

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*

*Valsat*  
*Rapporto ambientale preliminare*

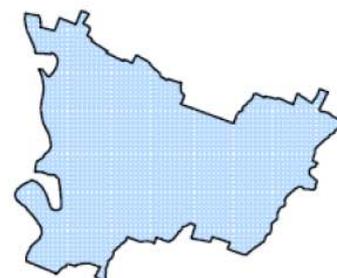
**ELAB. 2**

Sindaco  
Marco Monesi

Assessore all'urbanistica  
Donatella Cimatti

Segretario comunale  
Dott.ssa Monica Tardella

Ufficio Pianificazione Territoriale  
Il Responsabile Arch. Piero Vignali



## **PREMESSA**

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.

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.

Il presente Rapporto Ambientale riguarda quindi vari argomenti di Variante al PSC che di seguito vengono sommariamente identificati:

- Eliminazione di areali di espansione residenziale;
- Eliminazione di areali di espansione produttiva;
- Ambiti di riqualificazione di aree pubbliche che tornano ad essere individuate come aree per servizi pubblici;
- Riconversione di ambiti di riqualificazione in ambiti consolidati o ambiti per attività terziari
- Riconversione di ambiti di riqualificazione in ambito agricolo in quanto compatibile;
- Suddivisione di un ambito di riqualificazione per consentire un'attuazione per sub-ambiti separati;
- Modifica di ambito produttivo ASP-CA con traslazione di superficie realizzabile dal lato est al lato ovest della viabilità con ampliamento parco e realizzazione relativi parcheggi di servizio;
- Stralci da areali di corti rurali già attuate;
- Individuazione di un ambito consolidato piccolo borgo in prossimità di Trebbo su via Lame;
- Individuazione più puntuale di fasce di rispetto paesaggistico legge ex 431/85;
- Aggiornamento normativo ambiti di riqualificazione confermati;
- Aggiornamento elenco edifici assoggettati a vincolo ministeriale;
- Recepimento normativo piano nazionale aviazione civile;
- Specificazione normativa fascia di rispetto Scolo Riolo.

La redazione del Rapporto Ambientale stesso si inquadra nel procedimento di approvazione

della Variante di che trattasi, secondo il procedimento di Valsat disciplinato dall'art. 6 del D.Lgs 152/2006, ed ha l'obiettivo di valutare se essa determini impatti significativi sull'ambiente e di individuare le eventuali misure da intraprendere.

**Si precisa preliminarmente che le varianti al PSC, nel loro complesso, non determinano situazioni di incremento dei carichi urbanistici già definiti nel PSC vigente, ma anzi, in taluni casi, vengono ridotte le previsioni insediative ripristinando lo stato originario delle aree o, comunque rideterminando in senso riduttivo le potenzialità edificatorie vigenti e quindi anche gli standard per le dotazioni territoriali.**

Di seguito vengono descritte le singole varianti con la valutazione per ciascuna di esse della variazione della sostenibilità ambientale e territoriale rispetto a quanto già individuato nella Valsat del PSC approvato.

## **VARIANTE 1**

La Variante 1 riguarda l'eliminazione di tre areali (n. 1, n. 5 e n. 9), per nuovi insediamenti residenziali che comportano quindi un ridimensionamento in detrazione delle previsioni insediative complessive, con il ripristino della destinazione agricola delle aree allo stato attuale.

Si ritiene pertanto che tale tipologia di variante non presenti la necessità di prescrivere particolari condizionamenti o prescrizioni, ritenendo che per essa, in tal senso, sia valutabile positivamente la sostenibilità ambientale e territoriale.

## **VARIANTE 2**

La Variante 2 riguarda l'eliminazione di due areali (n. 14 e n. 15), per nuovi insediamenti per funzioni produttive che comportano quindi un ridimensionamento in detrazione delle previsioni insediative complessive con il ripristino della destinazione agricola delle aree allo stato attuale.

Si ritiene pertanto che tale tipologia di variante non presenti la necessità di prescrivere particolari condizionamenti o prescrizioni, ritenendo che per essa, in tal senso, sia valutabile positivamente la sostenibilità ambientale e territoriale.

## **VARIANTE 3**

Si tratta di una modifica agli Ambiti di riqualificazione "B" ed "S", previsti su aree pubbliche.

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**.

Trattasi quindi di una riconferma dell'attuale situazione insediativa di interesse collettivo, già dotata delle infrastrutturazioni e dotazioni territoriali necessarie, potendone pertanto valutare la sostenibilità ambientale e territoriale della proposta.

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.

Il ridimensionamento dell'Ambito "S" soggetto a riqualificazione e sostituzione edilizia, determina la conferma della corrispondente scheda di Valsat del PSC per la parte che resta soggetta a POC, come di seguito riportata:

<p><b>AMBITO S</b></p> <p><b>Capoluogo</b></p>	<p><b>Prevalentemente residenziale di riqualificazione</b></p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Trattasi di un ambito urbano edificato completamente per funzioni di servizio: sono presenti infatti una scuola media, istituto scolastico superiore Koinos, in cui è presente la struttura del</del> distretto sanitario ed altri servizi.</li> <li>- L'Amministrazione <del>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.</del></li> <li>- <del>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, terziarie e direzionali) le aree comprese nell'ambito originario.</del> non essendo ancora ben chiara l'organizzazione sanitaria a livello locale, 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.</li> <li>- Saranno i POC a definire le modalità operative.</li> </ul>
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 delle NdA del PSC.</li> <li>- Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate: <ul style="list-style-type: none"> <li>- funzioni residenziali <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul> </li> <li>- funzioni terziarie direzionali <b>commerciali</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico già realizzato, ovvero di tipo semi intensivo.</li> </ul>
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana.</u></li> <li>- <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC</li> <li>- <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC</li> <li>- <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC</li> </ul> </li> </ul>
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 (accordi con Bologna a cui le acque nere recapitano)</li> <li>- dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti</li> <li>- 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</li> <li>- si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC</li> <li>- 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</li> <li>- dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>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</i></li> <li>- <i>si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°</i></li> <li>- <i>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 fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III^.</i></li> <li>- <i>dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche eventualmente presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.</i></li> </ul>
<i>Limitazioni geotecniche</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC</i></li> <li>- <i>in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica</i></li> </ul>

#### **VARIANTE n. 4**

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.

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”**.

Trattasi quindi di una riconferma dell’attuale situazione insediativa, già dotata delle infrastrutture e dotazioni territoriali necessarie, potendone pertanto valutare positivamente la sostenibilità ambientale e territoriale della modifica.

Per gli Ambiti “N” ed “O”, rispettivamente situati nel centro urbanizzato di Castel Maggiore, 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”**.

Trattasi quindi di una riconferma dell’attuale situazione insediativa, già dotata delle infrastrutture e dotazioni territoriali necessarie, potendone pertanto valutare positivamente la sostenibilità ambientale e territoriale della modifica.

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”.

Trattasi quindi di una riconferma dell’attuale situazione insediativa, ritenuta compatibile con il contesto agricolo in cui trovasi inserita, valutando quindi positivamente la sostenibilità ambientale e territoriale della modifica.

Per quanto riguarda l’Ambito “R” posto sulla Strada provinciale Galliera, 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 direzionale nella palazzina esistente; l’Ambito “R” viene quindi **“cassato”**. Nel PSC assume la classificazione di Ambito Urbano Consolidato (AUC-D).

Trattasi quindi di una riconferma dell’attuale situazione insediativa, già dotata delle infrastrutture e dotazioni territoriali necessarie, senza la necessità di particolari condizionamenti e potendone pertanto valutare la sostenibilità ambientale e territoriale.

## VARIANTE n. 5

Si tratta di modificare gli indirizzi del PSC da applicare all'Ambito "U" (area ex Vetrosilex).

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.

Trattasi in sostanza di una diversa modalità attuativa per la riqualificazione dell'ambito che non modifica l'insieme dei condizionamenti e prescrizioni già riportate nella schede di Valsat del PSC vigente che quindi viene confermata come di seguito riportato:

<b>AMBITO U</b> <b>Sub U1, U2, U3</b> Località 1° Maggio	Prevalentemente residenziale di riqualificazione
Localizzazione e funzioni	<p>Si tratta di un Ambito di mq 35.800 circa, 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/<b>commerciale</b>, 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.</p> <p><u>Le scelte potranno</u> essere valorizzate <b>anche</b> attraverso la sottoscrizione di un Accordo territoriale con il comune di Bologna in quanto vengono coinvolte aree della medesima proprietà: <b><i>tale opzione sarà eventualmente definibile in sede di POC.</i></b></p> <p>Sarà comunque il POC a definire le soluzioni urbanistiche, con i seguenti obiettivi:</p> <p><del>prevedere una sistemazione generale, un "master plan", dove vengano considerato tutto le proprietà coinvolte nell'Ambito, anche se poi da attuare per fasi disgiunte;</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b><i>l'ambito può essere attuato per singoli sottoambiti U1, U2, U3, ferma restando la possibilità di avviare un recupero concordato fra più sottoambiti;</i></b></li><li>- riqualificare le infrastrutture circostanti (viabilità e parcheggi);</li><li>- realizzare le dotazioni territoriali necessarie in relazione alle funzioni ammesse.</li></ul>
Capacità insediativa potenziale del PSC	Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 delle NTA del PSC.

	<p>Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- funzioni residenziali <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul> </li> <li>- funzioni terziarie direzionali <b>commerciali</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> </li> </ul> <p>La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico già realizzato, ovvero di tipo semi intensivo</p>
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana.</li> <li>- <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento i POC.</li> <li>- <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC</li> <li>- <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC</li> </ul> </li> </ul>
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 (accordi con Bologna a cui le acque nere recapitano)</li> <li>- dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti</li> <li>- 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</li> <li>- si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC</li> <li>- 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</li> <li>- dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale</li> <li>- 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</li> <li>- si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III<sup>^</sup>, prestando la massima attenzione alle criticità acustiche determinate dalla viabilità e ferrovia limitrofe all'ambito, che determinano le relative fasce acustiche di classe IV.</li> <li>- 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 fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III<sup>^</sup>.</li> <li>- 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.</li> <li>- i soggetti attuatori dei siti utilizzati per attività produttive o artigianali dovranno redigere, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo</li> </ul>
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC</li> <li>- in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica</li> </ul>

## **VARIANTE n. 6**

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.

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, da assegnare all'ampliamento del parco esistente. 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.

Si ritiene che la variante non necessiti di condizionamenti particolari trattandosi di fatto di un decremento di suolo edificabile ed incremento di aree destinate a parco, ritenendo pertanto che sia valutabile un miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale.

## **VARIANTE n. 7**

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.

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).

Trattasi quindi di una riconferma dell'attuale situazione insediativa, con diminuzione della capacità edificatoria, senza la necessità di particolari condizionamenti; si valuta pertanto positivamente la sostenibilità ambientale e territoriale.

## **VARIANTE n. 8**

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 per dare la possibilità alle abitazioni esistenti di realizzare degli adeguamenti di superficie ac-

cessoria che, con l'attuale classificazione in Ambito agricolo non sarebbero possibili, e limitando eventuali adeguamenti di SU, all'utilizzo dei volumi esistenti.

Trattandosi di una sostanziale conferma dell'attuale situazione insediativa, senza la necessità di particolari condizionamenti; si valuta positivamente la sostenibilità ambientale e territoriale.

### **VARIANTE n. 9**

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

Si ritiene che tale variante sia esclusa dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, costituendo essa stessa limitazione alle possibilità insediative di carattere generale sotto il profilo paesaggistico ambientale, concorrendo quindi, già di per sé, in tal senso, alla corretta sostenibilità delle previsioni insediative.

### **VARIANTE n. 10**

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 Olympic).

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.

Trattasi quindi della possibilità di prevedere una diversa modalità attuativa in sede di POC della riqualificazione dell'ambito che non modifica l'insieme dei condizionamenti e prescrizioni già riportate nella schede di Valsat del PSC vigente che quindi viene confermata ed adeguata come di seguito riportato. Tale modifica è riportata con carattere grassetto corsivo.

<p><b>AMBITI D, E, F</b> <b>Trebbo di Reno - Torre verde</b></p>	<p><b>Prevalentemente residenziale di sostituzione</b></p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<p>- Si tratta di tre 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.</p> <p>- 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 idrologiche 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</p>

	<p>quali funzioni assegnare ai lotti liberati dall'insediamento artigianale fra le quali sono comunque ammesse quelle residenziali.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>In particolare per l'ambito "D"</u> 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 d'intervento.</li> <li>- <u>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.</u></li> </ul>
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 delle NdA del PSC.</li> <li>- Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>funzioni residenziali</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul> </li> <li>- <i>funzioni terziarie direzionali</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico già realizzato, ovvero di tipo semi estensivo.</li> </ul>
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana.</li> <li>- <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Servizio acquedotto</u> Sarà possibile servire l'area di riqualificazione solo in seguito alla realizzazione della "nuova adduttrice nord" già inserita nel Piano d'Ambito. In particolare per l'ambito D si dovrà prevedere il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Corticella, via dell'artigiano e via Alberghini e la realizzazione del collegamento tra le reti lungo le stesse via Alberghini e Corticella.</li> <li>- <u>Servizio fognature e depurazione</u> Per gli ambiti D e E potranno essere recapitati i reflui nella rete fognaria esistente, senza ulteriori interventi nell'impianto di sollevamento esistente. Per l'ambito F potranno essere recapitati i reflui nella rete fognaria esistente</li> <li>- <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC</li> </ul> </li> </ul>
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 (accordi con Bologna a cui le acque nere recapitano)</li> <li>- dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti.</li> <li>- 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</li> <li>- si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC</li> <li>- 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</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale</li> <li>- 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</li> <li>- si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III<sup>^</sup></li> <li>- 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 fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III<sup>^</sup>.</li> <li>- 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</li> <li>- i soggetti attuatori dei siti utilizzati per attività produttive o artigianali dovranno redigere, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo</li> <li>- l'ambito da riqualificare dovrà presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona B, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva, e pari almeno al 40% nel caso di aree a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi. Ai fini del calcolo delle percentuali suddette, la superficie territoriale è considerata al netto delle eventuali aree cedute come dotazioni extra standard.</li> </ul>
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC</li> <li>- in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica</li> </ul>

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.

Trattasi in sostanza della possibilità di realizzare quote residenziali che non modificano sostanzialmente l'insieme dei condizionamenti e prescrizioni già riportate nella schede di Valsat del PSC vigente che quindi viene confermata ed integrata come di seguito riportato. Tale integrazione è riportata con carattere grassetto corsivo.

AMBITO Q	Prevalentemente residenziale di sostituzione
Località 1° Maggio	
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Si tratta di un Ambito che si identifica nell'area di pertinenza dell'Hotel Olympic, 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; <b><i>si potrà inoltre acconsentire la realizzazione in loco di una quota parte dell'edificabilità residenziale sopracitata, a fronte della dimostrazione, attraverso uno studio del clima acustico</i></b></li> </ul>

	<p><b><i>dell'area, della sostenibilità ambientale dell'intervento.</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Prima dell'inserimento in POC, si dovrà verificare la possibilità di attuare gli indirizzi sopraespressi e sottoscrivere i relativi Accordi</li> </ul>
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il POC definirà le quantità edificatorie da riconvertire a residenza in funzione del progetto preliminare delle opere di cui sopra; <del>il D.E. concordato dovrà essere trasferito in altro Ambito destinato alla nuova edificazione.</del></li> <li>- 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).</li> </ul>
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana.</li> <li>- <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC.</li> <li>- <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC</li> <li>- <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC</li> </ul> </li> </ul>
Condizionamenti ambientali	<p>Per l'Ambito viene confermata la funzione esistente (alberghiera) con possibilità di utilizzare parte della capacità residua, per ampliamento dell'Albergo. In sede di POC quindi dovranno essere verificati solo alcuni degli indicatori ambientali di riferimento per tale attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 (accordi con Bologna a cui le acque nere recapitano)</li> <li>- dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti</li> <li>- 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</li> <li>- si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC</li> <li>- 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</li> <li>- dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale</li> <li>- 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</li> <li>- <b><i>eventuali "quote di edificabilità residenziali" potranno essere previste all'interno dell'Ambito, a fronte della dimostrazione, attraverso uno studio del clima acustico dell'area, della sostenibilità ambientale dell'intervento.</i></b></li> </ul>
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC</li> <li>- in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica</li> </ul>

### **VARIANTE n. 11**

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 Soprintendenza, che tolgono o modificano il vincolo stesso.

Si ritiene che tale variante sia esclusa dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, costituendo un mero recepimento ed aggiornamento normativo a seguito della verifica dell'interesse culturale da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali.

### **VARIANTE n. 12** (non cartografata)

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.

Si ritiene che tale variante sia esclusa dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, costituendo essa stessa limitazione alle possibilità insediative di carattere generale, concorrendo quindi, già di per sé, alla corretta sostenibilità territoriale delle previsioni insediative.

### **VARIANTE n. 13** (non cartografata)

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

Viene integrata la normativa del PSC indicando esplicitamente che la fascia di rispetto fluviale dello Scolo Riolo, è pari a 50 metri, rendendo la norma coerente con le indicazioni cartografiche, e con il quadro normativo sovraordinato.

Si ritiene che la variante sia esclusa dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale riguardando un mero aggiornamento normativo della fascia di rispetto fluviale, per coerenza, come sopra specificato, con la cartografia del PSC vigente e con le norme sovraordinate.