

PSC TERREDACQUA



Comune di **Sala Bolognese**

DOCUMENTO PRELIMINARE

VARIANTE PSC/RUE

Quadro conoscitivo, obiettivi,
scelte di pianificazione,
valutazione ambientale preliminare
e sintesi non tecnica

il Sindaco:

Emanuele Bassi

Pianificazione urbana:

Emanuele Bassi

Direttore Area tecnica:

Arch. Maria Grazia Murru

Adozione: delibera C.C. n. del / /

Approvazione: delibera C.C. n. del / /



Gruppo di lavoro MATE

urb. Raffaele Gerometta - Direttore tecnico
arch. Carlo Santacroce - Progettista responsabile
arch. Rudi Fallaci
arch. Chiara Biagi
Andrea Franceschini - cartografia

Comune Sala Bolognese

arch. Maria Grazia Murru - Direttore Area tecnica
Collaboratori
geom. Ennio Benedetto

1. PREMESSA	5
2. QUADRO CONOSCITIVO	7
Art. 2.1 Dinamiche demografiche e sociali recenti	7
Art. 2.2 Monitoraggio – Stato di attuazione	9
Art. 2.3 Aggiornamento dati produzione edilizia	11
Art. 2.4 Dotazioni attrezzature scolastiche	11
3. Parte“A” Variante al PSC che ha l’obiettivo di effettuare modesti interventi di rettifica e di aggiornamento del Piano	15
4. Parte“B” Variante al PSC che ha l’obiettivo del recepimento di alcuni vincoli con Decreto legislativo 42/2004;.....	31
5 Parte “C” Variante al PSC, adeguamento del PSC all’art.18 bis della L.R. 20/2000 ed elaborazione sia della tavola “Sistema dei vincoli e delle tutele” che dell’Allegato “Scheda dei vincoli”.....	35
6 Sintesi non tecnica	37

1. PREMESSA

Il Comune di Sala Bolognese ha avviato nel 2006 il percorso di studio e redazione del proprio PSC assieme agli altri comuni dell'Associazione intercomunale Terre d'acqua (oggi Unione dei Comuni) per avere una visione di ampio raggio del proprio futuro che potesse sfruttare le reciproche caratteristiche.

Il Piano Strutturale Comune (PSC) vigente del Comune di Sala Bolognese (Bo) è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 07 aprile 2011.

Parallelamente all'adozione della prima variante al PSC l'Amministrazione ha avviato in questi mesi la fase propedeutica alla formazione del primo POC.

La presente Relazione della Variante 1 è suddivisa in tre parti:

- **Parte "A"**, Variante al PSC che ha l'obiettivo di effettuare modesti interventi di rettifica e di aggiornamento del Piano;
- **Parte "B"** Variante al PSC che ha l'obiettivo del recepimento di alcuni vincoli con Decreto legislativo 42/2004;
- **Parte "C"**. Variante al PSC, adeguamento del PSC all'art.18 bis della L.R. 20/2000 (semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica) ed elaborazione sia della tavola ""Sistema dei vincoli e delle tutele" che dell'Allegato PSC_ALL_A "Scheda dei vincoli".

La variante integra e/o modifica gli elaborati costituenti il Piano approvato:

- Relazione Variante 1 – Quadro Conoscitivo, obiettivi, scelte di pianificazione e valutazione ambientale preliminare
- NTA Norme Tecniche di attuazione (testo coordinato);
- PSC ALL A – Scheda dei Vincoli – Tutele e vincoli di natura storico-culturale, archeologica, paesaggistico – ambientale e relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio;
- Schede dei Beni culturali: Classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico (PSC.SB/C).

gli elaborati cartografici oggetto di modifica sono i seguenti:

- Tavola T.1 Classificazione del Territorio e sistema delle tutele (PSC.SB/T.1a e T 1.b scala 1: 10.000)
- Tavola T.2 tutela degli elementi di interesse storico architettonico e/o testimoniale (5 fogli scala 1:10.000)
- Tavola Sistema dei vincoli e delle tutele - Tutele e vincoli di natura storico-culturale, archeologica, paesaggistico –ambientale e relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio (5 fogli in scala 1:5.000).

Le modifiche inserite con la Variante andranno di conseguenza a modificare, per quanto di pertinenza, anche gli elaborati del Rue.

All'interno del presente documento preliminare si è provveduto anche ad un parziale aggiornamento del Quadro Conoscitivo e ad elaborare una Valsat preliminare il cui obiettivo non è quello di valutare l'impatto delle nuove previsioni in sé, ma di valutare se le modifiche introdotte comportino incrementi di impatto territoriale o ambientale rispetto alle pre-vigenti previsioni urbanistiche, e se tale eventuale cambiamento sia sostenibile.

2. QUADRO CONOSCITIVO

Il Quadro Conoscitivo, elaborato a partire dal 2006 in occasione dell'adozione del PSC (avvenuta con delibera C.C. n.36 del 16/04/2009) affrontava già, dettagliatamente le principali potenzialità e criticità del territorio di Sala Bolognese.

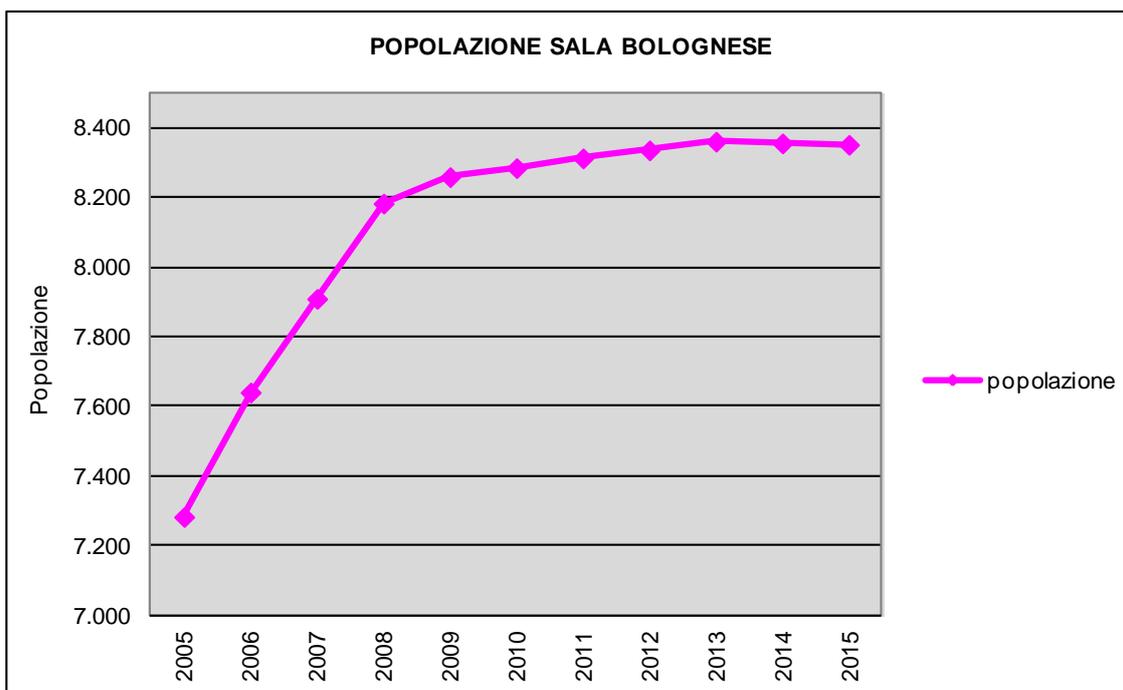
Al fine delle analisi e delle valutazioni per la definizione del Documento Preliminare di questa variante, si è ritenuto, di poter far riferimento al Quadro Conoscitivo del PSC approvato, provvedendo ad aggiornare ed approfondire tematiche anche non direttamente interessate da questa variante i cui esiti verranno altresì utilizzati per orientare e verificare le scelte del POC che è in fase di elaborazione.

Art. 2.1 Dinamiche demografiche e sociali recenti

POPOLAZIONE

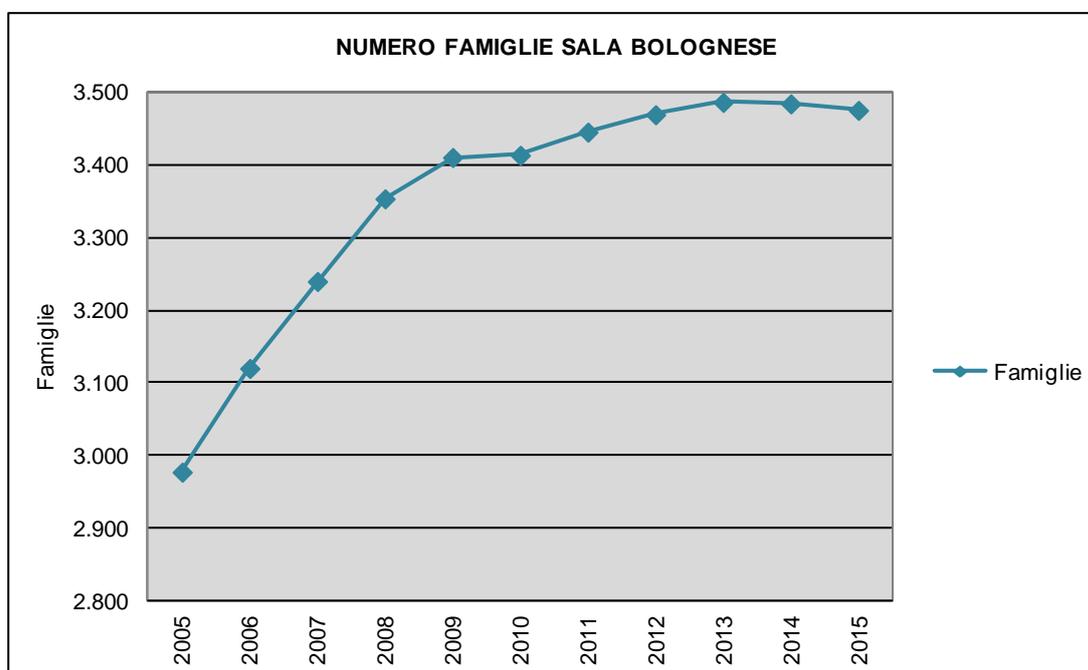
In merito al sistema economico e agli scenari demografici, partendo dall'elaborato QC.2/R 'Sistema economico e scenari demografici' del Quadro Conoscitivo elaborato nel 2006 (i dati fanno riferimento al 31/12/2005), si completa la serie storica, integrando i dati forniti dall'anagrafe comunale e da fonte istat, aggiornati al 31/12/2015.

Tab.1 – Comune di Sala Bolognese: popolazione residente al 31/12/2015 (fonte: dati anagrafe comunale e istat)



Nell'ultimo decennio si è registrato una crescita rilevante fino allo scatenamento della crisi globale del 2008 (tra 358 a 274 unità in più l'anno), con successiva attenuazione del fenomeno. Nel Comune di Sala Bolognese la crescita rilevante di popolazione avvenuta negli anni dal 2005 al 2008 (con aumenti annui superiori al 3,5%, un trend di crescita nettamente superiore alla media regionale) si attenua negli anni più recenti assestandosi fino 2013 ad incrementi annui attorno al 0,3% annui fino ad una sostanziale stabilità negli ultimi due anni. Il periodo più dinamico in termini di crescita demografica e natalità, soprattutto tra il 2005 e il 2008, è da attribuire all'incremento dell'immigrazione e in particolare a quote significative di popolazione immigrata di origine straniera.

Tab.2 – Comune di Sala Bolognese: numero al 31/12/2015 (fonte: dati anagrafe comunale e istat)



Nello stesso periodo il numero di famiglie residenti cresce dalle 2.977 unità del 2005 a 3.476 unità del 2015, subisce un incremento più che proporzionale, confermando la riduzione del numero medio di componenti che passa dai 2,44 del 2005 a 2,40 del 2015.

Tab.3 – Comune di Sala Bolognese: movimento naturale e migratorio al 31/12 dal 2005 al 2015 (fonte: dati anagrafe comunale e istat).

Anno	Nati	Morti	Saldo naturale	Saldo migratorio	Saldo totale	tot. Popolazione
2005	89	56	+33	+168	+201	7.283
2006	98	57	+41	+317	+358	7.641
2007	100	58	+42	+227	+269	7.910
2008	95	45	+50	+224	+274	8.184
2009	94	57	+37	+39	+76	8.260
2010	85	50	+35	-10	+25	8.286
2011	84	73	+11	-7	+4	8.314
2012	91	78	+13	+12	+25	8.337
2013	82	63	+19	+64	+83	8.362
2014	76	65	+11	-16	-5	8.357
2015	67	69	-2	-2	-4	8.353

Tab.4 – Comune di Sala Bolognese: distribuzione della popolazione per età (fonte: dati anagrafe comunale e istat).

Anno	Popolazione in età 0-14 anni	Popolazione anziana (65 anni e oltre)	Popolazione in età 15-65 anni	Indice di vecchiaia ((Pop.anziana/Pop. 0-14)x100)
2005	1.000	1226	5057	122.6
2006	1.119	1265	5257	113.04
2007	1.204	1291	5415	107.22
2008	1.261	1334	5589	105.79
2009	1.288	1366	5.606	106.05
2010	1.290	1318	5678	102.17
2011	1325	1335	5654	100.75
2012	1340	1386	5611	103.43
2013	1353	1434	5575	105.99
2014	1341	1465	5551	109.25
2015	1327	1524	5502	114.85

Art. 2.2 Monitoraggio – Stato di attuazione

Si riportano di seguito gli esiti della verifica sullo stato di attuazione dei Piani in corso del Comune di Sala Bolognese. Nella Tabella è riportato lo stato della Pianificazione come da strumenti urbanistici, la scadenza della convenzione, i dati urbanistici, elenco opere da realizzare, il collaudo.

Tab.5 – Comune di Sala Bolognese: Stato di attuazione (fonte: Comune di Sala Bolognese).

Stato della Pianificazione come da strumenti urbanistici vigenti.	Scadenza convenzione	SU ammessa da PP	Mq di Superficie Utile edificata
In corso (AC_2)	27/03/2019	SU= 9200	/
In corso (AC_2)	23/05/2013	SU max = 2600 mq. La SU di cui sopra rappresenta la SU max ammissibile. Si segnala che con DCC n. 10 del 28/02/2013 sono stati revocati 608 mq di SU. L'attuale SU sul comparto è pari a 1992 mq di SU	Ammirazione Comunale: verifiche in corso a seguito del fallimento del soggetto attuatore
In corso (AC_2)	18/11/2020	C1.16a -SU = 761,60 mq C1.16b -SU = 1022,40 mq	C1.16A al 10/05/2016: lotto 2 libero, ~ 460,62 mq di residuo; C1.16B al 10/05/2016: lotti 4, 5 e 6 liberi, ~ 619,60 mq di residuo;
In corso (AC_2)	27/06/2015	6998	C1.8 al 10/05/2016: molti lotti liberi, ~ 3675 mq di residuo;
In corso (AP_3)	05/06/2012	24350	D4.1 al 10/05/2016: lotto f libero, ~ 3728,61 mq di residuo;
In corso (AP_3)	27/02/2006	18512	D4.3 al 10/05/2016: lotto 2A libero, ~ 5260,84 mq di residuo;
In corso (AP_3)	05/06/2006	40621,5	D4.4 al 10/05/2016: lotti B6, C7 e C8 liberi, ~ 14308,47 mq di residuo;
In corso (AP_3)	25/02/2001		
In corso (AP_3)	08/04/2019	45.008	/
In corso (AP_3)	08/04/2019	11.877	/
In corso (AP_3)	08/04/2019	29.806	/

Provvederemo inoltre ad aggiornare la cartografia del Piano registrando quei comparti che in sede di elaborazione del Piano erano convenzionati ed erano stati classificati in corso di

attuazione. Si propone di classificare tali comparti come “Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato”.

Art. 2.3 Aggiornamento dati produzione edilizia

Si riportano nella tabella seguente (tab.6) i dati del monitoraggio effettuato a partire dall’approvazione del PSC/RUE in termini di Unità immobiliari.

Tab.6 – Comune di Sala Bolognese: Produzione edilizia (fonte: Comune di Sala Bolognese).

Anno	Residenziale	Produttivo	Commerciale
2009	6	/	1
2010	1	1	1
2011	11	/	/
2012	/	/	/
2013	7	/	/
2014	5	/	/
2015	4	1	/
2016	/	1	/

Si riportano nella tabella seguente (tab.7) i dati sulle pratiche presentate a partire dal 2007.

Tab.7 – Comune di Sala Bolognese: Produzione edilizia (fonte: Comune di Sala Bolognese).

Anno	CIL	DIA	SCIA	PDC
2007	/	158	/	16
2008	/	153	/	16
2009	/	92	/	30
2010	21	87	/	8
2011	87	43	15	25
2012	85	50	15	7
2013	95	/	67	15
2014	62	/	65	8
2015	64	/	56	4
2016	49	/	48	4

Art. 2.4 Dotazioni attrezzature scolastiche

Si riportano di seguito un aggiornamento sulle dotazioni scolastiche con riferimento all’anno scolastico 2016/2017 rispetto ai dati riportati nella Relazione del PSC (pag.107).

La normativa di riferimento per l'asilo nido è la L.R. 351 del 25 Novembre 2016 e in attesa dell'approvazione delle nuove direttive in materia di requisiti strutturali ed organizzativi dei servizi educativi per la prima infanzia, resta in vigore la deliberazione dell'Assemblea legislativa 25 luglio 2012, n. 85 (Direttiva in materia di requisiti strutturali ed organizzativi dei servizi educativi per la prima infanzia e relative norme procedurali. Disciplina dei servizi ricreativi e delle iniziative di conciliazione). Per quanto riguarda l'edilizia scolastica la verifica è stata basata sull'unico riferimento legislativo disponibile relativo ai requisiti dimensionali che risulta essere ancora oggi il Decreto Ministeriale 18 Dicembre 1975.

Asilo nido (fascia 0-2 anni). Nel comune è presente 1 asilo nido pubblico. Fruiscono attualmente del servizio 65 alunni. Confrontando il dato con i Dati Istat sulla distribuzione della popolazione per età scolastica (1° Gennaio 2016) risultano essere presenti 231 bambini tra i 0 e i 2 anni (pari al 28% dell'utenza potenziale).

Tab.8 – Comune di Sala Bolognese: Attrezzature scolastiche - Nido (fonte: Comune di Sala Bolognese: Servizio Sociale ed il Servizio Lavori Pubblici).

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
Nido a Sala Bolognese	5	65	/	650	3258	n.d.

Tab.9 – Comune di Sala Bolognese: Attrezzature scolastiche – Scuola materna (fonte: Comune di Sala Bolognese).

Scuola materna (fascia 3-5 anni).

Nel territorio comunale sono presenti 3 scuole materne. Fruiscono attualmente del servizio 263 bambini, dato riferito all'anno 2016/2017. Confrontando il dato con i Dati Istat sulla distribuzione della popolazione per età scolastica (1° Gennaio 2016) risultano essere presenti 262 bambini tra i 3 e i 5 anni. Il servizio oggi offerto è sufficiente rispetto alla domanda presunta.

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
Materna ad Osteria Nuova	4	86	812	3000	927	2800

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
Materna Benedetto XIV	3	66	462	2250	360	1500

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
Materna a Padulle	4	111	812	3000	959	2785

Tab.10 – Comune di Sala Bolognese: Attrezzature scolastiche – Scuola primaria (fonte: Comune di Sala Bolognese: Servizio Sociale ed il Servizio Lavori Pubblici).

Scuola primaria (fascia 6-10 anni). Nel territorio comunale sono presenti due scuole elementari entrambe pubbliche. L'utenza delle due scuole è rappresentata da 453 bambini. Questo numero risulta inferiore alle 493 unità dei dati demografici (dati Istat sulla distribuzione della popolazione per età scolastica 1° Gennaio 2016.) Tale delta può essere rappresentato dall'iscrizione di alcuni studenti in scuole di altri comuni limitrofi.

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
A Padulle	10	214	1618	4860	1450	3391

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
A Tavernelle	11	239	1807	5334	1550	2950

Tab.11 – Comune di Sala Bolognese: Attrezzature scolastiche – Scuola secondaria di primo grado (fonte: Comune di Sala Bolognese: Servizio Sociale ed il Servizio Lavori Pubblici).

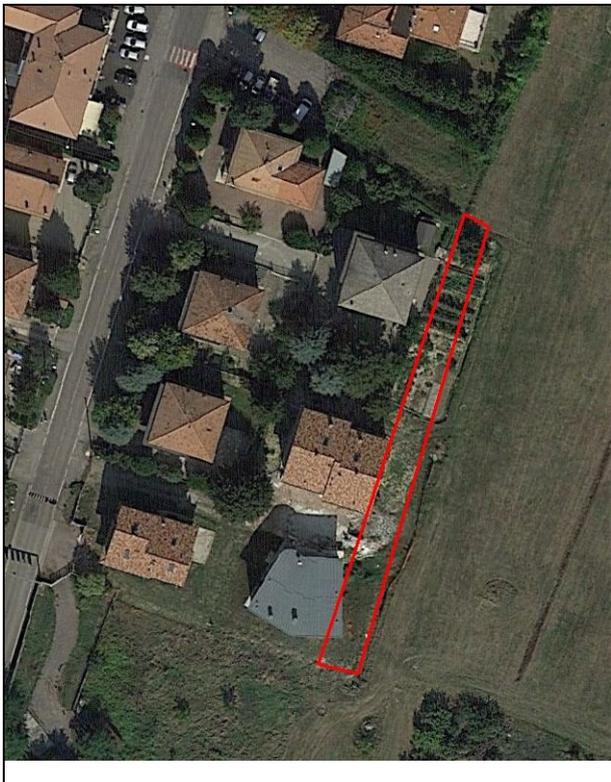
Scuola secondaria di primo grado (fascia 11-13 anni). Attualmente frequentano l'unica scuola presente nel territorio comunale 260 alunni suddivisi in 11 classi. Questo numero risulta superiore di 1 unità rispetto ai dati demografici. Tale delta può essere rappresentato dall'iscrizione di alcuni studenti nelle scuole dei comuni circostanti.

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
A Tavernelle	11	260	2499	6136	2736	5809

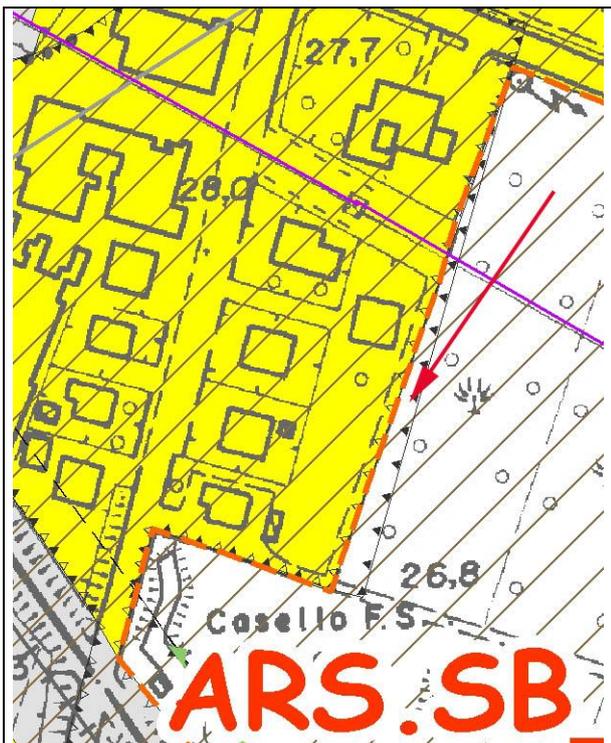
3. Parte "A" Variante al PSC che ha l'obiettivo di effettuare modesti interventi di rettifica e di aggiornamento del Piano

Comune di Sala Bolognese RELAZIONE VARIANTE 1 PSC	Numero A-1
---	-----------------------

Località: Osteria Nuova



Ortofoto – Scala 1:1.000



PSC Tav_ SB_T1b Scala 1: 2.000 (versione attuale)

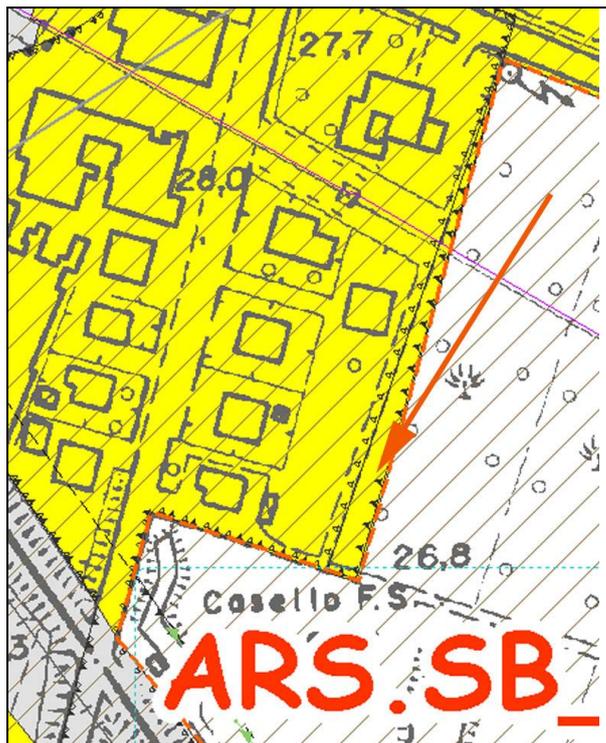


Località': Via Gramsci, 285/a Sala Bolognese

Dati catastali: Foglio 57 Particelle 926, e porzione del 940 e 941

Ambito PSC approvato: Ambito ARS.SB_XII, Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) (Art.32 NTA del PSC)

Tipo di richiesta: Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (art.30 NTA del PSC)



PSC Tav_ SB_T1b Scala 1: 10.000 (versione proposta)

Contenuti e obiettivi della variante:

Il PSC approvato individua nell'area in oggetto (lungo via Gramsci) un Ambito ARS.SB_XII, Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS).

L'amministrazione comunale propone con la presente variante l'inclusione del mappale 926 e porzione del 940 e 941 del foglio 57 come indicato nello stralcio della tavola PSC Tav_ SB_T1b all'interno del territorio urbanizzato come Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (art.30 NTA del PSC).

Si chiede lo spostamento del limite di edificabilità ai mappale di riferimento per far meglio coincidere il limite di proprietà e coincidere così con il limite del territorio urbanizzato alla data 11/02/2003 (adozione PTCP) come individuato nella cartografia del PSC.

Si tratta della correzione di un errore materiale in quanto il mappale 926, come si evince dalla cartografia del catasto, fa parte dei lotti di pertinenza dell'abitazione di Via Gramsci 285 utilizzato come orto privato e i mappali 940 e 941 sono porzioni dei mappali già inseriti nel territorio urbanizzato.

Non si riscontrano elementi di criticità e si ritiene che la modesta richiesta di modifica grafica al PSC sia ammissibile e possa meglio rappresentare gli effettivi limiti di proprietà degli interessati.

PRIMA VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA PARTE "A2"

La variante prevede la modifica di una particella (mappale 926 foglio 57) e porzione (mappali 940 e 941 foglio 57) che da Ambito ARS.SB_XII, Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) ad Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato per una più corretta corrispondenza allo stato di fatto. Si tratta di una piccola correzione cartografica (circa 5 metri di larghezza) che si ritiene non comporteranno effetti ambientali che non siano stati precedentemente considerati nella Valsat del Piano e che lo spostamento di pochi metri del territorio urbanizzato non comporterà un diverso o maggiore impatto ambientale.



Catasto – Scala 1:2.000

Località: Sala Bolognese, territorio rurale



Ortofoto – Scala 1:1.000

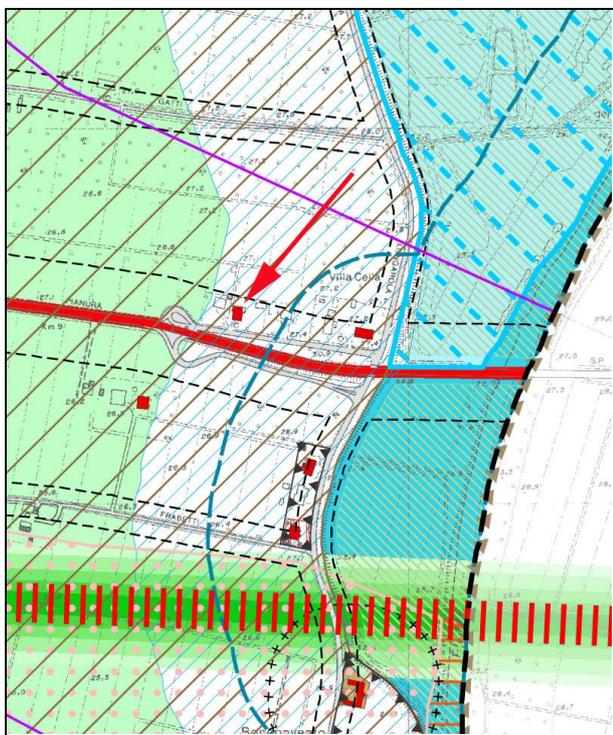


Località': Via Matteotti n°45

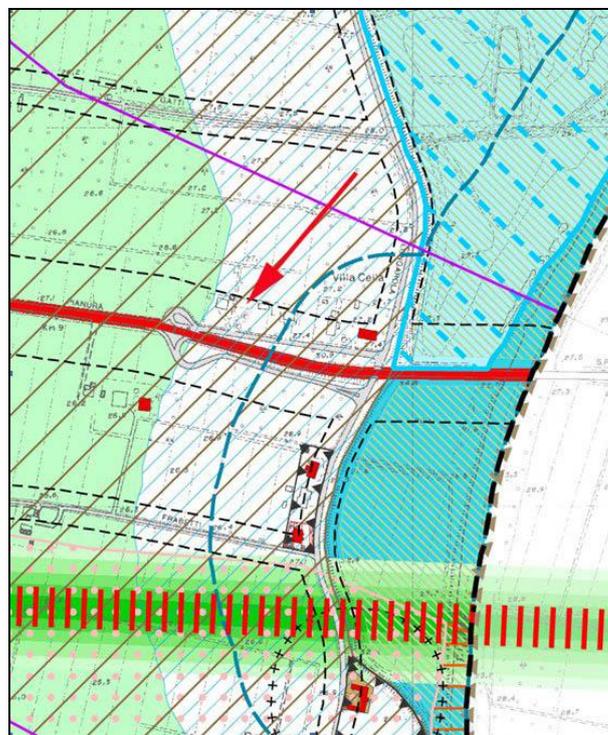
Dati catastali: Foglio 34 Particelle: 86

Ambito PSC approvato: l'area è nel territorio rurale (AVN), l'edificio è classificato di interesse storico-architettonico (art.17 e 18 NTA del PSC)

Tipo di richiesta: Richiesta di rimozione del vincolo di restauro e risanamento conservativo di Tipo C (art.18 NTA del PSC e art. 22, 23 25 NTA del RUE).



PSC Tav_ SB_T1b (Tavola attuale)



PSC Tav_ SB_T1b (Tavola proposta)

Località: Sala Bolognese, territorio rurale



Foto 1 rilievo – lato sud-ovest



Foto 2 rilievo – lato sud-est



Foto 3 rilievo – copertura – lato sud-est

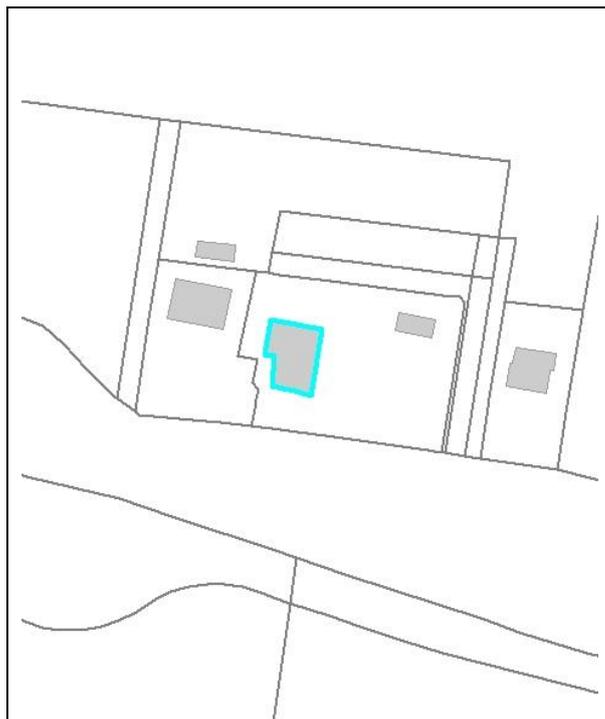
Contenuti e obiettivi della variante:

Il PSC approvato individua nel territorio rurale (AVN) in Via Matteotti l'edificio classificandolo di interesse storico-architettonico con vincolo di restauro e risanamento conservativo di Tipo C (art.17-18 NTA del PSC e art. 22, 23 25 NTA del RUE).

L'edificio collocato a ridosso della Trasversale di Pianura all'interno della fascia di rispetto stradale era catalogato nella schedatura del PSC approvato (PSC.SB/C) con la scheda n°57.

L'edificio già al tempo dell'elaborazione del PSC era ridotto a rudere sul lato nord-est. A seguito anche del sisma del 2012 l'edificio ha subito ulteriori danni alle strutture portanti e alla copertura.

L'amministrazione comunale propone con la presente variante la rimozione del vincolo di restauro e risanamento conservativo di Tipo C (art.18 NTA del PSC e art. 22, 23 25 NTA del RUE).



Catasto – scala 1:2.000

PRIMA VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA PARTE “A2”

La variante prevede la rimozione del vincolo di restauro e risanamento conservativo di Tipo C sull'edificio individuato al catasto Foglio 34 Particelle 86. Il Documento Preliminare ha preso atto dello stato di fatto, registrando che si tratta di un caso in cui l'edificio non può essere più ritenuto parte del patrimonio storico esistente in quanto presenta gravi danni e non sembra recuperabile e si pone come unica alternativa la demolizione e ricostruzione.

Dal punto di vista dei possibili impatti per l'ambiente derivabili da questa revisione del vincolo si rileva che:

1. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di consumi energetici rispetto alle destinazioni precedentemente previste;
2. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di consumi idrici;
3. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di emissioni inquinanti in atmosfera;
4. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di acque nere e bianche da smaltire;
5. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di emissioni acustiche;
6. non si individuano elementi che possano far presumere incrementi di superficie impermeabilizzata.

Non si prevedono incrementi di carico urbanistico infatti la delocalizzazione in sé comporta una mera

redistribuzione di Su all'interno del territorio comunale al contrario, attraverso la ricostruzione, si perseguono obiettivi di maggiore sostenibilità quali il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, che dovranno rispondere ai nuovi requisiti richiesti dalla normativa oggi vigente, che in generale prescrive prestazioni più elevate rispetto a quelle preesistenti.

L'edificio si trova all'interno della fascia di rispetto stradale della trasversale di Pianura (SP3) ed è auspicabile prevedere un'ubicazione del nuovo fabbricato diversa da quella originariamente occupata secondo le indicazioni dell'art.14 NTA del PSC.

Località: Bonconvento



Ortofoto – Scala 1:2.000



Località: Via Longarola 23

Dati catastali: Foglio 45 Particella: 41

Ambito PSC approvato: l'area è nel territorio rurale (AVN), l'edificio è classificato di interesse storico-architettonico (art.17 e 18 NTA del PSC)

Tipo di richiesta: Richiesta di rimozione del vincolo di restauro e risanamento conservativo di Tipo C (art.18 NTA del PSC e art. 22, 23 25 NTA del RUE)



PSC Tav_ SB_T1b (Tavola attuale)



PSC Tav_ SB_T1b (Tavola proposta)

Località: Sala Bolognese, territorio rurale



Foto 1 rilievo – lato sud-ovest



Foto 2 rilievo – lato Nord



Foto 3 rilievo – lato nord



Foto 1 rilievo – lato sud-est

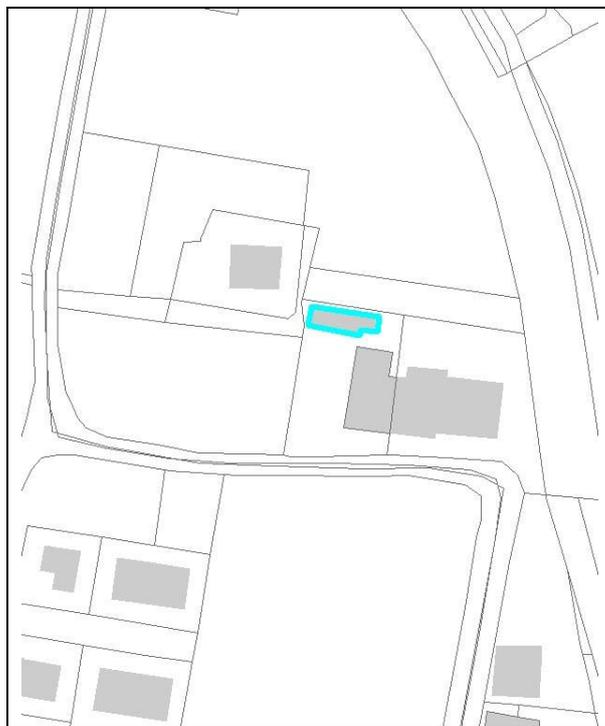
Contenuti e obiettivi della variante:

Il PSC approvato individua nel territorio rurale (AVN), in Via Longarola 23, l'edificio classificandolo di interesse storico-architettonico con vincolo di restauro e risanamento conservativo di Tipo C (art.17-18 NTA del PSC e art. 22, 23 25 NTA del RUE).

L'edificio collocato a ridosso della canonica della Chiesa parrocchiale di "San Biagio" a Bonconvento era catalogato nella schedatura del PSC approvato (PSC.SB/C) con la scheda n°65.

L'edificio, con sede di civile abitazione (ospita due unità immobiliari), risulta inagibile e fortemente compromesso dal terremoto del 2012. Sull'area di sedime dell'immobile, inoltre, gravano alcuni importanti vincoli di carattere ambientale: fascia di pertinenza fluviale, zona potenzialmente inondabile e di ricarica della falda.

L'amministrazione comunale propone con la presente variante la rimozione del vincolo di restauro e risanamento conservativo di Tipo C (art.18 NTA del PSC e art. 22, 23 25 NTA del RUE).



Catasto – scala 1:2.000

PRIMA VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA PARTE “A3”

La variante prevede la rimozione del vincolo di restauro e risanamento conservativo di Tipo C sull'edificio individuato al catasto Foglio 45 Particella 41. Il Documento Preliminare ha preso atto dello stato di fatto, registrando che si tratta di un caso in cui l'edificio non può essere più ritenuto parte del patrimonio storico esistente in quanto presenta gravi danni e non sembra recuperabile e si pone come unica alternativa la demolizione e ricostruzione.

Dal punto di vista dei possibili impatti per l'ambiente derivabili da questa revisione del vincolo si rileva che:

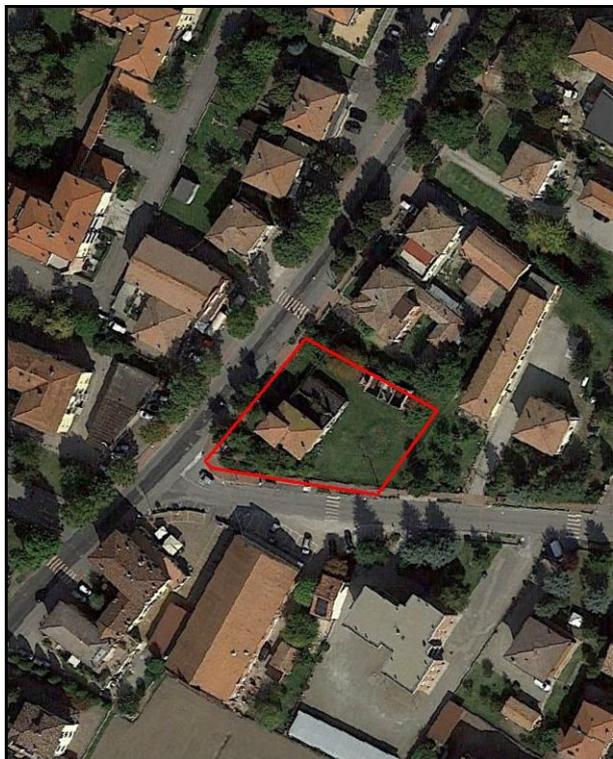
1. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di consumi energetici rispetto alle destinazioni precedentemente previste;
2. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di consumi idrici;
3. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di emissioni inquinanti in atmosfera;
4. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di acque nere e bianche da smaltire;
5. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di emissioni acustiche;
6. non si individuano elementi che possano far presumere incrementi di superficie impermeabilizzata.

Non si prevedono incrementi di carico urbanistico infatti la delocalizzazione in sé comporta una mera

redistribuzione di Su all'interno del territorio comunale e al contrario, attraverso la ricostruzione, si perseguono obiettivi di maggiore sostenibilità quali il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, che dovranno rispondere ai nuovi requisiti richiesti dalla normativa oggi vigente, che in generale prescrive prestazioni più elevate rispetto a quelle preesistenti.

L'edificio si trova all'interno di un'area vincolata e vulnerabile dal punto di vista ambientale (pertinenza fluviale, aree di ricarica della falda settore tipo B) ed è auspicabile prevedere un'ubicazione del nuovo fabbricato diversa da quella originariamente occupata secondo le indicazioni dell'art.14 NTA del PSC.

Località: Padulle



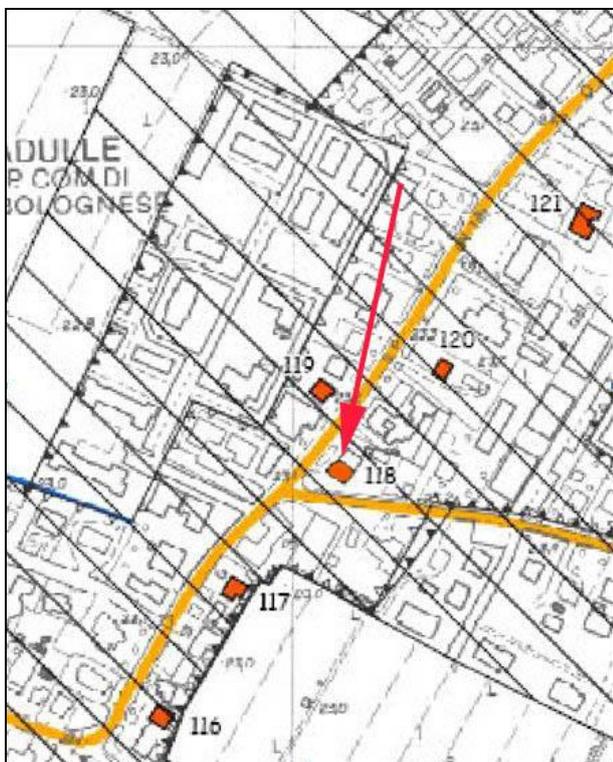
Località: Via della Pace angolo via Forlai

Dati catastali: Foglio 26 Particelle: 69-130-131

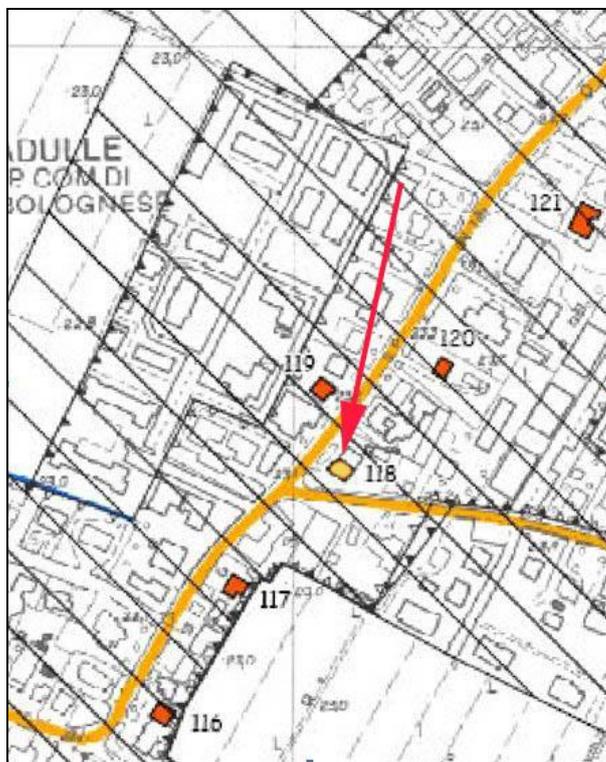
Ambito PSC approvato: l'area è nel territorio urbanizzato l'edificio è classificato di interesse storico-architettonico con vincolo di restauro e risanamento conservativo di Tipo B.

Tipo di richiesta: Richiesta modifica a vincolo di restauro e risanamento conservativo di Tipo C e modifica all'individuazione della superfetazione.

Ortofoto – Scala 1:1.000



PSC Tav_ SB_T2b (Tavola Attuale)



PSC Tav_ SB_T2b (Tavola Proposta)

Località: Padulle, territorio urbanizzato



Foto 1 rilievo – edificio principale lato sud-est



Foto 2 porzione erroneamente catalogata superfetazione – lato sud-est



Foto 3 rilievo edificio – lato nord-ovest

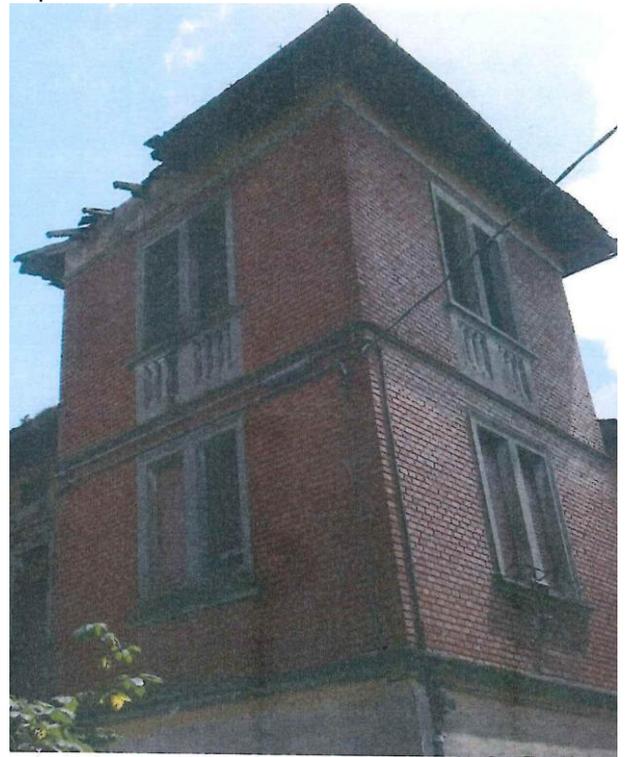


Foto 4 rilievo – copertura – lato nord-ovest

Contenuti e obiettivi della variante:

Il PSC approvato individua a Padulle nel territorio urbanizzato, in Via della Pace angolo Via Forlai, una porzione di edificio classificandolo di interesse storico-architettonico con vincolo di restauro e risanamento conservativo di Tipo B (art.17-18 NTA del PSC e art. 22, 23 25 NTA del RUE).

Il fabbricato, con affaccio principale su via della Pace (fronte Ovest) è costituito da volumi giustapposti e contigui di differente altezza, che formano un edificio a destinazione d'uso mista (laboratorio del pane con negozio ed abitazione).

Tutto il compendio (non solo la porzione vincolata), non abitato e con forno e servizi in disuso da anni, versa in condizioni di mediocre/pessimo stato conservativo. Le condizioni dell'edificio principale sono di fatiscenza e critiche dal punto di vista

statico-strutturale (ci sono porzioni di copertura collassate con conseguente degrado degli elementi lignei di copertura). L'amministrazione comunale propone con la presente variante la modifica del vincolo di restauro e risanamento conservativo dal Tipo B a Tipo C (art.18 NTA del PSC e art. 22, 23 25 NTA del RUE).

La seguente variante prevede inoltre di correggere l'errore di individuazione della porzione di mappale 131 contigua all'edificio principale, utilizzata come edificio ad uso forno e laboratorio di produzione del pane, che nella schedatura del PSC viene classificata come superfetazione ed invece risulta coeva all'impianto originario. Infatti tale porzione è documentata nelle rappresentazioni planimetriche catastali successive al primo impianto e all'analisi dell'unico precedente edilizio (in ragione dell'epoca di costruzione) rinvenuto in atti dell'Ufficio Tecnico Comunale. Agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale risulta infatti la domanda di licenza di costruzione Prot. N.2166 in data 22/12/1952 con richiesto provvedimento rilasciato in data 23/01/1953 per la ricostruzione del forno nella parte terminale Nord dell'edificio principale (piano terra). Per cui tale porzione non risulta una superfetazione ma esistente all'epoca di costruzione dell'edificio e successivamente rimaneggiata attraverso interventi eseguiti in forza di idoneo titolo edilizio a seguito del quale sono state depositate (nel 1954) le prime rappresentazioni planimetriche catastali dell'intero compendio immobiliare.

PRIMA VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA PARTE "A4"

La variante prevede la modifica del vincolo di restauro e risanamento conservativo di da Tipo B a Tipo C sull'edificio individuato al catasto Foglio 26 Particelle 69. Il Documento Preliminare ha preso atto dello stato di fatto, registrando che si tratta di un caso in cui l'edificio presenta gravi danni e sembra recuperabile attraverso la demolizione e ricostruzione.

Dal punto di vista dei possibili impatti per l'ambiente derivabili da questa revisione del vincolo si rileva che:

1. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di consumi energetici rispetto



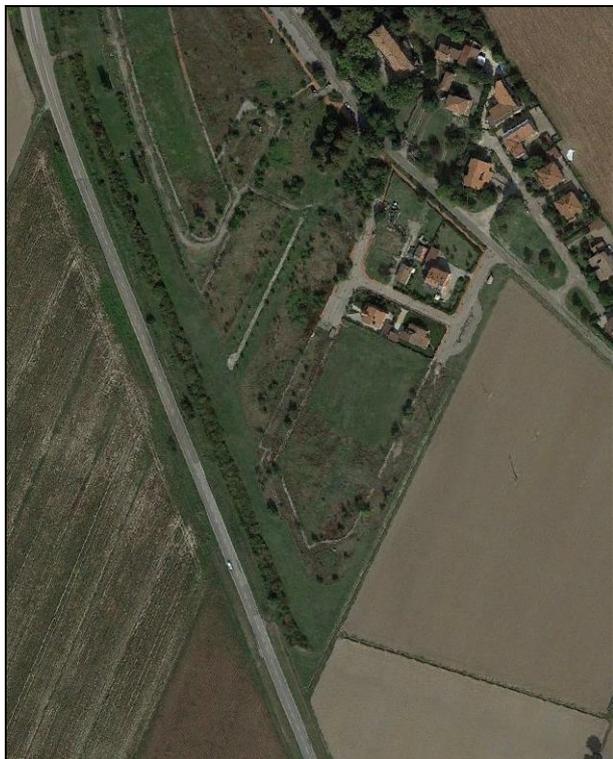
Catasto – scala 1:2.000

alle destinazioni precedentemente previste;

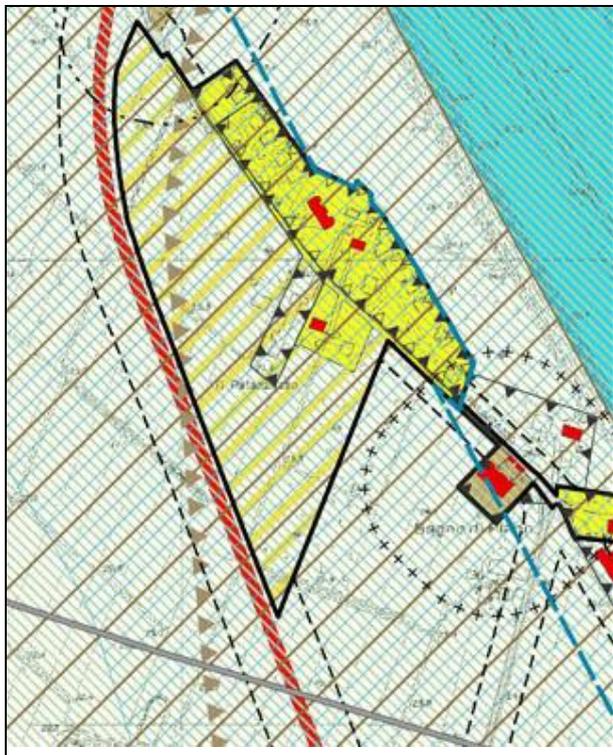
2. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di consumi idrici;
3. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di emissioni inquinanti in atmosfera;
4. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di acque nere e bianche da smaltire;
5. non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di emissioni acustiche;
6. non si individuano elementi che possano far presumere incrementi di superficie impermeabilizzata.

Non si prevedono incrementi di carico urbanistico e al contrario, attraverso la ricostruzione, si perseguono obiettivi di maggiore sostenibilità quali il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, che dovranno rispondere ai nuovi requisiti richiesti dalla normativa oggi vigente, che in generale prescrive prestazioni più elevate rispetto a quelle preesistenti.

Località: Padulle



Ortofoto – Scala 1:1.000



PSC Tav_ SB_T1b (Tavola Attuale)



Località: Via della Pace angolo via Forlai

Ambito PSC approvato: Tav. T.1a del P.S.C. come “Ambito a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione” (art.30 NTA del PSC)

Tipo di richiesta: Recepimento Delibera Comunale n.55 del 28/07/2011 per la difformità tra il perimetro P.P.I.P C1.8 la Variante n. 17 (approvati con DCC n. 34 del 26.05.2005) e il perimetro riportato nella cartografia del PSC e nel RUE approvati.

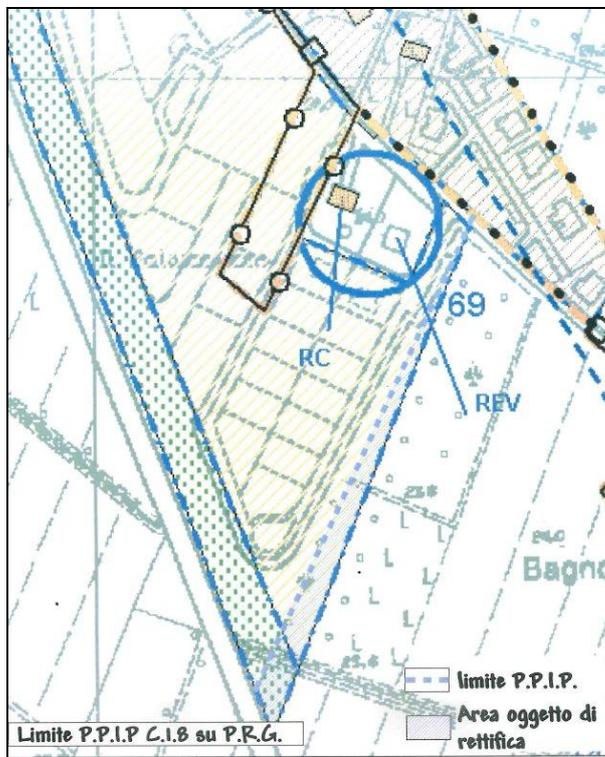
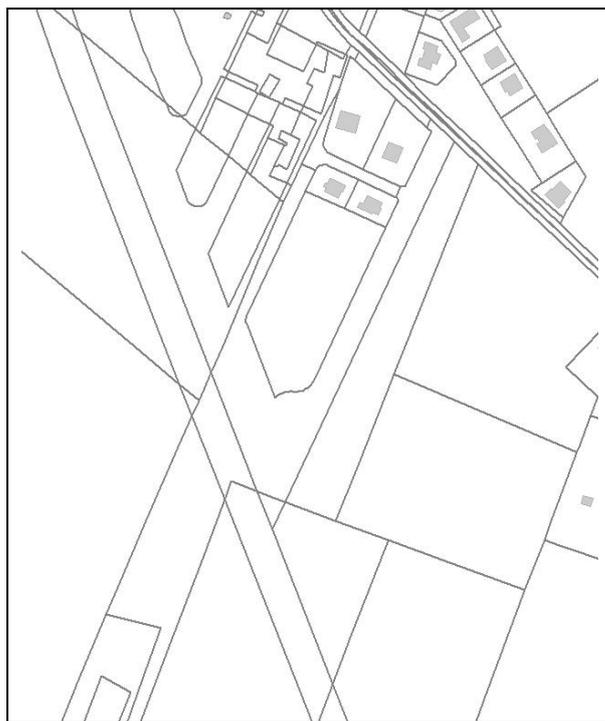


Tavola Allegata alla Delibera

Contenuti e obiettivi della variante:

L'amministrazione comunale propone con la presente variante il recepimento della Delibera Comunale n.55 del 28/07/2011 in cui si è rilevato un errore cartografico negli elaborati del PSC e RUE approvati sul perimetro del Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata C1.8.

L'area è classificata all'interno della Tav. T.1a del P.S.C. come "Ambito a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione", disciplinato dall'Art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione e all'interno della Tav. R.U.E..SB/tb del RUE come "AC-2, Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali, sulla base di piani urbanistici attuativi in corsi di attuazione" disciplinati dall'art. 39 del RUE.



Catasto – scala 1:2.000

Sono state presentate al Comune due richieste di rettifica dell'errore:

- La richiesta della Soc. "Palazzaccio S.r.l." pervenuta in data 15.07.2011 prot. gen. n. 0006599 con la quale si sottolinea la non coincidenza del perimetro del Comparto C1.8 con

quello riportato nella Variante n. 17 del P.R.G. e, di conseguenza, nei nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE e finalizzata a richiedere la rettifica degli elaborati grafici del PSC e del RUE;

- la richiesta della Soc. "Fiorita S.r.l." pervenuta in data 22.07.2011 - Prot. gen. n. 0006807, con la quale si sottolinea la non coincidenza del perimetro del Comparto C1.8 con quello riportato nella Variante n. 17 del P.R.G. e, di conseguenza, nei nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE e finalizzata a richiedere la rettifica degli elaborati grafici del PSC e del RUE;

L'amministrazione comunale propone con la presente variante la modifica del perimetro per mero errore materiale. Per lo stato di attuazione di tale comparto si rimanda alla documentazione inerente lo stesso e conservata agli atti nel Comune.

PRIMA VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA PARTE "A5"

Per questa variante, trattandosi di mero errore materiale finalizzato al migliore coordinamento tra i Piani si richiama la Valutazione di sostenibilità ambientale elaborata nel PSC.

4. Parte "B" Variante al PSC che ha l'obiettivo del recepimento di alcuni vincoli con Decreto legislativo 42/2004;

Comune di Sala Bolognese
RELAZIONE VARIANTE 1 PSC

**Numero
B-1**

Località: Bagno di Piano



Ortofoto – Scala 1:1.000



PSC Tav_ SB_T2a (Tavola attuale)

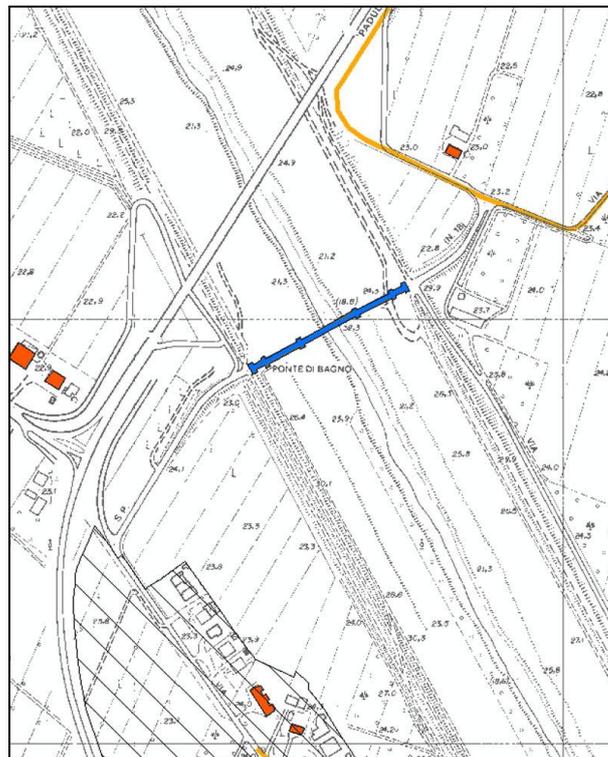


Località: Variante Strada Provinciale 18, al km 14

Dati catastali: Foglio 15,16,7,8

Ambito PSC approvato: l'area è nel territorio rurale

Tipo di richiesta: Recepimento del Decreto legislativo 42/2004 sul Ponte sul Fiume Reno di Bagno di Piano



PSC Tav_ SB_T2a (Tavola proposta)

Contenuti e obiettivi della variante:

Con la presente variante l'Amministrazione comunale propone il recepimento nelle cartografie del PSC del Decreto D.R. del 22/07/2014 sul Ponte sul fiume Reno di Bagno di Piano. Nonostante che, allo stato attuale, del vecchio Ponte di Bagno di Piano rimangono in essere solo i due tronconi laterali, consistenti in tre arcate per lato, esso costituisce un pregevolissimo esempio di costruzione ingegneristica del secolo XIX e si configura come rilevante elemento di valenza ambientale nel territorio della pianura bolognese.

Il bene, comprensivo anche dell'area di sedime della porzione mancante, meglio individuato al catasto ai Fogli 7,8,15,16 è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli art.t. 10, comma 1, e 12 del D.lgs 22 Gennaio 2004 n°42 e rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto Legislativo.



Catasto – scala 1:2.000

PRIMA VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA PARTE “B1”

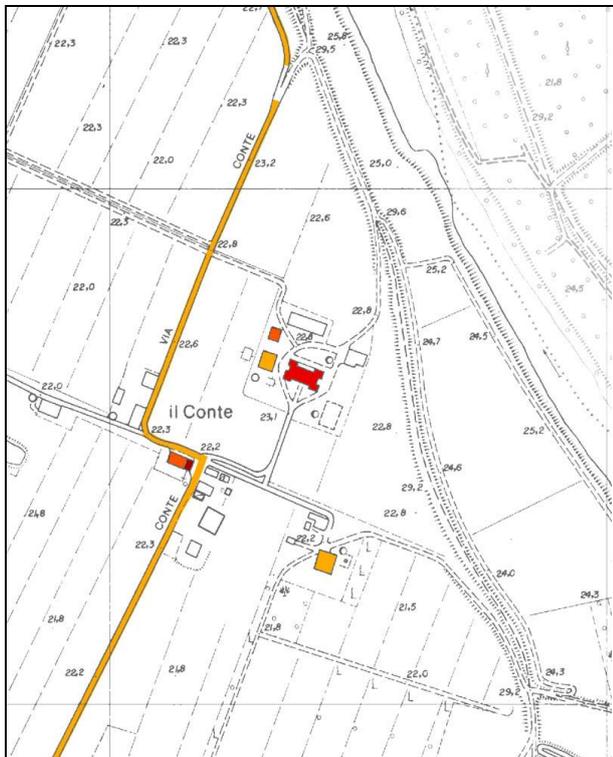
Per questa variante si tratta del recepimento di un vincolo emesso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna.

Si richiama la Valutazione di sostenibilità ambientale elaborata nel PSC in quanto si ritiene che tale recepimento non comporterà effetti ambientali che non siano stati precedentemente considerati nella Valsat del Piano.

Località: Bagno



Ortofoto – Scala 1:1.000



PSC Tav_ SB_T2a (Tavola Attuale)

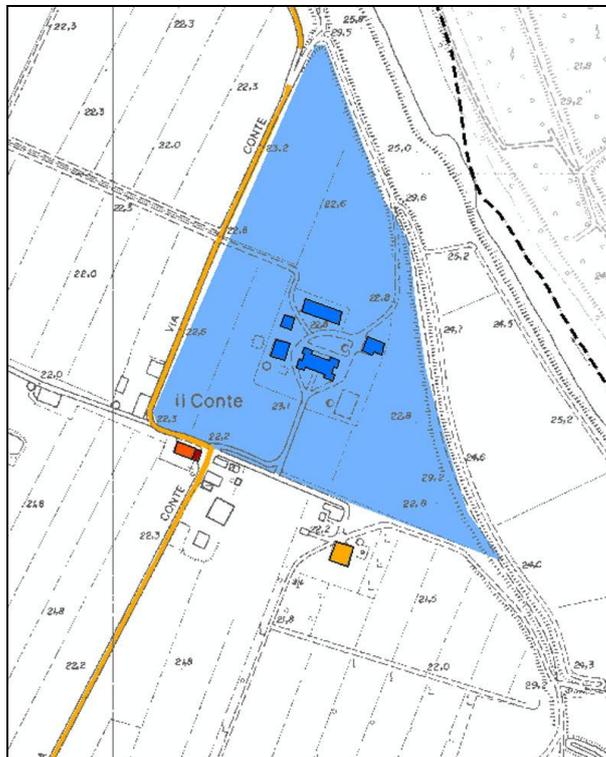


Località': Via Conte 12-16

Dati catastali: Foglio 6 Particelle: 8-9-10-11-12-14-17- 43-293-294

Ambito PSC approvato: l'area è nel territorio rurale

Tipo di richiesta: Recepimento del Decreto legislativo 42/2004 sull'Immobile denominato Palazzo Zambeccari detto "Il Conte" e pertinenze



PSC Tav_ SB_T2a (Tavola proposta)

Contenuti e obiettivi della variante:

Con la presente variante l'Amministrazione comunale propone il recepimento nelle cartografie del PSC del Decreto D.R. del 10/12/2014 del Palazzo Zambeccari detto "il Conte" e pertinenze in località Bagno, via Conte 12-16.

Il bene, meglio individuato al catasto al Foglio n°6 particelle nn. 8,9,10,11,12,14,17,293,294 presenta interesse particolarmente importante ai sensi del Decreto legislativo 42/2004 in quanto il complesso costituito da villa padronale, caratterizzata dall'originario impianto cinquecentesco con torri angolari ed arricchita all'interno da un raffinato apparato decorativo, dagli annessi edifici rurali di servizio e dall'area verde circostante, rappresenta una notevole testimonianza di architettura residenziale del XVI secolo nel territorio di pianura della provincia bolognese. E' dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli art.t. 10, comma 1, e 12 del D.lgs 22 Gennaio 2004 n°42 e rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute ne Decreto Legislativo.



Catasto – scala 1:5.000

PRIMA VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA PARTE “B2”

Per questa variante si tratta del recepimento di un vincolo emesso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna.

Si richiama la Valutazione di sostenibilità ambientale elaborata nel PSC in quanto si ritiene che tale recepimento non comporterà effetti ambientali che non siano stati precedentemente considerati nella Valsat del Piano.

5 Parte “C” Variante al PSC, adeguamento del PSC all’art.18 bis della L.R. 20/2000 ed elaborazione sia della tavola ““Sistema dei vincoli e delle tutele” che dell’Allegato “Scheda dei vincoli”.

Art. 5.1 Contenuti e obiettivi della variante

Variante al PSC della LR 20/2000, adeguamento del PSC agli artt.18 bis della LR 20/2000 (Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica) e art.19 della LR 20/2000 (Carta Unica del Territorio e Tavola dei vincoli).

L’adeguamento alle disposizioni normative della L.R.20/2000 comporta:

- 1) Modifiche alla struttura delle Norme del PSC a seguito dell’applicazione del “principio di non duplicazione della normativa sovraordinata” di cui all’art.18 bis della L.R.20/2000.

Nel PSC le modifiche vengono effettuate con i criteri di cui all’art.3 comma 4 della DGR 994/2014:

“a) la soppressione di tutte le previsioni normative che riproducono, anche con modifiche, la disciplina sovraordinata di cui alla Parte Terza del presente atto di coordinamento tecnico ed elaborazione di un allegato “Scheda dei Vincoli”;

b) le modifiche di mero coordinamento formale del testo delle previsioni di piano non abrogate, indispensabili per garantire la coerenza logica e sistematica delle previsioni degli strumenti vigenti, essendo comunque esclusa ogni modifica della disciplina sostanziale del piano”.

La struttura delle norme del PSC viene così modificata nella sua struttura ma non nei contenuti sostanziali.

- 2) Revisione della Tavola T.1 Classificazione del Territorio e sistema delle tutele (PSC.SB/T.1° e T1.b) e Tavola T.2 tutela degli elementi di interesse storico.architettonico e/o testimoniale. In applicazione dell’art.19, commi 3bis e 3 ter della L.R. 20/2000 viene elaborata la Tav. Sistema dei vincoli e delle tutele - Tutele e vincoli di natura storico-culturale, archeologica, paesaggistico – ambientale – ambientale e relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio (5 fogli in scala 1:5.000).

La rappresentazione della Tavola dei vincoli ha comportato il recepimento di *“tutti i vincoli e 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” con lo scopo specifico 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”;*

La “Tavola dei Vincoli” del PSC è corredata da un elaborato denominato “Scheda dei Vincoli” ai sensi dell’art. 19 della L.R. 20/2000 come modificato dall’art. 51 della L.R. 15/2013;

Ai sensi della citata disposizione di legge, la Scheda dei vincoli *“riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l’indicazione sintetica del suo contenuto e dell’atto da cui proviene”.* Nel testo sono riportati per ciascun vincolo l’oggetto, la fonte normativa da cui deriva, la fonte da cui si è prodotta la sua rappresentazione cartografica, nonché i riferimenti alle norme applicabili; nelle more dell’Atto di indirizzo da parte della Regione di cui al

comma 3 sexies del citato art. 19, non si è ritenuto di aggiungere una 'sintesi' del contenuto normativo per non ingenerare indebite semplificazioni rispetto alla lettura ed applicazione integrale della norma stessa.

Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del PSC e del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle disposizioni legislative o di piani sovraordinati o regolamentari di seguito richiamate; pertanto tutte le procedure abilitative per interventi urbanistici ed edilizi devono essere verificate in relazione al rispetto di tali disposizioni.

6 Sintesi non tecnica

Il presente documento è la sintesi non tecnica della Valsat preliminare (Valutazione di Sostenibilità Territoriale ed Ambientale) relativo al Documento Preliminare della Variante al PSC e RUE del Comune di Sala Bolognese così come definito dalla legislazione nazionale nel D.Lgs. 152/06, modificato dal successivo D.Lgs. 04/2008, e dalla legge regionale n. 6/2009.

Questo ulteriore supporto al Rapporto Ambientale ha una doppia valenza:

- di sintesi, perché evidenzia gli aspetti più significativi della proposta della Variante e ne individua gli impatti ambientali principali;
- non-tecnica in quanto descrive i contenuti del Rapporto Ambientale, in modo tale da renderli comprensibili ed assimilabili anche a persone che non hanno conoscenze specifiche e approfondite nelle materie trattate.

La Variante in oggetto ha previsto le seguenti modifiche:

- **Parte “A”**, Variante al PSC che ha l'obiettivo di effettuare modesti interventi di rettifica e di aggiornamento del Piano;
- **Parte “B”** Variante al PSC che ha l'obiettivo del recepimento di alcuni vincoli con Decreto legislativo 42/2004;
- **Parte “C”**. Variante al PSC, adeguamento del PSC all'art.18 bis della L.R. 20/2000 (semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica) ed elaborazione sia della tavola “Sistema dei vincoli e delle tutele” che dell'Allegato PSC_ALL_A “Scheda dei vincoli”.

Si è provveduto ad analizzare gli obiettivi della presente Variante valutandone la piena coerenza con il PSC vigente e verificando la sostenibilità ambientale. Per la parte “B” della Variante trattandosi del recepimento di vincoli emessi dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, è richiamata la Valutazione di sostenibilità ambientale elaborata nel PSC.

VERIFICA DI CONFORMITA' AI VINCOLI E PRESCRIZIONI

Ai sensi del comma 3-quinquies dell'art. 19 della L.R. 20/2000 introdotto dall'art. 51 della L.R. 15/2013, il Documento Preliminare da atto che le previsioni del Piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato.