.

In realtà alla fine del processo di pianificazione tutti i comuni interessati hanno previsto la medesima normativa che però si è esplicitata solamente dal punto di vista cartografico. Quindi per dare maggiore chiarezza e puntualità alla prescrizione, si ritiene di integrare la normativa del PSC indicando chiaramente che la fascia di rispetto fluviale dello Scolo Riolo è pari a 50 metri.

### Motivazioni

Trattasi di aggiornamento manutentivo della normativa del PSC coerente con il quadro normativo sovraordinato.

### Condizionamenti

Non sono presenti condizionamenti particolari da applicare a seguito della Variante 13.

### Modifiche cartografiche

Non necessarie

### Modifiche normative

Viene allegato uno stralcio delle Norme del PSC riguardante l'Art. 16, evidenziando le parti cassate ~~con doppia barratura~~ e le parti modificate in ***carattere corsivo grassetto.***

## Art. 16 – Sistema idrografico

*paragrafo 1): Definizione del Sistema*

Il Sistema è costituito dagli elementi di seguito descritti e presenti sul territorio del Comune di Castel Maggiore; tali elementi di tutela - individuati nella Tav. n. 2 Carta Unica – in quanto desunti e recepiti dal PTCP Vigente e, per quanto non già recepito esplicitamente dal PTCP medesimo, dalla pianificazione di bacino dell'Autorità Bacino del Reno che mantiene comunque la sua validità ed efficacia:

a) Alvei attivi e invasi dei bacini idrici (art. 4.2 PTCP, art. 18 PTPR, art. 15 PSAI) individuati per il fiume Reno, il canale Navile, lo scolo Riolo , lo scolo Savena Abbandonato e per il reticolo idrografico minore
b) Fasce di tutela fluviale (art. 4.3 PTCP, art. 17 PTPR, art. 18 PSAI e art. 6 Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena Abbandonato) individuate per il fiume Reno, canale Navile, lo scolo Riolo, lo scolo Savena Abbandonato e per il reticolo idrografico minore.
c) Fasce di pertinenza fluviale (art. 4.4 PTCP, art. 18 PSAI e art. 6 Piano stralcio per il sistema idraulico "Navile Savena Abbandonato) individuate per il fiume Reno, il canale Navile e lo scolo Savena Abbandonato
d) Aree ad alta probabilità di inondazione (art. 4.5 PTCP me art. 3 Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena Abbandonato) individuate per il Canale Navile e il Savena Abbandonato e per la realizzazione di interventi idraulici strutturali (art. 4.6 PTCP, art. 17 PSAI, e art. 4 Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena Abbandonato" individuati per il Fiume Reno, il Canale Navile e lo Scolo Savena Abbandonato.
e) Rete idrografica minore "valliva" e di Bonifica (art. 4.8 PTCP, art. 20 PSAI, art. 5 Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena Abbandonato e "Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel Bacino del Reno dell'Autorità di Bacino.

*paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema*

1. Le politiche attuative sono caratterizzate per gli elementi significativi presenti:

a) Gli alvei attivi e invasi, riportati nella Tav. n. 2 Carta Unica, sono definiti come l'insieme degli spazi normalmente occupati, con riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 5-10 anni, da masse d'acqua in quiete od in movimento, delle superfici che li delimitano, del volume di terreno che circoscrive tali spazi e che interagisce meccanicamente od idraulicamente con le masse d'acqua contenute in essi e di ogni elemento che partecipa alla determinazione del regime idraulico delle masse d'acqua medesime. Gli alvei attivi, anche ai fini della sicurezza idraulica, sono destinati al libero deflusso delle acque e alle opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo. Il reticolo idrografico, costituito dall'insieme degli alvei attivi comprende il reticolo idrografico principale, quello secondario e quello minore. Le aree comprese tra argini continui su entrambi i lati del corso d'acqua ovvero fra i cigli di sponda sono comunque soggette alla normativa del presente articolo.

Le norme del presente articolo si applicano alle aree, cartografate o meno, comprese entro una distanza planimetrica, in destra e in sinistra dall'asse del corso d'acqua, di 20 m. per parte per il reticolo idrografico principale, di 15 m. per parte per quello secondario, di 10 metri per parte per quello minore e di 5 metri per parte per quello minuto.

Le politiche da perseguire negli alvei attivi sono quelle fissate dall'art. 4.2 del PTCP, atte a favorire il deflusso idraulico, ovvero:

- intervenire con interventi di ingegneria naturalistica
- perseguire la riduzione del grado di artificialità dei corsi d'acqua
- favorire la funzione di corridoi ecologici la qualificazione con percorsi ciclopedonali e sistemazioni a verde

Le costruzioni esistenti all'interno degli alvei attivi e invasi, ad esclusione di quelle connesse alla gestione idraulica del corso d'acqua, sono da considerarsi in condizioni di pericolosità idraulica molto elevata e pertanto la Regione e i Comuni possono adottare provvedimenti per favorire, anche mediante incentivi, la loro rilocalizzazione, salvo che si tratti di costruzioni di riconosciuto interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Gli incentivi sono condizionati alla demolizione della costruzione preesistente, al ripristino morfologico del suolo e la rilocalizzazione deve avvenire in area idonea al di fuori delle aree ad altra probabilità di inondazione.

Ai sensi del precedente comma e dell'Art. 15, comma 5 delle Norme tecniche del PSAI, si stabilisce che gli edifici presenti all'interno della golena del Fiume Reno (alveo e invaso) possono essere rilocalizzati al di fuori dell'ambito medesimo. Le condizioni per attivare tale trasferimento, saranno previste in appositi Art. 18 l.r. 20/2000, nei quali l'Amministrazione Comunale ed il privato interessato fisseranno le condizioni specifiche (superficie da trasferire, parametri della nuova costruzione, convenzione, ecc.).

Sui manufatti ed edifici tutelati ai sensi D.lgs 42/2004 sono consentiti solamente gli interventi previsti all'art. 18 successivo, fermo restando che non sono ammissibili ampliamenti e che il cambio d'uso è ammissibile a condizione che non determini aumento di rischio idraulico.

Gli Art. 18 di cui sopra, sono subordinati al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente, anche sotto il profilo della congruenza con i propri strumenti di piano.

Ogni modificazione morfologica, compresi la copertura di tratti appartenenti al reticolo idrografico principale, secondario, minore, minuto e di Bonifica, che non deve comunque alterare il regime idraulico delle acque, né alterare eventuali elementi naturali fisici e biologici che conferiscono tipicità o funzionalità all'ecosistema fluviale, è subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente e la relativa documentazione deve essere trasmessa all'Autorità di Bacino.

Negli alvei non è ammissibile nessuna attività che possa comportare un apprezzabile rischio idraulico per le persone e le cose o rischio di inquinamento delle acque o di fenomeni franosi. La presenza di attività e costruzioni per funzioni diverse da quelle di cui al precedente punto è ammissibile esclusivamente nei limiti e alle condizioni prescritte nei commi successivi.

All'interno delle aree in oggetto non può comunque essere consentito:
- l'impianto di nuove colture agricole, ad esclusione del prato permanente, nelle aree non coltivate da almeno due anni al 27 Giugno 2001
- il taglio o la piantumazione di alberi o arbusti se non autorizzati dall'autorità idraulica competente
- lo svolgimento delle attività di campeggio
- il transito e la sosta di veicoli motorizzati se non per lo svolgimento delle attività di controllo e di manutenzione del reticolo idrografico o se non specificatamente autorizzate dall'autorità idraulica competente;
- l'ubicazione di impianti di stoccaggio provvisorio e definitivo di rifiuti nonché l'accumulo di qualsiasi tipo di rifiuto.

Per quanto riguarda le aree golenali del fiume Reno ad esse vengono attribuite funzioni di "parco fluviale" .

b) Le fasce di tutela fluviale, riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, sono definite in relazione a connotati paesaggistici, ecologici e idrogeologici. Comprendono le aree significative ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico, e ai fini del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico, o ancora ai fini della riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua e/o di innesco di fenomeni di instabilità dei versanti; comprendono inoltre le aree all'interno delle quali si possono realizzare interventi finalizzati a ridurre l'artificialità del corso d'acqua.

Per quanto riguarda le aree golenali del fiume Reno e le aree individuate a margine del Canale Navile, che totalmente o parzialmente si sovrappongono alle fasce di tutela fluviale, ad esse vengono attribuite funzioni di *"parco fluviale"*

Le aree golenali del fiume Reno, normalmente agricole, circostanti ed inframmezzate ai nodi ecologici, rappresentano "*zone di rispetto dei nodi ecologici provinciali*" e svolgono funzione di protezione degli spazi naturali in essi contenuti e individuano porzioni di territorio sui quali concentrare ulteriori interventi di rinaturazione.

Le politiche da perseguire nelle fasce di tutela fluviale sono quelle fissate dall'art. 4.3 del PTCP e che si esplicano nel:
- mantenimento, recupero e valorizzazione della funzionalità idrauliche paesaggistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua
- assegnare una valenza strategica per le reti ecologiche e la qualificazione con percorsi ciclopedonali e

sistemazioni a verde
- associare, per quanto riguarda le aree golenali del fiume Reno e le aree individuate a margine del Canale Navile, funzioni compatibili di carattere culturale, ricreativo, di servizio alle attività del tempo libero oltre alla coltivazione agricola del suolo
- applicare, per quanto riguarda le aree golenali del fiume Reno, le politiche di cui al Sistema delle reti ecologiche e delle relative zone di rispetto di cui all'art. 15 precedente

Le presenti norme si applicano anche al reticolo minore di bonifica non facente parte del reticolo minore e minuto e non individuato nella cartografia di piano; per il reticolo minore di bonifica la "fascia di tutela fluviale" viene individuata in una fascia laterale, sia in destra che in sinistra, di 10 m dal ciglio più elevato della sponda o dal piede arginale esterno. Nei tratti compresi nel territorio urbanizzato e nei tratti coperti, la fascia di pertinenza è ridotta a 5 metri rispettivamente dal ciglio di sponda e dal limite a campagna della infrastruttura. Questa norma non si applica all'interno dei centri storici individuati dagli strumenti urbanistici quando non compatibile con il tessuto urbano consolidato degli stessi. Nel caso in cui il limite della fascia di tutela fluviale intersechi il sedime di un edificio, questo si considera esterno alla fascia medesima. *Per quanto riguarda la "fascia di tutela fluviale" assegnata allo Scolo Riolo, si determina tale fascia in 50 m misurati dal ciglio più elevato della sponda, così come individuata cartograficamente nella Tav. 2 del PSC.*

Nelle fasce di tutela fluviale sono ammesse le seguenti funzioni e interventi:
- sistemazioni atte a favorire la funzione di corridoio ecologico con riferimento a quanto contenuto nell'Art. 15 precedente con riguardo alle reti ecologiche ed alle corrispondenti linee-guida Provinciali;
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo;
- chioschi e attrezzature per la fruizione ricreativa dell'ambiente fluviale e perifluviale.

Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di chioschi ed attrezzature di cui sopra è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità competente.

Nelle fasce di tutela fluviale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva. Gli incentivi per le misure agro-ambientali finalizzate alla tutela dell'ambiente vanno prioritariamente destinati alle aree di cui al presente articolo.

Con riguardo alle infrastrutture e agli impianti tecnici per servizi essenziali di pubblica utilità, comprensivi dei relativi manufatti complementari e di servizio, quali i seguenti:
- infrastrutture per la mobilità (strade, infrastrutture di trasporto in sede propria, approdi e opere per la navigazione interna),
- infrastrutture tecnologiche a rete per il trasporto di acqua, energia, materiali, e per la trasmissione di segnali e informazioni,
- invasi,
- impianti per la captazione e il trattamento e la distribuzione di acqua e per il trattamento di reflui,
- impianti per la trasmissione di segnali e informazioni via etere,
- opere per la protezione civile non diversamente localizzabili,
- impianti temporanei per attività di ricerca di risorse nel sottosuolo,

sono ammissibili interventi di:

a) manutenzione di infrastrutture e impianti esistenti
b) ristrutturazione, ampliamento, potenziamento di infrastrutture e impianti esistenti non delocalizzabili
c) realizzazione ex-novo, quando non diversamente localizzabili, di attrezzature e impianti che siano previsti in strumenti di pianificazione provinciali, regionali o nazionali, oppure che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.

Il progetto preliminare degli interventi di cui alle lettere b) e c), salvo che si tratti di opere di rilevanza strettamente locale, è sottoposto al parere vincolante, per quanto di sua competenza, dell'Autorità di Bacino.

Per le infrastrutture lineari non completamente interrate deve evitarsi che corrano parallele al corso d'acqua.

Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici, lungo le reti di scolo di bonifica va comunque mantenuta libera da ogni elemento che ostacoli il passaggio una fascia della larghezza di 5 (cinque) metri esterna a ogni sponda o dal piede dell'argine.

Nelle fasce di tutela fluviale sono ammissibili gli interventi sui fabbricati esistenti nei limiti previsti dal RUE, ed inoltre quanto ammesso dal RUE medesimo negli ambiti presenti:

- all'interno del Territorio Urbanizzato alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR);
- all'interno delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989;
- impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio e simili;
- realizzazione, quando non diversamente localizzabili, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo agricolo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale, ad una distanza minima di m. 10 dal limite dell'alveo attivo, nonché di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari;
- non è ammessa comunque la formazione di nuovi centri aziendali;
- sugli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, non sono ammissibili ampliamenti, ed il cambio d'uso è ammissibile a condizione che non determini aumento di rischio idraulico;
- per gli edifici non tutelati, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e quelli finalizzati alla riduzione della vulnerabilità idraulica, senza aumento di superficie né di volume.

c) Le fasce di pertinenza fluviale, riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, sono definite come le ulteriori aree latistanti ai corsi d'acqua, che comprendono anche le fasce di tutela di cui al precedente punto, che possono concorrere alla riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua, al deflusso delle acque sotterranee, nonché alle funzioni di corridoio ecologico e di qualificazione paesaggistica; comprendono inoltre le aree all'interno delle quali si possono realizzare interventi finalizzati a ridurre l'artificialità del corso d'acqua. Esse fanno parte del territorio rurale e non dovranno essere destinate ad insediamenti e infrastrutture e salvo quanto consentito ai sensi dei punti seguenti.

Le politiche da perseguire nelle fasce di pertinenza fluviale sono quelle fissate dall'art. 4.4 del PTCP e che si esplicano nel:

- attivare sistemazioni atte a ripristinare e favorire la funzione di corridoio ecologico, nonché alla previsione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati.
- sistemare le aree a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a significative impermeabilizzazioni del suolo.
- prevedere attrezzature per la fruizione dell'ambiente fluviale e perifluviale e le attività ricreative

Le costruzioni esistenti all'interno delle fasce di pertinenza fluviale, ad esclusione di quelle connesse alla gestione idraulica del corso d'acqua, sono da considerarsi in condizioni di pericolosità idraulica molto elevata e pertanto la Regione e i Comuni possono adottare provvedimenti per favorire, anche mediante incentivi, la loro rilocalizzazione.
Gli incentivi sono condizionati alla demolizione della costruzione preesistente, al ripristino morfologico del suolo e la rilocalizzazione deve avvenire in area idonea al di fuori delle aree di pertinenza fluviale; sono ammessi interventi anche con forme perequative.
La realizzazione delle opere di cui sopra, escluse le opere di manutenzione, è comunque subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente, anche sotto il profilo della congruenza con i propri strumenti di pianificazione.

All'interno delle fasce di pertinenza fluviale sui manufatti ed edifici tutelati a vario titolo si interviene con le modalità fissate nel RUE.

Ogni modificazione morfologica, compresi la copertura di tratti appartenenti al reticolo idrografico principale, secondario, minore, minuto e di bonifica, che non deve comunque alterare il regime idraulico delle acque, né alterare eventuali elementi naturali fisici e biologici che conferiscono tipicità o funzionalità all'ecosistema fluviale, è subor-

dinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente e la relativa documentazione deve essere trasmessa all'Autorità di Bacino.

Nelle fasce di pertinenza fluviale sono ammesse le seguenti funzioni e interventi:

- sistemazioni atte a favorire la funzione di corridoio ecologico con riferimento a quanto contenuto nell'Art. 20 precedente con riguardo alle reti ecologiche ed alle corrispondenti linee-guida Provinciali;
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo;
- chioschi e attrezzature per la fruizione ricreativa dell'ambiente fluviale e perifluviale.

Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di chioschi ed attrezzature di cui sopra è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità competente.

Nelle fasce di pertinenza fluviale sono vietate le attività di gestione di rifiuti urbani, speciali e pericolosi.

d) Aree per la realizzazione di interventi idraulici strutturali, riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica: le aree individuate sul territorio del Comune di Castel Maggiore sono quelle definite "aree di localizzazione di interventi" contraddistinte dalla sigla "Li" (riferimento art. 17 del PSAI e Art. 4.6 del PTCP) e più precisamente:

a) Fiume Reno:
   - Aree "Li" di "Trebbo di Reno", "Barleda" e "Buonconvento"

b) Canale Navile:
   - Aree "Li" "destra Navile Centergross"

c) Savena Abbandonato:
   - Aree "Li" in località "Sabbiuno Destro" (in parte ricompresa nel territorio comunale del Comune di Granarolo dell'Emilia)

Sono inoltre presenti "Aree ad alta probabilità di inondazione" (riferimento art. 16 del PSAI e Art. 4.5 del PTCP), localizzate lungo il corso del Canale Navile e del Savena Abbandonato.

Ferme restando le altre disposizioni precedenti, le norme del PTCP e in particolare, ove applicabili, le norme delle Fasce di Tutela Fluviale e delle Fasce di Pertinenza Fluviale, agli interventi ammissibili in queste aree si applicano le seguenti ulteriori limitazioni e precisazioni:

All'interno delle "aree di localizzazione di interventi":

a) All'interno delle "aree di intervento", a meno di quanto previsto dal progetto preliminare approvato degli interventi strutturali da realizzare, non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, di fabbricati e di opere infrastrutturali. Sui manufatti edilizi e sui fabbricati esistenti all'interno delle aree d'intervento sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.
b) All'interno delle "aree di localizzazione interventi" non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, di fabbricati e di opere infrastrutturali ad eccezione di manufatti relativi alla gestione idraulica dei corsi d'acqua e di nuove infrastrutture, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché non ostacolino la realizzazione degli interventi strutturali previsti. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza dell'opera con i propri strumenti di piano.
c) Sui manufatti e fabbricati esistenti all'interno delle "aree di localizzazione interventi" sono consentiti, previo parere favorevole dell'Autorità idraulica competente, opere di manutenzione, opere imposte dalle normative vigenti, opere su fabbricati tutelati dalle normative vigenti, trasformazioni di fabbricati definite dalle amministrazioni comunali a "rilevante utilità sociale" espressamente dichiarata

All'interno delle "aree ad alta probabilità di inondazione":

Fermo restando la disciplina degli interventi consentiti all'interno delle "aree ad alta probabilità di inondazione" dettata dall'art. 4.5 del PTCP su tali aree:

a) è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati e manufatti edilizi solo nei casi in cui essi siano interni al territorio urbanizzato o si collochino in espansioni contermini dello stesso e la loro realizzazione non incrementi sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente.
b) è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture, comprensive dei relativi manufatti di servizio, solo nei casi in cui esse siano riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili, la loro realizzazione non incrementi sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e risultino coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile.
c) sui fabbricati esistenti sono consentiti solo interventi edilizi o variazioni di destinazione d'uso che non incrementino sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente. Possono essere previsti interventi di delocalizzazione finalizzati ad una sostanziale riduzione del rischio idraulico, purché la nuova localizzazione non ricada nelle fasce di tutela fluviale. Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e gli interventi ammissibili ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti sui manufatti ed edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e su quelli riconosciuti di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché trasformazioni di fabbricati definite dalle amministrazioni comunali a "rilevante utilità sociale" espressamente dichiarata.
d) gli interventi su edifici tutelati sono consentiti previa adozione delle misure di riduzione del rischio idraulico.
e) Il rilascio del titolo abilitativo riguardante la realizzazione di nuovi fabbricati, di nuove infrastrutture, di ampliamenti, le opere o le variazioni di destinazione d'uso sui fabbricati esistenti è sottoposto comunque al parere dell'Autorità di Bacino.

e) <u>La rete idrografica minore "valliva" e di Bonifica</u>

1. La rete idrografica minore valliva e di Bonifica è rappresentata dalla rete scolante minore e dalla rete di Bonifica in pianura, di importanza strategica, non è normata né dal PTCP né dal PSAI, quindi si fa riferimento alle presenti norme.
2. Il complesso dei bacini scolanti riferiti ai corsi d'acqua sopra definiti, costituisce nel suo insieme, l'ambito di riferimento per l'applicazione dell'art. 20 del PSAI e dell'art. 5 del Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile Savena Abbandonato, ovvero del concetto "dell'invarianza idraulica" riferita agli ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani.
3. I corsi d'acqua facenti parte di tale ambito, necessitano di verifiche idrauliche sull'efficienza della rete per l'individuazione delle aree ad alta pericolosità di allagamento e l'individuazione del rischio esistente così come regolamentato dalla Direttiva per la sicurezza idraulica approvata dall'Autorità di Bacino il 28 aprile 2008, così come modificata in data 25 febbraio 2009.
4. Tale Direttiva stabilisce che le aree che saranno definite nei Piani Consortili Intercomunali come inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni o potenzialmente inondabili a meno che, in quest'ultimo caso, studi successivi non dimostrino che tali aree non sono inondabili per eventi di pioggia con i tempi di ritorno fino a 50 anni, potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di Variante al PSC.
5. Nei territori facenti parte dei sistemi idrografici di bonifica e fino all'approvazione dei Piani Consortili Intercomunali di cui al precedente punto, la previsione di interventi edilizi che possono incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente è sottoposta al parere, riguardante il pericolo d'inondazione delle aree oggetto degli interventi, del Consorzio della Bonifica Renana; nel caso in cui da tale parere risulti che le aree sono inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni, esse potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di Variante al PSC.

*paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema*

1. Il Sistema Idrografico comprende i seguenti elementi riportati nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:

| | |
|---|---|
| - Alvei attivi e invasi | "PSC_IDRO_PL_ALVEO" |
| - Fasce di tutela fluviale: | "PSC_IDRO_PL_FTF" |

- Fasce di pertinenza fluviale: “PSC_IDRO_PL_FPF”
- Reticolo idrografico minore: “PSC_IDRO_LI_R-MIN”
- Aree per la realizzazione di interventi Idraulici strutturali “PSC_IDRO_PL_IDRO”
- Aree ad alta probabilità di inondazione “PSC_IDRO_PL_A_INO”

TABELLE GENERALI CON I DATI DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

TABELLA 2 – Indirizzi per le previsioni residenziali potenziali, applicando i criteri dell'art. 10.6 del PTCP - (sono esclusi gli interventi di riqualificazione urbana)

| CENTRO | PRESENZA FERMATA SFM o FERROVIARIA | PRESENZA SERVIZI DI BASE | PRESENZA SERVIZI MINIMI | SENZA SERVIZI MINIMI | PRODUZ EDILIZIA 1995-2004 (STIMATA PER SINGOLO CENTRO) (2) | SOGLIA MASSIMA PTCP | INCREMENTO TEORICO ALLOGGI IN BASE PTCP E SOSTENIBILITA' | | ALLOGGIO MEDIO (Sup. SC) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | n° alloggi | n° alloggi | MIN | MAX | mq |
| Argelato | no | **SI** | - | - | 395 | 70% | | 255 | |
| Funo | **SI** | - | **SI** | - | 713 | 70% | | 458 | |
| Voltareno | no | - | - | **SI** | 24 | minimo | | 0 | |
| Casadio-Malacappa | no | - | - | **SI** | 0 | minimo | | 0 | |
| TOTALE ARGELATO | | | | | 1132 | | | **713** | 108 |
| Bentivoglio | no | **SI** | - | - | 90 | 70% | 57 | 157 | |
| S.Marino-S.Marco | no | - | **SI** | - | 44 | 50% | 20 | 10 | |
| S.Maria in Duno | no | - | - | **SI** | 80 | minimo | 0 | 10 | |
| Castagnolino | no | - | - | **SI** | 11 | minimo | 0 | 0 | |
| Saletto | no | - | - | **SI** | 20 | minimo | 0 | 0 | |
| TOTALE BENTIVOGLIO | | | | | 244 | | 110 | **177** | 103 |
| Castello d'Argile | no | **SI** | - | - | 443 | 70% | | 341 | |
| Venezzano | no | - | **SI** | - | 360 | 50% | | 100 | |
| TOTALE CASTELLO D'ARGILE | | | | | 803 | | | **441** | 93 |
| Castel Maggiore - I°Maggio | **SI** | **SI** | - | - | 776 | dimensionamento sostenibile | 698 | 755 | |
| Sabbiuno | no | - | - | **SI** | 19 | minimo | 0 | 0 | |
| Trebbo di Reno | no | - | **SI** | - | 76 | 50% | 34 | 0 | |
| Torre Verde | no | - | - | **SI** | 15 | minimo | 0 | 0 | |
| TOTALE CASTEL MAGGIORE | | | | | 885 | | 732 | **755** | 99 |
| S.Vincenzo-S.Venanzio | **SI** | - | **SI** | - | 295 | 70% | | 186 | |
| Galliera | no | - | - | **SI** | 39 | minimo | | 10 | |
| TOTALE GALLIERA | | | | | 334 | | | **196** | 100 |
| Pieve di Cento | no | **SI** | - | - | 296 | 70% | | 186 | |
| TOTALE PIEVE DI CENTO | | | | | 296 | | | **186** | 99 |
| S,Giorgio di Piano | **SI** | **SI** | - | - | 498 | dimensionamento sostenibile | 448 | 620 | |
| Stiatico | no | - | - | **SI** | 75 | minimo | 0 | 0 | |
| Gherghenzano | no | - | - | **SI** | 51 | minimo | 0 | 0 | |
| Cinquanta | no | - | - | **SI** | 12 | minimo | 0 | 0 | |
| TOTALE S.GIORGIO DI PIANO | | | | | 635 | | 448 | **620** | 108 |
| S.Pietro in Casale | **SI** | **SI** | - | - | 359 | dimensionamento sostenibile | 323 | 575 | |
| Rubizzano | no | - | - | **SI** | 59 | minimo | 0 | 15 | |
| Poggetto | no | - | **SI** | - | 19 | 50% | 10 | 15 | |
| Maccaretolo | no | - | - | **SI** | 113 | minimo | 0 | 15 | |
| Massumatico | no | - | - | **SI** | 45 | minimo | 0 | 15 | |
| Sant'Alberto | no | - | - | **SI** | 2 | minimo | 0 | 15 | |
| San Benedetto | no | - | - | **SI** | 32 | minimo | 0 | 15 | |
| Gavaseto | no | - | - | **SI** | 58 | minimo | 0 | 0 | |
| TOTALE S.PIETRO IN CASALE | | | | | 687 | | 333 | **665** | 100 |
| **TOTALE ASSOCIAZIONE** | | | | | **5.016** | **ALLOGGI N°** | **1.623** | **3.753** | **--** |

(2) La stima della produzione edilizia è ottenuta riportando la produzione totale rilevata a livello comunale dal 1995-2004 in rapporto all'incremento demografico riscontrato nei singoli centri dal censim. ISTAT nel periodo 1991-2001, aggiornato al 2004.

# AGGIORNAMENTO DELO CALCOLO DEI RESIDUI DI PRG GIA' UTILIZZATO PER IL PSC APPROVATO

| PIANO URBANISTICO ATTUATIVO | STATO PROCEDIMENTO | DATA | LOCALITA' | DESTINAZIONE | SUPERFICIE TERRITORIALE MQ | UT / UF | EDIFICABILITA' COMPLESSIVA MQ | | ATTUATO MQ | | | RESIDUI MQ | | | N° Alloggi Residui (SU residua /74 mq) | N° Stanze Residue (SU residua /27) | N° Abitanti teorici (n° alloggi residui x 2,5) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | SC | SU | SC | SU | % | SC | SU | % | | | |
| Comp. C1a | Attuato | 07/04/2004 | Castel Maggiore | Residenziale | 23.426 | 0,16 | 4.137,47 | 2.505 | 4.137 | 2.505 | 100,00% | 0 | 0 | 0,00% | 0 | 0 | 0 |
| Comp. C1b | Attuato | 01/08/2003 | Castel Maggiore | Residenziale | 22.554 | 0,16 | 3.331,00 | 2.082 | 3.331 | 2.082 | 100,00% | 0 | 0 | 0,00% | 0 | 0 | 0 |
| Comp. C2 | Attuato | 20/01/2005 | Castel Maggiore | Residenziale | 40.900 | 0,16 | 6.708,50 | 4.195 | 6.709 | 4.195 | 100,00% | 0 | 0 | 0,00% | 0 | 0 | 0 |
| Comp. C3 | Attuato | 11/04/2003 | Castel Maggiore | Residenziale | 57.568 | 0,17 | 9.675,00 | 5.992 | 9.675 | 5.992 | 100,00% | 0 | 0 | 0,00% | 0 | 0 | 0 |
| Comp. C4 | Attuato al 50% | 31/03/2005 | Castel Maggiore | Residenziale | 166.803 | 0,28 | 47.163,00 | 26.279 | 18.106 | 11.606 | 44,17% | 29.057 | 14.673 | 55,83% | 198 | 543 | 496 |
| Comp. C5 | Attuato | 21/11/2002 | Castel Maggiore | Residenziale | 51.700 | 0,18 | 9.407,01 | 5.880 | 9.407 | 5.880 | 100,00% | 0 | 0 | 0,00% | 0 | 0 | 0 |
| Comp. C6 | Adottato | da convenzionare | Castel Maggiore | Residenziale | 251.750 | 0,20 | 50.350,00 | 31.469 | 0 | 0 | 0,00% | 50.350 | 31.469 | 100,00% | 425 | 1.166 | 1.063 |
| Comp. C7 | Attuato al 50% | 08/04/2005 | Castel Maggiore | Residenziale | 194.073 | 0,13 | 24.730,67 | 16.251 | 12.365 | 8.126 | 50,00% | 12.365 | 8.126 | 50,00% | 110 | 301 | 275 |
| Prog. Unit. "A" | Attuato | ? | Castel Maggiore | Residenziale | 3.210 | 0,50 | 1.605,00 | 1.204 | 1.605 | 1.204 | 100,00% | 0 | 0 | 0,00% | 0 | 0 | 0 |
| Prog. Unit. "B" | Attuato | _ | Castel Maggiore | Residenziale | 3.700 | 0,50 | 2.497,50 | 1.850 | 2.498 | 1.850 | 100,00% | 0 | 0 | 0,00% | 0 | 0 | 0 |
| **TOTALE CASTEL MAGGIORE** | | | | | **815.684** | | **159.605,15** | **97.706** | **67.833** | **43.439** | 44,46% | **91.772** | **54.267** | 55,54% | **733** | **2.010** | **1.833** |
| Prog. Unit. "C" | Non attuato | _ | Castel Maggiore | Residenziale | //// | //// | 696,00 | 435 | 0 | 0 | 0,00% | 696 | 435 | 100,00% | 6 | 16 | 15 |
| Prog. Unit. "D" | Attuato | _ | Castel Maggiore | Residenziale | 9.350 | 0,30 | 2.805,00 | 2.104 | 2.805 | 2.104 | 100,00% | 0 | 0 | 0,00% | 0 | 0 | 0 |
| Progr. Integrato "E" | Non attuato | _ | Castel Maggiore | Residenziale | 25.600 | 0,20 | 5.120,00 | 3.840 | 0 | 0 | 0,00% | 5.120 | 3.840 | 100,00% | 52 | 142 | 130 |
| Progr. Integrato "F" | Attuato | 30/12/2005 | Castel Maggiore | Residenziale | 19.000 | 0,30 | 5.700,00 | 4.275 | 5.700 | 4.275 | 100,00% | 0 | 0 | 0,00% | 0 | 0 | 0 |
| **TOTALE CASTEL MAGGIORE riqualificazione** | | | | | **53.950** | | **14.321,00** | **10.654** | **8.505** | **6.379** | **59,87%** | **5.816** | **4.275** | **40,13%** | **58** | **158** | **144** |
| Comp. 8 | Attuato | 16/06/2005 | Trebbo di Reno | Residenziale | 193.976 | 0,07 | 14.439,00 | 9.025 | 14.439 | 9.025 | 100,00% | 0 | 2.500 | 27,70% | 34 | 93 | 84 |
| **TOTALE TREBBO DI RENO** | | | | | **193.976** | | **14.439** | **9.025** | **14.439** | **9.025** | **1,00** | **0** | **2.500** | **0,28** | **34** | **93** | **84** |
| **TOTALE COMPLESSIVO** | | | | **Residenziale** | **1.063.610** | | **188.365** | **117.385** | **90.777** | **58.843** | **48,19** | **97.588** | **61.042** | **0,52** | **825** | **2.261** | **2.062** |

ALLOGGIO DI SUPERFICIE MEDIA = MEDIA PRODUZIONE EDILIZIA 1995-2004 = 74 MQ di Su (ovvero di 99 mq di SC)

SUPERFICIE MEDIA STANZE = DA CENS. 2001 CON CORRETTIVO DEL 15% PER COMPRENDERE SUPERFICI ACCESSORIE = 27 MQ di Su (ovvero di 36 mq di SC)

PER TALI COMPARTI LA SU E' STATA RICAVATA DALLA SC CON UN RAPPORTO TRA SU E SC PARI A 1,35

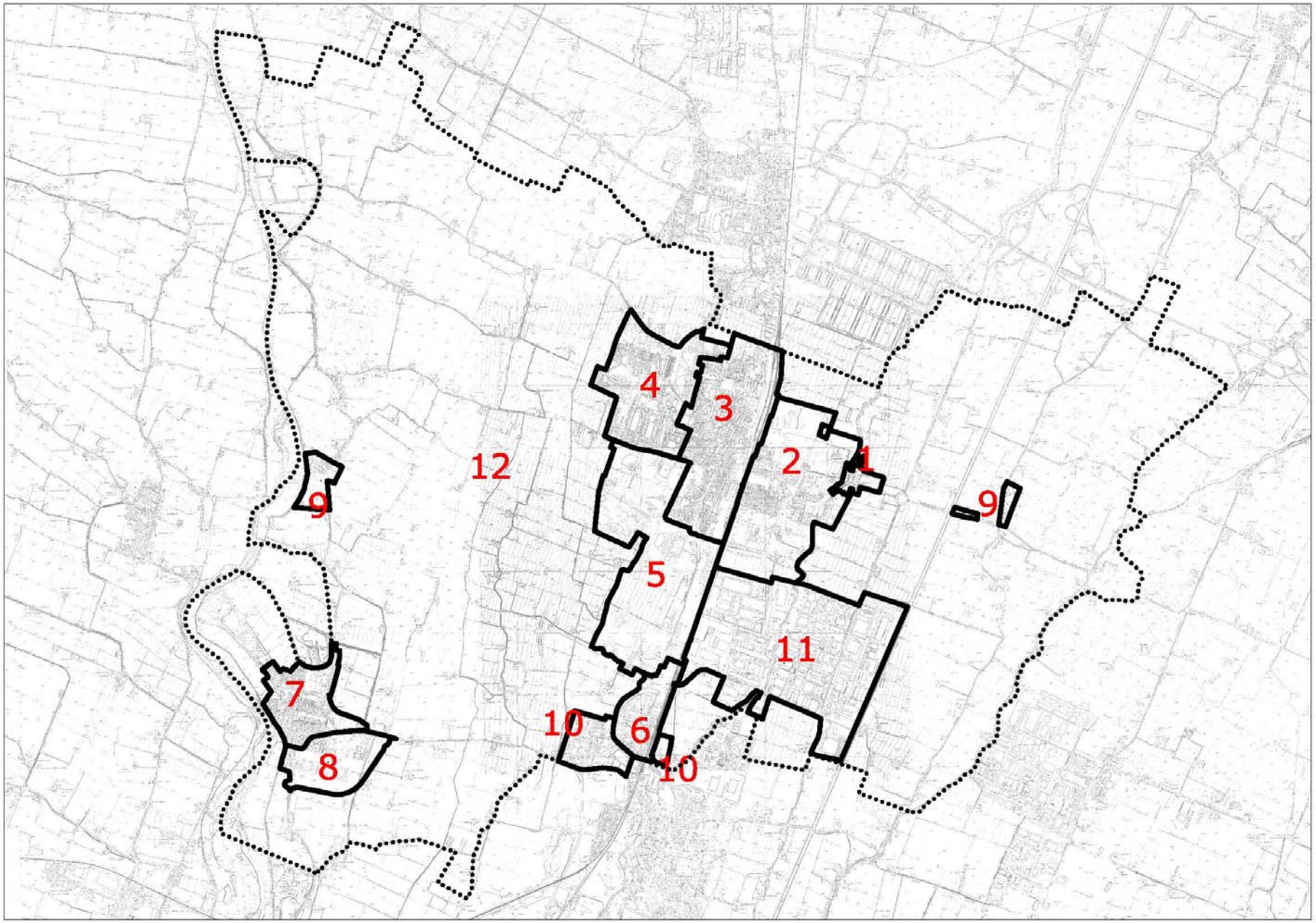
## CALCOLO PEREQUATIVO PER AREALI COMPLESSIVI – PSC APPROVATO

| **Capoluogo** | | a | b | c=0,5*b | d=0,5*b | e=a*c | f=a*d | l=e+f | n = l/74 | o =n*2,25 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AREALE | area | SUP. TERRITORIALE | IND. TERRITORIALE | IND. TERRITORIALE privato | IND. TERRITORIALE pubblico | SUP. COMPLESSIVA privata | SUP. COMPLESSIVA pubblico | TOTALE SU | ALLOGGI | ABITANTI |
| | | **ST** (mq) | **UT** (mq/mq) | **UT priv** =0,5*UT (mq/mq) | **UT pubb** =0,5*UT (mq/mq) | **SU priv** =STxUT priv (mq) | **SU pubb** =STxUT pubb (mq) | (mq) | | |
| **1** | APV | 106.083 | 0,050 | 0,025 | 0,025 | 2.652 | 2.652 | 5.304 | | |
| | APL | 174.642 | 0,16 | 0,080 | 0,08 | 13.971 | 13.971 | 27.943 | | |
| | TOTALE | **280.725** | | | | **16.623** | **16.623** | **33.247** | **449** | **1.011** |
| **3** | APV | 4.938 | 0,050 | 0,025 | 0,025 | 123 | 123 | 247 | | |
| | APL | 64.767 | 0,16 | 0,080 | 0,08 | 5.181 | 5.181 | 10.363 | | |
| | TOTALE | **69.705** | | | | **5.305** | **5.305** | **10.610** | **143** | **323** |
| **5** | APV | 242.142 | 0,050 | 0,025 | 0,025 | 6.054 | 6.054 | 12.107 | | |
| | APL | 150.320 | 0,16 | 0,080 | 0,08 | 12.026 | 12.026 | 24.051 | | |
| | TOTALE | **392.462** | | | | **18.079** | **18.079** | **36.158** | **489** | **1.099** |
| **6** | APV | 6.462 | 0,050 | 0,050 | | 323 | 0 | 323 | | |
| | APL | 60.300 | 0,064 | 0,064 | | 3.859 | 0 | 3.859 | | |
| | TOTALE | **66.762** | | | | **4.182** | **0** | **4.182** | **57** | **127** |
| **7** | APV | 0 | 0,000 | | | 0 | 0 | 0 | | |
| | APL | 25.630 | 0,1997 | | | 5.118 | 0 | 5.118 | | |
| | TOTALE | **25.630** | | | | **5.118** | **0** | **5.118** | **69** | **156** |
| **9** | APV | 4.340 | 0,050 | 0,025 | 0,025 | 109 | 109 | 217 | | |
| | APP | 23.256 | 0,144 | 0,072 | 0,072 | 1.674 | 1.674 | 3.349 | | |
| | TOTALE | **27.596** | | | | **1.783** | **1.783** | **3.566** | **48** | **108** |
| **10** | APV | 13.485 | 0,050 | 0,025 | 0,025 | 337 | 337 | 674 | | |
| | APL | 18.428 | 0,16 | 0,080 | 0,08 | 1.474 | 1.474 | 2.948 | | |
| | TOTALE | **31.913** | | | | **1.811** | **1.811** | **3.623** | **49** | **110** |
| **TOTALE** | | **894.793** | | | | **52.902** | **43.602** | **96.504** | **1.304** | **2.934** |

**CALCOLO PEREQUATIVO PER AREALI COMPLESSIVI – PSC IN VARIANTE 2/2014**

| **Capoluogo** | | a | b | c=0,5*b | d=0,5*b | e=a*c | f=a*d | l=e+f | n = l/74 | o =n*2,25 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AREALE | area | SUP. TERRITORIALE | IND. TERRITORIALE | IND. TERRITORIALE privato | IND. TERRITORIALE pubblico | SUP. COMPLESSIVA privata | SUP. COMPLESSIVA pubblico | TOTALE SU | ALLOGGI | ABITANTI |
| | | **ST** (mq) | **UT** (mq/mq) | **UT priv** =0,5*UT (mq/mq) | **UT pubb** =0,5*UT (mq/mq) | **SU priv** =STxUT priv (mq) | **SU pubb** =STxUT pubb (mq) | (mq) | | |
| **3** | APV | 4.938 | 0,050 | 0,025 | 0,025 | 123 | 123 | 247 | | |
| | APL | 44.883 | 0,16 | 0,080 | 0,08 | 3.591 | 3.591 | 7.181 | | |
| | TOTALE | **49.821** | | | | **3.714** | **3.714** | **7.428** | **100** | **226** |
| **6** | APV | 0 | 0,050 | 0,050 | | 0 | 0 | 0 | | |
| | APL | 57.510 | 0,064 | 0,064 | | 3.681 | 0 | 3.681 | | |
| | TOTALE | **57.510** | | | | **3.681** | **0** | **3.681** | **50** | **112** |
| **7** | APV | 0 | 0,000 | | | 0 | 0 | 0 | | |
| | APL | 25.630 | 0,1997 | | | 5.118 | 0 | 5.118 | | |
| | TOTALE | **25.630** | | | | **5.118** | **0** | **5.118** | **69** | **156** |
| **10** | APV | 13.485 | 0,050 | 0,025 | 0,025 | 337 | 337 | 674 | | |
| | APL | 18.428 | 0,16 | 0,080 | 0,08 | 1.474 | 1.474 | 2.948 | | |
| | TOTALE | **31.913** | | | | **1.811** | **1.811** | **3.623** | **49** | **110** |
| **TOTALE** | | **164.874** | | | | **14.324** | **5.525** | **19.850** | **268** | **604** |

**ALLEGATO: INDIVIDUAZIONE DEI SETTORI URBANI**



## Tab. a – COSTRUZIONE DELLA POPOLAZIONE TEORICA

## PSC APPROVATO

| SETTORI URBANI | | 1 | 2 | 3 = 2 x 2,5 | 4 = 1+2 | 5 | 6 | 7 | 8=5+6+7 | 9 | 10 | 11 | 12=9+10+11 | 13=4+12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | abitanti residenti 31.12.2008 | alloggi residui di PRG | abitanti residui di PRG | TOTALE abitanti di PRG | ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI DI PSC | | | totale Alloggi teorici di PSC | POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI PSC | | | totale Popol nuova di PSC | totale popolazione PSC |
| | | n | n | n | n | schede RUE | riqualificazione | nuovo insed | n° | schede RUE | riqualificazione | nuovo insed | Ab | Ab |
| 1 | CAPOLUOGO 1 | 265 | 0 | 0 | 265 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 265 |
| 2 | CAPOLUOGO 2 | 1.058 | 774 | 1.934 | 2.992 | 7 | 28 | 280 | 315 | 17 | 62 | 629 | 708 | 3.700 |
| 3 | CAPOLUOGO 3 | 5.899 | 33 | 83 | 5.982 | 52 | 14 | 30 | 96 | 116 | 32 | 0 | 148 | 6.130 |
| 4 | CAPOLUOGO 4 | 4.440 | 52 | 131 | 4.571 | 7 | 228 | 489 | 725 | 17 | 514 | 1.100 | 1.630 | 6.201 |
| 5 | CAPOLUOGO 5 | 98 | 421 | 1.052 | 1.150 | 0 | 4 | 25 | 29 | 0 | 9 | 0 | 9 | 1.159 |
| 6+10 | Primo Maggio | 1.011 | 0 | 0 | 1.011 | 0 | 36 | 15 | 51 | 0 | 81 | 0 | 81 | 1.092 |
| 7 | Trebbo nord | 1.592 | 0 | 0 | 1.592 | 0 | 9 | 0 | 9 | 0 | 20 | 0 | 20 | 1.612 |
| 8 | Trebbo sud | 670 | 53 | 120 | 790 | 0 | 96 | 10 | 106 | 0 | 215 | 0 | 215 | 1.005 |
| 9 | Centri minori | 230 | 0 | 0 | 230 | 0 | 52 | 0 | 52 | 0 | 117 | 0 | 117 | 347 |
| 11 | Zona Industriale | 97 | 0 | 0 | 97 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 97 |
| 12 | TERRITORIO EXTRAURBANO | 1.736 | 0 | 0 | 1.736 | 0 | 81 | 0 | 81 | 0 | 182 | 0 | 182 | 1.918 |
| | ***totale standard residenziali*** | **17.096** | **1.333** | **3.320** | **20.416** | **66** | **548** | **849** | **1.463** | **150** | **1.233** | **1.730** | **3.112** | **23.528** |

## PSC VARIANTE 2/2014

| SETTORI URBANI | | 1 | 2 | 3 = 2 x 2,5 | 4 = 1+2 | 5 | 6 | 7 | 8=5+6+7 | 9 | 10 | 11 | 12=9+10+11 | 13=4+12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **abitanti residenti 28.03.2014** | **alloggi residui di PRG** | **abitanti residui di PRG** | **TOTALE abitanti resid. + PRG.** | ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI DI PSC | | | totale Alloggi teorici di PSC | POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI PSC | | | totale Popol nuova di PSC | totale popolazione PSC |
| | | n | n | n | n | schede RUE | riqualificazione | nuovo insed | n° | schede RUE | riqualificazione | nuovo insed | Ab | Ab |
| 1 | CAPOLUOGO 1 | 246 | 0 | 0 | 246 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 246 |
| 2 | CAPOLUOGO 2 | 1.414 | 587 | 1.468 | 2.882 | 7 | 28 | 69 | 104 | 17 | 62 | 156 | 234 | 3.116 |
| 3 | CAPOLUOGO 3 | 5.970 | 0 | 0 | 5.970 | 52 | 8 | 0 | 59 | 116 | 17 | 0 | 133 | 6.103 |
| 4 | CAPOLUOGO 4 | 4.533 | 6 | 15 | 4.548 | 7 | 29 | 100 | 136 | 17 | 64 | 226 | 307 | 4.855 |
| 5 | CAPOLUOGO 5 | 262 | 198 | 495 | 757 | 0 | 0 | 99 | 99 | 0 | 0 | 222 | 222 | 979 |
| 6+10 | Primo Maggio | 1.049 | 0 | 0 | 1.049 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.049 |
| 7 | Trebbo nord | 1.590 | 0 | 0 | 1.590 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.590 |
| 8 | Trebbo sud | 883 | 34 | 85 | 968 | 0 | 96 | 0 | 96 | 0 | 215 | 0 | 215 | 1.183 |
| 9 | Centri minori | 227 | 0 | 0 | 227 | 0 | 61 | 0 | 61 | 0 | 138 | 0 | 138 | 365 |
| 11 | Zona Industriale | 93 | 0 | 0 | 93 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 93 |
| 12 | TERRITORIO EXTRAURBANO | 1.753 | 0 | 0 | 1.753 | 0 | 60 | 0 | 60 | 0 | 135 | 0 | 135 | 1.888 |
| | ***totale standard residenziali*** | **18.020** | **825** | **2.063** | **20.083** | **66** | **280** | **268** | **615** | **150** | **631** | **604** | **1.384** | **21.467** |