



P S C

piano strutturale comunale

VARIANTE AL PSC n. 2/2021

(Art. 32 bis comma 1, lettere d), e), f) L.R. 20/2000 e s.m.i.)

PROPOSTA DI VARIANTE
MODIFICHE NORMATIVE E CARTOGRAFICHE
ai sensi del 2° comma dell'art. 32 bis della LR 20/2000 e s.m.i.

Relazione illustrativa
Elaborati grafici e normativi (stralci)

Elab. 1

Sindaco
Claudia Muzic

Segretario Comunale
Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

Approvazione proposta delib. G.C. n. del

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Arch. Matteo Asioi

Arch. Elena Lazzari

Geom. Sabrina Guizzardi

Per il Comune di Argelato

Ing. Mauro Lorrai

Sommario

Natura del provvedimento	4
Contenuti e descrizione della Variante specifica al PSC	6
Riepilogo percorso progettuale ed amministrativo area "Ex Suprema	6
Stato di attuazione degli interventi e motivazione della variante	9
Rapporto della Variante con la Valsat	10
STRALCI NORME DI PSC.....	12
STRALCI CARTOGRAFICI DEL PSC.....	14
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO	17
STRALCI NORME DI RUE	19
STRALCI CARTOGRAFICI DEL RUE.....	21
VARIANTE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	24
TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI	29

Natura del provvedimento

Il PSC del Comune di Argelato è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 14 del 27.03.2009 ed è altresì dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con delibera consiliare n. 15 del 27.03.2009 e successive varianti.

L'Amministrazione Comunale con la presente proposta di variante urbanistica ai sensi dell'art.32 bis della LR n.20/2000 intende adeguare la disciplina urbanistica dell'area Ex Suprema, oltre che per favorire la ripresa economica, soprattutto per creare le migliori condizioni favorevoli ad innescare la riqualificazione urbanistica dell'area, la quale versa da troppi anni in stato di degrado ed abbandono, e così rispondere in maniera definitiva al danno ambientale che si è venuto a creare e per cui è già in atto la procedura di bonifica dell'area.

La variante, come motivato nei paragrafi successivi, rientra nel regime transitorio previsto dall'art. 4 comma 4, della legge urbanistica regionale n. 24/2017, per la quale viene espletata la procedura prevista dall'art. 32 bis lettere d), e) ed f) della legge regionale previgente, n. 20/2000 e s.m. e i., ed in particolare:

- approvazione della Giunta comunale della proposta di Variante Specifica al PSC;
- trasmissione su supporto informatico della proposta di variante ai soggetti interessati (enti territoriali e amministrazioni: Città Metropolitana, Comuni contermini, Unione, Arpa, Ausl, ecc.); i quali hanno 60 giorni per trasmettere i propri contributi;
- adozione in Consiglio Comunale degli atti costituenti la Variante al PSC (eventualmente modificati a seguito dei contributi degli Enti) e deposito presso la sede comunale, previo avviso da pubblicare all'Albo Pretorio, e sul sito Web del Comune e sul BURER; la documentazione della Variante adottata sarà inviata anche agli Enti che hanno partecipato alla conferenza di pianificazione;
- l'approvazione della Variante Specifica al PSC avverrà mediante deliberazione del Consiglio Comunale, controdeducendo alle eventuali riserve della Città Metropolitana ed alle eventuali osservazioni;
- gli atti di variante al PSC approvati sono trasmessi alla Regione e alla Città Metropolitana;
- l'avviso di avvenuta approvazione della variante è pubblicato da parte della Regione sul BURER e da parte del Comune all'Albo pretorio e sul proprio sito Web.
- la Variante al PSC entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BURER.

Contestualmente all'adozione della Variante al PSC, il Comune adotterà la corrispondente Variante cartografica e normativa al RUE per adeguare detto strumento ai contenuti della Variante al PSC, consentendo alla Città Metropolitana di effettuare un unico procedimento.

Per migliorare la comprensione della Variante al PSC che di seguito si allega e per completezza documentale, si riportano già in questa fase, in calce alla proposta di variante al PSC, anche le modifiche cartografiche e normative riguardanti il RUE.

La procedura di modifica del RUE si svilupperà comunque con atto specifico e distinto, dopo l'esame da parte degli Enti delle proposte di modifica del PSC, adottando la Variante al RUE formalmente dopo l'adozione della Variante al PSC.

L'approvazione della Variante al PSC dovrà quindi precedere l'approvazione della Variante al RUE.

Alla conclusione dell'iter sopra definito e ad avvenuta approvazione delle due Varianti, verranno adeguati tutti i documenti del PSC e del RUE interessati e successivamente trasmessi alla Città Metropolitana di Bologna e alla Regione secondo le consuete procedure.

Nel medesimo procedimento di variante, si intende adeguare anche la Classificazione acustica comunale vigente alla presente variante.

N.B. - Le parti normative da aggiungere sono rappresentate con colore **rosso**, mentre le parti da cassare con ~~doppia barratura orizzontale~~.

Contenuti e descrizione della Variante specifica al PSC

Riepilogo percorso progettuale ed amministrativo area “Ex Suprema

Argomento unico della presente variante, riguarda l'area denominata “Ex Suprema” la quale è attualmente occupata da stabilimenti industriali (officine Suprema per la produzione di macchine per il lavaggio automatico) dismessi da lungo tempo ed in stato di evidente degrado. L'area collocata all'interno del Territorio Urbanizzato nell'abitato di Funo a confine con la zona residenziale, è delimitata dalla Via Galliera a est, Via Agucchi a nord-ovest e Via F.lli Rosselli a Sud. La stessa area è identificata ai mappali di cui al foglio 41 map. 183, 185, 247, 248, 249 per una estensione di ST pari a 30.133 mq. L'ambito è disciplinato dal PSC tramite art. 23 “*Ambiti Urbani Consolidati in corso di Attuazione*” (AUC-B), e nel RUE tramite art.23 in particolare al paragrafo 5) “*Parametri specifici ex comparto 9*”.

L'area è attraversata nell'angolo a nord-est da una linea elettrica aerea ad alta tensione di 220 KV (linea 220 KV Ostiglia-Colunga) che genera quindi una fascia di inedificabilità di 48 ml totali (art.19.8 del PSC).

L'area attualmente è pianificata tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa privata già presente nel ex. PRG e su cui verteva un primo Accordo di Programma ex Art.40 LR 20/2000 sottoscritto nel 2009 e poi un successivo Accordo Art.18 LR 20/2000 sottoscritto nel 2017.

Al fine di fare ordine e motivare adeguatamente la presente variante, si ripercorre brevemente la storia amministrativa e pianificatoria dell'area:

Con deliberazione del consiglio Comunale il 27.02.2009 è stato ratificato l'accordo di programma relativo alle aree già sede delle officine Suprema, e lo stesso approvato in data 04.05.2009 dal Presidente della Provincia di Bologna con pubblicazione sul BUR in data 20.05.2009. Tale primo accordo di Programma ai sensi dell'art.40 LR 20/2000, riguardava l'area precedentemente classificata per funzioni produttive, i cui impianti industriali risultavano già dismessi; tale accordo era finalizzato alla realizzazione di un'opera pubblica nonché alla modifica delle previsioni urbanistiche precedenti.

I principali contenuti dell'accordo di programma prevedevano in sintesi:

- come Opera pubblica, la Realizzazione del Centro Culturale di Funo, mediante ristrutturazione edilizia del fabbricato comunale già destinato a fienile ed individuato al catasto urbano al foglio 41 particella 179;
- previsioni urbanistiche di variante:
 - Superficie complessiva (SC) per uso residenziale pari a 6.500 mq;
 - Superficie complessiva (SC) per uso commerciale pari a 2.500 mq;

- Superficie complessiva (SC) per uso direzionale pari a 2.046 mq;

- Termini di attuazione: inizio lavori entro 120 gg dalla data di pubblicazione sul BUR;

Con la stessa deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 27.02.2009 è stato inoltre approvato il piano particolareggiato per l'attuazione dell'intervento, nonché lo schema di convenzione urbanistica, stipulata poi in data 04.03.2009 (Rogito notaio Alberto Valeriani di Bologna, repertorio 19913, raccolta 12013).

L'area, in seguito alle necessarie indagini preliminari, è risultata gravemente inquinata e con deliberazione di giunta provinciale n.473-2008 è stato approvato il progetto di bonifica dell'area, su proposta del soggetto proprietario. Successivamente sono seguite due varianti di tale progetto di bonifica, approvate rispettivamente con DGP 457-2011 e recentemente con DGP 281-2021.

Con deliberazione di Giunta comunale n.11 del 20.02.2013 è stata approvata una variante al piano particolareggiato concernente una migliore definizione delle opere pubbliche interne al comparto e la relazione precisa tra le fasi di attuazione della bonifica e le fasi dell'attuazione degli interventi edilizi.

La complessità del processo di bonifica del suolo e le condizioni generalmente non favorevoli del mercato immobiliare non hanno consentito l'attuazione del primo accordo di programma ex Art.40 LR 20/2000.

Per effetto dei verbali del collegio di vigilanza sull'attuazione dell'accordo, nonché dell'entrata in vigore della D.L. 21 giugno 2013 n.69 la data ultima per l'avvio delle opere di realizzazione del Centro Culturale di Funo era definita nel giorno 28.07.2017 pena la decadenza dell'accordo di programma.

A seguito dell'approvazione del PSC e del RUE, l'area è risulta quindi sottoposta alla sola disciplina della convenzione urbanistica stipulata in seguito all'accordo di programma.

Con delibera Consiliare n.3 del 15.02.2018 è stata approvata la variante al RUE n.7/2017 tutt'ora recepita nello strumento vigente, che aveva l'obiettivo principale di regolare il regime dell'area una volta decaduto l'accordo di programma e sintetizzare alcuni indirizzi riguardo alla pianificazione dell'area.

Con successiva delibera di giunta n.53 del 12.10.2017 sono stati adottati indirizzi in merito alla negoziazione di un nuovo accordo ai sensi dell'art.18 L.R 20/2000 per la revisione dell'area stessa.

In data 14.12.2017 è stato stipulato tra Comune, Proprietà dell'Area, Soggetto Attuatore un nuovo accordo *“art.18 LR 20/2000 e art.11 L.241/1990 per la revisione della disciplina urbanistica dell'ambito denominato “Ex Suprema” in Funo di Argelato, mediante successivo accordo di programma ex art.40 LR 20/2000”*.

Natura e finalità di tale ultimo accordo del 2017 era la necessaria *“riqualificazione urbanistica dell'area”* mediante la ridefinizione delle modalità, tempi, e nuovi usi da inserire nell'area stessa. Il

soggetto attuatore si impegnava a realizzare quanto previsto da un primo schema grafico di progetto con l'inserimento anche di una quota commerciale, condizionando l'intervento all'avvenuta bonifica dei terreni.

In sintesi i parametri del Master Plan di progetto erano:

- Insediamento di una SUL commerciale massimo di 5.000 mq;
- Individuazione di una porzione di ambito da cedersi gratuitamente al comune e da destinarsi alle strategie di sviluppo dell'amministrazione, anche per residenza e parco pubblico, di complessivi 11.000 mq di ST oltre a 2.150 mq per viabilità, rotatoria, percorso ciclopedonale (cfr punti 15 e 16 articolo 18 del 2017);

Gli impegni delle parti erano:

- l'acquisizione dell'area da parte del Soggetto Attuatore;
- la stipula di nuova convenzione urbanistica dello stesso con il Comune;
- la corresponsione al Comune di un importo pari a 716.000 € destinato all'esecuzione di opere di natura viabilistica, arredo urbano da eseguirsi a Funo con particolare riferimento alla via Galliera;
- presentazione della documentazione tecnica per l'avvio della Conferenza di Servizi per l'approvazione di un nuovo accordo di programma con valore di PUA entro il 07.05.2018;
- esecuzione opere di urbanizzazione interne al comparto e cessione delle medesime al Comune;
- il Soggetto Attuatore subordinava i punti precedenti alle condizioni che:
 - entro il 30.05.20218 fosse rilasciata nuova autorizzazione alla bonifica coerente con il nuovo assetto urbanistico con l'ottenimento delle certificazioni ed attestazioni di avvenuto raggiungimento dei CSR elemento sufficiente sotto il profilo ambientale per il rilascio delle agibilità degli edifici da realizzarsi;
 - entro il 15.12.2018 fossero eseguite le attività di bonifica;
 - entro il 30.06.2019 fosse completato il procedimento amministrativo con la ratifica dell'Accordo di Programma in variante alla strumentazione urbanistica;
 - che il nuovo progetto di bonifica da approvare prevedesse la possibilità di reimmissione delle acque emunte di barriera idraulica nella stessa falda con esclusione dell'obbligo di scarico nella pubblica fognatura e lo stesso progetto non comportasse maggiorazione dei costi costruttivi del comparto commerciale conseguenti all'attività di bonifica conseguenti alle prescrizioni volte a contenere il rischio di esposizione del sottosuolo;

- il Soggetto Proprietario si impegnava a presentare e attuare il nuovo progetto di bonifica tramite barriera idraulica fino al raggiungimento dei livelli di sicurezza e l'ottenimento delle autorizzazioni di avvenuta bonifica entro il 15.12.2018;
- Il Comune si impegnava a promuovere l'attivazione dell'accordo di programma finalizzato alla revisione delle previsioni urbanistiche e al momento del completamento della bonifica alla verifica dell'intervento e delle certificazione al fine di rilasciare attestato che nessuna ulteriore attività sarà necessaria sotto il profilo ambientale per l'ottenimento dell'agibilità degli edifici;

Il non rispetto dei termini sopra riportati comportava la decadenza del presente accordo.

Con recente DGP 281-2021 è stata approvata l'ultima variante al piano di bonifica al fine di attuare l'intervento sopra descritto e quindi ad oggi non risultano rispettati i tempi vincolanti dell'accordo.

Stato di attuazione degli interventi e motivazione della variante

Alla luce dello stato di fatto, l'amministrazione con la presente variante vuole mettere ordine ed indirizzare l'azione di riqualificazione dell'area "Ex Suprema", perseguendo i principi dettati anche dalla nuova LR 24/2017, nonché quelli individuati dal PTM recentemente approvato, e che puntano a non consumare ulteriore suolo ma a concentrarsi verso quei vuoti urbani dismessi per innescare nuovi processi virtuosi di rigenerazione urbana.

La stessa LR 24/2017 all'art.14 "*Opere incongrue*" riconosce la possibilità della nuova pianificazione di incentivare la possibilità costruttiva, per ambiti dove vi siano particolari condizioni di degrado, simili all'area presa in considerazione, a fronte di politiche che vanno verso la riqualificazione urbanistica.

Fin dall'origine del procedimento riguardante l'area, si è sempre mantenuta la coerenza tra il percorso prospettato dal primo accordo art.40 e la ex disciplina del PTCP. L'obiettivo era sempre comunque quello di orientare l'attuazione alla riqualificazione urbana, tema poi sviluppato ampiamente, anche in altri ambiti in località Funo.

E' innegabile che la necessaria esigenza di bonifica dell'area, non più rimandabile, è risultata essere nel tempo molto impattante sotto il profilo economico, per la realizzazione di qualsiasi progetto urbano. L'amministrazione pertanto vuole creare le migliori condizioni affinché l'intervento futuro sull'area "Ex Suprema", possa risultare fattibile e sostenibile allo stesso tempo.

Inoltre, dopo la recente riqualificazione a Funo dell'Ambito E (denominato "Ex Gruppo AM") e di parte dell'Ambito 1, limitrofi all'area "Ex Suprema", dove si è attuato il recupero di un edificio dismesso convertendolo in supermercato, l'amministrazione ritiene preferibile all'insediamento di destinazioni commerciali come ipotizzato nell' Accordo precedente, prevedere l'insediamento di funzioni residenziali in ampliamento della zona residenziale esistente nella porzione a nord di via

Agucchi, destinando la restante porzione dell'area in oggetto, alla realizzazione di un'ampia area a parco pubblico, che funga da "polmone verde" per le aree residenziali circostanti. La riqualificazione dell'Ex Suprema contribuirebbe pertanto al processo di rigenerazione complessivo della zona.

Modifica principale di questa variante sarà quindi quella di inquadrare l'area non più come art.23 del PSC (*"Ambiti Urbani Consolidati in corso di Attuazione"* - AUC-B), ma nella disciplina di cui all'art.25.1 (*"Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia"* - AR-B), creando una nuova scheda di piano denominato "AMBITO I", dove si darà la possibilità di assegnare allo strumento attuativo futuro una sufficiente quota edificabile massima aggiuntiva, rispetto a quanto parametrato dalla tabella 1 allegato art.35 delle Norme di PSC, utile ad innescare una sostenibile e fattibile azione di intervento.

Si vuole precisare come da art. 25.1 paragrafo 3) del PSC, gli ambiti di sostituzione edilizia potevano sostenere una capacità edificatoria massima complessiva pari a 23.300 mq di SU, non esplicitata ambito per ambito ma che sarebbe stata poi definita dal POC per ogni singolo comparto. Ad oggi tale capacità edificatoria che indicava il PSC, non è stata espressa se non in minima parte nel citato ambito *E* andando a riqualificare edifici esistenti.

Con tale modifica oltre a permettere l'insediamento di nuova residenza, si consentirà di realizzare un parco pubblico nella parte nord-est del sito al fine di aumentare la quota di verde pubblico molto presente nell'abitato di Funo.

Rapporto della Variante con la Valsat

La redazione del Documento di Valsat, a cui si rimanda come elaborato specifico, si inquadra nel procedimento di approvazione della Variante in oggetto, secondo il procedimento disciplinato dall'art.6 del D.Lgs 152/2006, ed ha l'obiettivo di valutare se essa determini impatti significativi sull'ambiente, individuando le misure mitigative necessarie che la pianificazione attuativa dovrà mettere in campo.

Si vuole sottolineare che nonostante l'ex art.5 comma 5 lettera b) LR 20/2000 (ora art. 19 comma 6 lettera b LR 24/2017), consente di escludere dal procedimento di Valsat la variante di PSC, si ritiene comunque di sottoporla a procedimento di Valutazione Ambientale, in quanto, pur non modificando la perimetrazione del comparto ma solo la sua classificazione, e diminuendo il carico urbanistico, vista la non più necessaria previsione commerciale, si prevede un'attribuzione di capacità edificatoria potenziale aggiuntiva. Con tale Valsat si vuole inoltre considerare i principali aspetti ambientali condizionanti l'intervento e da prendere in considerazione: la Messa in sicurezza del terreno e la bonifica dell'amianto, l'adeguamento acustico, e il necessario studio viabilistico dell'area.

STRALCI NORME DI PSC

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

25.1 - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE EDILIZIA

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

(omissis)

paragrafo 2): Gli Ambiti individuati

- Argelato capoluogo:
Ambito L (AR-B)

- Funo:
Ambito C (AR-B)
Ambito D (AR-B)
Ambito E (AR-B)
Ambito F (AR-B)
Ambito G (AR-B)
Ambito H (AR-B)
Ambito I (AR-B)

paragrafo 3): Massima capacità insediativa potenziale del PSC

(omissis)

paragrafo 4): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti

(omissis)

paragrafo 5): Schede di Ambito

ARGELATO – AMBITO L

(omissis)

FUNO – AMBITO H

a) Descrizione

L'ambito H è collocato tra la SP3 e la via San Giobbe, con accesso da viabilità interna al centro abitato.

La proposta di riconversione riguarda depositi e magazzini, per i quali il cambio d'uso verso funzioni residenziali, terziarie e direzionali avrà come finalità l'alleggerimento delle criticità nella zona dovuta alla circolazione di mezzi pesanti. Risulta a carico dell'ambito potenziare le dotazioni territoriali dei parcheggi pubblici.

La realizzazione della quota residenziale non dovrà essere considerata prioritaria, ma condizionata alla modifica del tracciato della SP3.

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati rappresentati nella tabella 1 allegata alle presenti NdA.

Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno pari a 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico): 10 mq/ab per i parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune.

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

c) Condizioni di sostenibilità

Oltre agli indirizzi generali riportati al paragrafo 4, sono previsti i seguenti limiti e condizionamenti:

- devono essere rispettate le limitazioni geotecniche fissate nella Valsat
- devono essere rispettate le altre limitazioni o prescrizioni fissate nella Valsat.

FUNO – AMBITO I

a) Descrizione

L'ambito I è collocato tra la SP4 via Galliera e la via Agucchi, e delimitato a sud dalla via Flli Rosselli.

L'area dove sono collocati gli stabilimenti produttivi dell'Ex Suprema ora dismessi ed in stato di abbandono, diviene fondamentale per la riqualificazione urbanistica verso il solo uso residenziale della zona, previa completa bonifica dell'amianto e messa in sicurezza del terreno sottostante rispetto al rischio di contaminazione provocato dall'attività produttiva dismessa, e con l'inserimento di nuove dotazioni a verde e parcheggi collocate principalmente a ridosso della fascia dell'elettrodotto a nord-est. Tale ambito dovrà essere oggetto di accordo ex Art.18 LR 20/2000

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati rappresentati nella tabella 1 dell'art.35 delle presenti NdA. Al fine di favorire la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento di riqualificazione dell'area, il POC potrà assegnare in aggiunta agli indici di cui alla suddetta tabella 1, un ulteriore incremento massimo di 0,15 mq/mq relativo al diritto edificatorio privato su area libera da vincoli. L'assegnazione dell'indice effettivo avverrà pertanto a fronte di una esatta quantificazione dei costi legati alla bonifica e messa in sicurezza di cui al punto a) precedente.

Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno pari a 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico), così suddivisi: 10 mq/ab per i parcheggi pubblici e 20 mq/ab per il verde.

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

c) Condizioni di sostenibilità

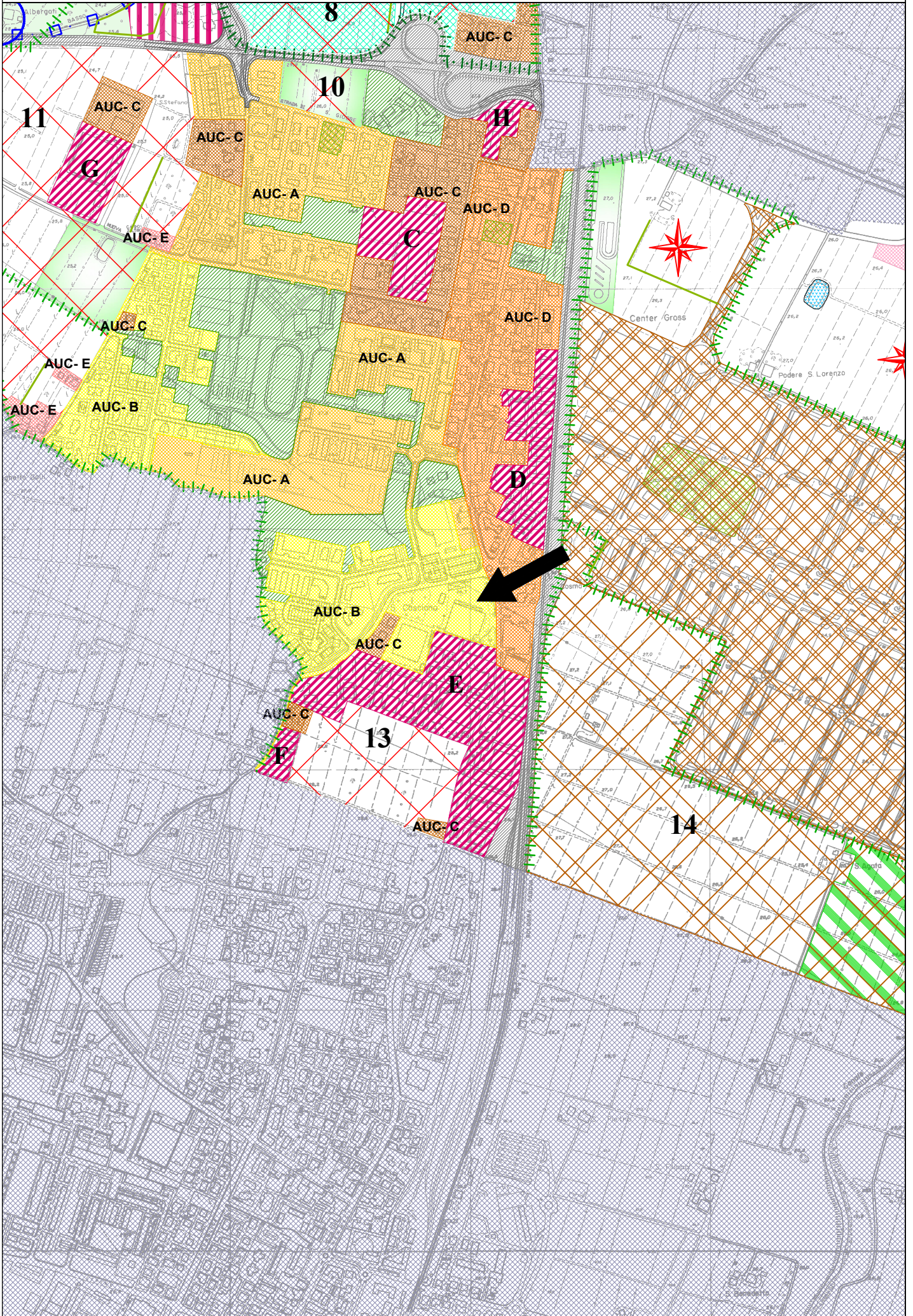
Oltre agli indirizzi generali riportati al paragrafo 4, sono previsti i seguenti limiti e condizionamenti:

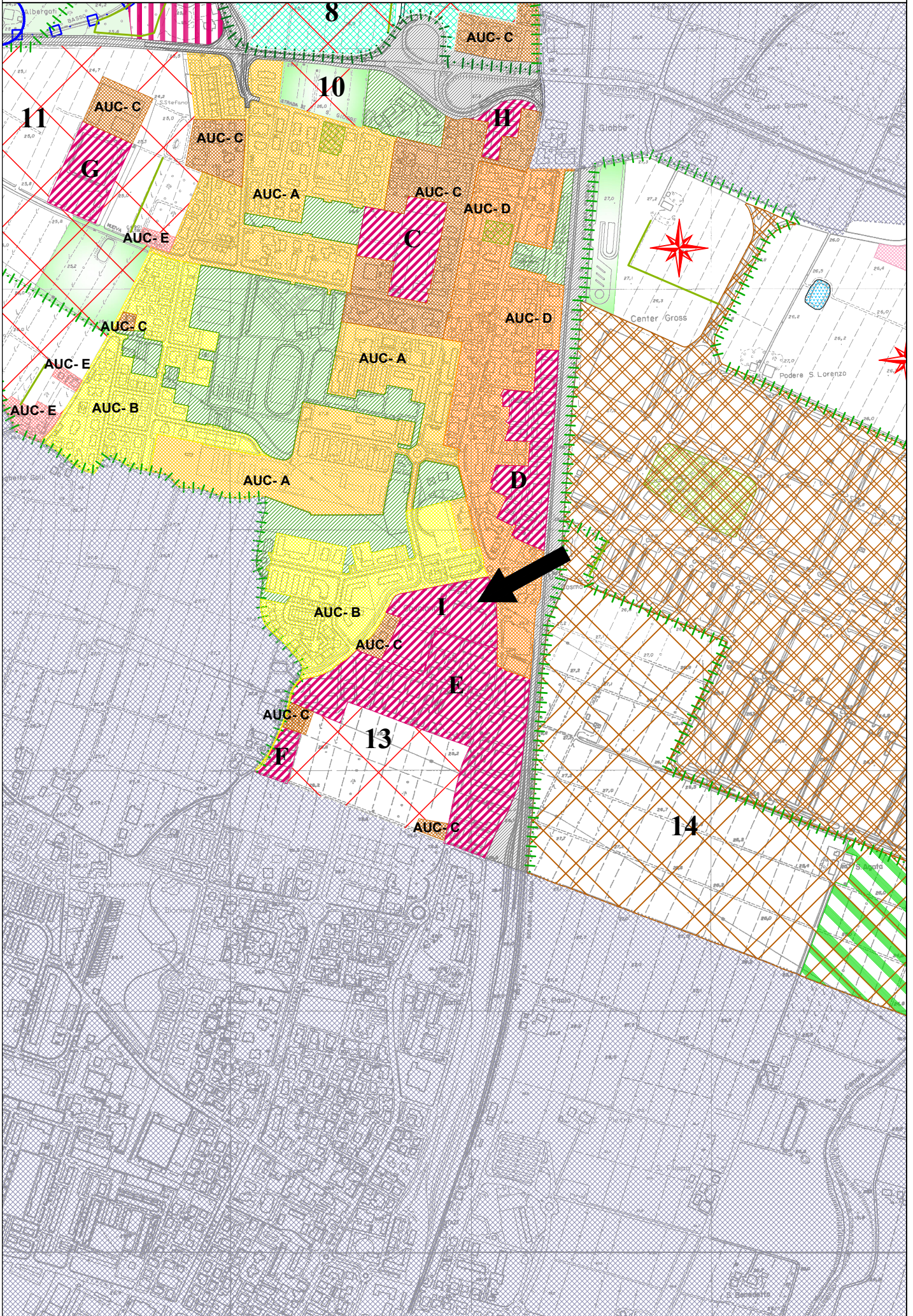
- devono essere rispettate le prescrizioni geotecniche fissate nella Valsat
- devono essere rispettate le altre limitazioni o prescrizioni fissate nella Valsat.

paragrafo 6): Prescrizioni particolari

- Dovrà essere concordata con l'amministrazione comunale la realizzazione di un parco pubblico attrezzato, all'interno dell'ambito di riqualificazione in oggetto, prevedendo una superficie complessiva destinata a verde pubblico superiore alle dotazioni territoriali minime di cui sopra.
- All'interno dell'area in assenza di POC, gli interventi ammessi sono solo la demolizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, senza incremento alcuno di carico urbanistico né introduzione di nuovi usi o funzioni. Non è consentito l'insediamento di nuove attività.

STRALCI CARTOGRAFICI DEL PSC





REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
AGGIORNAMENTO DERIVANTE DALLA VARIANTE AL PSC n. 2/2021

Riguarda un aggiornamento cartografico e normativo. L'aggiornamento cartografico si rende necessario in quanto viene riclassificata l'area "Ex Suprema" come "*Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia*" - AR-B di cui all'art. 25.1 del PSC e richiamati all'art. 40 del RUE, coinvolgendo così la modifica della Tavola n. 1b di RUE a scala al 1:2.500 e della Tavola n.3 pagina 21 a scala 1:5.000. Per sintesi si riporta qui di seguito solamente lo stralcio a scala 5.000 prevedendo il coordinamento con gli elaborati anche a scala 2.500.

La modifica normativa invece riguarda l'art. Art. 23 del RUE "Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)" dove vengono eliminati al paragrafo 3) e 5) i riferimenti alla vecchio comparto 9 (area Ex-Suprema). Si riporta sotto lo stralcio normativo.

STRALCI NORME DI RUE

Art. 23 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

paragrafo 1): Definizione

(omissis)

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

(omissis)

paragrafo 3): Interventi ammessi

1. Sono ammessi tutti gli interventi riconducibili ai rispettivi Piani Particolareggiati e Piani di Recupero. Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate.
2. Lotti completamente edificati in applicazione del piano particolareggiato, al momento dell'adozione del RUE: MO, MS, RE, CD, RI
1. Nel Comune di Argelato questo tessuto viene riconosciuto per:
 - il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 8 del PRG Vigente ad Argelato (via Centese)
 - il Piano di Recupero di Iniziativa Privata per la località Sant'Anna ad Argelato
 - il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 5 del PRG Vigente a Funo (via Nuova, via Don Pasti)
 - ~~— il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 9 del PRG Vigente a Funo, già oggetto di Accordo di Programma (via Galliera—Via Agucchi)~~

paragrafo 4): Parametri

(omissis)

~~Paragrafo 5): Parametri specifici ex comparto 9~~

~~1. Per l'area ex comparto 9 del PRG Vigente, a Funo, già oggetto di Accordo di Programma (via Galliera—Via Agucchi) sono definiti i seguenti indici e parametri riportati nella scheda originaria:~~

~~COMPARTO N. 9 FUNO (area ex Suprema)~~

~~Parametri dimensionali e urbanistici, obblighi di urbanizzazione e condizioni di attuazione come da piano particolareggiato allegato all'accordo di programma ratificato con Deliberazione consiliare n. 9 del 27/2/2009, e successive varianti.~~

~~All'accertato spirare infruttuoso dei termini assegnati dall'accordo di programma per l'attuazione degli impegni assunte dall'attuatore, gli interventi ammessi sono solo la demolizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, senza incremento alcuno di carico urbanistico né introduzione di nuovi usi o funzioni. Non è consentito l'insediamento di nuove attività.~~

~~Rimangono salvi:~~

- ~~— la facoltà del comune di attuare in tutto o in parte gli obiettivi prefissati dall'accordo ratificato con Deliberazione consiliare n. 9 del 27/2/2009;~~
- ~~— l'obbligo del proprietario di attuare le bonifiche e di mantenere l'area in stato di decoro, ordine e pulizia;~~

~~La revisione della disciplina urbanistica dell'ambito dovrà tenere conto delle strategie predisposte dall'accordo vigente e delle indicazioni fornite dalla deliberazione di consiglio n. 11 del 27.02.2012~~

FUNZIONI

~~Si confermano, come da accordo di programma vigente, funzioni miste residenziali e non residenziali, con particolare riguardo alla possibilità di introdurre quote per il commercio al dettaglio. Qualora dovessero essere previste aggregazioni~~

~~di strutture commerciali, esse saranno organizzate organicamente, garantendo la corretta fruizione dei parcheggi pertinenti;~~

~~DENSITÀ EDILIZIA~~

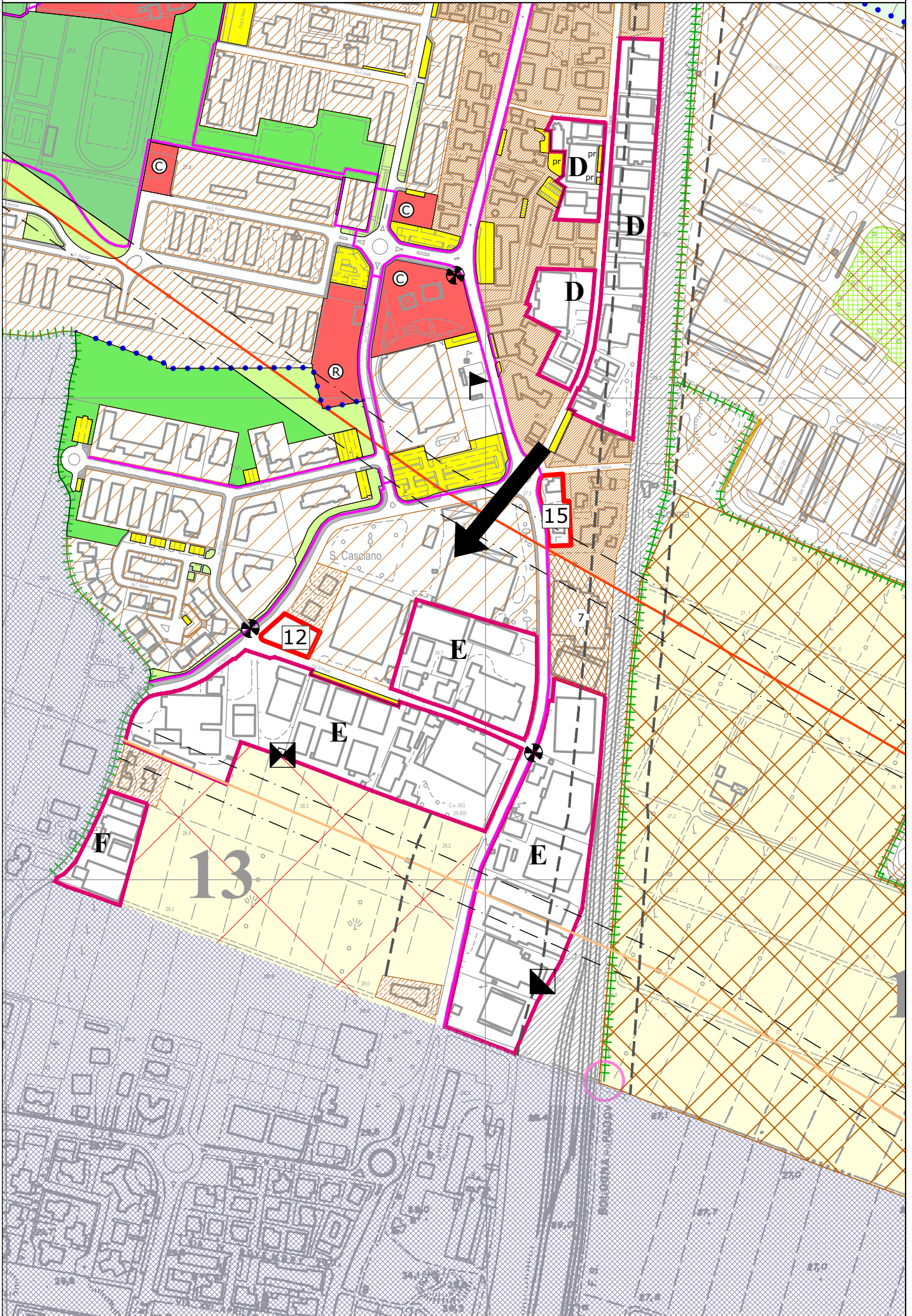
~~Le densità potranno essere analoghe a quanto previsto dall'accordo ratificato con Deliberazione consiliare n. 9 del 27/2/2009.~~

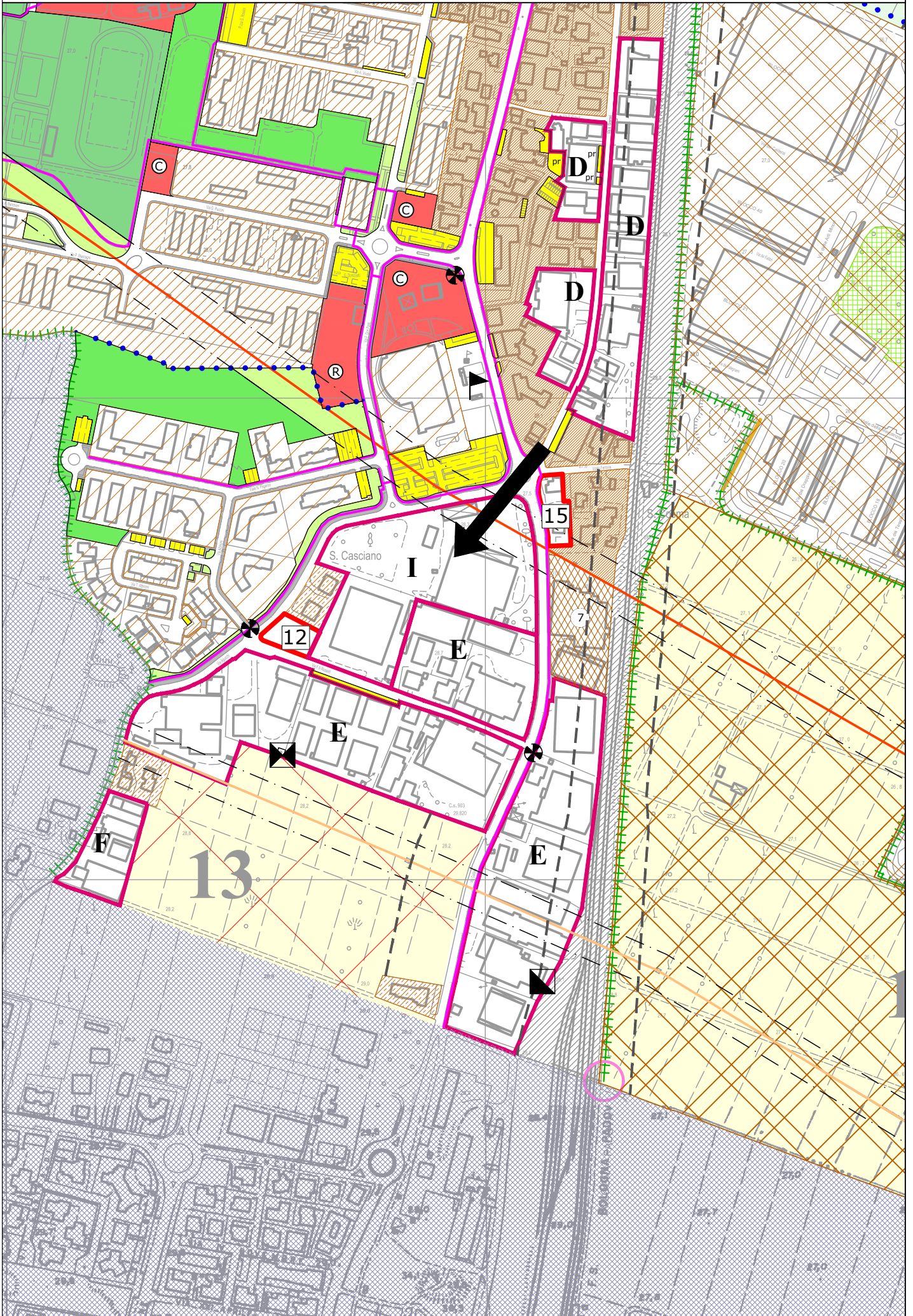
~~SOSTENIBILITÀ E DOTAZIONI~~

~~Compute dei parcheggi: come da art. 36 del RUE. In ragione di una più razionale distribuzione delle dotazioni, può essere presa in esame la possibilità di computare il fabbisogno di parcheggi con il contiguo ambito "ex 5b" di piano regolatore, anch'esso costituito da fabbricati per funzioni non residenziali.~~

~~Per il verde pubblico si ritiene opportuno accorpate quanto possibile le dotazioni, in maniera da arricchire il contesto in questo senso.~~

STRALCI CARTOGRAFICI DEL RUE





VARIANTE ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Variante Zonizzazione Acustica

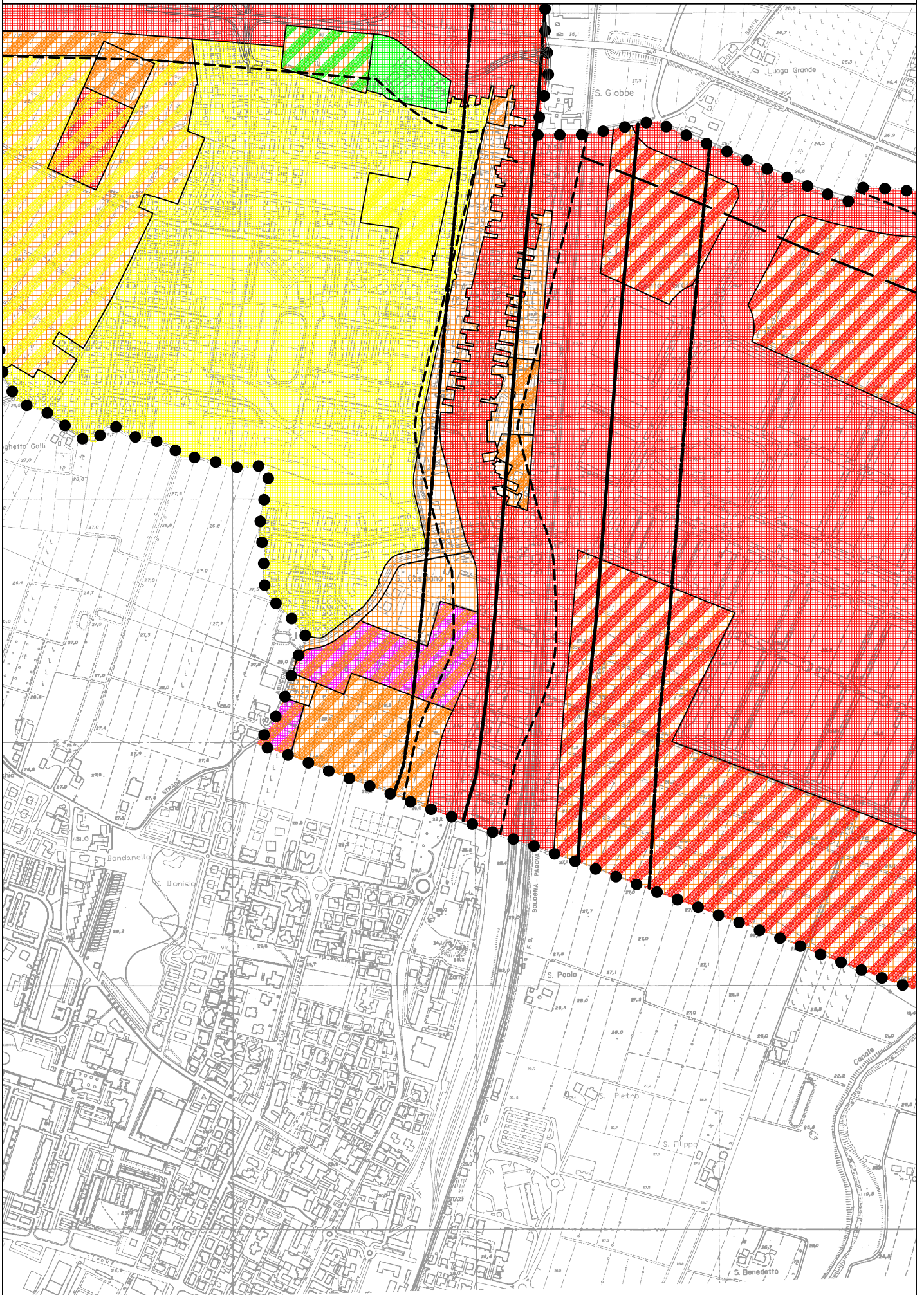
Il Comune di Argelato è dotato di Zonizzazione Acustica e relativa normativa ai sensi della L. 447/1995 e L.R. 15/2001 e s.m.i. ed approvata con delibera C.C. n.44 del 26.07.2010 e coordinata con le previsioni di PSC.

Attualmente l'area oggetto della presente variante è classificata parte come CLASSE III esistente e parte come CLASSE IV esistente in corrispondenza della viabilità provinciale. Conseguentemente alla possibilità di riqualificare l'area "Ex-Suprema" in un comparto residenziale, con parte destinato a verde pubblico, si modifica la zonizzazione acustica prevedendo una zona di rispetto in CLASSE III di progetto per la porzione di terreno più prossima alla zona in CLASSE IV esistente e la parte retrostante in CLASSE II di progetto, creando così una zona omogenea sotto il profilo acustico con l'abitato di Funo e realizzando un salto di scala idoneo e congruo con l'infrastruttura stradale esistente a maggior carico veicolare. Tale modifica consentirà pertanto la mitigazione degli impatti sonori tramite la messa in campo di accorgimenti e mitigazioni in modo da affrontare correttamente la matrice rumore.

STRALCIO TAV. 2 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

STATO DI FATTO

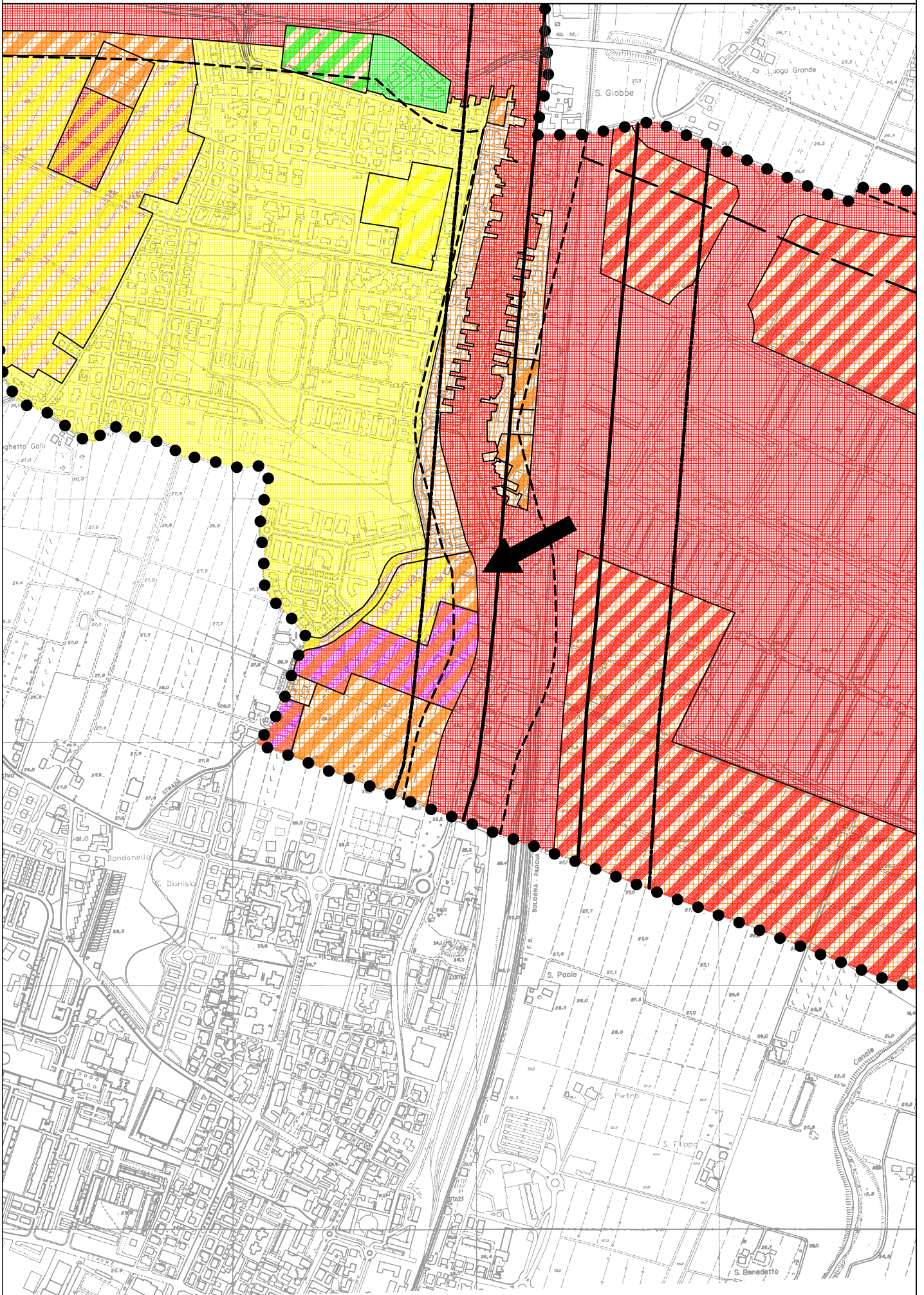
SCALA 1:10.000



STRALCIO TAV. 2 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

STATO DI VARIANTE

SCALA 1:10.000

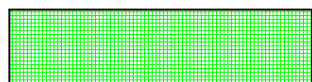


LEGENDA

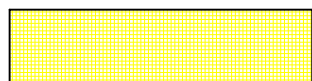
SIMBOLOGIA

●●●●●●●●●● confine comunale

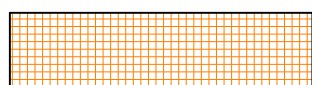
STATO DI FATTO



Classe I



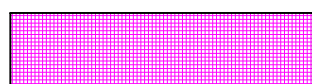
Classe II



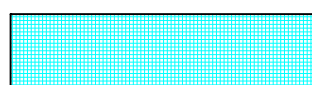
Classe III



Classe IV



Classe V



Classe VI

Fasce territoriali di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie



Fascia A



Fascia B

Fasce territoriali di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali



Fascia A



Fascia B



Fascia di progetto

STATO DI PROGETTO



Classe I



Classe II



Classe III



Classe IV

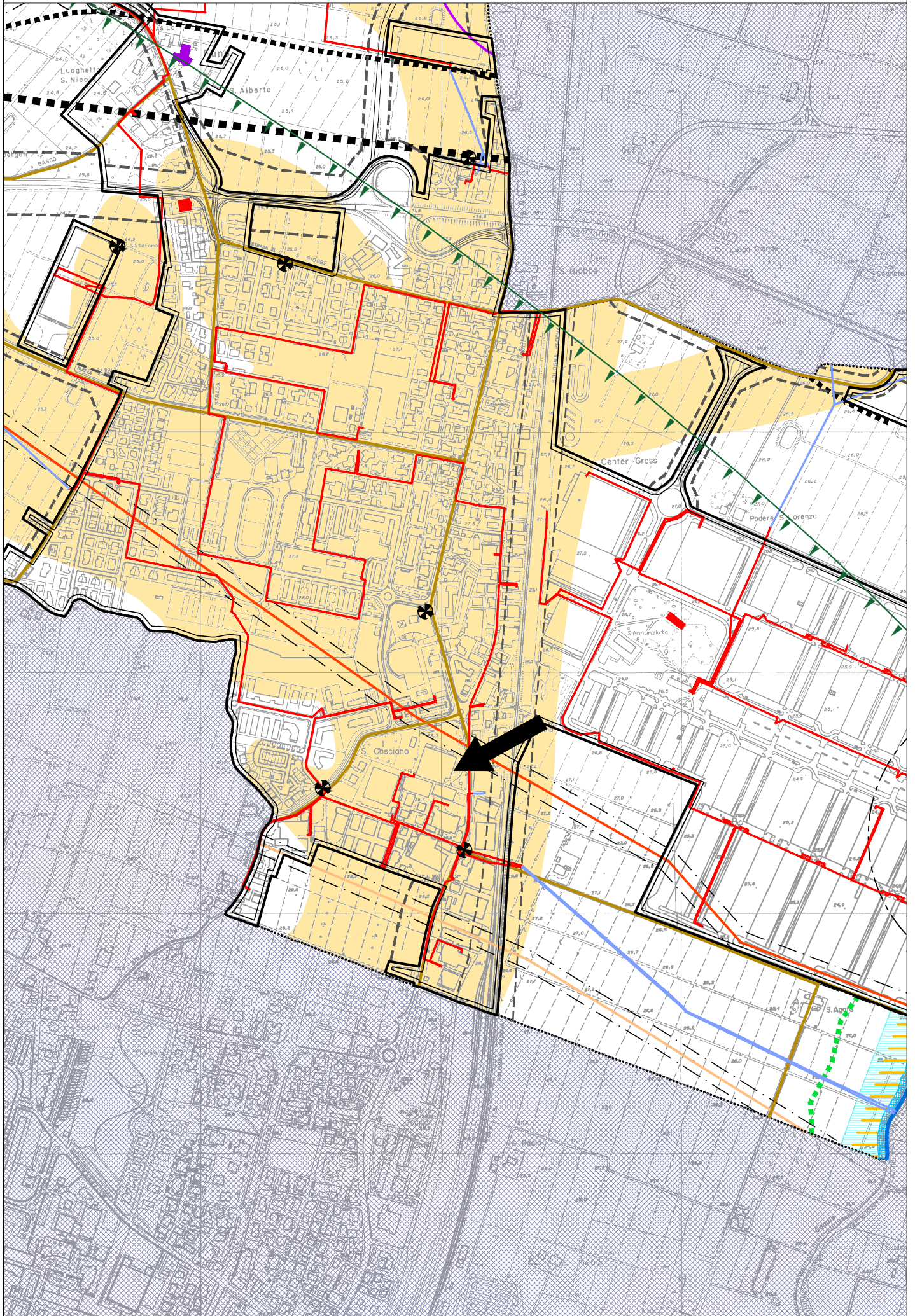


Classe V



Classe VI

TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI



STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI LEGENDA


SIMBOLOGIA

 Territorio extracomunale

 Territorio edificato


Sistema delle infrastrutture


 Corridoio di salvaguardia infrastrutturale del Passante Nord

 Corridoio di salvaguardia infrastrutturale della principale viabilità di progetto

SISTEMI CONDIZIONANTI


Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche


 Aree di riequilibrio ecologico ARE


 Zone di protezione speciale ZPS

 Aree forestali

 Zona umida

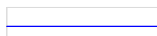
 Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs 42/2004)

 Nodo ecologico complesso provinciale
(zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)


 Zona di rispetto del nodo ecologico complesso provinciale
(zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)


Sistema idrografico

 Invasi e alvei fluviali

 Reticolo idrografico minore

 Fasce di tutela fluviale


 Fasce di pertinenza fluviale


 Aree di localizzazione per la realizzazione di interventi idraulici strutturali


Sistema delle risorse storiche e archeologiche

 Principali canali storici

 Viabilità storica


 Diretrice stradale Bologna-Padova romana e relativo codice di riferimento

 Siti di epoca Medioevale indiziati e relativo codice di riferimento

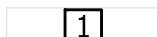
 Siti di epoca Romana indiziati e relativo codice di riferimento

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

 Complessi edilizi di valore storico-testimoniale

 Edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale

 Edifici e complessi di interesse storico-architettonico
(con decreto ministeriale di vincolo D.Lgs 42/2004)

 Numero di riferimento alla tabella degli edifici e complessi
di interesse storico-architettonico








 Edifici e complessi di interesse storico-architettonico
(segnalati dal PTCP e dal Comune)

 Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica
(Art. 10, 1° comma, D.Lgs 42/2004)



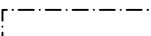

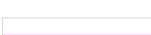






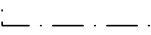





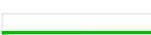


 Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse

STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI LEGENDA



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

-  Complessi edilizi di valore storico-testimoniale
-  Edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale
-  Edifici e complessi di interesse storico-architettonico (con decreto ministeriale di vincolo D.Lgs 42/2004)
-  Numero di riferimento alla tabella degli edifici e complessi di interesse storico-architettonico
-  Edifici e complessi di interesse storico-architettonico (segnalati dal PTCP e dal Comune)
-  Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (Art. 10, 1° comma, D.Lgs 42/2004)
-  Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse


Sistema dei vincoli e dei rispetti

-  Fasce di rispetto stradali e ferroviarie
-  Fasce di rispetto dei depuratori
-  Fasce di rispetto dei metanodotti e area di salvaguardia delle cabine di prelievo da Snam
-  Metanodotto nazionale Minerbio-Corte Maggiore
-  Metanodotto regionale Minerbio-Cremona
-  Metanodotto regionale derivazione zuccherificio linea Minerbio-Cremona
-  Cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti
-  Fasce di rispetto dei cimiteri
-  Stabilimento a rischio di incidente rilevante
-  Area di danno ed ambito di attenzione correlato al rischio di incidente rilevante
-  Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione
-  Elettrodotto alta tensione - linea 380 KV Martignone-Colunga
-  Elettrodotto alta tensione - linea 220 KV Ostiglia-Colunga
-  Elettrodotto alta tensione - linea 132 KV Martignone-Castel Maggiore e Castel Maggiore-San pietro in casale
-  Elettrodotto media tensione - linea aerea in conduttori nudi
-  Elettrodotto media tensione - linea aerea in conduttori nudi di progetto
-  Elettrodotto media tensione - cavo aereo
-  Elettrodotto media tensione - cavo interrato
-  Elettrodotto media tensione - cavo interrato di progetto
-  Impianti delle emittenti radio-televisive e relativa fascia di ambientazione







Fasce riferite alle mappe di vincolo per limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (Regolamento ENAC per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti, Capitolo 4 e art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione)

-  181,67 m
Limite della superficie orizzontale esterna OHS (quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 4b
-  181,67 m
Linea all'interno della superficie orizzontale esterna OHS (quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 4b






Pericolosità sismica




-  Aree che richiedono approfondimenti sismici di terzo livello

SISTEMA DELLE RISORSE NATURALI E PAESAGGISTICHE

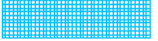



DESCRIZIONE DEL VINCOLO	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL PSC	RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PSC	RIFERIMENTO NORME SOV-RAORDINATE	DISPOSIZIONI	EFFETTI DEL VINCOLO	RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA
Aree di Riequilibrio Ecologico (ARE)	Tavola dei vincoli	Art. 14, paragr. 2, lett. a)	Art. 3.8 del PTCP	Sono prescritte opere di tutela e manutenzione delle aree, con la loro valorizzazione e connessione con le reti ecologiche e la regolamentazione per favorire la fruibilità didattica.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 14 delle NTA del PSC	
Zone di protezione speciale (ZPS)	Tavola dei vincoli	Art. 14, paragr. 2, lett. b)	Art. 3.7 del PTCP	E' prescritta la tutela e la manutenzione delle aree perseguendo la finalità di tutela della biodiversità tutelando gli spazi naturali o seminaturali.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 14 delle NTA del PSC	
Zone Umide	Tav. 1 Tavola dei vincoli	Art. 14, paragr. 2, lett. d)	Art. 3.5 comma.18 e art. 3.6 comma 2 lett.g) del PTCP.	Tutelare e mantenere le aree per valorizzare, consolidare e migliorare la biodiversità favorendo la fruizione a scopo didattico-ricreativo, con possibilità di modificazioni esclusivamente per lo svolgimento delle attività produttive agricole funzionalmente correlate. Sono di norma vietati interventi che ne depauperino il grado di naturalità e biodiversità.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 14 delle NTA del PSC	
Zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura	Tav. 1 Tavola dei vincoli	Art. 14, paragr. 2, lett. c)	Art.7.4 del PTCP	Si prevede la finalità primaria di tutelare e potenziare la biodiversità vegetazionale e faunistica e migliorare la qualità paesaggistica del territorio, garantendo un'efficace continuità ed interconnessione fra gli spazi naturali e semi-naturali presenti o in esso ricreabili con appositi interventi.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 14 delle NTA del PSC	
Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua	Tavola dei vincoli	Art. 14, paragr. 2, c.1, lett. e)	Artt. 134, 142 e 146 D.Lgs 42/2004	Tutti gli interventi su edifici esistenti o di modificazione morfologica del territorio che alterino lo stato dei luoghi, sono soggetti ad "autorizzazione paesaggistica"	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 14 delle NTA del PSC; qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi è soggetta ad autorizzazione paesaggistica	
Aree forestali	Tavola dei vincoli	Art. 14, paragr. 2, c.1, lett. f)	Art. 7.2 del PTCP Del. G.R. 549/2012	Sono prescritti interventi miranti alla tutela naturalistica ed alla protezione idrogeologica delle aree, nonché alla fruizione didattica per la ricerca scientifica, turistico-ricreativa, con l'ammissibilità di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, nonché impianti di pubblica utilità.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 14 delle NTA del PSC	

SISTEMA DELLE RETI ECOLOGICHE

DESCRIZIONE DEL VINCOLO	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL PSC	RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PSC	RIFERIMENTO NORME SOV-RAORDINATE	DISPOSIZIONI	EFFETTI DEL VINCOLO	RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA
Nodi ecologici semplici locali e complessi provinciali	Tav. 1 Tavola dei vincoli	Art. 15, paragrafo 1, c. 4, lett.a) e paragrafo 2, c. 3 e 5 lett.a)	Art. A-6 LR 20/2000 Artt. 3.4, 3.5 e 3.6 del PTCP	Favorire lo sviluppo delle reti ecologiche mediante processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali rafforzandone la funzione di corridoi ecologici, associando alla funzione strettamente ambientale della rete ecologica quella di strumento per la diffusione della conoscenza della corretta fruizione del territorio e della percezione del paesaggio. In particolare per i nodi ecologici sono ammessi interventi di manutenzione di infrastrutture ed impianti esistenti, ristrutturazione ed ampliamento di quelli non delocalizzabili, realizzazione ex novo di attrezzature ed impianti di rilevanza meramente locale. Sono altresì ammessi interventi su manufatti esistenti, annessi rustici aziendali o interaziendali, allevamenti zootecnici non intensivi e strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze degli imprenditori agricoli professionali.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 15 delle NTA del PSC	
Zona di rispetto del Nodo Ecologico provinciale	Tav. 1 Tavola dei vincoli	Art. 15, paragrafo 1, c. 4, lett.a) e paragrafo 2, c. 3 e 5 lett.b)	Artt. 3.4, 3.5 e 3.6 del PTCP	Favorire lo sviluppo delle reti ecologiche mediante processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali rafforzandone la funzione di corridoi ecologici, associando alla funzione strettamente ambientale della rete ecologica quella di strumento per la diffusione della conoscenza della corretta fruizione del territorio e della percezione del paesaggio. In particolare per i nodi ecologici sono ammessi interventi di manutenzione di infrastrutture ed impianti esistenti, ristrutturazione ed ampliamento di quelli non delocalizzabili, realizzazione ex novo di attrezzature ed impianti previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, o di rilevanza meramente locali, nonché realizzazione di impianti tecnici di modesta entità. Sono altresì ammessi interventi su manufatti esistenti, annessi rustici aziendali o interaziendali, allevamenti zootecnici non intensivi e strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze degli imprenditori agricoli professionali.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 15 delle NTA del PSC	
Zona di rispetto del Nodo Ecologico semplice	Tav. 1	Art. 15, paragrafo 1, c. 4, lett.a) e paragrafo 2, c. 3 e 5 lett.b)	Artt. 3.4, 3.5 e 3.6 del PTCP			
Corridoio Ecologico provinciale	Tav. 1	Art. 15, par. 1, c. 4, lett. b)	Artt. 3.4, 3.5 e 3.6 del PTCP	Favorire lo sviluppo delle reti ecologiche mediante processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali rafforzandone la funzione di corridoi ecologici, associando alla funzione strettamente ambientale della rete ecologica quella di strumento per la diffusione della conoscenza della corretta fruizione del territorio e della percezione del paesaggio.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 15 delle NTA del PSC	
Corridoio Ecologico Locale	Tav. 1	Art. 15, par. 1, c. 4, lett. b)	Artt. 3.4, 3.5 e 3.6 del PTCP			

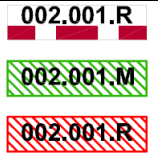





Maceri di importanza ecologica	Tav. 1	Art. 15, par. 1, c. 4, lett. c)	Art. A-6 LR 20/2000 Artt. 3.4, 3.5, 3.6 e 8.5 comma 10 del PTCP, art. 19 del RUE	Occorre perseguire la conservazione e rafforzamento dei maceri sia dal punto di vista della vegetazione che dal punto di vista della gestione delle acque in termini di qualità; il regolamento comunale del verde può stabilire in quali casi e con quali modalità è possibile chiudere un macero o riproporlo in altra posizione.	Non incide sulla edificabilità	
Giardini di importanza ecologica	Tav. 1	Art. 15, par. 2, c. 4	Art. A-6 LR 20/2000 Artt. 3.4, 3.5, 3.6 e 8.5 comma 10 del PTCP, art. 19 del RUE	Occorre prevedere azioni di conservazione e rafforzamento dell'apparato vegetazionale.	Non incide sulla edificabilità	
Filari di importanza ecologica	Tav. 1	Art. 15, par. 2, c. 4	Art. A-6 LR 20/2000 Artt. 3.4, 3.5, 3.6 e 8.5 comma 10 del PTCP	Occorre prevedere azioni di conservazione e rafforzamento dell'apparato vegetazionale.	Non incide sulla edificabilità	



SISTEMA IDROGRAFICO

DESCRIZIONE DEL VINCOLO	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL PSC	RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PSC	RIFERIMENTO NORME SOV-RAORDINATE	DISPOSIZIONI	EFFETTI DEL VINCOLO	RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA
Alvei attivi e invasi dei bacini idrici	Tavola dei vincoli	Art. 16, par. 2, lett. a)	Art. 4.2 PTCP, art. 18 PTPR, art. 15 PSAI	Gli alvei attivi, anche ai fini della sicurezza idraulica, sono destinati al libero deflusso delle acque e alle opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo. Il reticolo idrografico, costituito dall'insieme degli alvei attivi comprende il reticolo idrografico principale, quello secondario e quello minore. Gli interventi ammessi sono quelli atti a favorire il deflusso idraulico e la riduzione dell'artificialità dei corsi d'acqua, favorendo la funzione di corridoi ecologici, la qualificazione con percorsi ciclopedonali e sistemazioni a verde e favorendo la rilocalizzazione delle costruzioni esistenti all'interno degli alvei considerarsi in condizioni di pericolosità idraulica.	Inedificabilità assoluta	
Fasce di Tutela fluviale	Tavola dei vincoli	Art. 16, par. 2, lett. b)	Art. 4.3 PTCP, art. 17 PTPR,	Obbligo di tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico, e ai fini del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico. Obbligo di tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico, e ai fini del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico, o ancora ai fini della riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua e/o di innesco di fenomeni di instabilità dei versanti; comprendono inoltre le aree all'interno delle quali si possono realizzare interventi finalizzati a ridurre l'artificialità del corso d'acqua. Gli interventi ammessi, sono quelli atti a favorire la funzione di corridoio ecologico, percorsi e spazi di sosta pedonali e messi non motorizzati, sistemazione e a verde, chioschi ed attrezzature per la funzione ricreativa dell'ambiente fluviale e perifluviale; sono altresì ammessi interventi su edifici esistenti, ed interventi per opere di pubblica utilità.	Inedificabilità relativa secondo quanto riportato all'art. 16, par. 2, lett. b) delle NTA del PSC.	
Fasce di Pertinenza Fluviale	Tavola dei vincoli	Art. 16, par. 2, lett. c)	Art. 4.4 PTCP, Art. 18 PSAI, art. 6 Piano Str. Navile-Savona Abbandonato..	Obbligo di tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico, e ai fini del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico, prevedendo interventi che possano concorrere alla riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua al deflusso delle acque sotterranee. Gli interventi ammessi, sono quelli atti a favorire la funzione di corridoio ecologico, percorsi e spazi di sosta pedonali e messi non motorizzati, sistemazione e a verde, chioschi ed attrezzature per la funzione ricreativa dell'ambiente fluviale e perifluviale; sono altresì ammessi interventi su edifici esistenti, ed interventi per opere di pubblica utilità.	Inedificabilità relativa secondo quanto riportato all'art. 16, par. 2, lett. c) delle NTA del PSC.	
Aree di localizzazione per la realiz-	Tavola dei vincoli	Art. 16, par. 2, lettera d)	Art. 17 del PSAI	Non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, di fabbricati e di opere infrastrutturali, ad eccezione di quelli relativi alla gestione idraul-	Inedificabilità relativa secondo quanto riportato all'art.	


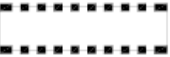

zazione di interventi idraulici strutturali				ca dei corsi d'acqua. Sui manufatti edilizi e sui fabbricati esistenti all'interno delle aree d'intervento sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria	16, par. 2, lett. d) delle NTA del PSC	
Rete idrografica minore "valliva" e di Bonifica	Tavola dei vincoli	Art. 16, par. 2, lettera e)	Art. 4.8 PTCP, art. 20 PSAI e art. 5 Piano Str. Navile-Savona Abbandonato - Direttiva per la sicurezza idraulica Autorità di Bacino 25/1/2009	Per tutto il territorio comunale è applicato l'art. 20 del PSAI per il controllo degli apporti d'acqua; nelle zone di nuova edificazione dovranno essere realizzati sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume di 500 mc/Ha, e per i terreni agricoli, l'adozione di sistemi di drenaggio che modifichino i regimi idraulici, occorrono sistemi idraulici compensativi pari a 100 mc/Ha. Dovranno essere rispettate le regolamentazioni indicate nella Direttiva per la sicurezza idraulica approvata dall'Autorità di Bacino il 25 gennaio 2009. In particolare ogni trasformazione urbanistica è soggetta alla verifica idraulica dell'efficienza della rete scolante con riferimento ai Piani Consortili	Inedificabilità assoluta	<input type="text"/>


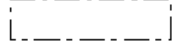



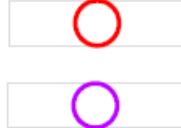
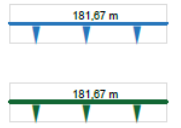
SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE

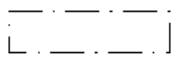
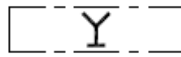
DESCRIZIONE DEL VINCOLO	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL PSC	RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PSC	RIFERIMENTO NORME SOV-RAORDINATE	DISPOSIZIONI	EFFETTI DEL VINCOLO	RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA
Aree di interesse archeologico	Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1 lett. a)	Art. 8.2 del PTCP, artt. 21 e 31 PTPR	Tutti gli interventi di modifica dell'assetto del sottosuolo ove sia accertata la presenza di resti di interesse archeologico comporteranno indagini preliminari in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici ed al relativo nulla-osta preventivo.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 18 delle NTA del PSC.	
Viabilità storica	Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1 lett. b)	Art. 8.5 del PTCP, art. 20 c.1 e art. 24 del PTPR	La viabilità storica non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità. Devono esser inoltre salvaguardati gli elementi di pertinenza i quali, se di natura puntuale (quali pilastrini, edicole e simili), in caso di modifica o trasformazione dell'asse viario, possono anche trovare una differente collocazione coerente con il significato percettivo e funzionale storico precedente.	Inedificabilità assoluta	
Principali canali storici	Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1 lett. c)	Art. 8.5 del PTCP	I principali canali storici facenti parte delle "acque storiche" dovranno essere valorizzati per il ruolo culturale e paesaggistico che rivestono, con la valorizzazione del ruolo potenziale di connettori naturalistico-ambientale nell'ambito del progetto di rete ecologica mantenendo, potenziando, o ripristinando la vegetazione lunghi i vettori stessi.	Inedificabilità assoluta	
Edifici di interesse storico, architettonico con vincolo ministeriale	Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1 lett. d1)	Decreto ministeriale di vincolo, artt. 20, 21 e 22 D.Lgs 42/2004	Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, con l'ammissibilità degli usi previsti per l'ambito di appartenenza.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 18 delle NTA del PSC; qualsiasi intervento edilizio è soggetto al rilascio di nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (art. 21, comma 4 D.Lgs 42/2004)	
Edifici di pregio storico culturale e testimoniale	Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1 lett. d2)	Art. A-9 L.R. 20/2000	Tali edifici dovranno essere tutelati, conservati e valorizzati sotto il profilo ambientale anche in riferimento con le loro relazioni con il territorio	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 18 delle NTA del PSC; qualsiasi intervento edilizio è soggetto al rilascio di parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	
Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pub-	Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1 lett. d3)	Art. A-9 L.R. 20/2000 Art. 10, c. 1 D.Lgs 42/2004	Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, con l'ammissibilità degli usi previsti per l'ambito di appartenenza. Se tali edifici a seguito della verifica dell'interesse culturale da parte dei	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 18 delle NTA del PSC; qualsiasi intervento edilizio è soggetto	

blica			(Vincolo ope legis)	competenti organi ministeriali venissero dichiarati privi dell'interesse culturale, saranno sottoposti alla disciplina urbanistico-edilizia d'ambito in cui sono ubicati già prevista dal PSC e dal RUE.	al rilascio di nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (art. 21, comma 4 D.Lgs 42/2004)	
Complessi di valore storico-testimoniale	Tav. 1	Art. 18 par. 2, c. 1 lett. d4)	Art. A-9 L.R. 20/2000	Sono sottoposti agli interventi ammessi dal RUE secondo la specifica classificazione tipologica, ed il valore storico- testimoniale individuato nel RUE stesso e con le modalità operative idonee a favorire il recupero funzionale, la valorizzazione architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio individuato.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 18 delle NTA del PSC; qualsiasi intervento edilizio è soggetto al rilascio di parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	
Aree di tutela delle risorse paesaggistiche complesse	Tav. 1 Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1 lett. e)		Ha come finalità il riconoscimento di "visioni d'insieme delle risorse storico-testimoniali e architettoniche, naturalistiche, paesaggistiche" presenti in ambito extraurbano e ritenute meritevoli d'interesse. Gli obiettivi della tutela si esplicano attraverso una valutazione preventiva per dimostrare ed illustrare la collocazione di nuove costruzioni od infrastrutture sul territorio rispetto all'oggetto di tutela ed in posizione tale da non produrre una "co-pertura delle visuali paesaggistiche individuate.	Non incide sulla edificabilità	

SISTEMA DEI VINCOLI E DEI RISPETTI

DESCRIZIONE DEL VINCOLO	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL PSC	RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PSC	RIFERIMENTO NORME SOV-RAORDINATE	DISPOSIZIONI	EFFETTI DEL VINCOLO	RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA
<i>Infrastrutture, suolo, servitù</i>						
Fasce di rispetto stradale	Tavola dei vincoli	Art. 19.1	Art. 9 L. 729/61D.M 1404/1968, D.Lgs 285/1992, DPR 495/1992, art. 12.9 PTCP	L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto, è indicativa; in fase di progettazione le misure dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.	Inedificabilità assoluta per le nuove costruzioni ed edificabilità relativa per gli interventi sull'esistente	
Corridoi di salvaguardia infrastrutturale per le strade o tratti stradali ancora da progettare	Tavola dei vincoli	Art. 19.1	Art. 12.13 c. 6 del PTCP	Gli ambiti agricoli sottesi dai corridoi di salvaguardia infrastrutturale, nelle more della realizzazione della nuova infrastruttura e delle relative fasce di ambientazione, mantengono la propria funzione produttiva agricola, secondo quanto prescritto per i singoli ambiti agricoli interessati, e, pur senza configurare vincoli di inedificabilità, non potranno essere ammessi interventi di nuova costruzione ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a quella degli edifici preesistenti della medesima azienda agricola o dell'azienda agricola immediatamente adiacente. Gli ambiti edificati sottesi dai corridoi di salvaguardia infrastrutturale, mantengono la propria funzione esistente o quella prevista dal PSC e definita nel RUE, salvaguardando l'indirizzo che per tali ambiti devono essere previsti limitati incrementi edificatori, in particolare modo quelli residenziali.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 19.1 delle NTA del PSC	
Corridoio di salvaguardia infrastrutturale Passante Nord	Tavola dei vincoli	Art. 19.1	Art. 12.13 c. 6 del PTCP		Edificabilità relativa	
Fascia di ambientazione per le strade di nuova costruzione	Tavola dei vincoli	Art. 19.1	Art. 12.16 del PTCP	La progettazione di una strada, nelle sue varie fasi (preliminare, definitiva ed esecutiva), deve comprendere anche l'individuazione di fasce d'ambientazione al fine di mitigare e compensare gli impatti derivanti dal tracciato, perseguendo il corretto inserimento paesaggistico dell'opera e l'incremento delle dotazioni ecologiche del territorio.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 19.1 delle NTA del PSC	

Fasce di rispetto ferrovie	Tavola dei vincoli	Art. 19.2	D.P.R. 753/1980	Lungo i tracciati delle ferrovie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia.	Inedificabilità assoluta	
Fasce di rispetto depuratori	Tavola dei vincoli	Art. 19.3	Del. Interm. 4/2/1977, Allegato 4	Entro la fascia di rispetto dei depuratori, di profondità pari a metri 100 dal limite dell'area degli impianti, sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione, nonché la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria la ristrutturazione edilizia, il risanamento conservativo sugli edifici o manufatti esistenti secondo quanto previsto dal RUE	Inedificabilità assoluta	
Metanodotti	Tavola dei vincoli	Art. 19.4	D.M. 16/4/2008, D.M. 17/4/2008	Entro la fascia di rispetto dei metanodotti gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; interventi di ampliamento, dove previsto dalle norme di PSC, potranno avvenire sul fronte opposto rispetto la posizione dell'infrastruttura. Non sono ammesse nuove costruzioni.	Inedificabilità assoluta	
Cabine di riduzione e prelievo gas	Tavola dei vincoli	Art. 19.5	D.M. 16/4/2008, D.M. 17/4/2008	La fascia di salvaguardia per tali impianti è generalmente non edificabile in particolare per quanto riguarda il rispetto della matrice rumore. Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto delle cabine di riduzione e prelievo gas, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; interventi di ampliamento e nuova costruzione potranno avvenire previo nulla osta dell'Ente preposto.	Inedificabilità assoluta	
Cimiteri	Tavola dei vincoli	Art. 19.6	R.D. 1265/1934, L. 166/2002, L.R. 19/2004	Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, e non sono ammesse nuove costruzioni, ma esclusivamente manufatti edilizi destinati alle attività commerciali strettamente inerenti la funzione (vendita fiori, decorazioni, marmi ecc.).	Inedificabilità assoluta	
Impianti a rischio di incidente rilevante	Tavola dei vincoli	Art. 19.7	DM 20/10/1998, DM 9/5/2001 D.Lgs 334/1999	All'interno delle aree di danno e di attenzione afferenti gli scenari ipotizzabili per gli incidenti rilevanti, sono determinate le categorie territoriali compatibili definite e riportate nell'Elaborato Tecnico sui rischi di Incidenti Rilevanti, riportate nella tabella all'art. 19.8	Edificabilità relativa	
Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea	Tavola dei vincoli		DM 20/10/1998, DM 9/5/2001 D.Lgs 334/1999	Sono determinate le limitazioni e i vincoli riguardanti la navigazione aerea secondo quanto indicato dalle prescrizioni contenute nelle "Mappe di vincolo - Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (art. 707 commi 1, 2, 3, 4 Codice della Navigazione" redatta dall'ENAC, approvate con Decreto Dirigenziale n. 005/CIA del 24/9/2012.	Edificabilità relativa	
Elettromagnetismo						

<p>Elettrodotti</p>	<p>Tavola dei vincoli</p>	<p>Art. 19.8</p>	<p>L.R. 30/2000, DD.MM 29/5/2008, D.G.R. 1138/2008, D,G.R. 197/2001</p>	<p>Le fasce di rispetto, pur se individuate nella citata Tav. 2 “Carta Unica” del PSC in relazione alle tipologie standard di impianti, sono soggette a puntuale determinazione da parte del proprietario/gestore; il soggetto attuatore o il privato cittadino, nella documentazione a corredo della richiesta del titolo abilitativo, deve presentare il rilievo dell’esatta posizione delle linee elettrica o cabina; contestualmente deve chiedere direttamente al gestore l’individuazione delle relativa fascia di rispetto, che sarà determinata secondo la metodologia di cui al DM 29 maggio 2008.</p>	<p>Edificabilità relativa secondo quanto riportato all’art. Art. 19.9 delle NTA del PSC</p>	
<p>Impianti per l'emittenza radio televisiva</p>	<p>Tavola dei vincoli</p>	<p>Art. 19.9</p>	<p>L.R. 30/2000, PLERT</p>	<p>Gli edifici esistenti nella fascia di ambientazione di 300 metri dagli impianti, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono altresì ammessi ampliamenti e nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva secondo quanto previsto dal RUE, mentre non sono ammessi nuovi insediamenti residenziali nonché altri edifici o manufatti con destinazione scolastica e sanitaria</p>	<p>Edificabilità relativa secondo quanto riportato all’art. Art. 19.10 delle NTA del PSC</p>	

PERICOLOSITA' SISMICA

DESCRIZIONE DEL VINCOLO	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL PSC	RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PSC	RIFERIMENTO NORME SOV-RAORDINATE	DISPOSIZIONI	EFFETTI DEL VINCOLO	RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA
Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello	Tavola dei vincoli	Art. 37	DAL n. 112/2007 Art. 6.14 del PTCP.	A seguito degli approfondimenti condotti nell'ambito dello studio di micro zonazione sismica del PSC, sono stati individuate le aree del territorio comunale per le quali gli interventi di riqualificazione urbana, di nuova urbanizzazione, o interventi diretti di nuova edificazione, sono subordinati alla realizzazione di indagini con approfondimento di III livello di micro zonazione sismica.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 37 delle NTA del PSC	