



**COMUNE DI CASTENASO**  
**Città Metropolitana di Bologna**

**P S C**

**(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 28)**

---

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA della VARIANTE  
e VERIFICA della PROCEDURA di  
VAS/VALSAT**

---

**Elaborato Ca.PSC.REL.VAR**

Variante n. 1/2018  
(ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000)

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Adozione D.C.C. n. 41 del 28/09/2017 | Approvazione D.C.C. n. 36 del 24/09/2018 |
|--------------------------------------|--|

---

**il Sindaco**  
Stefano SERMENGHI

**l'Assessore all'Urbanistica**  
Stefano SERMENGHI

**il Segretario Generale**  
Andrea FANTI

**il Responsabile dell'Area Tecnica**  
Fabrizio RUSCELLONI

**Progettista Responsabile della variante n. 1/2018:**  
Luca BIANCUCCI



**Gruppo di lavoro della variante n. 1/2018:**

**Consulenti:**

Luca Biancucci (Progettista responsabile)

Ivan Passuti (Cartografia – SIT)

**Comune di Castenaso:**

Fabrizio Ruscelloni

Deborah Cavina

Alberto Mazzanti

Andrea Matteuzzi

Leonardo Altilia

## **INDICE**

|    |  |    |
|----|--|----|
| 0. | PREMESSA   | 5  |
| 1. | LA VARIANTE ALLA LUCE DEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE<br>RELATIVO AI CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE | 9  |
| 2. | CONTENUTI E DESCRIZIONE DELLE VARIANTI   | 12 |
| 3. | VERIFICA DELLA PROCEDURA DI VAS/VALSAT   | 23 |

## **0. PREMESSA**

La presente relazione è finalizzata ad illustrare i contenuti e le motivazioni che hanno condotto ad avanzare una variante, normativa e cartografica, al PSC approvato dal Comune di Castenaso con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 14/01/2009.

La variante costituisce variante ai sensi dell'art.32 della L.R. 20/2000 che detterà quindi, di conseguenza, le procedure di approvazione.

Le ragioni che hanno condotto all'elaborazione della variante, condizionandone i contenuti, derivano infatti:

- dal recepimento di piani sovraordinati (di seguito elencati);
- dall'adeguamento del piano a disposizioni di legge con valenza territoriale;
- da modifiche incidenti le previsioni di cui all'articolo 28, comma 2, lettera e) della L.R. 20/2000;
- da modifiche comunque non incidenti le previsioni di cui all'articolo 28, comma 2, lettere a), b), e c);
- dalle rettifiche di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto.

Si elencano di seguito i principali strumenti sovraordinati i cui contenuti e le cui ricadute si è provveduto a verificare e/o integrare con la presente Variante.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 19 del 30/03/04. Successivamente il Piano è stato modificato a seguito di:

1. Variante al PTCP sul sistema della mobilità provinciale (PMP) approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n. 29 del 31/03/2009.
2. Variante al PTCP in materia di insediamenti commerciali (POIC) approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n. 30 del 07/04/2009.
3. Variante al PTCP per il recepimento del Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n. 15 del 04/04/2011.
4. Variante non sostanziale al PTCP per il recepimento dei Piani Stralcio per i Bacini dei Torrenti Samoggia e Senio e aggiornamenti-rettifiche di errori materiali (variante non sostanziale) approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n. 27 del 25/06/2012.
5. Variante specifica al PTCP relativa alla modifica della perimetrazione delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n. 36 del 24/06/2013.

Tali Varianti, nella loro specificità hanno apportato modifiche al PTCP esclusivamente in quelle parti prese in esame. Le modifiche apportate hanno riguardato, in tutti i casi le Norme di Attuazione del PTCP, mentre solo nel caso del PMP, del recepimento del PTA e della Variante non sostanziale hanno comportato modifiche agli elaborati cartografici.

La Variante al PTCP per il recepimento del Piano di Tutela delle Acque (PTA), ha modificato in maniera molto diffusa le Norme di Attuazione sostituendo interamente il Titolo 5 e introducendo parziali e puntuali modifiche ai Titoli: 1, 2, 4, 10, 13, 14, 15, 16. Inoltre è stato modificato l'Allegato B ed introdotto ex novo l'Allegato O.

Sono stati modificati gli elaborati cartografici, precisamente la Tavola 2, sostituita dalle tavole 2A e 2B, e la Tavola 3.

La Variante non sostanziale al PTCP per il recepimento dei Piani Stralcio per i Bacini dei Torrenti Samoggia e Senio e aggiornamenti/rettifiche di errori materiali, ha introdotto alcune puntuali modifiche alle Norme di Attuazione ai titoli 1, 2, 4, 6 e 9 ed ha apportato alcune correzioni alle tavole 1, 2A, 2B, 3, 4B, 5; e ha prodotto alcune modifiche all'allegato 5 della Relazione del PTCP.

Gli elaborati cartografici del PTCP, sono stati oggetto di ulteriori aggiornamenti operati a seguito di provvedimenti amministrativi assunti dalla Provincia di Bologna e dalla Regione Emilia Romagna - Autorità di Bacino del Reno, in relazione a:

- Sistema forestale e boschivo (tav. 1 - art. 7.2);
- Fasce di Pertinenza Fluviale (tav. 1-3 - art. 4.4);
- Aree per interventi idraulici strutturali di realizzazione o di valorizzazione ecologica (tav. 1-3-5 - art. 4.6);
- Zonizzazione delle aree perimetrate (tav. 2 - artt. 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 e 6.7);
- Aree a rischio di frana sottoposte a perimetrazione e zonizzazione e n. scheda (tav. 2 - art. 6.2);
- Aree ad alta probabilità d'inondazione (tav. 1 - art. 4.5);
- Alvei attivi e invasi dei bacini idrici (tav. 1-3 - art. 4.2);
- Parchi regionali e provinciali, riserve naturali regionali (tav. 1 - art. 3.8);
- Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale (tav. 1 - art. 3.7);
- Complessi e aree di rilevanza archeologica (tav. 1 - art. 8.2);
- Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (tav. 3 - art. 9.6);
- Nodi ecologici semplici e complessi (tav. 3-5 - art. 3.5 ).

Si segnala inoltre la Variante al PTCP in materia di rischio sismico (approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n. 57 del 28/10/2013). Tale Variante fornisce indicazioni per attuare la riduzione del rischio sismico sulla base di conoscenze della pericolosità del territorio provinciale, provvedendo a definire gli scenari di pericolosità sismica locale, cioè ad identificare le parti di territorio suscettibili di effetti locali (amplificazione del segnale sismico, cedimenti, instabilità dei versanti, liquefazione, rotture del terreno, ecc.) e proponendo limiti e condizioni per una pianificazione corretta e sicura del territorio.

La Variante, sulla base delle indicazioni della D.A.L. 112/2007 della RER, ha sviluppato nella TAV.2C il 1° livello di approfondimento geologico sismico, dando disposizioni ai Comuni su come e dove effettuare i successivi livelli di approfondimento, che potranno integrare e meglio definire le informazioni elaborate alla scala provinciale.

Per le due aree in cui si riclassifica il territorio rurale in territorio urbanizzato, è stata redatta una relazione geologica e sismica di fattibilità, in conformità della DGR 2193 del 21 dicembre 2015 entrata in vigore l'8 gennaio 2016. A tal proposito si rimanda alla documentazione ed elaborazione specialistica, prodotte dal geologo, che costituiscono parte integrante della variante. In tale Elaborato: 'Relazione Geologica e Sismica di fattibilità' sono riportati inoltre ulteriori approfondimenti di fattibilità in riferimento ad altri ambiti e comparti del PSC.

Ai sensi di tale variante si è provveduto a modificare l'apparato normativo del PSC integrando il comma 1 dell'art. 2.20.

Alla luce di quanto suesposto sono state integrate/modificate oltreché l'apparato normativo del PSC (Ca.PSC.N) e la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Ca.VAL.REL), le tavole del PSC relative a:

- Tav. 2.1 - Tutele e Vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale (Ca.PSC.2.1) - scala 1:10.000,
- Tav. 2.2 - Tutele e Vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio (Ca.PSC.2.2) - scala 1:10.000,
- Tav. 3 - Ambiti e Trasformazioni Territoriali (Ca.PSC.3)- scala 1:10.000.

In riferimento alla VAS/Valsat è stata integrata la relazione (Ca.VAL.REL) inserendo il punto 3.2bis relativo a Preservare e Tutelare la risorsa acqua (come definito dagli obiettivi generali del PTA regionale). Si è inoltre integrato il punto 4.9 della VAS/Valsat coordinandolo con le modifiche apportate all'art. 4.8 delle norme di PSC.

Per quanto attiene alle Schede degli Ambiti della VAS/Valsat si segnala l'elenco delle schede di cui al POC non oggetto di modifica e integrazione.

Per il POC approvato con deliberazione di C.C. n. 16 del 25/03/2010:

- Scheda del Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito 'ANS\_C2.1';
- Scheda del Comparto per Parco 'Lungo Fiume' nell'ambito 'ANS\_C3.3';
- Scheda del Comparto per nuovo insediamento residenziale a 'Marano';
- Scheda per Comparto per Attività Produttive nell'Ambito Produttivo Sovracomunale 'ASP\_BN2.1';
- Scheda per ampliamento Impianto sportivo del Golf e Servizi annessi.

Per la variante al POC approvata con deliberazione di C.C. n. 53 del 24/07/2014:

- Scheda del Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito 'ANS\_C2.2'.

Per il POC '2' approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 30/03/2017:

- Scheda del Comparto per lo sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi nell'ambito 'ANS\_C3.1'.

La necessità di procedere a variante è inoltre emersa contestualmente alla fase di contestuale adozione della variante n. 2 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Nel trasporre a una scala di maggiore dettaglio le articolazioni del territorio in ambiti compiuta dal RUE, si è proceduto infine nella cartografia di PSC a effettuare modeste rettifiche delle perimetrazioni interne e degli ambiti stessi a recepimento e coordinamento tra le cartografie di PSC e RUE.

Si riporta di seguito l'elenco degli elaborati oggetto della presente variante:

- Norme del PSC (Ca.PSC.N),
- Tav. 2.1 – Tavola dei Vincoli: tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale (Ca.PSC.2.1) - scala 1:10.000,
- Tav. 2.2 – Tavola dei Vincoli: tutele e vincoli relativi alla sicurezza, vulnerabilità del territorio e rispetti delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici (Ca.PSC.2.2) - scala 1:10.000,

- Scheda dei Vincoli (Ca.PSC.VINC),
- Tav. 3 - Ambiti e Trasformazioni Territoriali (Ca.PSC.3)- scala 1:10.000.



## **1. LA VARIANTE ALLA LUCE DEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE RELATIVO AI CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

Modifiche di cui alla L.R. 6/2009

Le modifiche introdotte dalla Legge regionale n. 6/2009 chiariscono in modo puntuale alcuni aspetti della pianificazione strutturale, alla luce dei quali vanno oggi interpretati (come specificano in particolare gli articoli 28, 29, 30 e 40 della L.R. 20/2000) i documenti del PSC approvati a gennaio 2009; in particolare:

- la non attribuzione in nessun caso da parte del PSC di potestà edificatoria alle aree, né il conferimento alle stesse di una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC, e l'efficacia conformativa del diritto di proprietà da parte del PSC limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa (art. 28 c.1);
- il carattere di "riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale" che assumono le indicazioni grafiche e normative del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi; la puntuale definizione e specificazione è operata dal POC, senza che ciò comporti modificazione del PSC (art. 28 c.3);
- l'attribuzione al RUE della possibilità di "stabilire, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi" (art. 29 c. 2-bis);
- i compiti assegnati al POC, tra i quali, per gli ambiti di intervento disciplinati: o "la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela" o la formazione di un apposito elaborato denominato "Documento programmatico per qualità urbana" o l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6bis e A-6ter introdotti dalla L.R. n. 6/2009 nell'Allegato o una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

Rispetto a quanto suesposto si è provveduto quindi ad integrare l'apparato normativo del PSC (elaborato Ca.PSC.N art. 1.5 e art. 4.7).

Modifiche di cui alla L.R. 15/2013.

Le modifiche introdotte dalla Legge regionale n. 15/2013 semplificano in modo puntuale alcuni aspetti della pianificazione, alla luce dei quali vanno oggi interpretati (come specificano in particolare gli articoli 50 e 51 con inserimento dell'articolo 18bis e modifica dell'art.19 nella L.R. 20/2000) i documenti del PSC approvati a gennaio 2009; in particolare:

Art. 50 della L.R. 15/2013:

- al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani e l'eccessiva diversificazione delle disposizioni operanti in campo urbanistico ed edilizio, le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, della Regione, delle Province, della Città metropolitana di Bologna e dei Comuni attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti, stabilite.....;
- nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui al comma 1, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) nonché le norme tecniche di attuazione e la Valsat dei piani territoriali e urbanistici, coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni degli atti normativi elencati dal medesimo comma 1 attraverso richiami espressi alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione.

Rispetto a quanto suesposto si è provveduto quindi a modificare e integrare l'apparato normativo del PSC (elaborato Ca.PSC.N) provvedendo a richiamare i contenuti e le prescrizioni di cui ai Piani e Norme sovracomunali (Titolo II e Titolo III).

Art. 51 della L.R. 15/2013:

- allo scopo di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio e, conseguentemente, semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica della conformità degli interventi di trasformazione progettati, i Comuni si dotano di un apposito strumento conoscitivo, denominato "Tavola dei vincoli", nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un apposito elaborato, denominato "Scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva;
- .....nelle more dell'approvazione degli strumenti urbanistici comunali, la Tavola dei vincoli può essere approvata e aggiornata attraverso apposite deliberazioni del Consiglio comunale meramente ricognitive, non costituenti varianti alla pianificazione vigente. Tali deliberazioni accertano altresì quali previsioni degli strumenti urbanistici comunali e atti attuativi delle stesse hanno cessato di avere efficacia, in quanto incompatibili con le leggi, i piani sovraordinati e gli atti sopravvenuti che hanno disposto i vincoli e le prescrizioni immediatamente operanti nel territorio comunale;

- nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato “Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni”, nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull’ambito territoriale interessato.

Rispetto a quanto suesposto si è provveduto quindi a modificare l’apparato normativo del PSC (Elaborato Ca.PSC.N. Titolo II e Titolo III).

In riferimento alla Carta dei Vincoli (Carta Unica del Territorio) si è provveduto a integrare il titolo degli Elaborati (Ca.PSC.2.1 e 2.2) e delle relative Legende, oltreché prevedere un nuovo elaborato denominato ‘Scheda dei Vincoli’.

Si segnala inoltre che tutte le tematiche relative ai vincoli e rispetti infrastrutturali sono state riportate anche nella cartografia di PSC (Ca.PSC.2.2) e che comunque si è ritenuto opportuno mantenere - tali indicazioni di vincoli - nella cartografia del RUE in quanto può essere relativamente più precisa se eseguita su cartografia catastale quale è quella che è stata utilizzata per il RUE oltreché essere funzionale e di ausilio alla progettazione degli interventi previsti dal RUE. Per tanto si conferma l’impostazione adottata di rappresentare nella cartografia di RUE le fasce e i rispetti riferibili alle infrastrutture.

Si provvede inoltre ad integrare il Capitolo 6 della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Elaborato Ca.VAL.REL) prescrivendo che per ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato “Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni”, nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull’ambito territoriale interessato. Tali prescrizioni sono riferibili alle schede non oggetto di attuazione del POC vigente (C.C. n. 16 del 25/03/2010, C.C. n. 53 del 24/07/2014). Variante n.1 con valore ed effetto di PUA di iniziativa privata del comparto ANS\_C2.2 – Castenaso est (C.C. n. 6 del 29/01/2015). Variante n.3 con valore ed effetto di variante al PUA del comparto ANS\_C2.1 porzione nord (C.C. n. 37 del 25/06/2015). Variante n.2 per l’inserimento di un impianto natatorio nell’ambito ANS\_C3.1.

## **2. CONTENUTI E DESCRIZIONE DELLE VARIANTI**

### **Varianti al PSC.**

Le modifiche e le integrazioni puntuali riguardano più argomenti e vengono trattate singolarmente e numerate sulla cartografia; ogni variante normativa riporta gli stralci degli articoli del PSC con l'evidenziazione delle modifiche o integrazioni.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha ritenuto necessario, dopo oltre 5 anni di gestione del nuovo PSC, proporre modifiche ed integrazioni al PSC. Tali modifiche sono evidenziate nel Testo coordinato con riferimento alla presente Variante.

#### **1. Modifica per recepimento disposizioni statali in tema di liberalizzazione delle attività economiche**

La modifica riguarda il recepimento di alcune misure di liberalizzazione delle attività economiche, disposte da una serie di recenti disposizioni normative statali in recepimento di direttive europee e da una circolare indicativa della regione Emilia-Romagna (P.G. 46607 del 20/02/2013).

Tali previsioni prevedono l'eliminazione della distinzione merceologica tra commercio alimentare e non alimentare, a fronte delle esigenze di tutela della concorrenza oggi considerate prevalenti.

Sulla base di quanto suesposto si provvede a modificare l'apparato normativo del PSC (art. 5.4 comma 3 e 5.7 comma 4), ammettendo la previsione di strutture commerciali medio-piccole sia di tipo alimentare che non alimentare.

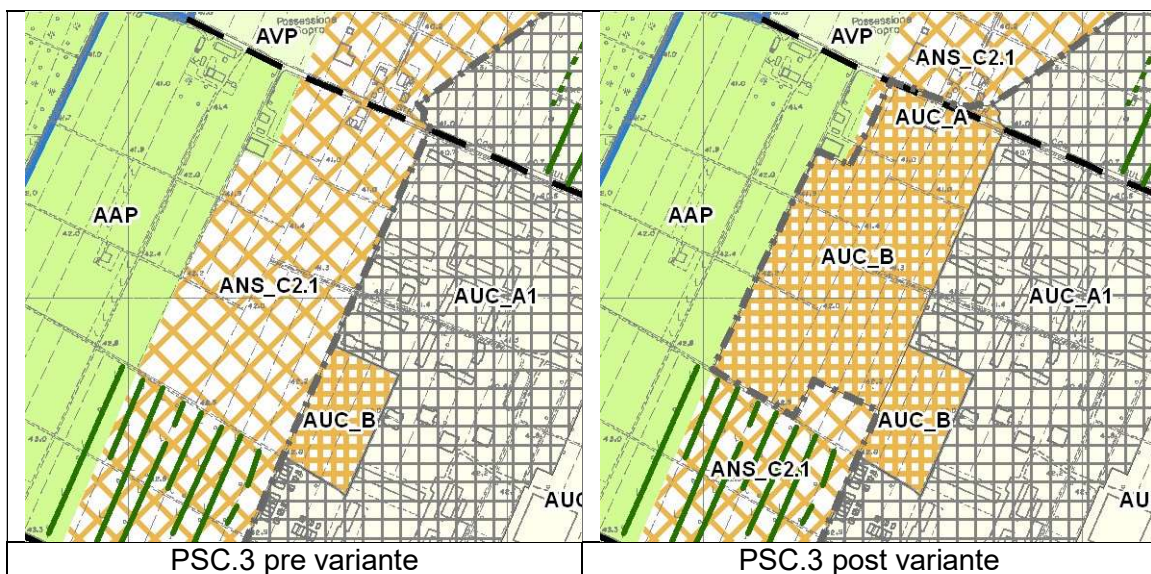
#### **2. Modifica per recepimento aree attuate tramite POC e PUA**

La modifica riguarda il recepimento dello stato di attuazione dei comparti previsti dal POC (sia per i comparti in corso di attuazione che per quelli con convenzione urbanistica sottoscritta).

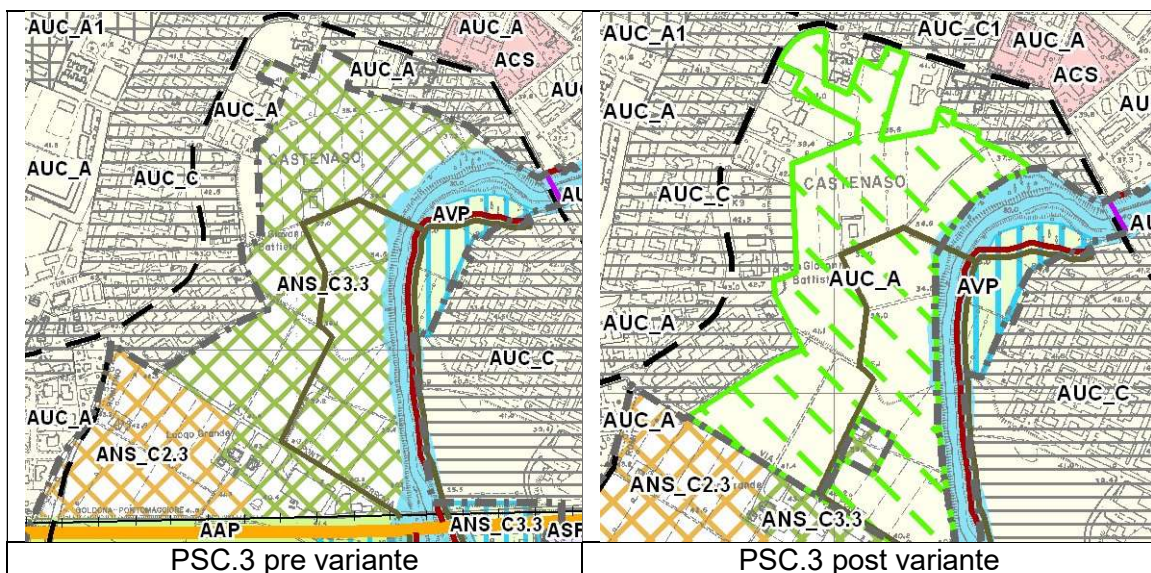
Si provvede a recepire in Cartografia la modifica da ambito di potenziale espansione (ANS) in ambito urbano consolidato (AUC), come rappresentato e individuato nell'elaborato Ca.PSC.3.

Per il POC approvato con deliberazione di C.C. n. 16 del 25/03/2010:

- Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito 'ANS\_C2.1'. Tale ambito è individuato come AUC\_B - Ambito urbano in corso di consolidamento: in attuazione sulla base di PUA approvato. Il lotto intercluso tra il comparto e la viabilità comunale del Frullo è riconosciuto quale ambito AUC\_A ambito urbano consolidato;

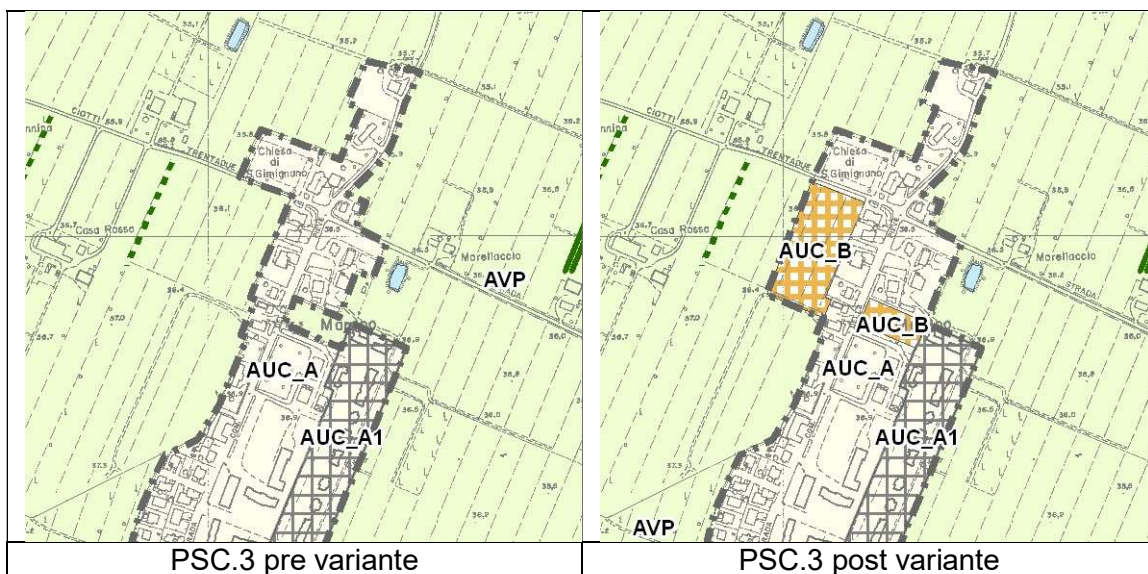


- Comparto per Parco 'Lungo Fiume' nell'ambito 'ANS\_C3.3'. Tale ambito è individuato come partizione dell'Ambito Urbano Consolidato AUC\_A quale dotazione di 'Parco Fluviale Idice'. Le aree residuali nord, non ricomprese nel perimetro del comparto 'Parco Fluviale Idice', si ricomprendono entro i contigui ambiti AUC\_A e AUC\_C; la rimanente area a sud del comparto ed adiacente alla viabilità comunale si provvede a modificarla come descritto al successivo punto n.3 quale ambito rurale AAP - Agricolo di rilievo paesaggistico. Si provvede ad inserire una nuova voce in Legenda nell'elaborato CA.PSC.3;



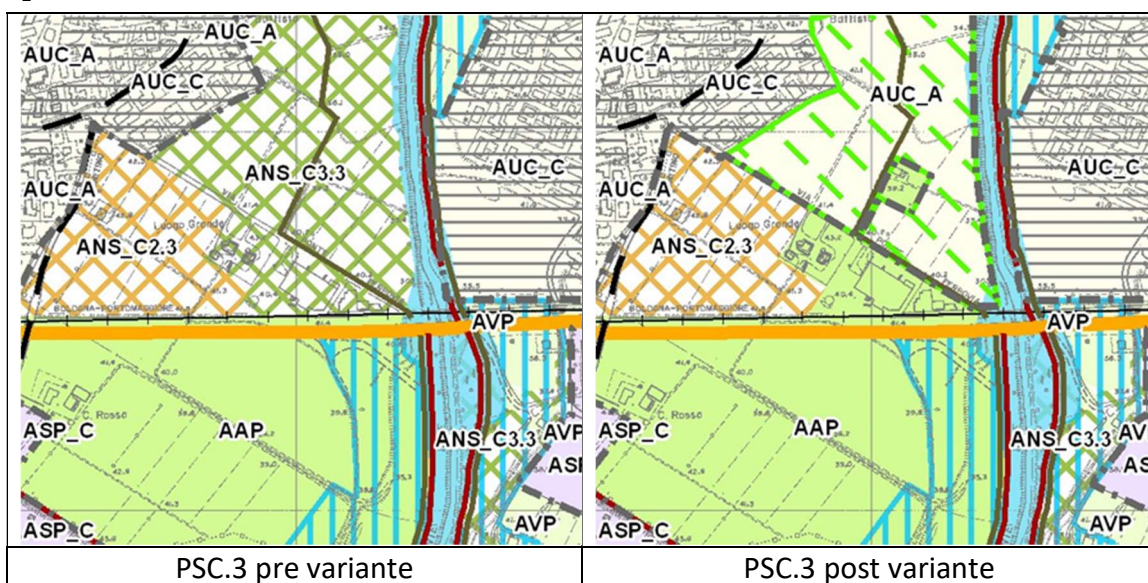
- Comparto per nuovo insediamento residenziale a 'Marano'. Tale ambito è individuato come AUC\_B - Ambito urbano in corso di consolidamento: in attuazione sulla base di PUA approvato. Si provvede inoltre a recepire l'effettivo stato dei luoghi e si modifica il perimetro del contiguo ambito AUC\_A ambito urbano consolidato attestandolo sul confine catastale;





### 3. Modifica della destinazione d'uso dell'Ambito ANS lungofiume

- Si provvede a modificare l'ambito in riferimento a quanto è già stato attuato con il POC. Pertanto si provvede a ricomprendere le aree non più interessate dalla realizzazione del parco fluviale in ambito agricolo e Impianto produttivo isolato in territorio rurale. Tali previsioni di fatto recepiscono lo stato dei luoghi.

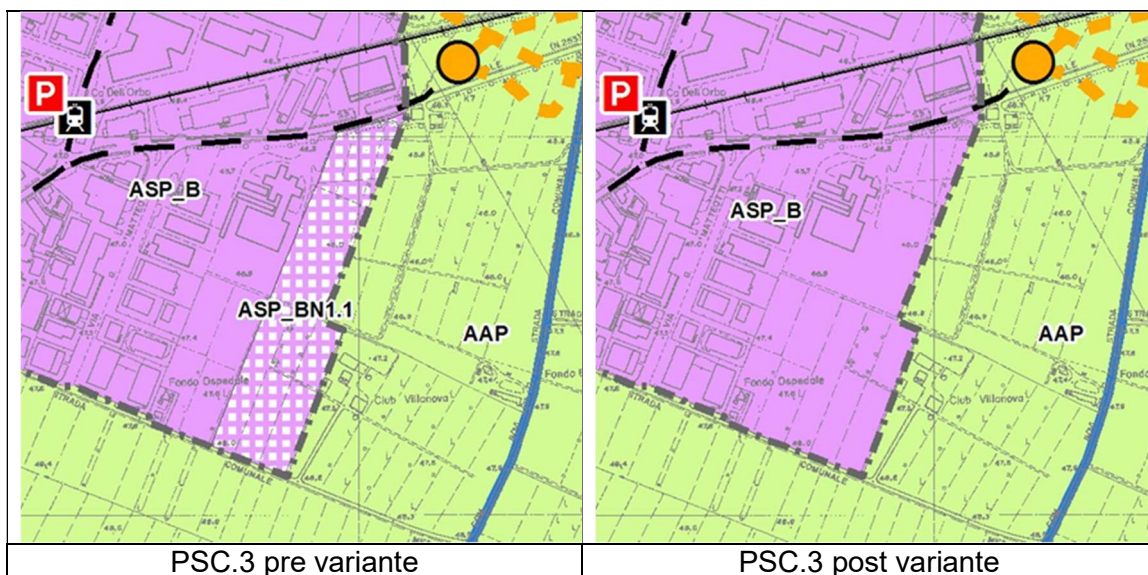


### 4. Modifica per recepimento aree attuate e da attuare comparto ex DE.5 (PRG)

La modifica riguarda un ex comparto di PRG (DE.5) individuato nel PSC Previgente e ricompreso entro il perimetro del territorio urbanizzato quale ambito ASP\_BN1.n - Ambito produttivo sovracomunale in corso di consolidamento: in attuazione sulla base di PUA approvati con convenzione urbanistica stipulata in data 28/05/2004. Tale ambito è costituito dai due sub comparti ex D1.2 e D6.2 (del PRG) che è stato concluso solo in parte, in quanto, a causa del particolare momento economico non è stato presentato nessun progetto edilizio inerente il sub comparto D6.2 a destinazione commerciale, ed in conseguenza di ciò non è stato possibile concludere le opere di

urbanizzazione primaria relative a tale sub comparto. Con Delibera di Giunta del 08/06/2017 n. 83 è stata accettata la cessione gratuita parziale delle aree destinate a parcheggio pubblico, a verde pubblico e viabilità del comparto.

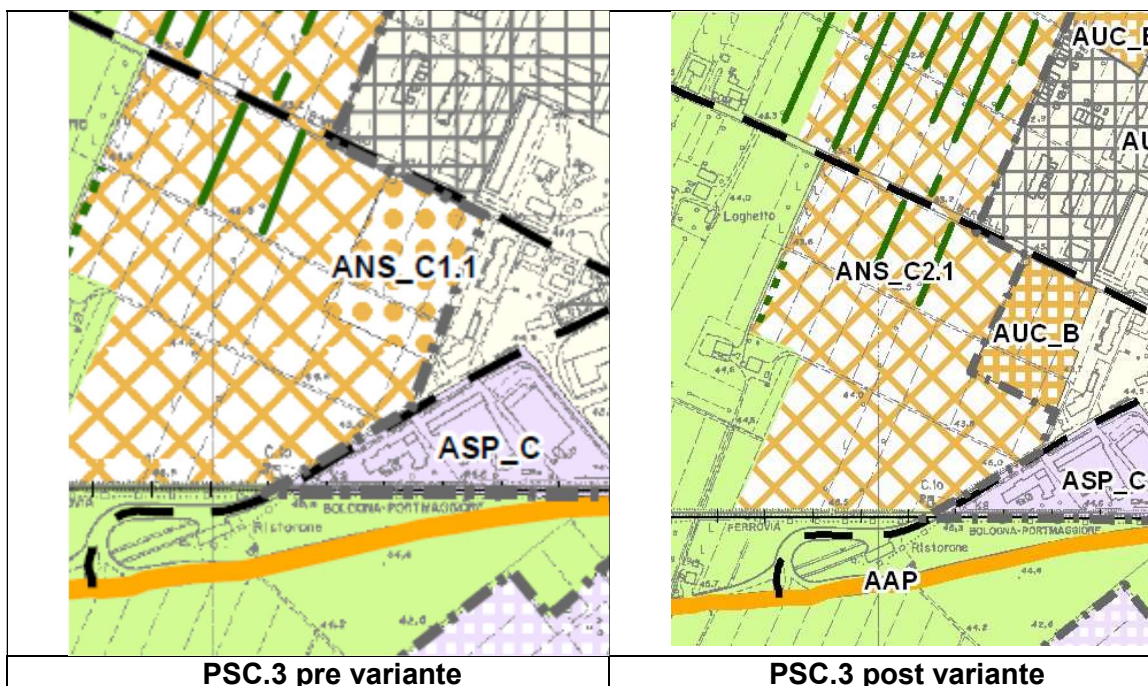
Sulla base di quanto suesposto si è ritenuto opportuno ridefinire le aree attuate quale ASP\_B - Ambito produttivo consolidato sovracomunale con previsione di completare le parti non realizzate tramite Titolo abilitativo Convenzionato.



## 5. Modifica per l'attuazione del comparto ANS\_C1.1 di via del Bargello

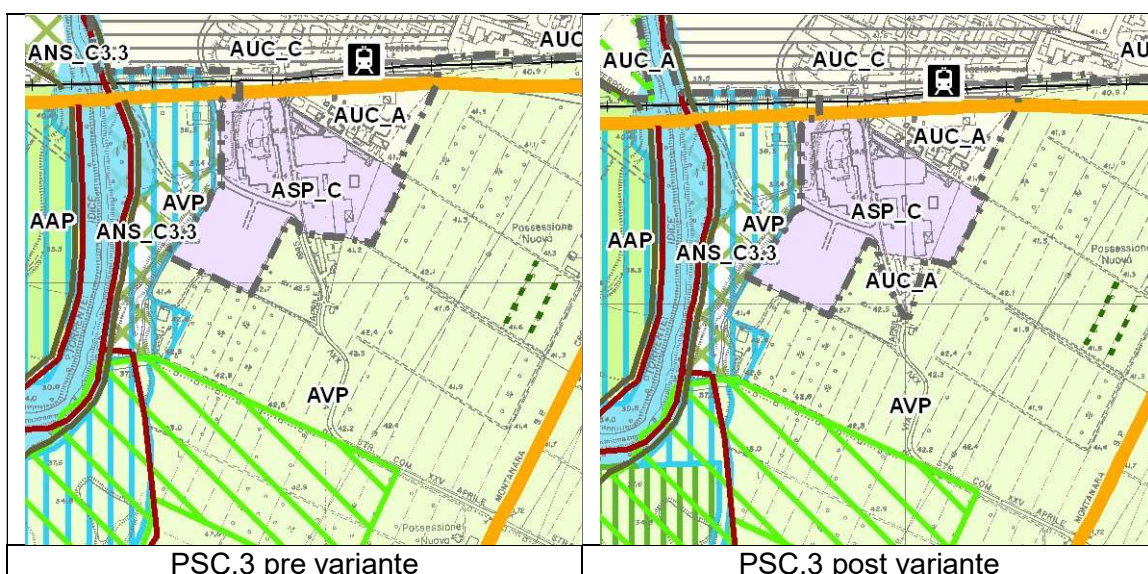
Si provvede a recepire l'ambito entro il perimetro del Territorio Urbanizzato recependo l'effettivo stato dei luoghi in riferimento alla attuazione del Piano PUA. Si modifica l'ambito dell'area da ambito ANS\_C1.n - Comparto per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali previsto a conferma di previsioni previgenti ad ambito AUC\_B - Ambito urbano in corso di consolidamento: in attuazione sulla base di PUA approvato.





**6. Modifica per localizzazione ambito AUC5 (ambito urbano consolidato delle frange urbane) in sostituzione di ambito AVP (ambito rurale) in via XXV Aprile**

Si provvede a recepire l'ambito entro il perimetro del Territorio Urbanizzato recependo l'effettivo stato dei luoghi in riferimento alla pianificazione (PRG) pre-vigente il PSC-RUE, in quanto trattasi di lotto esistente con funzioni residenziali. Si modifica l'ambito dell'area da AVP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola ad ambito AUC\_A - Ambito urbano consolidato.



**7. Modifica dell'ambito sud della frazione di Marano.**

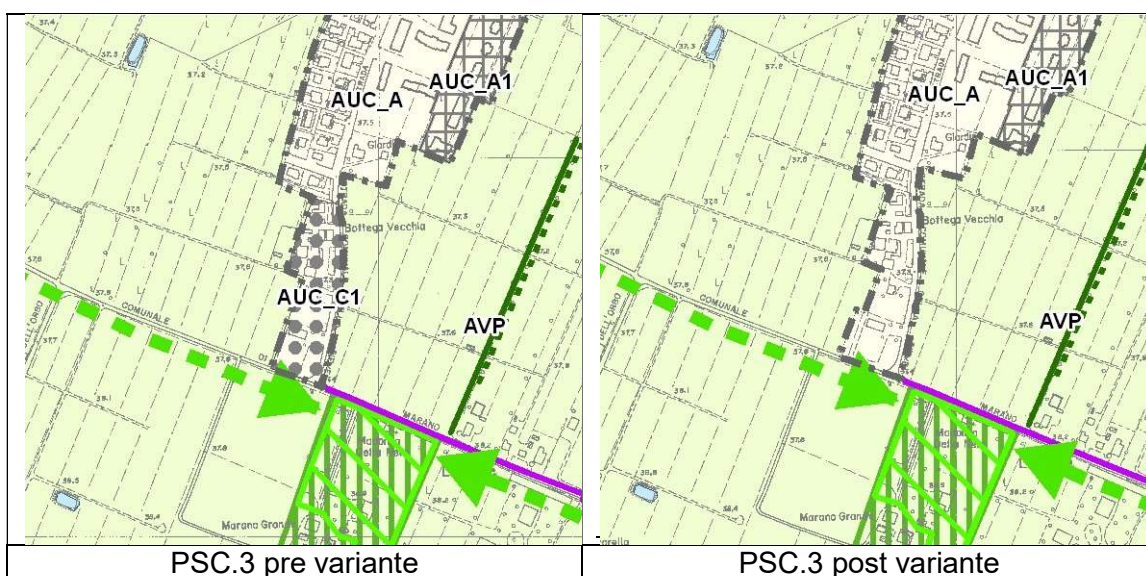


Si propone al fine di favorire e semplificare l'attuazione del sub-ambito sud di Marano di modificare la partizione dell'ambito urbano consolidato da ambito AUC\_C1 - Porzioni di ambiti urbani consolidati nelle quali la sostituzione dell'agglomerato è da attuarsi tramite POC in ambito AUC\_A - Ambito urbano consolidato.

Si prescrive che le trasformazioni di tale porzione di ambito siano oggetto di Titolo abilitativo Convenzionato, anche per stralci funzionali legati alle proprietà dei suoli, in tale titolo edilizio dovrà essere elaborato un apposito capitolo, nella relazione illustrativa, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato. In riferimento alle Schede dei Vincoli ed all'apparato normativo del PSC e RUE.

Si provvede inoltre ad integrare la VAS-Valsat del PSC inserendo una nuova apposita scheda di valutazione ambientale e territoriale.

Si modifica di conseguenza la cartografia di PSC.



## 8. Modifica e ampliamento dell'ambito 'Country Club' di Villanova di Castenaso in via Gozzadini.

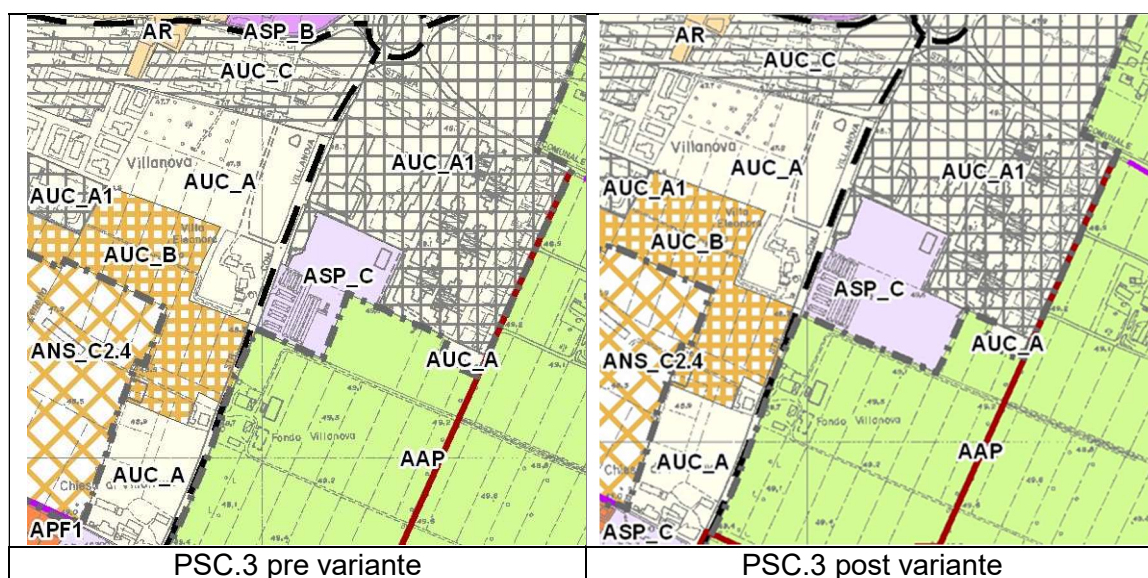
Si propone di ampliare il lotto destinato ad attività fruibili ricreative di cui al Country Club. La richiesta è funzionale a poter realizzare ampliamenti delle strutture destinate ad attività sportive e ludiche. Il tutto è pensato in stretta aderenza con l'attuale perimetro del territorio urbanizzato.

Si modifica di conseguenza il perimetro dell'Ambito ASP\_C (ambito produttivo consolidato comunale). Attualmente tale ambito è utilizzato per circa il 50% delle aree come destinazione vivaistica e per la rimanente parte ad attività sportive e ludiche di cui al Country Club. Si provvede a modificare la cartografia del PSC con contestuale modifica del perimetro del territorio urbanizzato.

Si prescrive che le trasformazioni di tale porzione di ambito siano oggetto di Titolo abilitativo Convenzionato, in tale titolo edilizio dovrà essere elaborato un apposito

capitolo, nella relazione illustrativa, denominato “Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni”, nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull’ambito territoriale interessato. In riferimento alle Schede dei Vincoli ed all’apparato normativo del PSC e RUE.

Si provvede inoltre ad integrare la VAS-Valsat del PSC inserendo una nuova apposita scheda di valutazione ambientale e territoriale indicando in particolare la modalità di distribuzione dell’edificato più idonea alla tutela del paesaggio agrario. A tal scopo, si ritiene opportuno destinare per l’edificato le aree più prossime all’attuale territorio urbanizzato e per le attività sportive e/o all’all’aria aperta su terreni permeabili le parti più esterne.



## 9. Modifica per elettrodotti e relative norme di tutela (DPA – Distanza di Prima Approssimazione)

Si modificano inoltre le cartografie in riferimento al recepimento dei tracciati aggiornati della rete AT e MT. Le linee elettriche sono state aggiornate con catasto al 31/12/2016 fornito dalla Città metropolitana di Bologna.

La cartografia dovrà evidenziare nella propria cartografia tutta la rete degli elettrodotti ad alta e media tensione, nonché i nuovi elettrodotti ad alta tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell’Ente gestore, ai fini della definizione delle relative fasce di rispetto ai sensi del Decreto del Ministero dell’Ambiente 28/05/2008 e successive modificazioni e alla Deliberazione di Giunta Regionale 21 luglio 2008, n. 1138, recante Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 “Direttiva per l’applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000, n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell’ambiente dall’inquinamento elettromagnetico”.

## 10. Direttive al RUE e al POC

In conformità con quanto previsto dalla più recente normativa nazionale e regionale in materia è stato riscritto e integrato l’art. 5.9 delle norme di PSC:

- comma 11. Il RUE disciplinerà la possibilità di realizzare nel territorio rurale impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili applicando le Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010, nonché applicando le disposizioni emanate dalla Regione Emilia-Romagna quali la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa RER n.51 del 26/07/2011 (FER eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica) e n.28 del 06/12/2010 (FER all'energia solare fotovoltaica), DGR 1495/2011 - DGR 1496 del 24/10/2011 - DGR n.362 del 26/03/2012 relativamente alle zone idonee e non idonee all'installazione;
- comma 13. Il POC non disciplinerà più: la localizzazione degli impianti di produzione energetica di potenza superiore al limite stabilito nel RUE alimentati da altre fonti energetiche rinnovabili; gli impianti di distribuzione di carburanti e stazioni di servizio e gli impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti e nei limiti e alle condizioni stabilite nel PPGR.

#### **11. Direttive al RUE e al POC per gli edifici non tutelati sparsi, gli impianti produttivi isolati e le aree fruibili e ricreative esistenti**

Altre necessità sono emerse dal cambiamento delle condizioni generali, economiche e territoriali, entro le quali la Pianificazione urbanistica agisce. Alcune delle modifiche introdotte con la Variante possono pertanto leggersi come risposta agli effetti recessivi della crisi economica, pur garantendo la coerenza con gli obiettivi dettati dal PSC e l'esigenza di non consumare nuovo suolo.

Si provvede a modificare l'art. 5.9 commi 6 e 8 al fine di rendere più rapido l'iter di approvazione di eventuali ampliamenti legati ad attività esistenti e strettamente limitati alle esigenze funzionali di tali attività, quali: impianti produttivi secondari sorti in forma isolata nel territorio rurale e nelle aree che siano o vengano specificamente destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività fruibili, ricreative, sportive, turistiche e convegnistico-espositive compatibili.

A tal proposito si prevede la possibilità di ampliamento (strettamente limitate alle esigenze funzionali e/o igienico-sanitarie di tali attività) di tali strutture tramite Titolo abilitativo convenzionato sulla base di preventive valutazioni sulla sostenibilità ambientale e in particolare sull'impatto paesaggistico (valutando la coerenza e la compatibilità della tipologia di attività con il contesto rurale, in coerenza con gli indirizzi del PTCP), previa la sottoscrizione di una convenzione che preveda anche l'impegno alla demolizione e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività (valutando eventualmente cessazione dell'attività con possibilità di subentro).

In tale titolo edilizio dovrà essere elaborato un apposito capitolo, nella relazione illustrativa, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato. In riferimento alle Schede dei Vincoli ed all'apparato normativo del PSC e RUE. Gli ampliamenti debbono essere subordinati alla preventiva dimostrazione che siano funzionali alla riduzione degli impatti ambientali e al miglioramento delle condizioni funzionali dell'attività oggetto di Titolo abilitativo convenzionato.

Si provvede a modificare l'art. 5.9 comma 4. Per gli edifici esistenti non soggetti a tutela, il RUE può consentire interventi conservativi di recupero e riuso compatibili

con le loro caratteristiche di sagoma e strutturali e purché non in contrasto con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche; in ogni caso è esclusa la trasformazione ad uso abitativo di edifici con originaria destinazione diversa, ad esclusione di edifici caratterizzati da forma, materiali e tipologia tradizionale (ovvero se non sono presenti elementi prefabbricati orizzontali e verticali, infissi a nastro, coperture piane) e da quanto previsto dall'art. 11.6 comma 7 del PTCP che, per gli immobili di tipologia non abitativa e non di pregio storico-culturale o testimoniale, in particolare gli immobili produttivi agricoli o zootecnici di costruzione recente, chiede che in caso di dismissione deve essere favorito in primo luogo il riuso ancora per funzioni idonee in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, e in secondo luogo la demolizione senza ricostruzione.

## **12. Recepimento aggiornamento del PTCP e recepimento PTA regionale**

In riferimento alla cartografia del PSC (elaborato PSC.2.) si è provveduto ad eliminare la zona di 'tutela della qualità delle risorse idriche sotterranee', a modificare e integrare: le 'aree di ricarica della falda: settori A, B e C e gli alvei attivi. Si è provveduto inoltre ad inserire: 'le aree di ricarica' ed i 'terrazzi alluvionali'.

Gli elaborati cartografici del PTCP, sono stati oggetto di ulteriori aggiornamenti operati a seguito di provvedimenti amministrativi assunti dalla Provincia di Bologna e dalla Regione Emilia Romagna – Autorità di Bacino del Reno, in relazione a:

- sistema forestale e boschivo (tav.1 - art. 7.2);
- fasce di Pertinenza Fluviale (tav.1-3 - art. 4.4);
- zonizzazione delle aree perimetrate (tav.2 - artt. 6 .3, 6.4, 6.5, 6.6 e 6.7);
- aree a rischio di frana sottoposte a perimetrazione e zonizzazione e n. scheda (tav.2 - art. 6.2);
- aree ad alta probabilità d'inondazione (tav.1 - art. 4.5);
- alvei attivi e invasi dei bacini idrici (tav.1-3 – art. 4.2);
- parchi regionali e provinciali, riserve naturali regionali (tav.1 - art. 3.8);
- siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale (tav.1 - art. 3.7);
- complessi e aree di rilevanza archeologica (tav.1 - art. 8.2);
- nodi ecologici semplici e complessi (tav.3-5 - art.3 .5 ).

In riferimento agli aggiornamenti sopra citati sono state modificate le seguenti voci di legenda e relative geometrie delle tavole. Elaborati Ca.PSC.2.1/2.2:

- sistema forestale e boschivo;
- fasce di Pertinenza Fluviale;
- nodi ecologici semplici e complessi.

## **13. Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti e impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili (FER)**

Con l'intento di rafforzare le prestazioni ed i requisiti ambientali dei nuovi insediamenti è stato integrato l'apparato normativo del PSC (art. 4.8 e art. 5.9 comma 11) integrando i richiami relativi:

- al fabbisogno energetico (L.R. 20/2004);
- alla sicurezza dal punto di vista geotecnico (L.R. 19/2008 ed atti di indirizzi successivi);
- al risparmio e riutilizzo idrico;
- alla bonifica dei suoli;
- alla mobilità sostenibile;
- all'efficientamento energetico degli edifici che per i nuovi edifici, deve essere fissato un livello minimo di prestazione energetica superiore ai valori minimi vigenti alla data di adozione delle presenti norme sulla base delle disposizioni normative nazionali e regionali; in particolare si assume come livello minimo:
  - la classe 'B' per i nuovi edifici nei PUA già approvati o già presentati, negli interventi di sostituzione e in generale negli interventi edilizi diretti, ossia dove è limitata la possibilità di sfruttare al meglio il fattore orientamento;
  - la classe 'B' per i nuovi insediamenti nei PUA che saranno posti in attuazione con i POC approvati con deliberazione di C.C. n. 16 del 25/03/2014 e con deliberazione di C.C. n. 53 del 24/07/2014.
  - la classe 'A2' per i nuovi insediamenti nei PUA che saranno posti in attuazione con i POC approvati successivamente alla variante n.1 del PSC;
- agli indirizzi al RUE che disciplinerà la possibilità di realizzare nel territorio rurale impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili applicando le Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010, nonché applicando le disposizioni emanate dalla Regione Emilia-Romagna quali la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa RER n.51 del 26/07/2011 (FER eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica) e n.28 del 06/12/2010 (FER all'energia solare fotovoltaica), DGR 1495/2011 - DGR 1496 del 24/10/2011 - DGR n.362 del 26/03/2012 relativamente alle zone idonee e non idonee all'installazione.


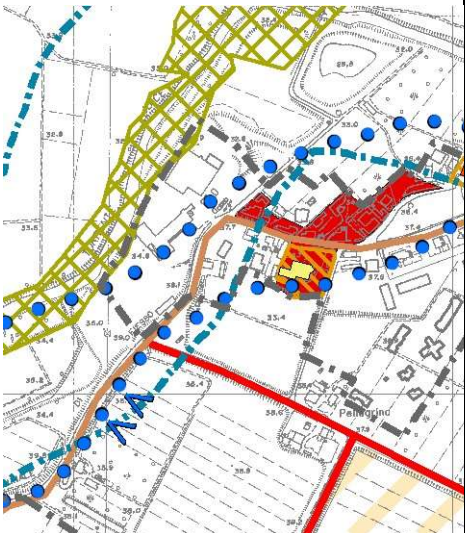
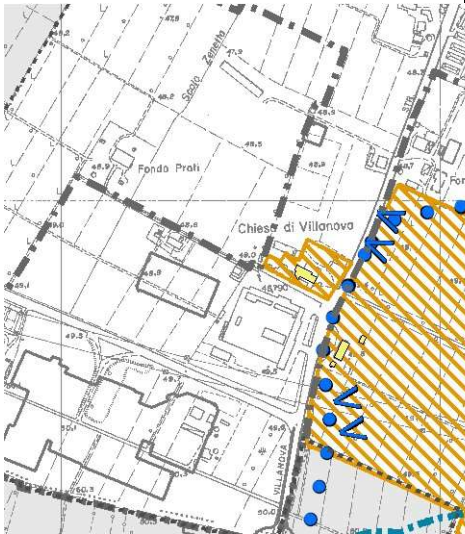

#### **14. Modifiche cartografiche e normative a seguito di richieste da parte degli Uffici comunali per recepimento errori materiali**

In seguito alle verifiche effettuate dagli uffici comunali sono state apportate - nella cartografia le seguenti modifiche:

- recepimento e integrazione (nella tav. Ca.PSC.2.1 e nella Scheda dei Vincoli) degli immobili di interesse storico-architettonico tutelati con formale vincolo ministeriale, (per gli edifici di proprietà comunale e per gli edifici religiosi, alla data del 10/10/2013) e precisamente:
  - 20) Chiesa di Sant'Ambrogio e pertinenze a Villanova, scheda di censimento n. 102; D.R. del 14/04/2011 ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs del 42/2004;
  - 21) Chiesa di San Pietro di Fiesse e pertinenze; D.R. del 02/10/2013 ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs del 42/2004;
  - 22) Chiesa di San Nicolò di Veduro e pertinenze, scheda di censimento n.112; D.R. del 10/10/2013 ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs del 42/2004;



23) Ex Scuola Comunale 'G. Rossini' località Madonna di Castenaso, scheda di censimento n. 145; Ope Legis ai sensi dell'art. 2 (comma 1 lettera a) del D.Lgs 490/1999.

|  |   |
|--|---|
|   |   |
| <p>- Chiesa San Nicolò a Verduro</p>   | <p>- Chiesa San Pietro a Fiesso</p>   |
|  |  |
| <p>- Chiesa Sant'Ambrogio a Villanova</p>  | <p>- Ex Scuola Elementare a Madonna</p>   |

In seguito alle verifiche effettuate dagli uffici comunali sono state apportate - nella normativa del PSC (elaborato Ca.PSC.N) le seguenti modifiche:

- correzione art. 5.8 comma 2. .... "Il PSC, in applicazione dell'art. A-16 comma 3 della LR 20/2000, articola il territorio rurale in due (no tre) tipi di ambiti" .....
-

### 3. VERIFICA DELLA PROCEDURA DI VAS/VALSAT

L'analisi e la valutazione del quadro ambientale di riferimento del territorio comunale è stata dettagliata nella redazione della relazione di VAS/Valsat del PSC approvato (14/01/2009) in ottemperanza alle indicazioni della direttiva 2001/42/CE, così come recepiti dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e s.m.i., per il documento del piano o programma ove individuati, sono inoltre stati descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o programma medesimo potrebbe avere sull'ambiente.

L'individuazione di macrotemi, hanno consentito di raggruppare gli obiettivi di sostenibilità in modo coordinato. Dopo avere definito le tematiche generali e relativi obiettivi di sostenibilità sono state sviluppate le schede di valutazione specifica in grado di interfacciarsi con gli obiettivi del Piano.

Gli obiettivi di sostenibilità coordinati per macrotema sono stati: Aria, Acqua, Suolo, Ecosistema, Rumore, Contesto sociale, Energia, Risorse e Rifiuti.

La legge regionale in materia di governo del territorio, (Legge regionale 6 luglio 2009, n. 6 "Governo e riqualificazione solidale del territorio") disciplina, all'art. 5 comma 7, che le Province, in veste di autorità competente, si esprimono in merito alla valutazione ambientale per i piani ed i programmi approvati dal Comune e le sue varianti, nell'ambito dell'intesa, di cui agli articoli 27, comma 10, e 32, comma 10, ovvero, ove sia stato stipulato l'accordo di pianificazione, nell'ambito delle riserve al piano adottato, di cui agli articoli 27, comma 7, e 32, comma 7, previa acquisizione delle osservazioni presentate.

Inoltre, sempre all'art. 5, commi 4 e 5 (di seguito riportati), sono esplicitati i casi di esclusione dell'applicazione della valutazione ambientale preventiva:

- "4. Allo scopo di evitare la duplicazione della valutazione, la Provincia, nel provvedimento con il quale si esprime sulla compatibilità ambientale del POC, ai sensi del comma 7, lettere b), c) e d), può stabilire che i PUA che non comportino variante al POC non devono essere sottoposti alla procedura di valutazione, in quanto il POC ha integralmente disciplinato ai sensi dell'articolo 30 gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da esso previsti, valutandone compiutamente gli effetti ambientali ai sensi del presente articolo. Non sono comunque sottoposti alla procedura di valutazione prevista dal presente articolo i PUA attuativi di un POC, dotato di VALSAT, se non comportino variante e il POC ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.
- Sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e che si limitino a introdurre:
  - a) rettifiche degli errori materiali;

- b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;
- c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, di cui è già stata svolta la valutazione ambientale;
- e) varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso."

La presente variante al PSC - considerando le tipologie delle modifiche introdotte - si ritiene ricompresa nel caso esplicitato dal comma 5 dell'art. 5 della L.R. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009.

## CONCLUSIONI

Le considerazioni riportate nei precedenti punti, evidenziano la sostenibilità delle previsioni disciplinate dalla presente variante al PSC, trattandosi di modifiche che:

- non apportano incrementi della potenzialità edificatoria residenziale e produttiva rispetto a quella riportata nella VAS del PSC.
- identificano, per ciascun ambito o sub/ambito, le azioni normative finalizzate a promuovere interventi tesi a ricondurre a valori di sostenibilità le azioni di piano attraverso idonee misure di mitigazione o compensazione;
- correggono ed integrano la cartografia dei Piani, recependo la correzione di errori materiali e l'effettivo stato dei luoghi;
- recepiscono le modifiche ai piani sovraordinati, tali modifiche non incidono sostanzialmente sulle Previsioni urbanistiche del Piano

Si ritiene che la presente variante non introduca elementi di potenziale conflittualità rispetto al PSC approvato, bensì proponga con le regolamentazioni normative, soluzioni nei confronti dei possibili impatti conseguenti l'attuazione degli interventi edificatori prospettati, coerentemente con le strategie d'ambito riportate nella normativa dello stesso PSC, che ha già analizzato in apposito documento di VAS gli impatti derivanti dalle scelte urbanistiche e le opportune soluzioni per mitigarli.

Per quanto sopra, per il principio di non duplicazione dei documenti e nel rispetto degli artt. 5 e 6 del testo coordinato della L.R. 20/2000 s.m.i., e relative circolari applicative, si ritiene che le modifiche descritte producono ricadute, in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, che non determinano problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

Considerando che la proposta di variante in oggetto consiste in gran parte nell'aggiornamento del PSC rispetto a previsioni già valutate in sede di POC, nella sistematizzazione dell'insieme dei vincoli e delle tutele di livello sovraordinato, nonché di modifiche ai perimetri degli ambiti che non influiscono negativamente

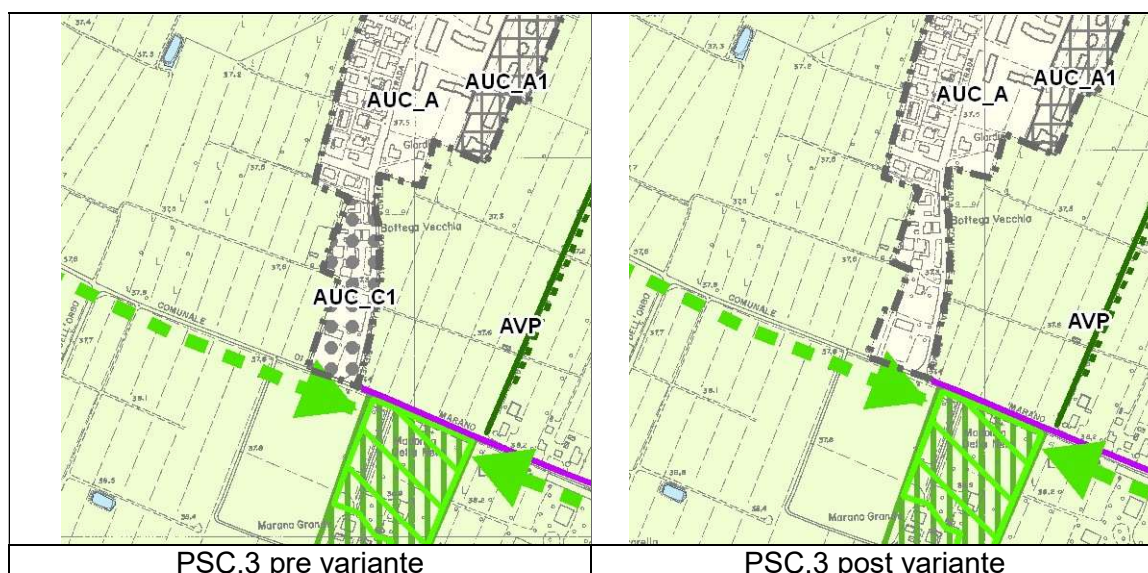


sulle condizioni di sostenibilità delle previsioni del PSC nel loro complesso, si effettua comunque la valutazione ambientale per gli ambiti della variante "Riclassificazione dell'ambito a sud dell'abitato di Marano AUC\_C1" e della variante "Country Club" di Villanova di Castenaso.

In base pertanto alle valutazioni effettuate, si ritiene che la variante in esame non debba essere generalmente ed organicamente assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica. La valutazione ambientale è prevista per le modifiche puntuali introdotte negli ambiti di Marano e Villanova per i quali sarà eseguita la relativa procedura di Vas-Valsat.

### **Modifica dell'ambito sud della frazione di Marano.**

Si propone al fine di favorire e semplificare l'attuazione del sub-ambito sud di Marano di modificare la partizione dell'ambito urbano consolidato da ambito AUC\_C1 - Porzioni di ambiti urbani consolidati nelle quali la sostituzione dell'agglomerato è da attuarsi tramite POC in ambito AUC\_A - Ambito urbano consolidato. La superficie interessata ricade entro il perimetro del territorio urbanizzato ed è pari a 13.612 mq.



### **VALUTAZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Si prescrive che le trasformazioni di tale porzione di ambito siano oggetto di Titolo abilitativo Convenzionato, anche per stralci funzionali legati alle proprietà dei suoli, in tale titolo edilizio dovrà essere elaborato un apposito capitolo, nella relazione illustrativa, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato. In riferimento alle Schede dei Vincoli ed all'apparato normativo del PSC e RUE.

- SF = mq. 13.600 circa.
- Capacità insediativa massima orientativa: SU max potenziale 4.760 mq pari a 68 alloggi convenzionali. La stima è calcolata applicando un indice UF previsto dal RUE pari ad un max dello 0,35 in condizioni ordinarie. Indicativamente gli alloggi

esistenti corrispondono a quattro (4). Considerando alcuni vincoli infrastrutturali che gravano nella porzione meridionale è possibile ipotizzare un carico insediativo pari a circa 40 alloggi convenzionali.

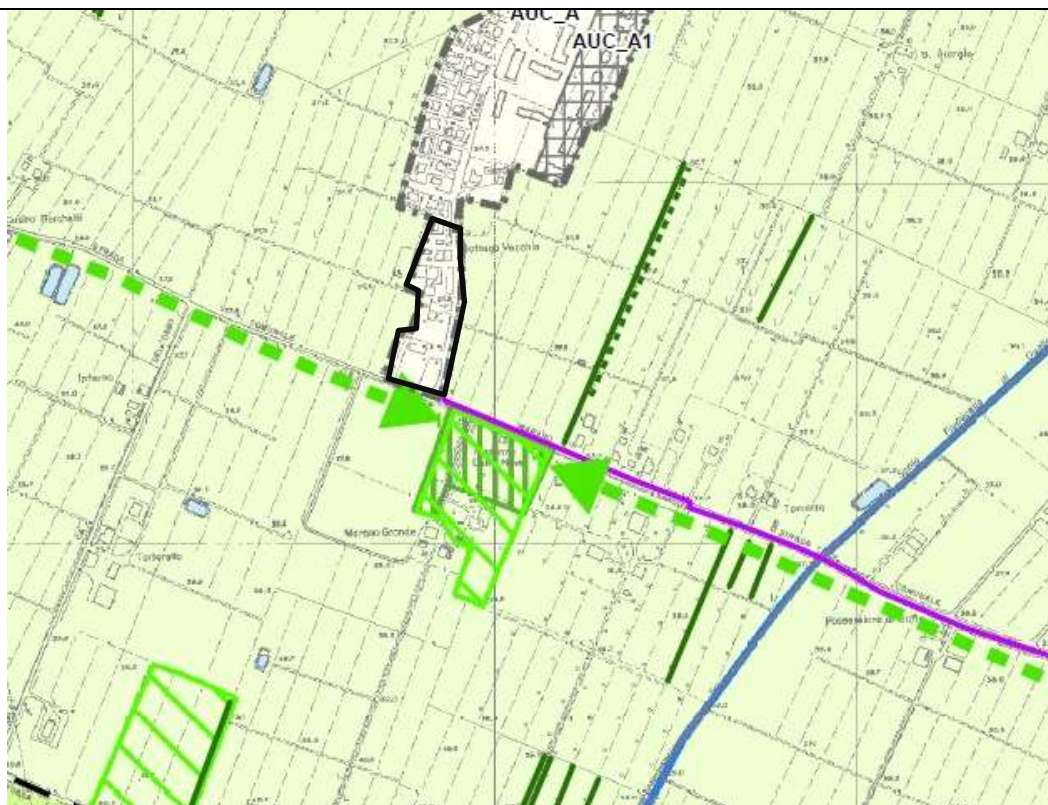
- altri parametri edilizi ed ambientali secondo quanto previsto nella convenzione del Titolo abilitativo;
- Quota max. di destinazione residenziale orientativa = 100%.
- Superficie permeabile SP min. = 30% della SF.

|  |  |
|--|--|
| <b>Note descrittive</b>  | Area prevalentemente urbanizzata a ridosso di insediamenti residenziali  |
| <b>Situazione urbanistica</b>  | Ha una buona correlazione con il tessuto urbano e i servizi della Frazione   |
| <b>Sicurezza idrogeologica</b>   | Non si segnalano criticità   |
| <b>Sicurezza sismica</b>   | Categoria di sottosuolo fattori di amplificazione da microzonazione sismica 'C1'   |
| <b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b> | L'area ricade nelle zone di tutela della struttura centuriata, dove è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione, ed è necessario mantenere la coerenza con l'organizzazione temporale storica, preferibilmente localizzando le nuove previsioni fuori dalle quadre libere da insediamenti. |
| <b>Accessibilità</b>   | Buona accessibilità pedonale e carrabile   |
| <b>Rete idrica e reti energetiche (gas e elettricità)</b>              | Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento   |
| <b>Smaltimento reflui e depurazione</b>                                | Il comparto è allacciabile al depuratore della frazione. Dovranno essere previste reti separate di smaltimento reflui. Per la realizzazione di eventuali locali interrati si richiede un'analisi geologica relativa alle eventuali interferenze con la falda acquifera e PGRA.   |
| <b>Zonizzazione Acustica</b>   | Le aree sono ricomprese entro la CLASSE II - Aree prevalentemente residenziali.  |

### Mitigazioni e prescrizioni

La porzione più meridionale dell'area è attraversata da una linea elettrica a media tensione. Gli interventi dovranno essere realizzati in conformità alle normative vigenti in materia di campi elettromagnetici generati da elettrodotti tra cui L.36/2001, D.P.C.M. 8/7/2003 e D.M. 29/5/2008. In particolare non dovrà essere previsto l'inserimento di aree a destinazione residenziale o adibite a permanenza prolungata (superiore alle 4 ore giornaliere) di persone all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto definita dal gestore dell'elettrodotto. L'area si trova attualmente in classe acustica II che verrà mantenuta, occorrerà pertanto che la costruzione di eventuali nuovi edifici ad uso abitativo avvenga ad una distanza tale da via Marano e via della Pieve da garantire il rispetto dei limiti di classe.

Verifiche di dettaglio per eventuali interferenze dei vincoli e tutele:



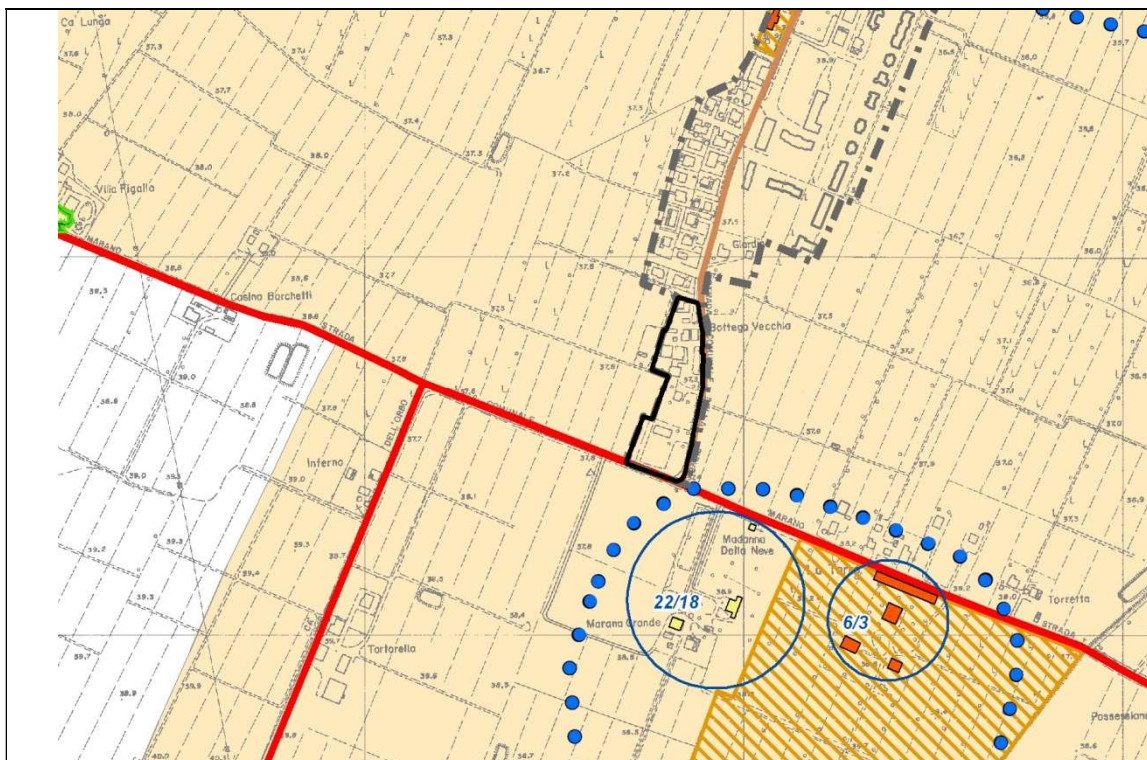
### Elaborato Ca.PSC.3 – Ambiti e trasformazioni territoriali.

L'area ricade entro il Perimetro del Territorio urbano consolidato. La porzione a nord risulta contigua all'ambito AUC della Frazione mentre i restanti lati sono (a sud ed est) perimetrati dalla viabilità di via Marano e via della Pieve che ne consentono una ottimale accessibilità.

Il lato orientale risulta confinante con l'abito rurale ad alta vocazione produttiva agricola.

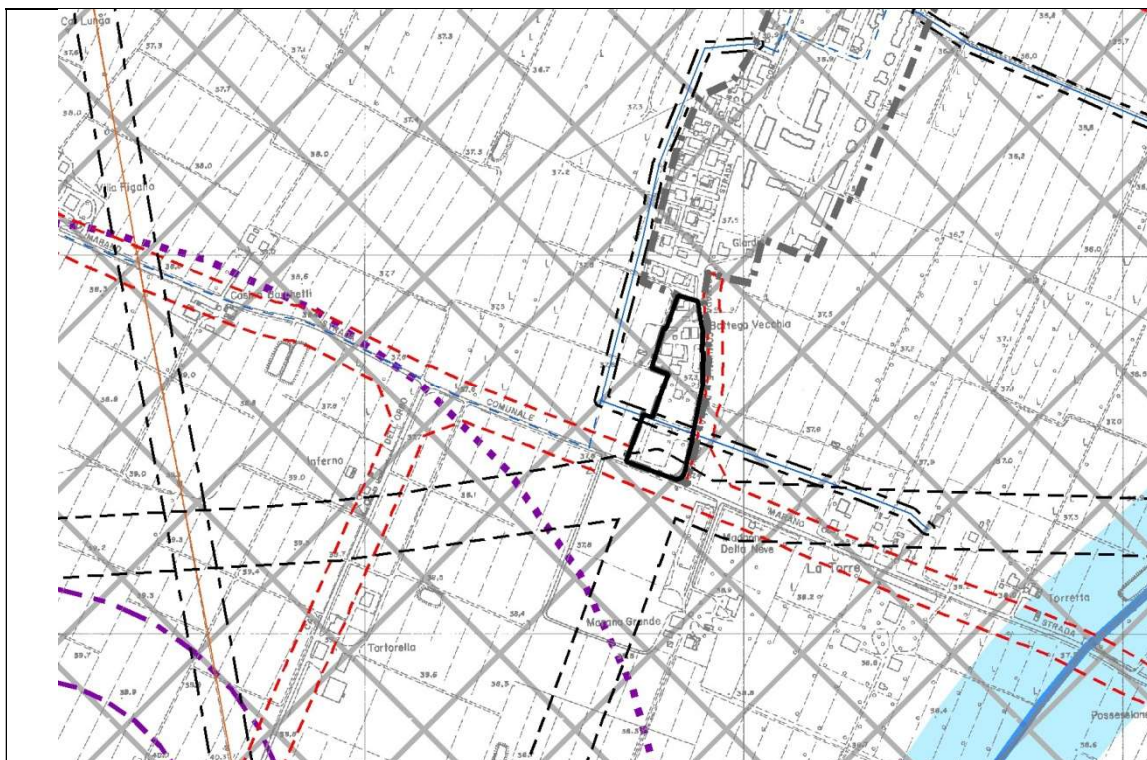


L'ambito risulta adiacente e contiguo al progetto della Rete Ecologica del PSC (art. 3.3).



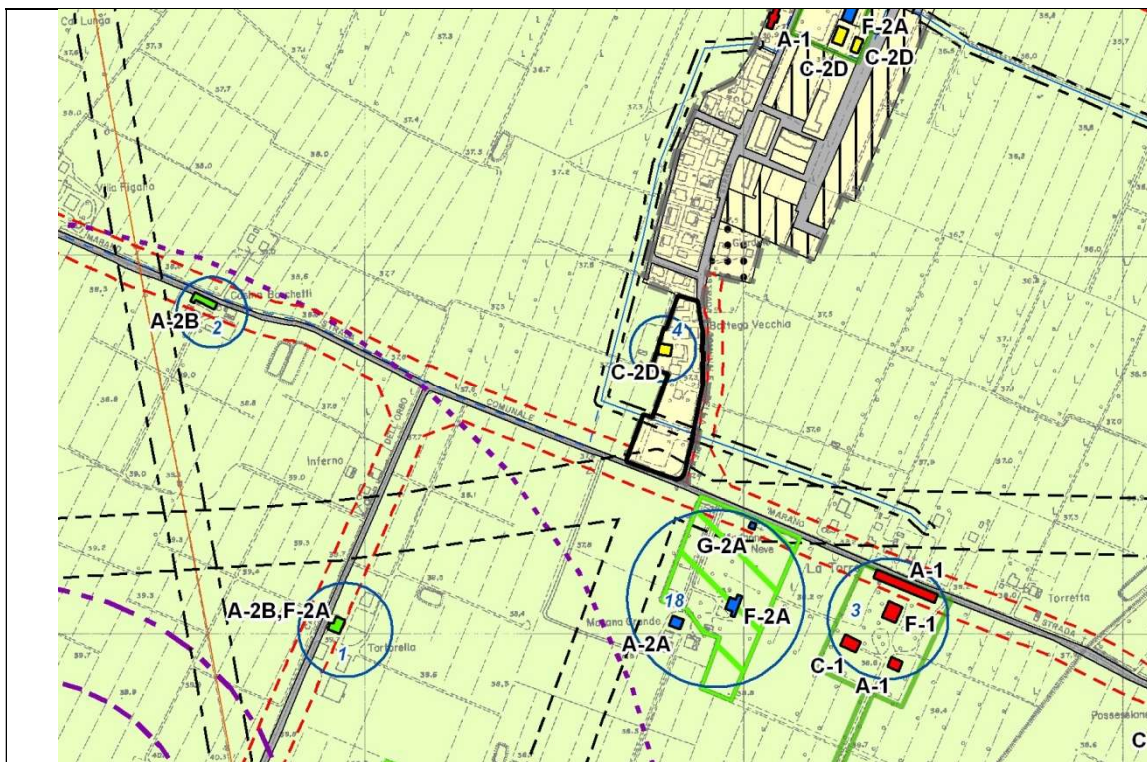
**Elaborato Ca.PSC.2.1 - Tavola dei Vincoli: tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale.**

L'area è interessata da Zone di tutela della struttura centuriata. La viabilità esistente quale via Marano è un residuo della centuriazione e via della Pieve quale strada storica secondaria.

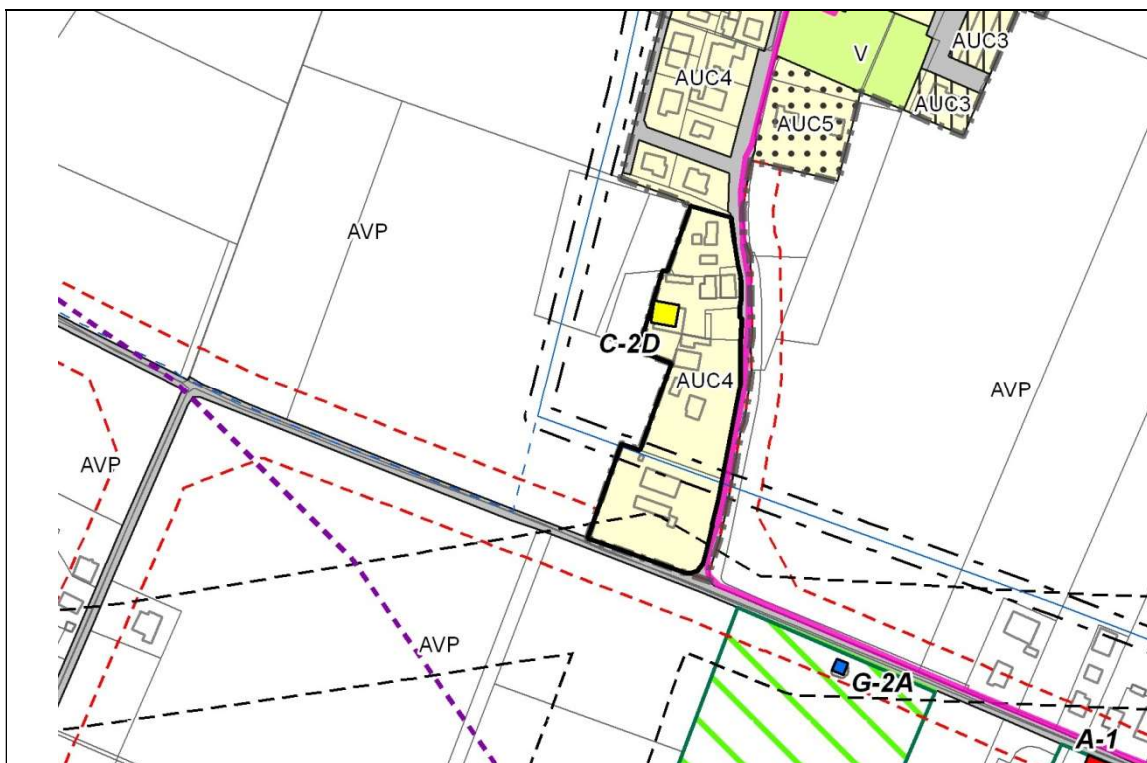


**Elaborato Ca.PSC.2.2 - Tavola dei Vincoli:** tutele e vincoli relativi alla sicurezza, vulnerabilità del territorio e rispetti delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici. In riferimento alle reti infrastrutturali si segnala come la porzione più meridionale dell'area sia attraversata dai vincoli riferibili ad un tracciato di linea elettrica a media tensione e da un metanodotto. L'area, così come l'intera frazione, è interessata dai vincoli ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile) relativi agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea. In tali ambiti sono prescritte limitazioni per attività o costruzioni e/o sono soggette a valutazione specifica di ENAC. Aree soggette a controllo degli apporti d'acqua in pianura. PTCP - art. 4.8. gestione dell'acqua meteorica. Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) previsto dalla Direttiva europea 2007/60/CE con variante al PSAI-PTCP.





**Elaborato Ca.RUE.1.1 - Ambiti Urbani e Territorio Rurale**

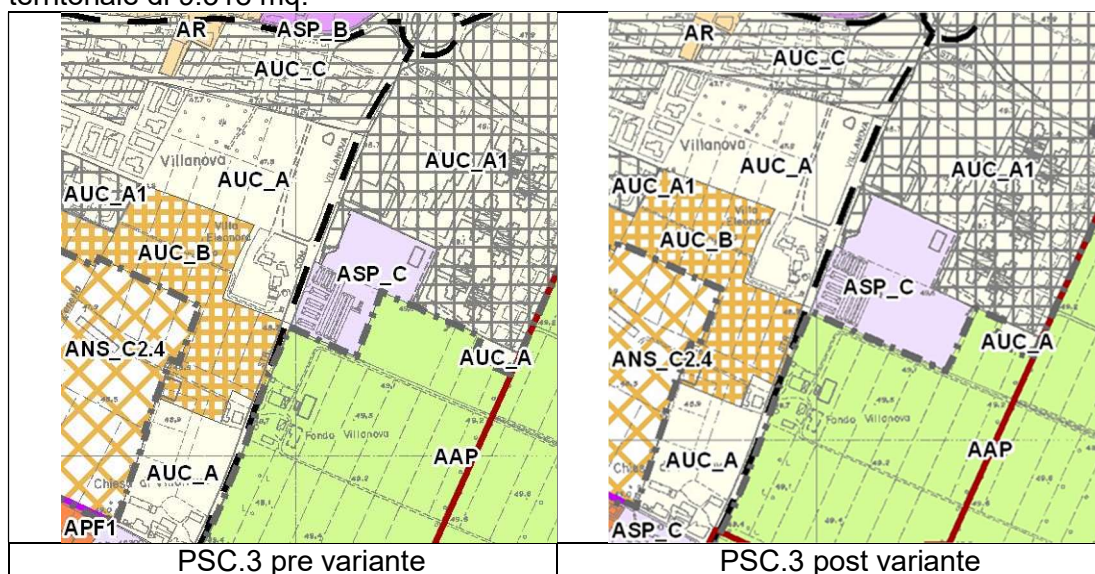


**Elaborato Ca.RUE.1.2 - Ambiti Urbani e Dotazioni Territoriali**

**Modifica e ampliamento dell'ambito 'Country Club' di Villanova di Castenaso in via Gozzadini.**

Si propone di ampliare il lotto destinato ad attività fruibili ricreative di cui al Country Club. La richiesta è funzionale a poter realizzare ampliamenti delle strutture destinate ad attività sportive e ludiche. Il tutto è pensato in stretta aderenza con l'attuale perimetro del territorio urbanizzato. Si modifica di conseguenza il perimetro dell'Ambito ASP\_C (ambito produttivo consolidato comunale). Attualmente tale ambito è utilizzato per circa il 50% delle aree come destinazione vivaistica e per la rimanente parte ad attività sportive e ludiche di cui al Country Club. Si provvede a modificare la cartografia del PSC con contestuale modifica del perimetro del territorio urbanizzato.

La superficie interessata ricade entro l'ambito rurale periurbano e contiguo al perimetro del territorio urbanizzato. Tale area risulta pari ad una superficie territoriale di 9.318 mq.



## VALUTAZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Si prescrive che le trasformazioni di tale porzione di ambito siano oggetto di Titolo abilitativo Convenzionato, in tale titolo edilizio dovrà essere elaborato un apposito capitolo, nella relazione illustrativa, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato. In riferimento alle Schede dei Vincoli ed all'apparato normativo del PSC e RUE.

- SF = mq 19.704 circa di cui 9.300 sono riferibili alla presente variante (mq 10.404 esistente).
- Capacità insediativa massima orientativa: ASP2.2 (via Gozzadini) gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
- UF max = 0,60 mq/mq pari a circa 11.882 mq di cui 4.278 già realizzati.
- SP minima = 20% della ST.
- Usi ammessi: **e2** Pubblici esercizi, **d2** Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, **d7.4** Attività di svago, riposo, esercizio sportivo **d10.1** Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo **d10.2** Attività ricreative, sportive e di spettacolo, **d12** Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca strettamente legate alle attività in essere.

- altri parametri edilizi ed ambientali secondo quanto previsto nella convenzione del Titolo abilitativo.

|  |  |
|--|--|
| <b>Note descrittive</b>  | Area agricola periurbana a ridosso di vivaio, area sportiva esistente e insediamenti residenziali  |
| <b>Situazione urbanistica</b>  | Ha una ottima correlazione con il tessuto urbano e i servizi della Frazione  |
| <b>Sicurezza idrogeologica</b>   | Non si segnalano criticità   |
| <b>Sicurezza sismica</b>   | L'areale è caratterizzato da liquefazione potenziale da microzonazione sismica (spessore e tessiture da controllare)   |
| <b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b> | L'area ricade entro il perimetro delle aree soggette alle regolamentazioni relative al controllo degli apporti delle acque.  |
| <b>Accessibilità</b>   | Ottima accessibilità pedonale e carrabile  |
| <b>Rete idrica e reti energetiche (gas e elettricità)</b>              | Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento   |
| <b>Smaltimento reflui e depurazione</b>                                | Il comparto è allacciabile al depuratore della frazione. Dovranno essere previste reti separate di smaltimento reflui.<br>Per la realizzazione di eventuali locali interrati si richiede una analisi geologica relativa alle eventuali interferenze con falda acquifera e PGRA |
| <b>Zonizzazione Acustica</b>   | Le aree sono ricomprese entro la CLASSE III - Aree extraurbane-zone agricole e contigue a nord con la CLASSE III - Aree di tipo misto e a ovest con la CLASSE IV - Aree ad intensa attività umana.   |



### Mitigazioni e prescrizioni

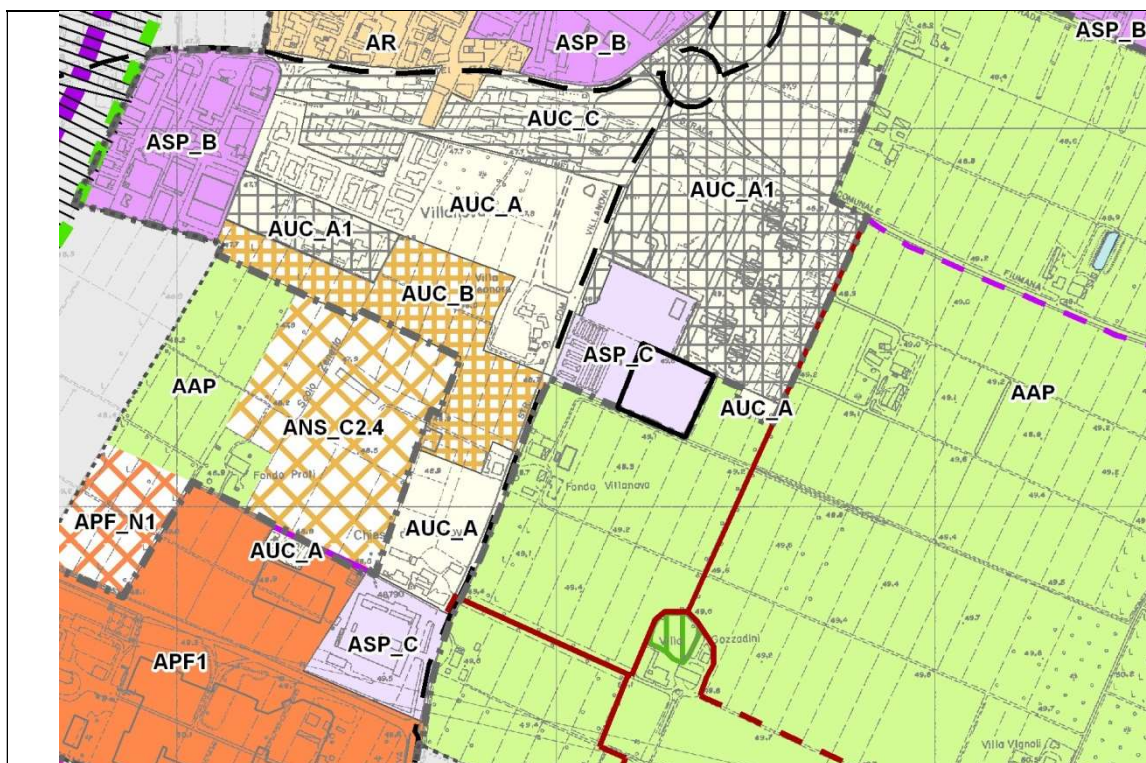
La distribuzione dell'edificato dovrà essere localizzata nell'ambito già consolidato e comunque in aree contigue e prossime all'ambito consolidato ASP4 e ASP2.2 previgente. Le attività sportive e/o all'aria aperta saranno da realizzarsi sui terreni delle aree/parti più esterne.

Realizzazione di una cortina di verde di essenze ed arbusti da realizzarsi nel lato sud ed est quale confine tra l'area e la restante parte di ambito agricolo periurbano.

Il 20% della superficie deve risultare superficie permeabile. Realizzazione di sistemi di laminazione commisurati all'ampliamento previsto.

Dovranno essere realizzate reti fognarie interne separate, la rete bianca separata dovrà essere allacciata alla bianca separata comunale confluyente al Torrente Savena o recapitata direttamente in acque superficiali prevedendo comunque la gestione delle portate mediante laminazione.

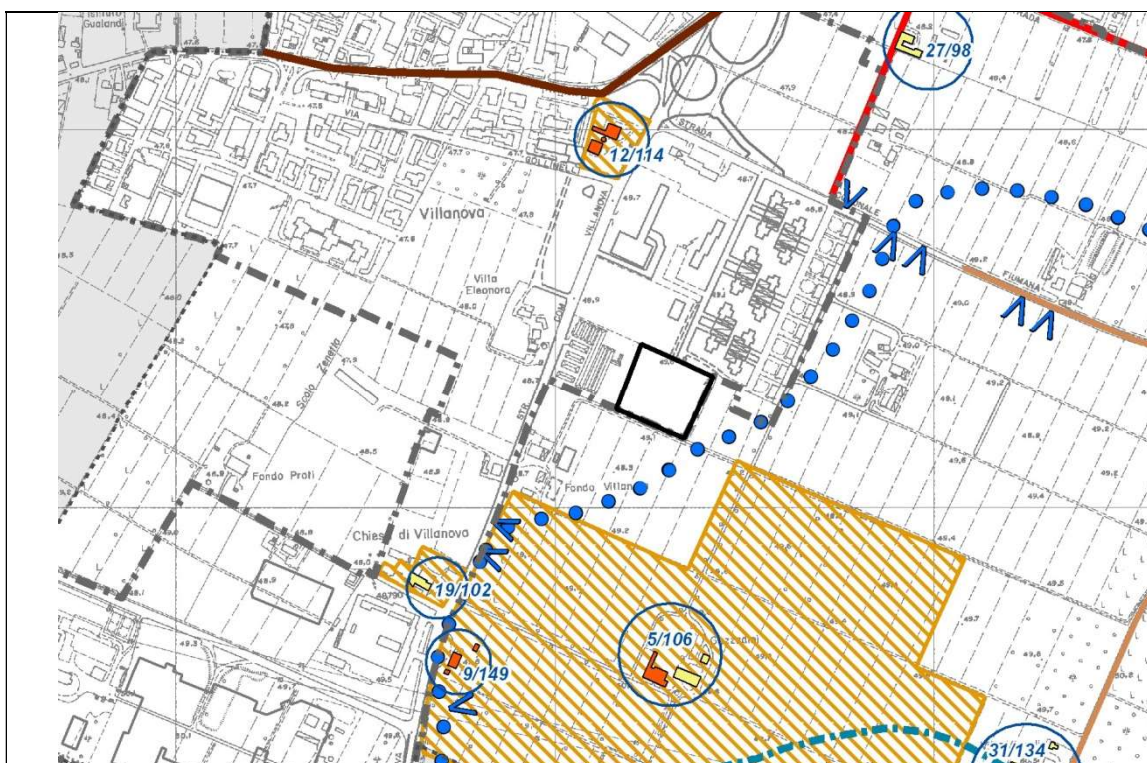
L'area è attualmente in classe acustica III, nel caso in cui si prevedesse di modificare la classe occorrerà valutare l'eventuale necessità di mitigazioni nei confronti degli edifici ad uso residenziale a nord. Qualora le attività svolte all'interno dei nuovi edifici non siano escluse dalle tipologie di cui al D.P.R. 19/10/2011 n. 227, dovrà essere predisposta una valutazione previsionale d'impatto acustico redatta secondo i criteri stabiliti dalla delibera regionale 673/2004. Le prescrizioni dovranno essere verificate dal Comune in fase di titolo edilizio.



**Elaborato Ca.PSC.3 – Ambiti e trasformazioni territoriali.**

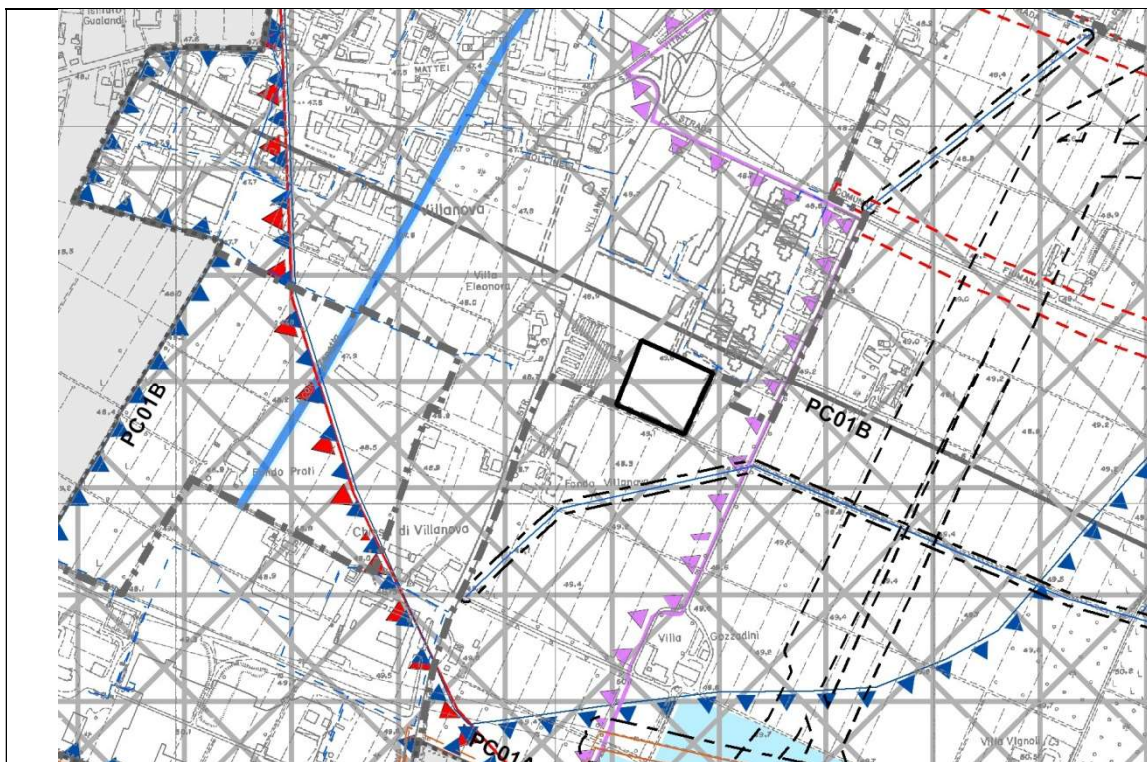
L'area ricade entro l'ambito rurale periurbano. La porzione a nord risulta contigua alle strutture sportive esistenti ed all'ambito AUC della Frazione. I restanti lati sono

(a sud ed est) confinano con l'ambito rurale periurbano. Il lato orientale risulta confinante con l'ambito destinato ad attività floro-vivaistiche. L'ambito non è interessato dal progetto della Rete Ecologica del PSC (art. 3.3).



**Elaborato Ca.PSC.2.1 - Tavola dei Vincoli:** tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale. L'area non risulta interessata da vincoli e tutele di questa natura.

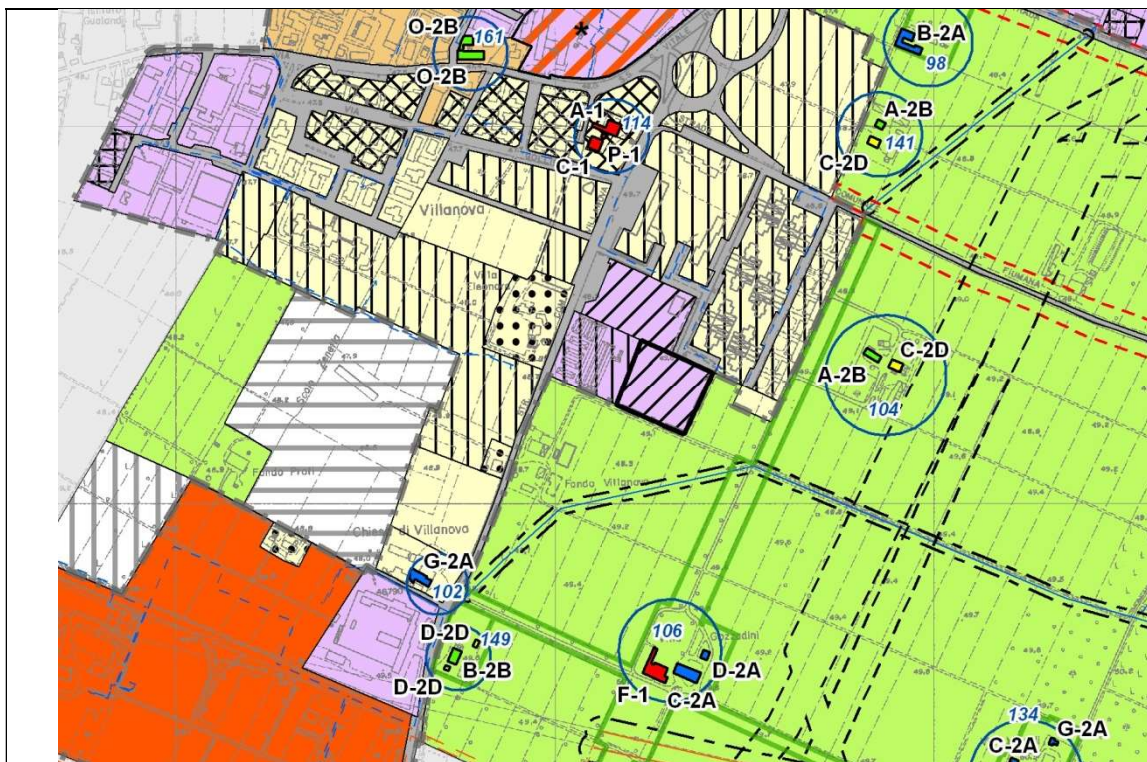




**Elaborato Ca.PSC.2.2 - Tavola dei Vincoli:** tutele e vincoli relativi alla sicurezza, vulnerabilità del territorio e rispetti delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici. In riferimento alle reti infrastrutturali si segnala come la porzione di area proposta non sia attraversata da vincoli riferibili a tracciati infrastrutturali. L'area, così come l'intera frazione, è interessata dai vincoli ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile) relativi agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea. In tali ambiti sono prescritte limitazioni per attività o costruzioni e/o sono soggette a valutazione specifica di ENAC. L'area ricade entro il perimetro delle aree soggette alle regolamentazioni relative al controllo degli apporti delle acque (Navile-Savena). Aree soggette a controllo degli apporti d'acqua in pianura. PTCP - art. 4.8. gestione dell'acqua meteorica. Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) previsto dalla Direttiva europea 2007/60/CE con variante al PSAI-PTCP.

**SEGUE**





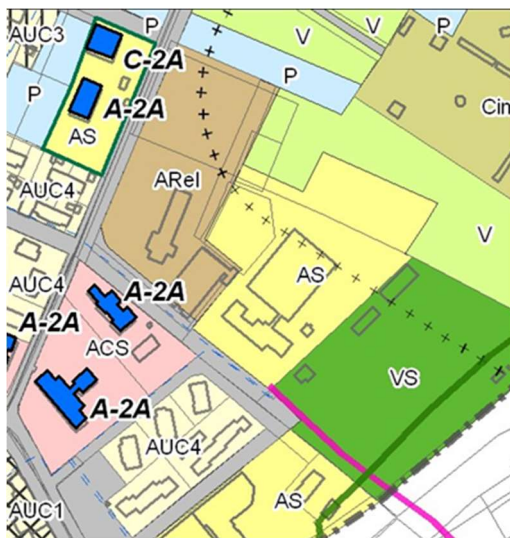
**Elaborato Ca.RUE.1.1 - Ambiti Urbani e Territorio Rurale**



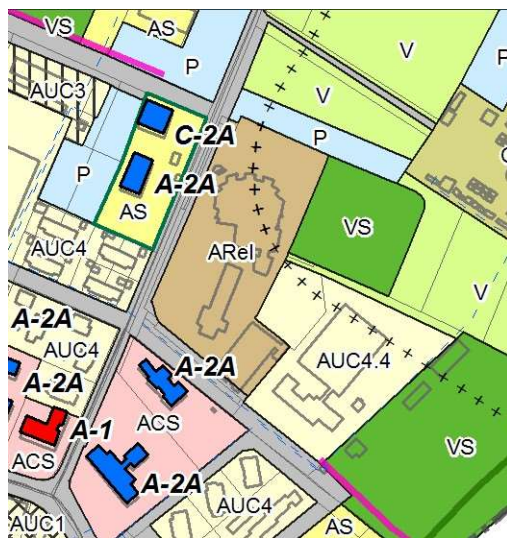
**Elaborato Ca.RUE.1.2 - Ambiti Urbani e Dotazioni Territoriali**

**Modifica della destinazione d'uso dell'Ambito della scuola media del Capoluogo a seguito della previsione di nuova realizzazione del polo scolastico adiacente al polo delle attrezzature sportive (esistenti e di progetto)**

- In seguito della previsione di una nuova area destinata alla realizzazione del polo scolastico del capoluogo (tramite variante al POC si è definita la nuova area presso la Piscina - Campi sportivi) si provvede a definire la nuova destinazione urbanistica per l'ambito (valutando il contesto urbanistico entro cui si colloca) da AUC 'Aree per attrezzature e servizi collettivi' in ambito AUC-AUC4 'Ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste'.
- Si provvede a modificare la relativa cartografia del RUE (elaborato Ca.RUE.1.2) da ambito AUC identificato con la sigla 'o' ad ambito AUC4.4. (art. 4.2.3 comma 4bis del RUE).



RUE 1.2 pre variante



RUE 1.2 post variante

## VALUTAZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Si prescrive che le trasformazioni di tale porzione di ambito siano oggetto di Titolo abilitativo Convenzionato, anche per stralci funzionali legati alle proprietà dei suoli, in tale titolo edilizio dovrà essere elaborato un apposito capitolo, nella relazione illustrativa, denominato “Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni”, nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull’ambito territoriale interessato. In riferimento alle Schede dei Vincoli ed all’apparato normativo del PSC e RUE.

- SF = mq. 9.800 circa.
- Capacità insediativa massima orientativa: SU max potenziale 4.900 mq pari a 70 alloggi convenzionali. La stima è calcolata applicando un indice UF previsto dal RUE pari ad un max dello 0,50 in condizioni ordinarie.
- altri parametri edilizi ed ambientali secondo quanto previsto nella convenzione del Titolo abilitativo;

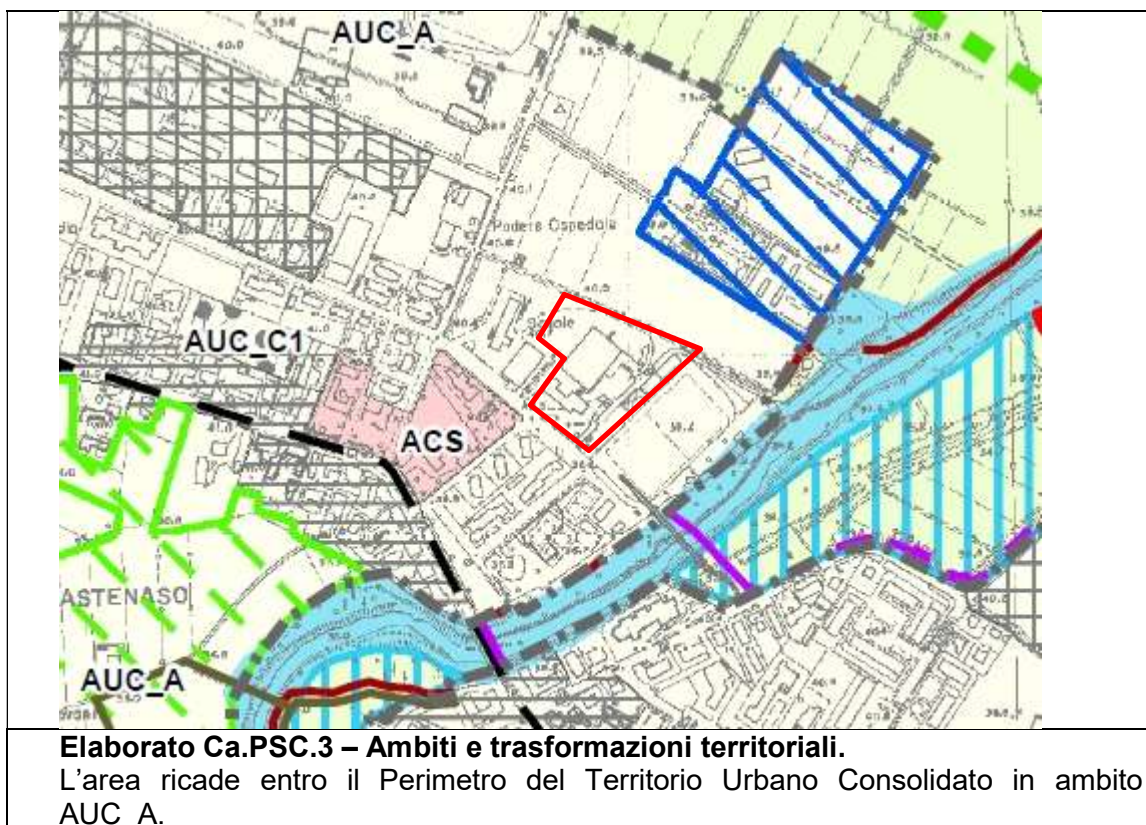


- per il reperimento delle dotazioni territoriali (Verde e Parcheggi pubblici), previa sottoscrizione di convenzione, è ammessa la monetizzazione ai sensi dell'articolo 3.1.8 comma 7 del RUE e/o in alternativa il reperimento è ammesso nelle contigue aree destinate a dotazioni territoriali.
- Quota max di destinazione residenziale orientativa = 100%. Resta inteso che sono potenzialmente insediabili gli usi di cui agli ambiti consolidati AUC4.

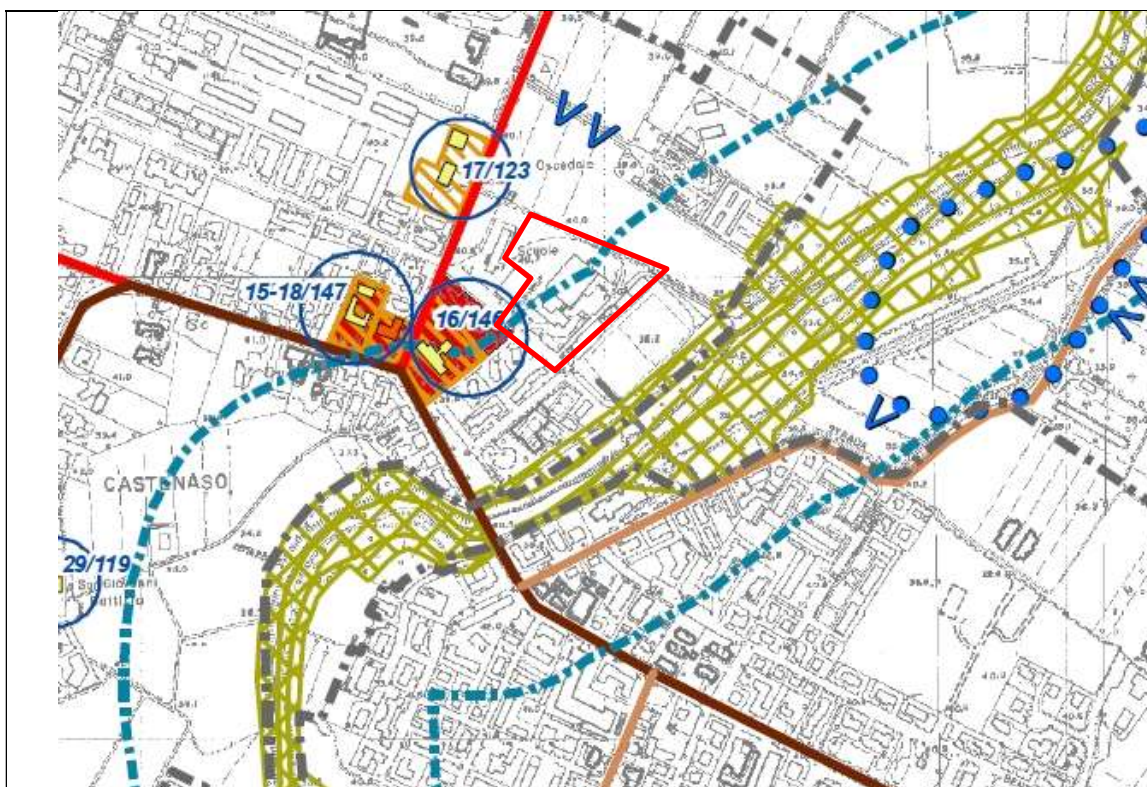
|  |   |
|--|---|
| <b>Note descrittive</b>  | Area prevalentemente urbanizzata a ridosso di insediamenti residenziali   |
| <b>Situazione urbanistica</b>  | Ha una ottima correlazione con il tessuto urbano e i servizi del Capoluogo  |
| <b>Sicurezza idrogeologica</b>   | Non si segnalano criticità  |
| <b>Sicurezza sismica</b>   | Categoria di sottosuolo fattori di amplificazione da microzonazione sismica 'C1'  |
| <b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b> | La porzione più settentrionale dell'area è interessata dal vincolo di rispetto cimiteriale.   |
| <b>Accessibilità</b>   | Ottima accessibilità pedonale e carrabile   |
| <b>Rete idrica e reti energetiche (gas e elettricità)</b>              | Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento  |
| <b>Smaltimento reflui e depurazione</b>                                | Il comparto è allacciabile al depuratore del Capoluogo. Dovranno essere previste reti separate di smaltimento reflui. Per la realizzazione di eventuali locali interrati si richiede un'analisi geologica relativa alle eventuali interferenze con la falda acquifera e PGRA.   |
| <b>Zonizzazione Acustica</b>   | Le aree sono ricomprese entro la CLASSE III - Aree di progetto di tipo misto  |
| <b>Mitigazioni e prescrizioni</b>                                      | <p>Dovranno essere rimosse eventuali cisterne interrate di combustibile e verificato lo stato dei suoli; se necessario, procedere ad eventuale bonifica nel rispetto di quanto alla Parte quarta Titolo quinto del D.Lgs 152/06;</p> <p>Le costruzioni potranno essere realizzate all'esterno della fascia di rispetto cimiteriale;</p> <p>Dovrà essere predisposta una documentazione previsionale di clima acustico ex L. 447/1995 finalizzata ad accertare che presso le nuove residenze le immissioni sonore saranno conformi a quanto stabilito dalla zonizzazione acustica vigente.</p> <p>L'area sui cui verranno realizzati gli edifici risultano contigue ed inserite in contesti consolidati fortemente caratterizzati dalla presenza di aree verdi sportive e non. Il progetto dovrà prevedere elementi di connessione e valorizzazione con il contesto.</p> |

SEGUE:

Verifiche di dettaglio per eventuali interferenze dei vincoli e tutele:

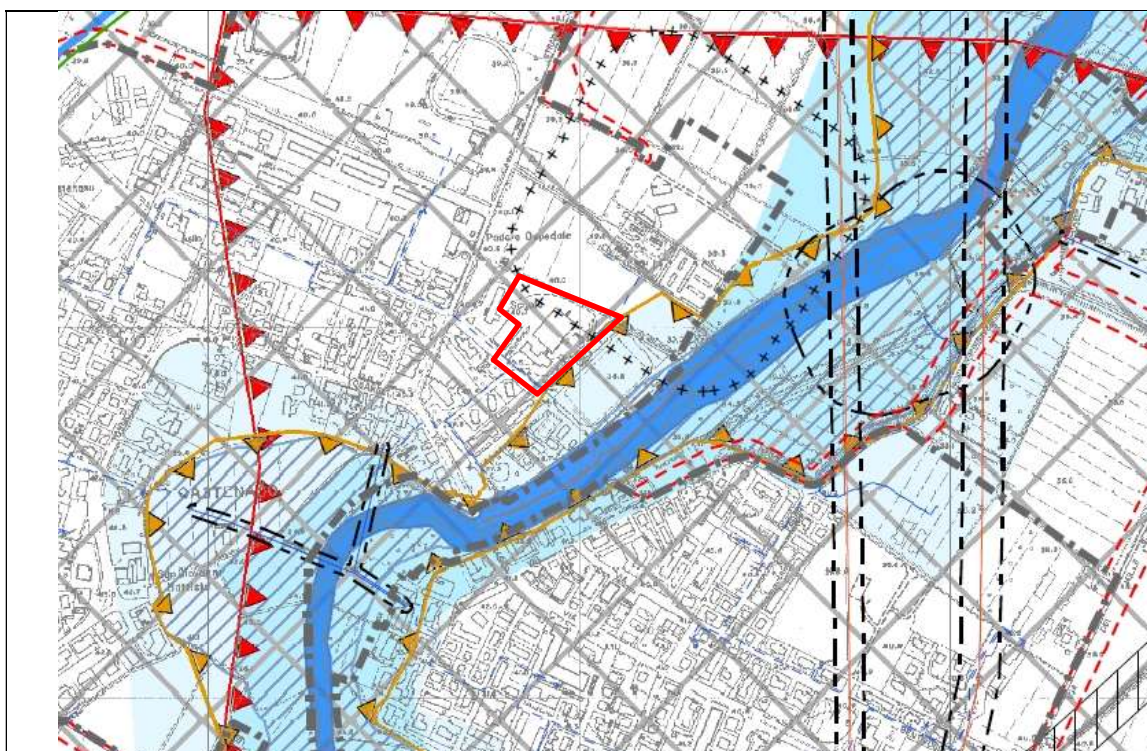






**Elaborato Ca.PSC.2.1 - Tavola dei Vincoli: tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale.**

L'area nella porzione orientale è interessata dalla fascia perfluviale con vincolo art. 142 D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

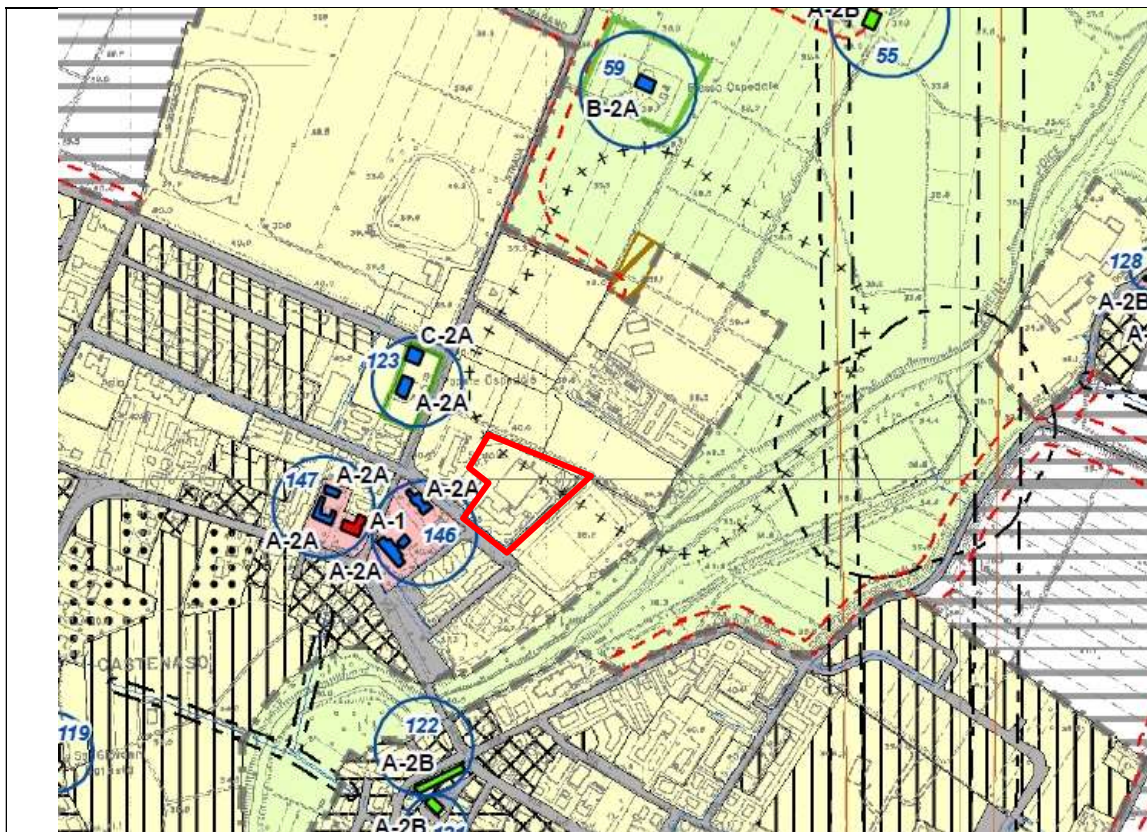


**Elaborato Ca.PSC.2.2 - Tavola dei Vincoli: tutele e vincoli relativi alla sicurezza, vulnerabilità del territorio e rispetti delle infrastrutture, reti e**



**impianti tecnologici.**

La porzione più settentrionale è interessata dal vincolo di rispetto cimiteriale. L'area è interessata dai vincoli ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile) relativi agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea. In tali ambiti sono prescritte limitazioni per attività o costruzioni e/o sono soggette a valutazione specifica di ENAC. L'area è ricompresa entro le aree soggette a controllo degli apporti d'acqua in pianura. PTCP - art. 4.8. gestione dell'acqua meteorica. Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) previsto dalla Direttiva europea 2007/60/CE con variante al PSAI-PTCP. L'area è ricompresa entro il perimetro delle zone vulnerabili da nitrati.

**Elaborato Ca.RUE.1.1 - Ambiti Urbani e Territorio Rurale**

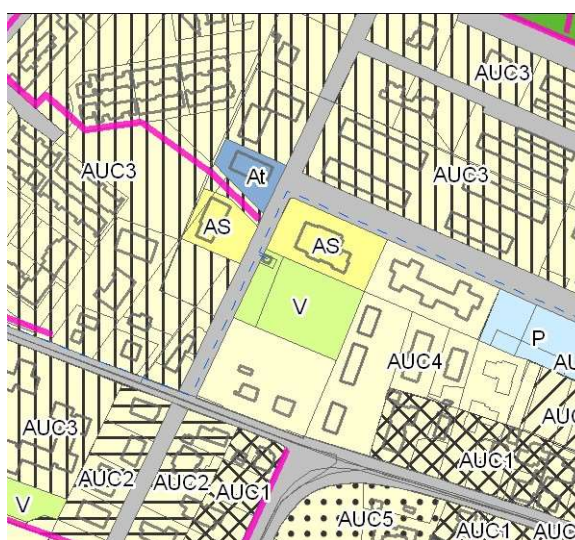
L'area ricade entro l'ambito AUC4 – Ambito urbano consolidati per funzioni residenziali e miste





**Modifica della destinazione d'uso dell'Ambito dell'asilo nido del Capoluogo a seguito della previsione di nuova realizzazione del polo scolastico adiacente al polo delle attrezzature sportive (esistenti e di progetto)**

- In seguito della previsione di una nuova area destinata alla realizzazione del polo scolastico del capoluogo (nuova area presso la Piscina - Campi sportivi) si provvede a definire la nuova destinazione urbanistica per l'ambito (valutando il contesto urbanistico entro cui si colloca) da AUC 'Aree per attrezzature e servizi collettivi' in ambito AUC-AUC4 'Ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste'.
- Si provvede a modificare la relativa cartografia del RUE (elaborato Ca.RUE.1.2) da ambito AUC identificato con la sigla 'o' ad ambito AUC4.5. (art. 4.2.3 comma 4bis del RUE).



RUE 1.2 pre variante



RUE 1.2 post variante

**VALUTAZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Si prescrive che le trasformazioni di tale porzione di ambito siano oggetto di Titolo abilitativo Convenzionato, anche per stralci funzionali legati alle proprietà dei suoli, in tale titolo edilizio dovrà essere elaborato un apposito capitolo, nella relazione illustrativa, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato. In riferimento alle Schede dei Vincoli ed all'apparato normativo del PSC e RUE.

- SF = mq. 6.250 circa.
- Capacità insediativa massima orientativa: SU max potenziale 3.125 mq pari a 45 alloggi convenzionali. La stima è calcolata applicando un indice UF previsto dal RUE pari ad un max dello 0,50 in condizioni ordinarie.
- altri parametri edilizi ed ambientali secondo quanto previsto nella convenzione del Titolo abilitativo;

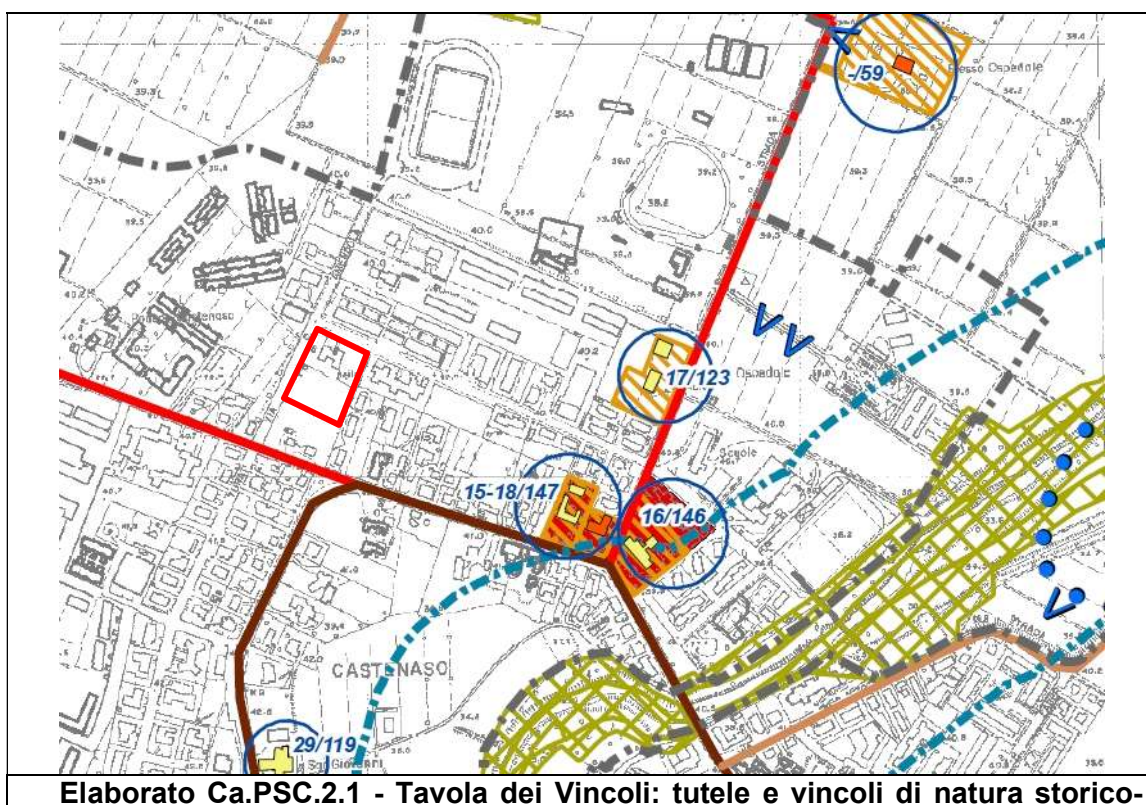
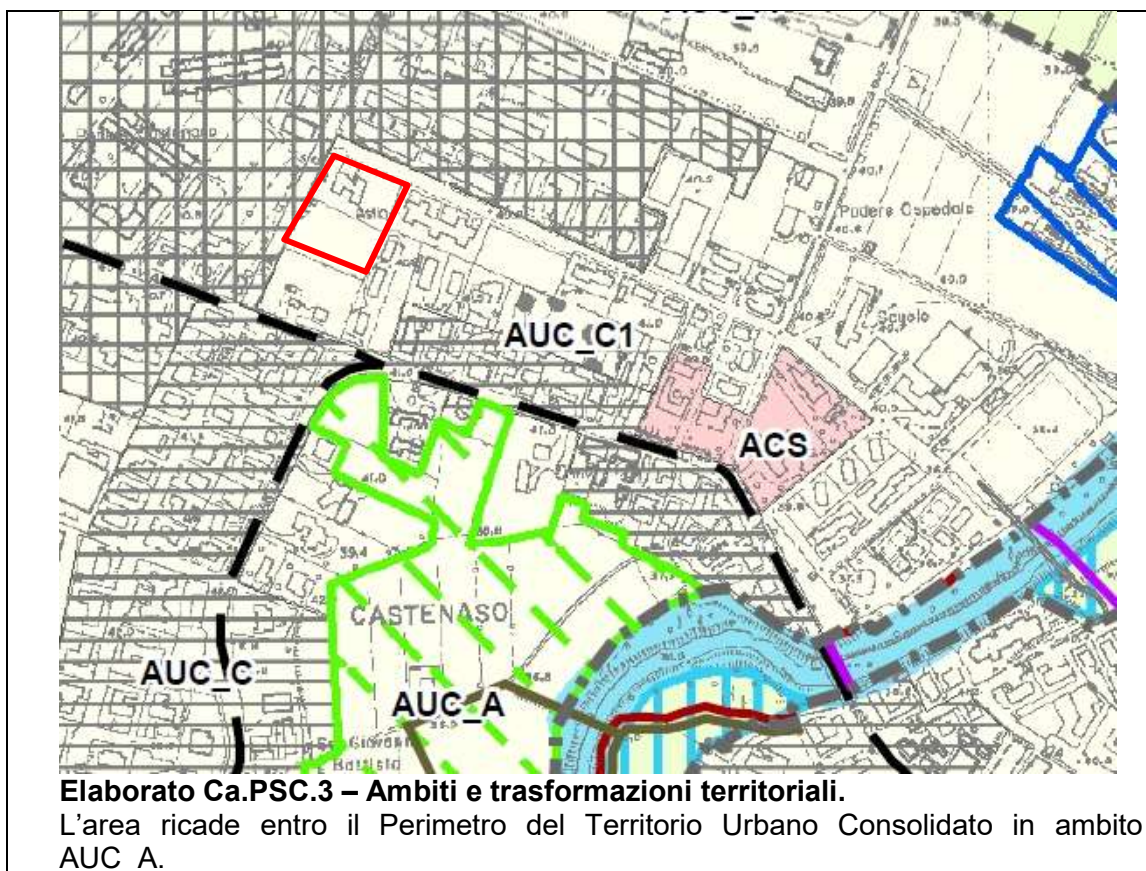
- Quota max di destinazione residenziale orientativa = 100%. Resta inteso che sono potenzialmente insediabili gli usi di cui agli ambiti consolidati AUC4.

|  |  |
|--|--|
| <b>Note descrittive</b>  | Area prevalentemente urbanizzata a ridosso di insediamenti residenziali  |
| <b>Situazione urbanistica</b>  | Ha una ottima correlazione con il tessuto urbano e i servizi del Capoluogo   |
| <b>Sicurezza idrogeologica</b>   | Non si segnalano criticità   |
| <b>Sicurezza sismica</b>   | Categoria di sottosuolo fattori di amplificazione da microzonazione sismica 'C1'.  |
| <b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b> | n.n.   |
| <b>Accessibilità</b>   | Ottima accessibilità pedonale e carrabile.   |
| <b>Rete idrica e reti energetiche (gas e elettricità)</b>              | Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.  |
| <b>Smaltimento reflui e depurazione</b>                                | Il comparto è allacciabile al depuratore del Capoluogo. Dovranno essere previste reti separate di smaltimento reflui. Per la realizzazione di eventuali locali interrati si richiede un'analisi geologica relativa alle eventuali interferenze con la falda acquifera e PGRA.  |
| <b>Zonizzazione Acustica</b>   | Le aree sono ricomprese entro la CLASSE III - Aree di progetto di tipo misto.  |
| <b>Mitigazioni e prescrizioni</b>                                      | Dovranno essere rimosse eventuali cisterne interrate di combustibile e verificato lo stato dei suoli; se necessario, procedere ad eventuale bonifica nel rispetto di quanto alla Parte quarta Titolo quinto del D.Lgs. 152/06;<br>Dovrà essere predisposta una documentazione previsionale di clima acustico ex L. 447/1995 finalizzata ad accertare che presso le nuove residenze le immissioni sonore saranno conformi a quanto stabilito dalla zonizzazione acustica vigente.<br>L'area sui cui verranno realizzati gli edifici risultano contigue ed inserite in contesti consolidati fortemente caratterizzati dalla presenza di aree verdi sportive e non. Il progetto dovrà prevedere elementi di connessione e valorizzazione con il contesto. |

SEGUE:

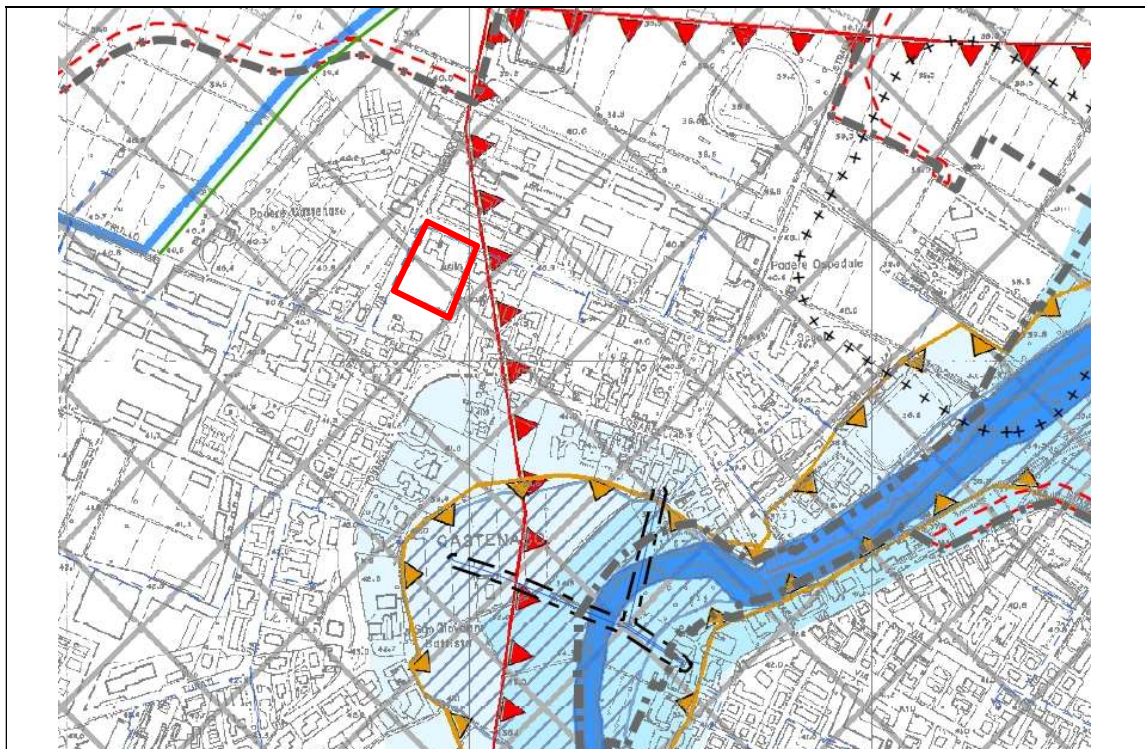


Verifiche di dettaglio per eventuali interferenze dei vincoli e tutele:





culturale, paesaggistica e ambientale.  
n.n.



**Elaborato Ca.PSC.2.2 - Tavola dei Vincoli: tutele e vincoli relativi alla sicurezza, vulnerabilità del territorio e rispetti delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici.**

L'area è interessata dai vincoli ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile) relativi agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea. In tali ambiti sono prescritte limitazioni per attività o costruzioni e/o sono soggette a valutazione specifica di ENAC. L'area è ricompresa entro le aree soggette a controllo degli apporti d'acqua in pianura. PTCP - art. 4.8. gestione dell'acqua meteorica. Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) previsto dalla Direttiva europea 2007/60/CE con variante al PSAI-PTCP.



**Elaborato Ca.RUE.1.1 - Ambiti Urbani e Territorio Rurale**

L'area ricade entro l'ambito AUC4 – Ambito urbano consolidati per funzioni residenziali e miste





**Elaborato Ca.RUE.1.2 - Ambiti Urbani e Dotazioni Territoriali**

L'area ricade entro l'ambito AUC4 – Ambito urbano consolidati per funzioni residenziali e miste