

**Città di
CASTEL MAGGIORE**



P S C

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE VALSAT PRELIMINARE

Schedatura degli Ambiti urbani da riqualificare

Elab.CmV.1.1

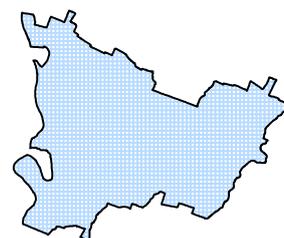
Sindaco
Marco Monesi

L'Assessore all'urbanistica
Donatella Cimatti

Segretario comunale
Dott.ssa Valeria Boschi

Responsabile Ufficio di Piano
Arch. Piero Vignali

adozione delib. C.C n.12 del 11/02/2009
approvazione delib. C.C n. 4 del 27/01/2010



COMUNE DI CASTEL MAGGIORE
Capoluogo
AMBITO A



1	Note descrittive	Trattasi di un ambito formato da più lotti siti in una laterale di Via Chiesa occupato oggi da alcune attività artigianali. L'Ambito fa parte di un settore urbano ormai totalmente residenziale
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Riqualificare l'area mediante interventi di sostituzione edilizia per renderlo più omogeneo con il limitrofo settore urbano
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Eliminazione di attività produttive, e/o evoluzione verso attività compatibili con il contesto urbano. Favorire la riorganizzazione complessiva del settore urbano in cui è inserito l'ambito Riduzione/Eliminazione traffico pesante accedente all'area.
4	Carichi funzionali previsti	Quota di residenza ed attività compatibili.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità, ad eccezione dell'inserimento di una minima parte dell'area in fascia di tutela paesaggistica del Canale Navile
6	Accessibilità	L'accessibilità avviene dalla viabilità locale da potenziare
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Smaltimento reflui e depurazione	L'area dovrà essere collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore esistente.
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE
Primo Maggio
AMBITO B



1	Note descrittive	Si tratta di un ambito della superficie di 12.679, definito dalla presenza di attività artigianali o di magazzino ormai totalmente incongrui con il tessuto urbanizzato circostante e con l'impianto viario spesso carente per sezione stradale e/o spazi di manovra nonché di parcheggi.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	La presenza di aree pubbliche da qualificare e la possibilità di intervenire sulle opere infrastrutturali presenti, anche modificando la forma e la funzione dei lotti, dà a questo Ambito un particolare indirizzo che oltre alla sostituzione edilizia, può prevedere anche la modifica funzionale dei lotti compresi all'interno dell'Ambito medesimo attraverso meccanismi perequativi; infatti sarà possibile anche assegnare una potenzialità edificatoria, ma che a fronte di circostanziate esigenze di interesse pubblico, non sempre si potrà esprimere nello stesso luogo in cui viene generata..
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Riqualificazione delle le aree gravitanti attorno al centro più antico della località; Realizzazione delle dotazioni territoriali in particolare parcheggi; Prevedere una sistemazione generale ed una riorganizzazione dei lotti e delle funzioni, al fine di ridare vivibilità ad un'Ambito prevalentemente residenziale che presenta diverse criticità di matrice ambientale.
4	Carichi funzionali previsti	Quota di residenza ed attività compatibili.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Vicinanza alla SP 4, ad ovest ed alla ferrovia ad est, e quindi interessato in parte dalle relative fasce acustiche di classe IV
6	Accessibilità	L'accessibilità avviene dalla SP4 in entrata ed uscita solo con svolte in destra; dalla SP4 vecchia in entrata ed uscita senza limitazioni
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Smaltimento reflui e depurazione	L'area dovrà essere collegata alla rete di smaltimento ed al depuratore esistente.
9	Mitigazioni	Saranno necessari interventi di mitigazione ambientale ed acustica rispetto alla SP 4 ed alla ferrovia Bologna Venezia

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE
Capoluogo
AMBITO C – N – O – P



1	Note descrittive	Si tratta di ambiti definiti dalla presenza di attività artigianali o di magazzino ormai totalmente incongrui con il tessuto urbanizzato circostante e con l'impianto viario spesso carente per sezione stradale e/o spazi di manovra
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Presenza di attività produttive incompatibili da decentrare
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Eliminazione di attività produttive, e/o evoluzione verso attività compatibili con il contesto urbano. Favorire la riorganizzazione complessiva dei settori urbani limitrofi, prevedendo anche dotazioni di parcheggi pubblici. Riduzione/Eliminazione traffico pesante accedente all'area.
4	Carichi funzionali previsti	Quota di residenza ed attività compatibili. Alcune situazioni potrebbero essere destinate a dotazioni di parcheggio pubblico o verde
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità
6	Accessibilità	L'accessibilità avviene dalla viabilità locale già sufficiente
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità.
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità.

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

Trebbo di Reno

AMBITO D



1	Note descrittive	L'Ambito D è collocato a Trebbo di Reno a ridosso della via Corticella destinato ad attività artigianali.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'area, determina una criticità connessa alle attività in atto in particolare modo per la presenza e transito di mezzi pesanti generato da queste aziende.
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Trasformazione/sostituzione di questo tessuto ha come obiettivo principale, almeno la risoluzione di tale criticità, avviando con il PSC un'operazione di alleggerimento della pressione insediativa incongrua sul centro urbano, anche per le criticità idrologiche in cui si trova il centro abitato del Trebbo.
4	Carichi funzionali previsti	Attività per servizi o insediative urbane di tipo residenziale e direzionale
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità
6	Accessibilità	L'accessibilità avviene dalla viabilità locale già sufficiente
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità.
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità.

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE
Trebbo di Reno
AMBITO E



1	Note descrittive	L'Ambito E è collocato nel settore ovest di Trebbo di Reno destinato ad attività artigianali.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'area, determina una criticità connessa alle attività in atto in particolare modo per la presenza e transito di mezzi pesanti generato da queste aziende.
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Trasformazione/sostituzione di questo tessuto ha come obiettivo principale, almeno la risoluzione di tale criticità, avviando con il PSC un'operazione di alleggerimento della pressione insediativa incongrua sul centro urbano, anche per le criticità idrologiche in cui si trova il centro abitato del Trebbo.
4	Carichi funzionali previsti	Attività per servizi o insediative urbane
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità
6	Accessibilità	L'accessibilità avviene dalla viabilità locale già sufficiente
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità.
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità.

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE
Torre verde
AMBITO F



1	Note descrittive	L'Ambito F è collocato a Torre Verde ed è destinato ad attività artigianali.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'area, determina una criticità connessa alle attività in atto in particolare modo per la presenza e transito di mezzi pesanti generato da queste aziende.
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Trasformazione/sostituzione di questo tessuto ha come obiettivo principale, almeno la risoluzione di tale criticità, avviando con il PSC un'operazione di alleggerimento della pressione insediativa incongrua sulla località di Torre Verde
4	Carichi funzionali previsti	Attività per servizi o limitati insediamenti urbani
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Occorre la verifica di cui all'art. 142, lettera c) del D.Lgs 42/2004
6	Accessibilità	L'accessibilità avviene dalla viabilità locale già sufficiente
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità.
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità.

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE
Insedimenti di via Sammarina
AMBITO G - H - I



1	Note descrittive	Si tratta di tre lotti isolati, sedi di attività artigianali di tipo produttivo collocati in territorio extraurbano, in prossimità di Sabbiuo, lungo la via Sammarina
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Necessità di non prevedere possibilità di sviluppo stante l'incongruità degli insediamenti con il territorio agricolo
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Operare il trasferimento delle attività artigianali che eventualmente potranno trovare locazione anche negli ambiti di potenziale edificazione per funzioni produttive previste dal PSC, assegnando, in sede di POC nuove funzioni ai lotti liberati dall'insediamento artigianale e trasferendo l'eventuale capacità edificatoria perequativa assegnata.
4	Carichi funzionali previsti	Quota di residenza ed attività compatibili.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità
6	Accessibilità	L'accessibilità avviene dalla viabilità locale già sufficiente, anche prevedendo una sensibile diminuzione del transito dei mezzi pesanti.
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE
Insedimenti di via Sammarina
AMBITO L



1	Note descrittive	Si tratta di un lotto isolato, sedi di attività artigianali di tipo produttivo collocato in territorio extraurbano, in prossimità di Sabbiuono, lungo la via Sammarina
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Necessità di non prevedere possibilità di sviluppo stante l'incongruità dell'insediamento con il territorio agricolo
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Operare il trasferimento delle attività artigianali che eventualmente potranno trovare locazione anche negli ambiti di potenziale edificazione per funzioni produttive previste dal PSC, assegnando, in sede di POC nuove funzioni ai lotti liberati dall'insediamento artigianale e trasferendo l'eventuale capacità edificatoria perequativa assegnata.
4	Carichi funzionali previsti	Quota di residenza ed attività compatibili.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità
6	Accessibilità	L'accessibilità avviene dalla viabilità locale già sufficiente, anche prevedendo una sensibile diminuzione del transito dei mezzi pesanti.
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE
Insedimenti di via Bonora
AMBITO M



1	Note descrittive	Si tratta di un lotto isolato, sedi di attività artigianali di tipo produttivo collocato in territorio extraurbano, in via Bonora, al limite nord est del territorio comunale.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Necessità di non prevedere possibilità di sviluppo stante l'incongruità dell'insediamento con il territorio agricolo
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Operare il trasferimento delle attività artigianali che eventualmente potranno trovare locazione anche negli ambiti di potenziale edificazione per funzioni produttive previste dal PSC, assegnando, in sede di POC nuove funzioni ai lotti liberati dall'insediamento artigianale e trasferendo l'eventuale capacità edificatoria perequativa assegnata.
4	Carichi funzionali previsti	Quota di residenza ed attività compatibili
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Dovrà essere risolta l'interferenza con una linea elettrica aerea di media tensione.
6	Accessibilità	L'accessibilità avviene dalla viabilità locale già sufficiente, anche prevedendo una sensibile diminuzione del transito dei mezzi pesanti.
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

Rurale

AMBITO Q



1	Note descrittive	Trattasi di un'area della superficie di circa 31.600 mq, ubicata in località 1° Maggio, utilizzata in parte per attività alberghiera ed interposta fra la ferrovia BO-PD e la SP Galliera. È attraversata, dalla strada comunale via di Vittorio che costituirà in futuro un tratto della Intermedia di Pianura.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Presenza di struttura alberghiera da riconvertire verso funzioni abitative nella porzione già edificata dell'ambito
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Riconvertire la funzione esistente verso usi residenziali realizzando una correlazione urbana fra l'ambito ed il tessuto edilizio di via 1° Maggio mediante collegamenti ciclopedonali in sede propria.
4	Carichi funzionali previsti	Da determinarsi in sede di POC, mediante la quantificazione dell'entità edificatoria da destinare a residenza in funzione di un progetto preliminare delle opere di mobilità dolce descritte e dalla loro valutazione economica ed in base agli accordi sottoscritti. L'eventuale Diritto Edificatorio concesso dovrà essere trasferito in uno degli Ambiti destinati alla nuova edificazione
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	E' in parte interessato dalle fasce acustiche di classe IV della ferrovia BO-PD della SP Galliera e di Via di Vittorio che costituirà un tratto della futura Intermedia di Pianura
6	Accessibilità	Potrà essere garantita dalla viabilità già esistente nelle prossimità dell'ambito, qualificando i collegamenti pedonali mediante un ponte ciclopedonale sulla via di Vittorio che conetterà le due aree che costituiscono l'ambito con l'ambito consolidato di via 1° Maggio.
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità
9	Mitigazioni	Dovranno essere adottate adeguate misure finalizzate alla mitigazione acustica nei confronti della ferrovia e della vicina viabilità.

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

Capoluogo

AMBITO R



1	Note descrittive	Si tratta di un ambito in contesto agricolo di circa mq 13.500 circa in cui è presente un'attività di silvicoltura anche in serra, con commercializzazione del prodotto trattato
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Presenza di attività produttive da riqualificare
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Eliminazione dell'attività produttiva per una riqualificazione dell'ambito verso altre funzioni di tipo terziario, direzionale, commerciale e con minime quote residenziali
4	Carichi funzionali previsti	Quota di terziario, direzionale e residenziale e quota residenziale esistente.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Parte dell'insediamento è all'interno della fascia di rispetto e delle fascia acustica di classe IV relative alla strada provinciale Galliera
6	Accessibilità	L'accessibilità avviene dalla viabilità già esistente (strada provinciale Galliera) e già sufficiente
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Smaltimento reflui e depurazione	L'area dovrà essere collegata alla rete di smaltimento reflui ed al depuratore esistente
9	Mitigazioni	Dovranno essere adottati accorgimenti per mitigare il clima acustico determinato dalla strada provinciale Galliera

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

Capoluogo

AMBITO S



1	Note descrittive	<p>Si tratta di un ambito edificato della superficie di 37.545 mq, che comprende strutture pubbliche (scuola media dell'obbligo, un istituto scolastico di media superiore (Keines), e distretto sanitario) realizzate negli anni '70 e che presentano rispettivamente:</p> <ul style="list-style-type: none">- la scuola media, e scuola media superiore Keines criticità strutturali, manutentive, energetiche e funzionali.- il distretto sanitario, criticità strutturali, manutentive ed energetiche.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	<p>Il comune con il PSC ha programmato un nuovo polo scolastico a nord nell'ambito di sviluppo n. 5 (in accordo anche con il Comune di Argelato che già oggi utilizza la media di Castel Maggiore), con scuola media e scuole per l'infanzia (esclusa le elementari che si stanno programmando in due altri ambiti del PRG); la necessità di avviare questo percorso è alla base della presente previsione che potrebbe prevedere, nei tempi dovuti, una trasformazione anche verso attività di valorizzazione immobiliare per ricavare le risorse necessarie ad avviare la realizzazione del nuovo polo scolastico. Le stesse motivazioni (anche in accordo con Argelato) valgono per il decentramento del distretto sanitario.</p>
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	<p>L'obiettivo della rifunzionalizzazione parziale o totale, deve tenere in considerazione la possibilità di comunque mantenere in loco delle dotazioni urbanistiche tali da mantenere la permeabilità tra le varie porzioni del tessuto edificato oggi esistenti. In sostanza l'eventuale trasformazione per interventi privati deve essere sostenuto da un indirizzo comunale di priorità verso il tema dei collegamenti funzionali tra le varie aree attrezzate che comunque rimangono ai margini dell'intervento ipotizzato.</p>
4	Carichi funzionali previsti	<p>Quote di residenza, di terziario, di direzionale con ampie quote di dotazioni pubbliche di connessione.</p>
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	<p>Non si segnalano particolari criticità</p>
6	Accessibilità	<p>L'accessibilità avviene dalla viabilità già esistente e già sufficiente</p>
7	Fabbisogno idrico e energetico	<p>Non si segnalano particolari criticità</p>
8	Smaltimento reflui e depurazione	<p>Non si segnalano particolari criticità</p>
9	Mitigazioni	<p>Non si segnalano particolari criticità</p>

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

Rurale

AMBITO T



1	Note descrittive	Si tratta di un lotto ubicato in contesto agricolo a Trebbo di Reno, al confine con il Comune di Bologna della superficie di circa 3.200 mq, su cui è presente un insediamento già destinato ad attività produttiva ed oggi dismesso.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Necessità di non prevedere ulteriori possibilità di sviluppo in considerazione dell'incongruità dell'insediamento rispetto al territorio agricolo in cui è inserito.
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Operare il trasferimento dell'insediamento che eventualmente potrà trovare locazione anche negli ambiti di potenziale edificazione per funzioni produttive previste dal PSC, assegnando, in sede di POC, nuove funzioni ai lotti liberati dall'insediamento produttivo e trasferendo, mediante Accordo ex art. 18 LR 20/2000, l'eventuale capacità edificatoria perequativa assegnata.
4	Carichi funzionali previsti	Quota di residenza ed attività compatibili da assegnare in sede di POC.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'ambito trovasi all'interno del vincolo idrogeologico inerente l'area di ricarica di tipo B riguardante le acque sotterranee, e quindi occorrerà adottare le necessarie misure di salvaguardia limitando la superficie impermeabilizzata secondo quanto specificato nella Valsat e nelle norme.
6	Accessibilità	L'accessibilità potrà avvenire dalla viabilità locale già sufficiente, in quanto la riqualificazione determinerà una diminuzione del traffico pesante.
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità
9	Mitigazioni	Non si segnalano particolari criticità

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

Primo Maggio

AMBITO U



1	Note descrittive	Si tratta di un Ambito di mq 35.800 circa, a prevalente funzione produttive, nel quale è inserita una attività di lavorazione del vetro ormai dismessa. E' un Ambito la cui vocazione è prevalentemente di tipo terziario/direzionale/ricettivo, vista la collocazione a margine di infrastrutture di un certo rilievo (ferrovia Bologna-Padova, la via Bentini con collegamento a Corticella, la via Cristoforo Colombo che connette l'Ambito con Bologna, ecc.). In un piano di riqualificazione complessivo e con Accordi e verifiche da concordare con l'ARPA e la AUSL in sede di POC, potrebbero anche essere ammesse modeste quote residenziali, considerando favorevole la vicina fermata del SFM di Corticella.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Necessità di riqualificare verso usi terziari un'area produttiva dismessa e non più congruamente inserita nel contesto urbano
3	Obiettivi della riqualificazione e ricadute sul contesto	Tamite accordo territoriale con il Comune di Bologna gli obiettivi da perseguire sono così individuati: <ul style="list-style-type: none">- previsione di una sistemazione generale, un "master plan", dove vengano considerate tutte le proprietà coinvolte nell'Ambito, anche se poi da attuare per fasi distinte;- riqualificazione delle infrastrutture circostanti (viabilità e parcheggi);- realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie in relazione alle funzioni ammesse.
4	Carichi funzionali previsti	Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio" in relazione agli indici perequati definiti dall'art. 33 delle NTA del PSC
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Parte dell'insediamento è interessato dalla fascia acustica IV di pertinenza stradale della profondità di 50 metri. In minima parte l'insediamento è interessato dalla fascia di ambientazione di 300 metri di raggio, relativa all'impianto per l'emittenza radio televisiva ubicato in via A. Costa.
6	Accessibilità	L'accessibilità è garantita dalla viabilità già esistente, la via Bentini con collegamento a Corticella, la via Cristoforo Colombo che connette l'Ambito con Bologna, ecc.). nonché dalla vicinanza della fermata SFM di Corticella.
7	Fabbisogno idrico e energetico	Non si segnalano particolari criticità
8	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità
9	Mitigazioni	Le eventuali funzioni residenziali dovranno essere ubicate sul fronte opposto rispetto alla viabilità che genera fascia acustica di classe IV.