



PSC

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VARIANTE AL PSC 1/2014

(Art. 32 L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

Relazione illustrativa con elaborati grafici e normativi

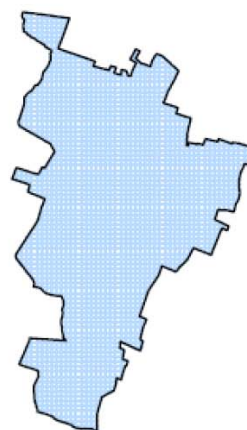
ELAB. 1

Sindaco
Paolo Crescimbeni

Segretario comunale
Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica
Il Responsabile: Ing. Antonio Peritore

Adozione: del. C.C. n. 58 del 10.11.2014
Approvazione: del. C.C. n. ... del



GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA:

SERVIZIO URBANISTICA

- Ing. Antonio Peritore: Responsabile
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioi

Per il Comune di San Giorgio di Piano

Arch. Elena Chiarelli

Geom. Valerio Bernardini

Per gli aspetti geologici-sismici

Dott. Samuel Sangiorgi

COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

VARIANTE AL PSC n. 1/2014

(ai sensi dell'Art. 32 l.r. 20/2000 mod. ed int. da l.r. 6/2009)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Natura del provvedimento

Trattasi della prima Variante al PSC (Piano Strutturale Comunale) Vigente, approvato il 26 ottobre 2011 con delibera Consiglio Comunale n. 50, successivamente integrato con la variante in materia di riduzione del rischio sismico, in forma di Co-pianificazione con la Provincia di Bologna (deliberazione del Consiglio Provinciale n. 57 del 28 ottobre 2013).

La presente prima Variante al PSC, seguirà le procedure previste dalla legislazione regionale, la l.r. 20/2000 modificata ed integrata dalla l.r. 6/2009, e più precisamente con l'applicazione dell'Art. 32.

Le procedure individuate all'Art. 32 suddetto prevedono:

- La Giunta comunale elabora la proposta di Variante al PSC ed approva con propria deliberazione un Documento Preliminare (DP) – procedura già eseguita
- Il Sindaco convoca un “Conferenza di pianificazione” chiamando tutti gli Enti delegati ad esprimere un parere di carattere pianificatorio, al fine di esaminare in modo congiunto il DP (i documenti sono da inviare assieme alla delibera di Giunta ed alla convocazione della “Conferenza di pianificazione”) – procedura già eseguita
- Alla conclusione della Conferenza il Comune adotta la Variante al PSC, dopo aver tenuto conto di eventuali suggerimenti, richieste di integrazione e modificazione da parte degli Enti che hanno partecipato alla Conferenza stessa e pone gli elaborati in pubblicazione (il Comune deve pubblicare sul BUR, all'albo pretorio e sul proprio sito Web); inoltre contestualmente trasmette gli elaborati adottati alla Giunta Provinciale ed agli altri Enti che hanno partecipato alla Conferenza dei

servizi.

- Il Comune e la Provincia, possono stipulare, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla chiusura dei lavori della conferenza di pianificazione (quindi prima della adozione della Variante di cui sopra), un Accordo di pianificazione che definisca l'insieme degli elementi costituenti parametro per le scelte pianificatorie, secondo quanto previsto rispettivamente dall'articolo 27, comma 3, e dall'articolo 32, comma 3 della l.r. 20/2000. – La sottoscrizione dell'Accordo è avvenuta in data 15 ottobre 2014 (la Provincia ha approvato l'Accordo di Pianificazione il giorno 7 ottobre 2014 con delibera della G.R. n. 379, ed il Comune il giorno 13 ottobre 2014 con delibera n. 57).
- Il Comune alla scadenza del deposito formula le proprie controdeduzioni alle eventuali osservazioni presentate e controdeduce alle Riserve provinciali; quindi, avendo sottoscritto l'Accordo di pianificazione, approva la Variante con delibera di Consiglio Comunale.
- Copia integrale (testo normativo coordinato e tavole modificate) vengono trasmesse in copia cartacea alla Regione e alla Provincia
- La Regione pubblica sul BUR l'avvenuta approvazione; è compito del comune pubblicare gli atti della Variante approvata all'albo pretorio e sul proprio sito Web.
- La Variante al PSC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR.

Contestualmente all'adozione della Variante al PSC, il Comune adotterà una Variante al RUE per adeguare detto strumento alla Variante al PSC, dando così modo alla Provincia di effettuare un unico procedimento.

Nel procedimento della presente prima Variante al PSC, **si intende adeguare la Classificazione Acustica comunale vigente** (che è ancora riferita al PRG), aggiornandola alla presente Variante al PSC, così come suggerito all'Art. 13.5 delle Norme del PTCP.

Elaborati costituenti la Variante al PSC

La variante 1/2014 al PSC del Comune di San Giorgio di Piano è costituita dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 - Relazione illustrativa con elaborati cartografici e normativi
- Elab. 2 - VALSAT / Rapporto ambientale
- Tav. 1 - Schema di assetto territoriale, con indicate le Varianti, scala 1:10000
- Tav. 2 - Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli
- Studio Geologico e Sismico di fattibilità
- Classificazione Acustica del Territorio Comunale:
 - o Elab. 1 – Relazione illustrativa
 - o Tav. 2 – Zonizzazione Acustica, scala 1:10000
 - o Elab. 3 – Norme Tecniche di Attuazione

Contenuti e descrizione della Variante

La presente prima Variante Specifica al PSC del Comune di San Giorgio di Piano viene proposta per rispondere ad alcune puntuali esigenze espresse da cittadini ed imprese, che si possono così sintetizzare:

- La prima Variante riguarda la proposta di ampliamento del “CENTRO CABIRIA”, edificio esistente a destinazione mista terziaria e commerciale;
- La seconda Variante, su richiesta delle proprietà interessate, è quella di stralciare la previsione di PSC dell’Ambito Produttivo Sovracomunale di nuovo insediamento “ASP-AN n. 16, ripristinando la stessa area come “Ambito ad alta vocazione produttiva agricola”, di cui all’art. 28 delle norme del PSC.
- La terza Variante riguarda l’inserimento di una precisazione normativa all’Art. 16 – Sistema Idrografico delle norme del PSC, con riguardo alle “fasce di rispetto fluviale” già presenti in cartografia ai lati dello “Scolo Riolo”.
- La quarta variante riguarda lo stralcio di una porzione di terreno dall’ambito ANS-C n. 9 per nuovi insediamenti residenziali, nel Capoluogo, che viene convertito come ambito per dotazioni ecologiche.

Primo argomento di Variante

La Variante riguarda una richiesta di incremento edificatorio, che l'Amministrazione comunale intende accogliere, per l'insediamento terziario-commerciale "Cabiria" individuato nel PSC come Ambito consolidato di tipo produttivo di rilievo comunale (art. 25.1 – ASP-C) e nel RUE individuato specificatamente all'Art. 30 – Ambito ASP-T1, Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali.

Per tale insediamento è stato richiesto dalla proprietà, la possibilità di usufruire di un incremento di superficie da aggiungere ad una porzione di superficie prevista dal RUE, da destinare alla realizzazione di una medio-piccola struttura commerciale alimentare e non alimentare, con superficie di vendita fino ad 800 mq di SV.

Assieme all'incremento edificatorio viene richiesta l'acquisizione di una porzione di area di proprietà comunale, oggi destinata a "dotazione ecologica-ambientale"; l'area in oggetto costituirà la superficie fondiaria atta a ricevere l'ampliamento di superficie edificabile di cui sopra, oltre alla viabilità privata di servizio ed alle dotazioni di parcheggio.

E' da rammentare infatti che già il RUE all'art. 30, Ambito ASP-T1 aveva previsto e definito un possibile ampliamento del fabbricato "Cabiria" con indirizzo commerciale, mettendo a disposizione 490 mq di SC, da realizzare sui lati nord e nord-est del fabbricato stesso. Tale possibilità viene eliminata in quanto meno praticabile dal punto di vista progettuale e distributivo, e la proprietà propone in alternativa l'ampliamento sul fronte sud, che si potrà attuare sia acquisendo dal comune una porzione di superficie fondiaria, su cui concentrare quindi una parte di Superficie utile esistente all'interno del fabbricato, la quota di 490 mq di SC già prevista in altra posizione e la quota aggiuntiva di 529 mq di SC.

Tutta l'operazione sarà governata da un Art. 18 che dovrà contenere i seguenti impegni, sia del Comune che della Proprietà:

- Il Comune mette a disposizione della proprietà richiedente, tramite la presente Variante al PSC, le seguenti superfici:
 - conferma dei 490 mq di SC - già attribuita all'ampliamento dal RUE Vigente – da spostare sul fronte sud
 - una ulteriore SC pari a 529 mq sempre da concentrare sul fronte sud

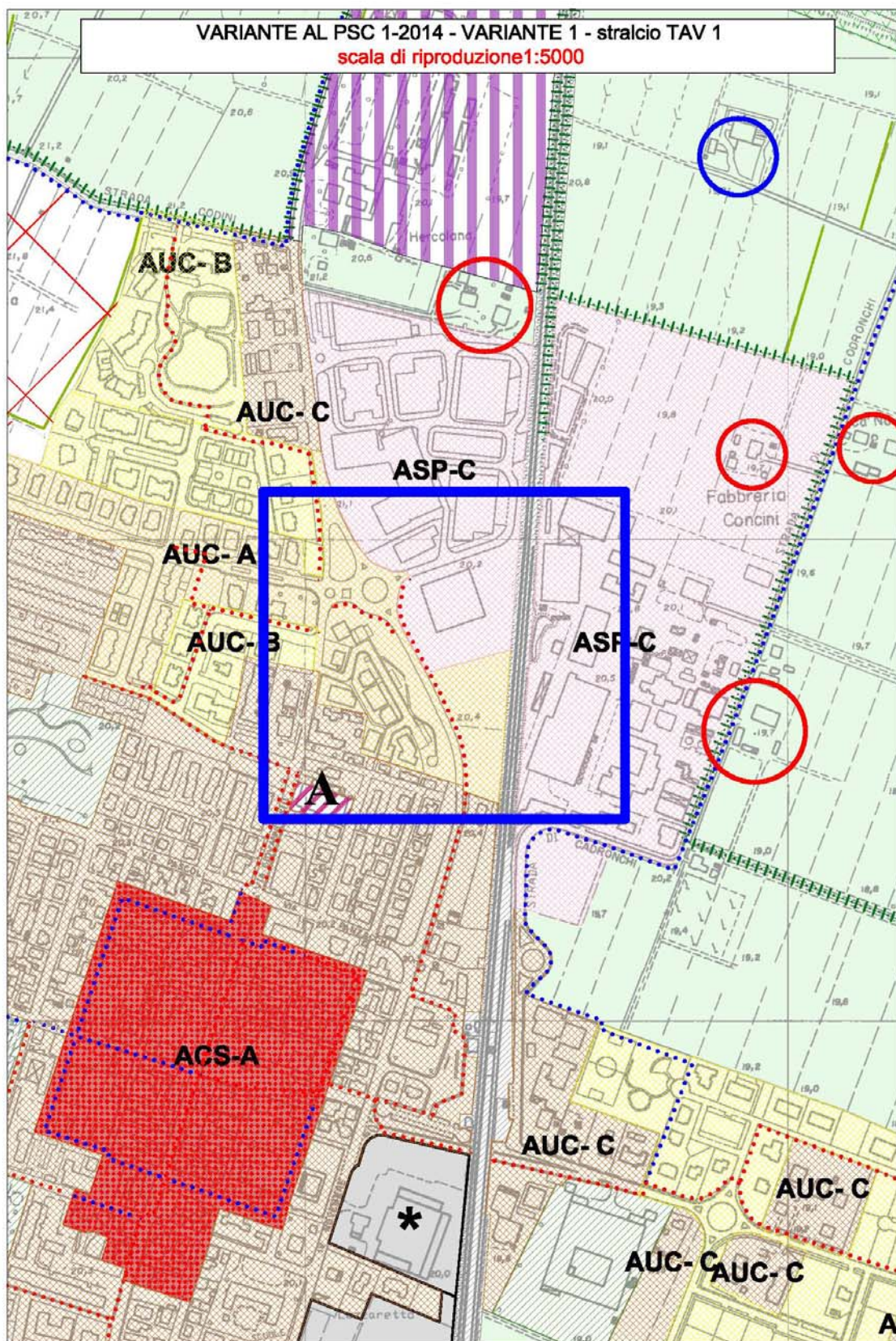
- in totale quindi sono attribuiti all'ampliamento: 490 mq di SC + 519 mq di SC = 1.019 mq di SC che trasformati in Sul (superficie utile lorda) assommano a mq. 1.070
- per ospitare tale incremento edificatorio, in aderenza al fabbricato esistente, viene prevista la cessione da parte del Comune di una SF di circa 4.000 mq.
- A fronte di tali previsioni inserite nello strumento urbanistico, la Proprietà si impegna a permutare, ovvero cedere al Comune gratuitamente, un immobile di 328 mq di SU, già edificato ad uso uffici e localizzato nelle vicinanze nel comparto artigianale-terziario esistente.
- Nella stima dei valori che andranno a supportare l'art. 18, viene condiviso che le superfici aggiuntive, sinteticamente sopra definite come 1.070 mq di Sul, dovranno essere assoggettate a perequazione urbanistica.
- L'attuazione avverrà tramite intervento diretto convenzionato, con il rispetto di tutti i parametri di parcheggio pubblico e pertinenziale richiesti dalla normativa.

Si allegano di seguito stralci del PSC come stato di fatto ed in variante, nonché una bozza di progetto del nuovo insediamento allo scopo di meglio illustrare la Variante. La Variante non modifica la normativa del PSC.

Viene allegato invece, a puro scopo illustrativo, uno stralcio delle Norme del RUE riguardante l'Art. 30, evidenziando le parti cassate ~~con doppia barratura~~ e le parti modificate in **carattere corsivo grassetto**. Si rammenta che le modifiche al RUE saranno contenute in apposita Variante da adottare successivamente alla adozione della presente prima Variante al PSC.

La modifica alla zonizzazione acustica, per l'area oggetto della presente prima Variante, è riportata nella Valsat/Rapporto Ambientale.





Architectural site plan of a building complex. The plan shows a central building with various rooms, including a large hall, a kitchen area, and several smaller rooms. The building is surrounded by parking areas with individual parking spaces marked. Landscaping is indicated by numerous small tree symbols. A road or path runs along the right side of the building. A north arrow is located in the bottom left corner. Text labels include 'USCITA' (Exit) at the top right, 'mq 2780,00 circa' (approx. 2780 sqm) on the left, 'mq 1514,00 circa' (approx. 1514 sqm) on the right, and a box at the bottom right stating 'LOTTO AMPLIAMENTO MQ 4000,00' and 'S.U. AMPLIAMENTO MQ 1070,00'. A dashed line separates the main building area from the lower section. A label 'PARKING AREA' is visible near the bottom left.

STRALCIO DAL RUE – TOMO I

Art. 30 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali (ASP-T)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Gli ambiti consolidati esistenti con funzioni miste sono rappresentati nel comune di San Giorgio di Piano da insediamenti non accentrati ma distribuiti nei vari ambiti consolidati del territorio comunale.

paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi

a) ASP-T1 Ambito misto commerciale-terziario-direzionale - Via Dell'Artigiano nc. 1		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Capacità edificatoria C.e. max	=	- UF max = UFe esistente ; è concesso un incremento di SC di 490 mq da realizzare sui lati nord e nord-est. mq. 1.070 di SUL da realizzare sul lato sud del fabbricato esistente
Usi	=	- UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC18, UC19, UC20, UC22, UC24 Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi ed alle rispettive funzioni vanno rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati</u> P3 e P4 nella misura di cui all'Art. 36 successivo e più precisamente: - P3 per tutti gli USI esclusi UC4 e UC5: - da realizzare nella quantità di 30 mq/100 mq di SC - P4 per gli USI UC4 e UC5 rispettivamente: - da realizzare nella quantità di 139 mq/100 mq di SV per l'uso UC4 + UC5 <i>quando i due Usi sono presenti nella stessa struttura medio-piccola</i> - da realizzare nella quantità di 100 mq/100 mq di SV per l'uso UC5 <i>quando l'Uso è singolo</i> - <u>parcheggi pubblici</u> P1 nella misura di cui all'Art. 36 successivo e più precisamente: - per tutti gli USI: - da realizzare nella quantità di 40 mq/100 mq di SC e/o SUL (la SUL si utilizza nel caso degli Usi commerciali) - <u>altezza massima dei fronti</u> : uguale all'esistente con esclusione dei vo-

		lumi tecnici, ecc., - <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; - <u>distanza dalle strade</u>: 5 m. Il titolo abilitativo per l'utilizzo dell'incremento di SC sopra definito, deve essere accompagnato da una Convenzione che contenga oltre agli obblighi di legge anche le seguenti prescrizioni particolari: Oneri compensativi – da quantificare in sede di convenzionamento. Va realizzata, contestualmente all'utilizzo dell'incremento di SC concesso, una nuova viabilità finalizzata ad una migliore funzionalità delle aree di parcheggio esistenti e da riqualificare, così come individuata in modo schematico negli elaborati grafici del RUE. <i>Il titolo abilitativo per l'utilizzo dell'incremento di SUL sopra definito, viene definito sulla base dei contenuti di un Accordo Art. 18 l.r. 20/2000 comprendente:</i> - <i>la stima degli oneri compensativi</i> - <i>la cessione al comune in permuta della SUL assegnata, di un immobile esistente di mq 328 ad uso uffici</i> - <i>i patti e le condizioni riassunti in una stima complessiva</i>
Prescrizioni Specifiche Ambientali e Attuative	=	<u>Modalità di intervento</u> <i>L'intervento è diretto convenzionato; nella convenzione, oltre agli obblighi di legge, dovranno essere definite le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, della viabilità di distribuzione funzionale alla nuova sistemazione dei parcheggi e degli accessi di entrata e di uscita dal complesso edilizio. Va inoltre previsto l'impegno della proprietà, dopo l'apertura della struttura commerciale, di effettuare un monitoraggio che valuti gli incrementi di traffico e l'impatto acustico, con riferimento agli studi redatti in sede di previsione.</i> <u>Invarianza idraulica</u> <i>In sede di progettazione dovrà essere condotta una verifica di "invarianza idraulica" dell'insediamento complessivo, come previsto all'Art. 20, comma 4 del PSAI. Nel caso in cui si rendesse necessario provvedere alla laminazione, si richiamano gli esempi contenuti nelle "linee guida" approvate dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Reno.</i> <i>Prima del rilascio del titolo abilitativo va richiesto il "parere idraulico" al Consorzio della Bonifica Renana.</i> <u>Criticità viabilistica</u> <i>In sede di progettazione si dovrà produrre uno studio di valutazione sull'incremento di traffico indotto dalla nuova struttura commerciale, prevedendo una razionale distribuzione dei movimenti degli utenti, delle merci e dei collegamenti con la viabilità comunale. Una volta che l'insediamento commerciale sarà operativo, la proprietà dovrà</i>

	<i>predisporre un monitoraggio di verifica di quanto valutato in sede previsionale.</i> <u><i>Criticità acustica</i></u> <i>In sede di progettazione si dovrà predisporre uno studio previsionale di impatto acustico, in particolare riferito all'incremento del traffico, nei confronti degli edifici residenziali esistenti all'intorno.</i> <i>Una volta che l'insediamento commerciale sarà operativo, la proprietà dovrà predisporre un monitoraggio di verifica di quanto valutato in sede previsionale.</i> <u><i>Rischio sismico</i></u> <i>Nella progettazione degli interventi edilizi si dovrà tenere conto di quanto contenuto nell'APPENDICE 5 al RUE, "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale".</i>
--	--

.....OMISSIS.....

Secondo argomento di Variante

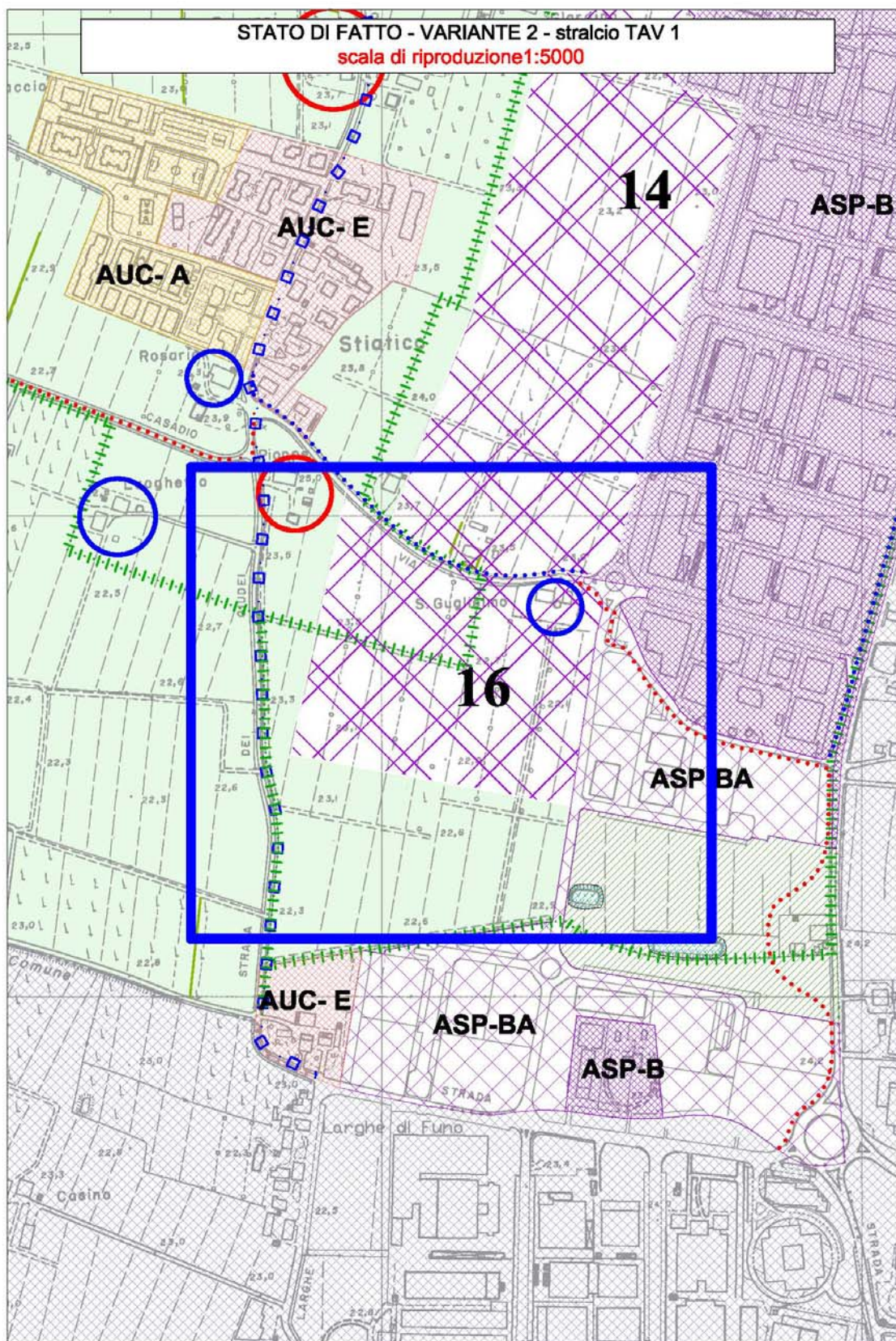
La Variante riguarda l'eliminazione dell'Ambito Produttivo Sovracomunale ASP-AN n. 16, ubicato a sud di via Stiatico, per il quale già al tempo della formazione del PSC in forma associata fu richiesto, da parte della proprietà, lo stralcio per ricondurlo ad ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola.

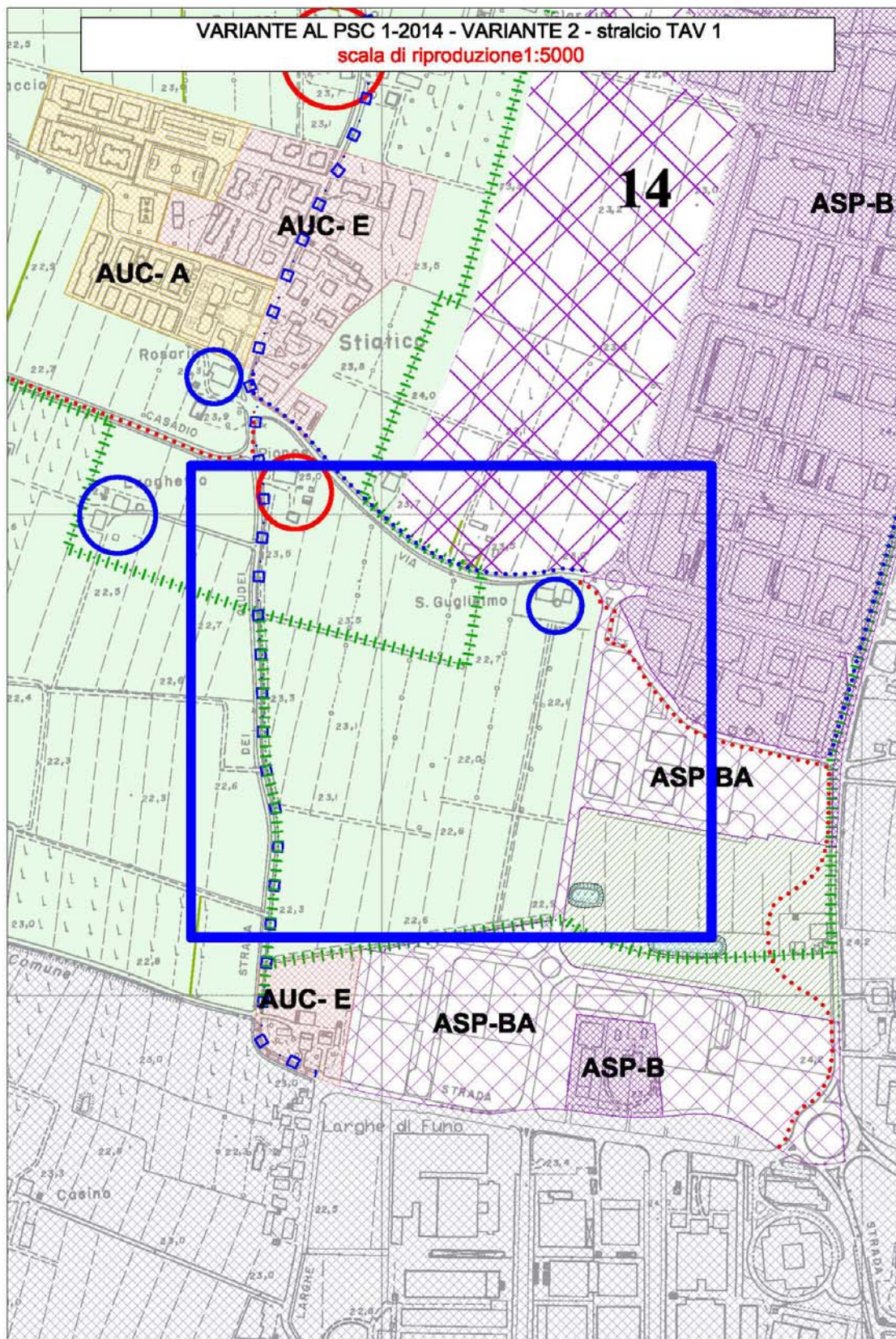
A quel tempo era in fase di formazione l'Accordo territoriale, quindi si ritenne di non modificare l'impostazione generale di tale Accordo.

Oggi in uno scenario economico e di programmazione urbanistica totalmente modificato, l'Amministrazione comunale ritiene di accogliere la richiesta, prevedendo per tale area la riclassificazione come soprarichiamato, tramite una modifica cartografica al PSC, ed una modifica normativa all'art. 25.6, per cassare ogni riferimento all'Ambito 16 che viene eliminato.

Si allegano quindi stralci cartografici del PSC prima e dopo la modifica, nonché uno stralcio delle Norme del PSC riguardante l'Art. 25.6, evidenziando le parti cassate ~~con~~ ~~doppia barratura~~ e le parti modificate in **carattere corsivo grassetto**.

La modifica alla zonizzazione acustica, per l'area oggetto della presente seconda Variante, è riportata nella Valsat/Rapporto Ambientale.





Art. 25.6 – Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento (ASP-AN)

paragrafo 1): Definizione e politiche attuative dell'Ambito

1. Sul territorio comunale di San Giorgio di Piano sono presenti i seguenti ~~tre~~ **due** Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento:
 - il primo, contrassegnato dal n. 15, localizzato fra la SP 4 Galliera e la ferrovia BO-PD;
 - il secondo, contrassegnato dal n. 14, localizzato in adiacenza al fronte ovest dell'Ambito produttivo sovracomunale esistente di Stiatico, a nord della via Stiatico;
 - ~~- il terzo, contrassegnato dal n. 16, localizzato in adiacenza al fronte ovest dell'Ambito produttivo sovracomunale esistente di Stiatico, a sud della via Stiatico.~~Tutti e ~~tre~~ **due** fanno parte del Polo produttivo di sviluppo Funo-Stiatico assieme ad altre aree di sviluppo previste nei comuni confinanti di Argelato e Bentivoglio.
2. Essi sono destinati ad accogliere le nuove espansioni produttive dell'Associazione nonché a divenire Area Ecologicamente Attrezzata. Le nuove previsioni urbanistiche sono programmate secondo quanto definito nell'Accordo Territoriale sottoscritto dai Comuni dell'Unione Reno Galliera.
3. Le modalità, le tempistiche ed i condizionamenti per l'attivazione delle previsioni edificatorie sono quelle stabilite nell'Accordo Territoriale all'Allegato 1.
4. Le modalità di attuazione degli Ambiti di cui al presente articolo, sono quelle previste all'Art. 5 dell'Accordo Territoriale.

paragrafo 2): Prestazioni ambientali applicate all'Ambito

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
 - L'Ambito dovrà assumere gli "Obiettivi Apea" così come definiti dalla Provincia nelle "Linee Guida" approvate dalla Giunta provinciale in data 21 novembre 2006 con atto n. 407.
 - Il POC ed i PUA, ciascuno secondo le proprie e specifiche competenze dovranno garantire il perseguimento degli "Obiettivi Apea", declinando tali obiettivi in scelte ed azioni operative, normative e progettuali così come definite nelle Linee Guida di cui sopra.
 - A tal fine, in sede di formazione del POC, il Comune si impegna a sottoscrivere accordi con i privati (ex Art. 18 LR 20/2000), all'interno dei quali concordare che per l'approvazione del PUA dovrà essere acquisito il parere del Collegio di Vigilanza, che attesti, il riconoscimento di qualifica Apea per le nuove aree.
 - Per meglio garantire il raggiungimento degli "Obiettivi Apea", i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dovranno preferibilmente essere di Iniziativa Pubblica.
 - Per la formazione di tali PUA, le Parti si impegnano a valutare l'opportunità di adottare una procedura di "bando pubblico", finalizzata a selezionare preventivamente le aziende da insediare nelle nuove aree (selezione utile, e in alcuni casi indispensabile, per assumere le scelte infrastrutturali più opportune).
 - Al fine di sviluppare un organico progetto delle nuove espansioni, il PUA dovrà approfondire l'apparato conoscitivo sviluppato a partire dal presente Accordo, arrivando complessivamente a predisporre una Analisi Ambientale iniziale. Tale Analisi dovrà essere parte integrante del PUA e dovrà sviluppare i temi indicati nell'Allegato 2 paragrafo 4.5 delle Linee Guida Apea.
 - La convenzione del PUA dovrà comprendere un piano programmatico di gestione delle infrastrutture e dei servizi comuni da realizzare nelle nuove aree. Tale piano assume il valore di primo Programma Ambientale per le nuove aree, in attesa del Programma Ambientale relativo all'intero ambito.
 - Il Collegio di Vigilanza sulla base delle Linee Guida Apea, valuta il soddisfacimento degli "Obiettivi Apea" nella pianificazione del PUA, verifica la presenza di un Soggetto Gestore e di un primo Programma Ambientale, quindi riconosce una prima qualifica Apea delle aree oggetto del PUA.

paragrafo 3): Categorie funzionali ammesse

1. Le categorie funzionali ammesse, in coerenza con l'art. 4 dell'Accordo Territoriale sono:

Residenza

- Negli ambiti sovracomunali è da escludere la possibilità di insediamento di funzioni residenziali diffuse, oltre a quelle già insediate.

Terziario e commerciale

- Le quote relative a funzioni terziarie e commerciali di livello comunale, complessivamente sommate inferiori a 5.000 mq di SV andranno definite in ragione del mix funzionale già presente e della classificazione d'uso definita dall'art. 9.1 del PTCP (si precisa che la quota di 5.000 mq di SV va riferita complessivamente a tutte le aree produttive comprese all'interno dell'Ambito produttivo sovracomunale "Interporto-Funo-Stiatico" ricadente nel territorio comunale di Bentivoglio e San Giorgio di Piano ed è già stata prevista nel Comparto San Bernardino, oggetto di specifico Art. 18).
- Sono invece da considerare, tra le destinazioni ammissibili, le funzioni che garantiscono all'ambito un adeguato mix funzionale, anche in coerenza con l'obiettivo di individuare parti da destinare a centro servizi (con strutture ricettive, servizi postali e bancari, servizi scolastici, di vigilanza, ecc.).
- Relativamente al tema delle destinazioni commerciali, il PSC assume come termine di riferimento il POIC della Provincia di Bologna, in fase di approvazione, completo di tutte le sue determinazioni e procedure.

Logistica

- Le attività logistiche di medie e grandi dimensioni e ad elevata generazione di flussi di traffico potranno essere localizzate, in coerenza con le linee guida di cui alla Delib. del CP n. 65 del 19/9/2006, richiamate nel Constatato, negli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale e nelle piattaforme logistiche esistenti alle condizioni precisate nell'Accordo Territoriale e nelle linee guida approvate dalla Provincia di Bologna il 21 novembre 2006 con deliberazione della Giunta Provinciale n. 407.
- Tutti i nuovi insediamenti per logistica, insediati dopo la sottoscrizione dell'Accordo Territoriale, partecipano alla perequazione territoriale ovunque localizzati, tranne che l'Interporto per il quale la perequazione riguarderà solo l'ICI nella percentuale che sarà definita nello specifico Accordo territoriale.

Impianti per la gestione dei rifiuti

- La realizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti, comprese le attività di recupero inerti da demolizione, nonché demolitori, sono generalmente ammessi all'interno delle aree produttive sovracomunali, salvo verifiche puntuali da parte degli Enti competenti
- A tal fine all'interno delle aree produttive sovracomunali di sviluppo potranno essere individuate aree da destinare a tali attività, che dovranno essere convenzionate dall'Amministrazione Comunale per garantire modalità di accesso adeguate. A carico di tali attività vi saranno le opere necessarie per integrare le stesse col tessuto produttivo (mitigazioni).

paragrafo 4): Massima capacità insediativa potenziale del PSC

1. La capacità edificatoria massima sarà conseguente ad una più precisa individuazione delle aree, in sede di POC o di accordi Art. 18, applicando un indice territoriale non superiore a 0,35 mq/mq, specificando che ai privati sarà riconosciuto un indice non superiore a 0,25 mq/mq. Il Comune utilizzerà la propria capacità edificatoria (pari allo 0,10 mq/mq) per il perseguimento delle politiche di interesse generale ritenute più urgenti (cessione di porzioni di aree produttive libere, individuazione di quote di aree convenzionate per trasferimenti, adeguamento infrastrutturale e di riqualificazione degli ambiti, oneri per dotazioni territoriali o mitigazioni ambientali o altre modalità).
2. Le aree di nuova previsione partecipano alla "perequazione territoriale" come stabilito all'Art. 9 dell'Accordo Territoriale. In esecuzione del medesimo articolo dovrà essere messo a disposizione un "onere aggiuntivo" calcolato per ogni metro di nuova edificabilità di indice privato, nella misura che sarà definita nel "regolamento del fondo di compensazione" approvato dall'Unione dei comuni Reno Galliera. Tale fondo di compensazione è finalizzato alla realizzazione di interventi infrastrutturali e per la realizzazione di dotazioni territoriali per lo sviluppo dei diversi ambiti produttivi, sempre secondo le priorità e le indicazioni già fissate nell'Accordo Territoriale e secondo quelle

che saranno definite nel regolamento del fondo sopracitato.

Paragrafo 5): Codifica e individuazione dell'Ambito

1. Gli Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:
 - Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento "PSC_ASSETTO_PL_ASP_AN"

paragrafo 6): Prescrizioni particolari

1. In pendenza dell'inserimento in POC degli Ambiti sopraelencati, sugli edifici esistenti e nelle aree a destinazione agricola ivi comprese, si potrà intervenire applicando le norme previste nel RUE per gli interventi negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.
2. Nel caso della presenza di "complessi edilizi ed edifici e manufatti di valore storico testimoniale" o insediamenti senza valore, si interviene applicando le norme previste rispettivamente nel RUE all'Art. 21 e all'Art. 33.2. Il POC non può modificare tale classificazione ma solamente stralciare i suddetti "complessi edilizi ed edifici" dagli "Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento" ed eventualmente disciplinare in modo puntuale gli usi superando le specifiche norme di cui all'Art. 21 e 33.2 del RUE. Inoltre in sede di studio degli Ambiti APEA sarà possibile consentire e rendere sostenibili modesti incrementi edificatori per funzioni residenziali come potenziamento degli insediamenti esistenti alla data di adozione del PSC, se ed in quanto le mitigazioni previste rendano compatibile tale scelta.
3. Prima dell'inserimento in POC si dovranno esplicitare le procedure e le progettazioni APEA fissate dall'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi di sviluppo che i comuni dell'Unione Reno Galliera ha sottoscritto con la Provincia di Bologna.

Terzo argomento di Variante

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

Tale integrazione è stata richiesta dal Direttore della IV Area del Comune.

Di fatto la definizione di fasce di rispetto profonde 50 metri dal ciglio della sponda del Riolo, è conseguenza di una decisione che fu presa in sede di Piano Strutturale Associato. Tale fascia di rispetto era stata prevista dai Comuni della Reno Galliera direttamente interessati dal percorso del corso d'acqua che fa parte del reticolo di bonifica.

In realtà alla fine del processo di pianificazione tutti i comuni interessati hanno previsto il medesimo indirizzo che però si è esplicitato solamente dal punto di vista cartografico.

Quindi per dare maggiore chiarezza e puntualità alla prescrizione, si ritiene di integrare la normativa del PSC indicando chiaramente che la fascia di rispetto fluviale dello Scolo Riolo è pari a 50 metri.

Nel medesimo articolo 16, alla lettera c), si prevede il recepimento della Variante al PSAI , approvata con deliberazione della Giunta Regionale E.R. n. 857 del 17.06.2014, così come richiesto nel contributo dell'Autorità di Bacino in sede di Conferenza di Pianificazione.

La cartografia non viene modificata.

Viene allegato uno stralcio delle Norme del PSC riguardante l'Art. 16, evidenziando le parti cassate ~~con doppia barratura~~ e le parti modificate in **carattere corsivo grassetto**.

Art. 16 – Sistema idrografico

paragrafo 1): Definizione del Sistema

1. Il Sistema è costituito dagli elementi di seguito descritti e presenti sul territorio del Comune di San Giorgio di Piano; tali elementi di tutela - individuati nella Tav. n. 2 Carta Unica – in quanto desunti e recepiti dal PTCP Vigente e, per quanto non già recepito esplicitamente dal PTCP medesimo, dalla pianificazione di bacino dell'Autorità Bacino del Reno che mantiene comunque la sua validità ed efficacia:
 - a) Alvei attivi e invasi dei bacini idrici (Art. 4.2 PTCP, Art. 18 PTPR) individuati per gli scoli Riolo e Calcarata, per il CER e per il reticolo idrografico minore
 - b) Fasce di tutela fluviale (Art. 4.3 PTCP, Art. 17 PTPR) individuate gli scoli Riolo, Calcarata, CER e per il reticolo idrografico minore
 - c) Rete idrografica minore "valliva" e di Bonifica (art. 4.8 PTCP, e "Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel Bacino del Reno dell'Autorità di Bacino)

paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema

1. Le politiche attuative sono caratterizzate per gli elementi significativi presenti:
 - a) Gli alvei attivi e invasi, riportati nella Tav. n. 2 Carta Unica, sono definiti come l'insieme degli spazi normalmente occupati, con riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 5-10 anni, da masse d'acqua in quiete od in movimento, delle superfici che li delimitano, del volume di terreno che circonda tali spazi e che interagisce meccanicamente od idraulicamente con le masse d'acqua contenute in essi e di ogni elemento che partecipa alla determinazione del regime idraulico delle masse d'acqua medesime. 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. Le aree comprese tra argini continui su entrambi i lati del corso d'acqua ovvero fra i cigli di sponda sono comunque soggette alla normativa del presente articolo.

Le norme del presente articolo si applicano alle aree, cartografate o meno, comprese entro una distanza planimetrica, in destra e in sinistra dall'asse del corso d'acqua, di 20 m. per parte per il reticolo idrografico principale, di 15 m. per parte per quello secondario, di 10 metri per parte per quello minore e di 5 metri per parte per quello minore.

Le politiche da perseguire negli alvei attivi sono quelle fissate dall'art. 4.2 del PTCP, atte a favorire il deflusso idraulico, ovvero:

- intervenire con interventi di ingegneria naturalistica
- perseguire la riduzione del grado di artificialità dei corsi d'acqua
- favorire la funzione di corridoi ecologici

Le costruzioni esistenti all'interno degli alvei attivi e invasi, ad esclusione di quelle connesse alla gestione idraulica del corso d'acqua, sono da considerarsi in condizioni di pericolosità idraulica molto elevata e pertanto la Regione e i Comuni possono adottare provvedimenti per favorire, anche mediante incentivi, la loro rilocalizzazione, salvo che si tratti di costruzioni di riconosciuto interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Gli incentivi sono condizionati alla demolizione della costruzione preesistente, al ripristino morfologico del suolo e la rilocalizzazione deve avvenire in area idonea al di fuori delle aree ad alta probabilità di inondazione.

Sui manufatti ed edifici tutelati ai sensi D.lgs 42/2004 e su quelli riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale dal PSC sono consentiti gli interventi previsti all'art. 18 successivo, fermo restando che non sono ammissibili ampliamenti e che il cambio d'uso è ammissibile a condizione che non determini aumento di rischio idraulico.

Sugli altri manufatti ed edifici non tutelati sono consentiti soltanto:

- interventi di manutenzione

- interventi finalizzati ad una sensibile riduzione della vulnerabilità rispetto al rischio idraulico, comunque, nel caso di edifici.

La realizzazione delle opere di cui sopra, escluse le opere di manutenzione, è comunque subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente, anche sotto il profilo della congruenza con i propri strumenti di piano.

Ogni modificazione morfologica, compresi la copertura di tratti appartenenti al reticolo idrografico principale, secondario, minore, minuto e di Bonifica, nonché parchi, percorsi naturalistici e ricreativi, viabilità lungo le sponde del medesimo reticolo che non debbono comunque alterare il regime idraulico delle acque, né alterare eventuali elementi naturali fisici e biologici che conferiscono tipicità o funzionalità all'ecosistema fluviale, è subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente e la relativa documentazione deve essere trasmessa all'Autorità di Bacino.

Negli alvei non è ammissibile nessuna attività che possa comportare un apprezzabile rischio idraulico per le persone e le cose o rischio di inquinamento delle acque o di fenomeni franosi. La presenza di attività e costruzioni per funzioni diverse da quelle di cui al precedente punto è ammissibile esclusivamente nei limiti e alle condizioni prescritte nei commi successivi.

All'interno delle aree in oggetto non può comunque essere consentito:

- l'impianto di nuove colture agricole, ad esclusione del prato permanente, nelle aree non coltivate da almeno due anni al 27 Giugno 2001
- il taglio o la piantumazione di alberi o arbusti se non autorizzati dall'autorità idraulica competente
- lo svolgimento delle attività di campeggio
- il transito e la sosta di veicoli motorizzati se non per lo svolgimento delle attività di controllo e di manutenzione del reticolo idrografico o se non specificatamente autorizzate dall'autorità idraulica competente;
- l'ubicazione di impianti di stoccaggio provvisorio e definitivo di rifiuti nonché l'accumulo di qualsiasi tipo di rifiuto.

- b) Le fasce di tutela fluviale, riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, sono definite in relazione a connotati paesaggistici, ecologici e idrogeologici. Comprendono le aree significative ai fini della 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.

Le politiche da perseguire nelle fasce di tutela fluviale sono quelle fissate dall'art. 4.3 del PTCP e che si esplicano nel:

- mantenimento, recupero e valorizzazione della funzionalità idrauliche paesaggistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua
- assegnare una valenza strategica per le reti ecologiche

Le presenti norme si applicano anche al reticolo minore di bonifica non facente parte del reticolo minore e minuto e non individuato nella cartografia di piano; per il reticolo minore di bonifica la "fascia di tutela fluviale" viene individuata in una fascia laterale, sia in destra che in sinistra, di 10 m dal ciglio più elevato della sponda o dal piede arginale esterno. Nei tratti compresi nel territorio urbanizzato e nei tratti coperti, la fascia di pertinenza è ridotta a 5 metri rispettivamente dal ciglio di sponda e dal limite a campagna della infrastruttura. Questa norma non si applica all'interno dei centri storici individuati dagli strumenti urbanistici quando non compatibile con il tessuto urbano consolidato degli stessi. Nel caso in cui il limite della fascia di tutela fluviale intersechi il sedime di un edificio, questo si considera esterno alla fascia medesima. ***Per quanto riguarda la "fascia di tutela fluviale" assegnata allo Scolo Riolo, si determina tale fascia in 50 m misurati dal ciglio più elevato della sponda, così come individuata cartograficamente nella Tav. 2 del PSC.***

Nelle fasce di tutela fluviale sono ammesse le seguenti funzioni e interventi:

- sistemazioni atte a favorire la funzione di corridoio ecologico con riferimento a quanto contenuto nell'Art. 15 precedente con riguardo alle reti ecologiche ed alle corrispondenti linee-guida Provinciali;

- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo;
- chioschi e attrezzature per la fruizione ricreativa dell'ambiente fluviale e perifluviale.

Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di chioschi ed attrezzature di cui sopra è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità competente.

Nelle fasce di tutela fluviale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva. Gli incentivi per le misure agro-ambientali finalizzate alla tutela dell'ambiente vanno prioritariamente destinati alle aree di cui al presente articolo.

Con riguardo alle infrastrutture e agli impianti tecnici per servizi essenziali di pubblica utilità, comprensivi dei relativi manufatti complementari e di servizio, quali i seguenti:

- infrastrutture per la mobilità (strade, infrastrutture di trasporto in sede propria, approdi e opere per la navigazione interna),
- infrastrutture tecnologiche a rete per il trasporto di acqua, energia, materiali, e per la trasmissione di segnali e informazioni,
- invasi,
- impianti per la captazione e il trattamento e la distribuzione di acqua e per il trattamento di reflui,
- impianti per la trasmissione di segnali e informazioni via etere,
- opere per la protezione civile non diversamente localizzabili,
- impianti temporanei per attività di ricerca di risorse nel sottosuolo

sono ammissibili interventi di:

- a. manutenzione di infrastrutture e impianti esistenti
- b. ristrutturazione, ampliamento, potenziamento di infrastrutture e impianti esistenti non delocalizzabili
- c. realizzazione ex-novo, quando non diversamente localizzabili, di attrezzature e impianti che siano previsti in strumenti di pianificazione provinciali, regionali o nazionali, oppure che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.

Il progetto preliminare degli interventi di cui alle lettere b) e c), salvo che si tratti di opere di rilevanza strettamente locale, è sottoposto al parere vincolante, per quanto di sua competenza, dell'Autorità di Bacino.

Per le infrastrutture lineari non completamente interrato deve evitarsi che corrano parallele al corso d'acqua.

Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici, lungo le reti di scolo di bonifica va comunque mantenuta libera da ogni elemento che ostacoli il passaggio una fascia della larghezza di 5 (cinque) metri esterna a ogni sponda o dal piede dell'argine.

Nelle fasce di tutela fluviale sono ammissibili gli interventi sui fabbricati esistenti nei limiti previsti dal RUE, ed inoltre quanto ammesso dal RUE medesimo negli ambiti presenti:

1. all'interno del Territorio Urbanizzato alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR);
2. all'interno delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989;
3. impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio e simili;
4. realizzazione, quando non diversamente localizzabili, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo agricolo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale, ad una distanza minima di m. 10 dal limite dell'alveo attivo, nonché di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari;
5. non è ammessa comunque la formazione di nuovi centri aziendali;
6. sugli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, non sono ammissibili ampliamenti, ed il cambio d'uso è ammissibile a condizione che non determini aumento di rischio idraulico;
7. per gli edifici non tutelati, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e quelli finalizzati alla riduzione della vulnerabilità idraulica, senza aumento di superficie né di volume

c) La rete idrografica minore "valliva" e di Bonifica

- Tutto il territorio comunale è ambito di riferimento per l'applicazione dell'art. 20 del, PSAI "controllo degli apporti d'acqua"; a tal fine nelle zone di nuova edificazione, che verranno attuate con i POC, per le aree non già interessate da trasformazioni edilizie, dovranno essere realizzati sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 mc per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinati a parco o a verde compatto. Potranno essere promossi od incentivati sistemi di raccolta delle acque piovane anche nelle aree edificate. *E' stata approvata dalla Giunta Regionale dell'Emilia Romagna il 17/06/2014 con delibera n. 857 una modifica all'art. 20 delle norme del PSAI. Contestualmente sono state approvate le "Linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura" richiamate dall'art. 20 medesimo.*
- Per i terreni agricoli l'adozione di sistemi di drenaggio che modifichino i regimi idraulici è subordinata all'attuazione di sistemi compensativi con un volume pari ad almeno 100 mc/Ha di terreno drenato.
- La rete idrografica minore valliva e di Bonifica è rappresentata dalla rete scolante minore e dalla rete di Bonifica in pianura, di importanza strategica, non è normata né dal PTCP né dal PSAI, quindi si fa riferimento alle presenti norme.
- Il complesso dei bacini scolanti riferiti ai corsi d'acqua sopra definiti, costituisce nel suo insieme, l'ambito di riferimento per l'applicazione dell'art. 20 del PSAI e dell'art. 5 del Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile Savena Abbandonato, ovvero del concetto "dell'invarianza idraulica" riferita agli ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani.
- I corsi d'acqua facenti parte di tale ambito, necessitano di verifiche idrauliche sull'efficienza della rete per l'individuazione delle aree ad alta pericolosità di allagamento e l'individuazione del rischio esistente così come regolamentato dalla Direttiva per la sicurezza idraulica approvata dall'Autorità di Bacino il 28 aprile 2008 così come modificata in data 25 febbraio 2009.
- Tale Direttiva stabilisce che le aree che saranno definite nei Piani Consortili Intercomunali come inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni o potenzialmente inondabili a meno che, in quest'ultimo caso, studi successivi non dimostrino che tali aree non sono inondabili per eventi di pioggia con i tempi di ritorno fino a 50 anni, potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di Variante al PSC.
- Nei territori facenti parte dei sistemi idrografici di bonifica e fino all'approvazione dei Piani Consortili Intercomunali di cui al precedente punto, la previsione di interventi edilizi che possono incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente è sottoposta al parere, riguardante il pericolo d'inondazione delle aree oggetto degli interventi, del Consorzio della Bonifica Renana; nel caso in cui da tale parere risulti che le aree sono inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni, esse potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di Variante al PSC.

Le trasformazioni urbanistiche dovranno essere subordinate alla verifica idraulica dell'efficienza della rete scolante preliminare al POC ed alla contestuale realizzazione di opere volte al contenimento del rischio idraulico, con riferimento ai "Piani Consortili Intercomunali", con richiesta di parere sulla inondabilità all'Autorità Idraulica competente..

La realizzazione di vasche di laminazione esternamente ai comparti per nuovi insediamenti, dovranno essere verificate le possibilità di realizzazione delle opere e vincolate le zone esterne agli areali in cui realizzare le vasche.

in fase di redazione di progetti di nuova espansione, di riqualificazione o di riconversione, la richiesta di un parere idraulico circa le modalità di smaltimento delle acque bianche dei comparti;

Ad avvenuta urbanizzazione delle aree di espansione, le portate di acque meteoriche provenienti da aree attualmente non urbanizzate, debbono mantenere un limite di apporto di 8 l/s per ettaro all'immissione dei canali di bonifica.

paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema

1. Il Sistema Idrografico comprende i seguenti elementi riportati nella Tav. n. 2 - Carta Unica, codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:
 - Alvei attivi e invasi "PSC_IDRO_PL_ALVEO"

- Fasce di tutela fluviale:
- Reticolo idrografico minore:

"PSC_IDRO_PL_FTF"
"PSC_IDRO_LI_R-MIN"

Quarto argomento di Variante

La Variante riguarda la ridefinizione dell'Ambito ANS-C9 che viene ridimensionato per due motivi principali:

- il primo motivo riconosce alla proprietà una risposta positiva ad una osservazione presentata in sede di prima approvazione del PSC e RUE, allora non accolta, che era finalizzata alla eliminazione della previsione insediativa in quanto non rispondente alle aspettative della proprietà stessa. Tale osservazione è stata più volte reiterata nel tempo, sempre finalizzata al medesimo obiettivo.
- Il secondo motivo che ha spinto l'Amministrazione comunale a rispondere positivamente è che con tale modifica, dal punto di vista ambientale si migliora la previsione dell'Ambito 9 in quanto verranno a diminuire tutte le problematiche di carattere acustico dovute alla presenza della ferrovia Bologna-Venezia. Inoltre in uno scenario economico e di programmazione urbanistica totalmente modificato, l'Amministrazione comunale ritiene compatibile la richiesta.

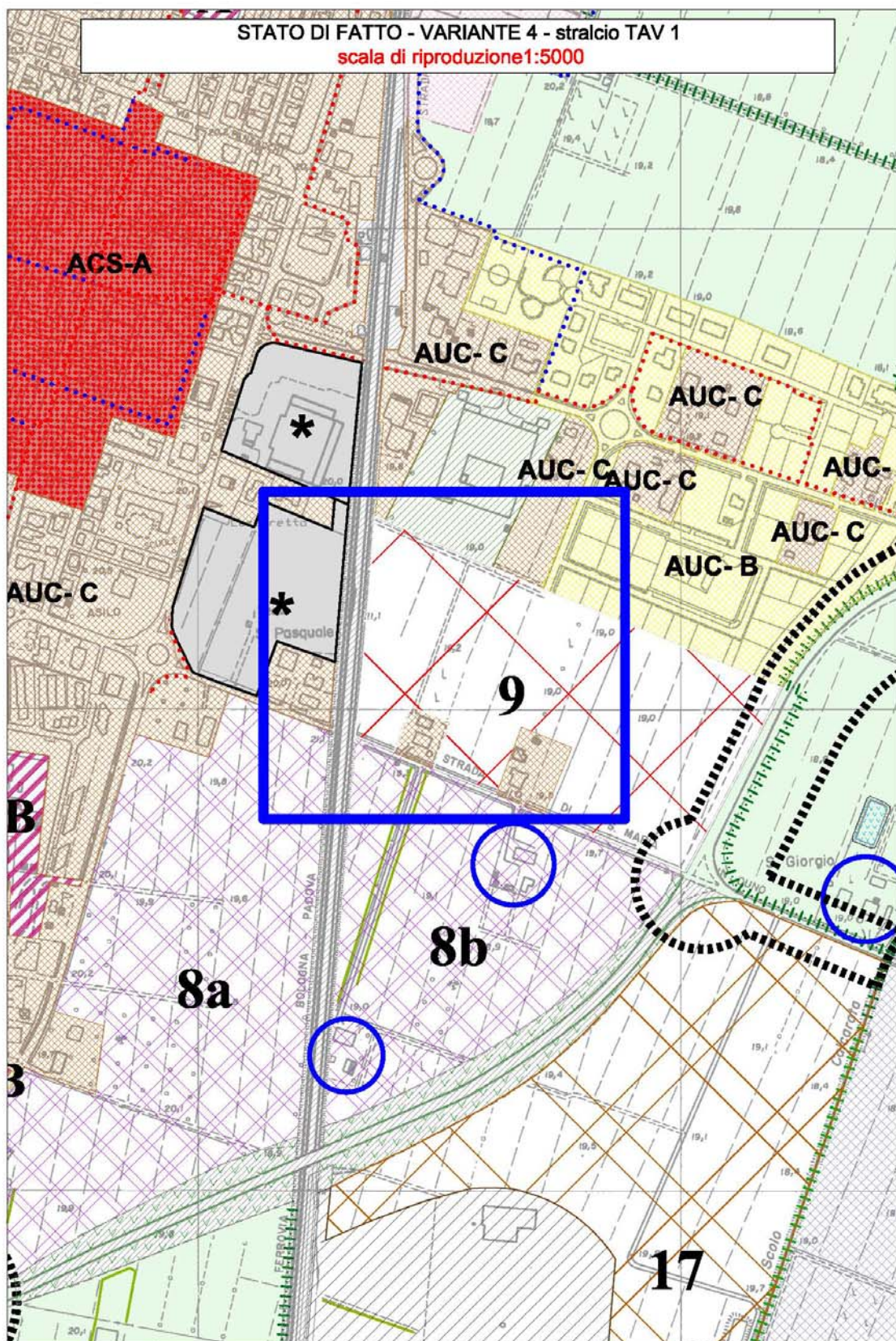
L'Ambito n. 9 viene così diminuito dai mq 83.000 originali circa, a mq 54.000 circa, con lo stralcio quindi di circa mq 29.000 che vengono riconvertiti in "dotazioni ecologiche".

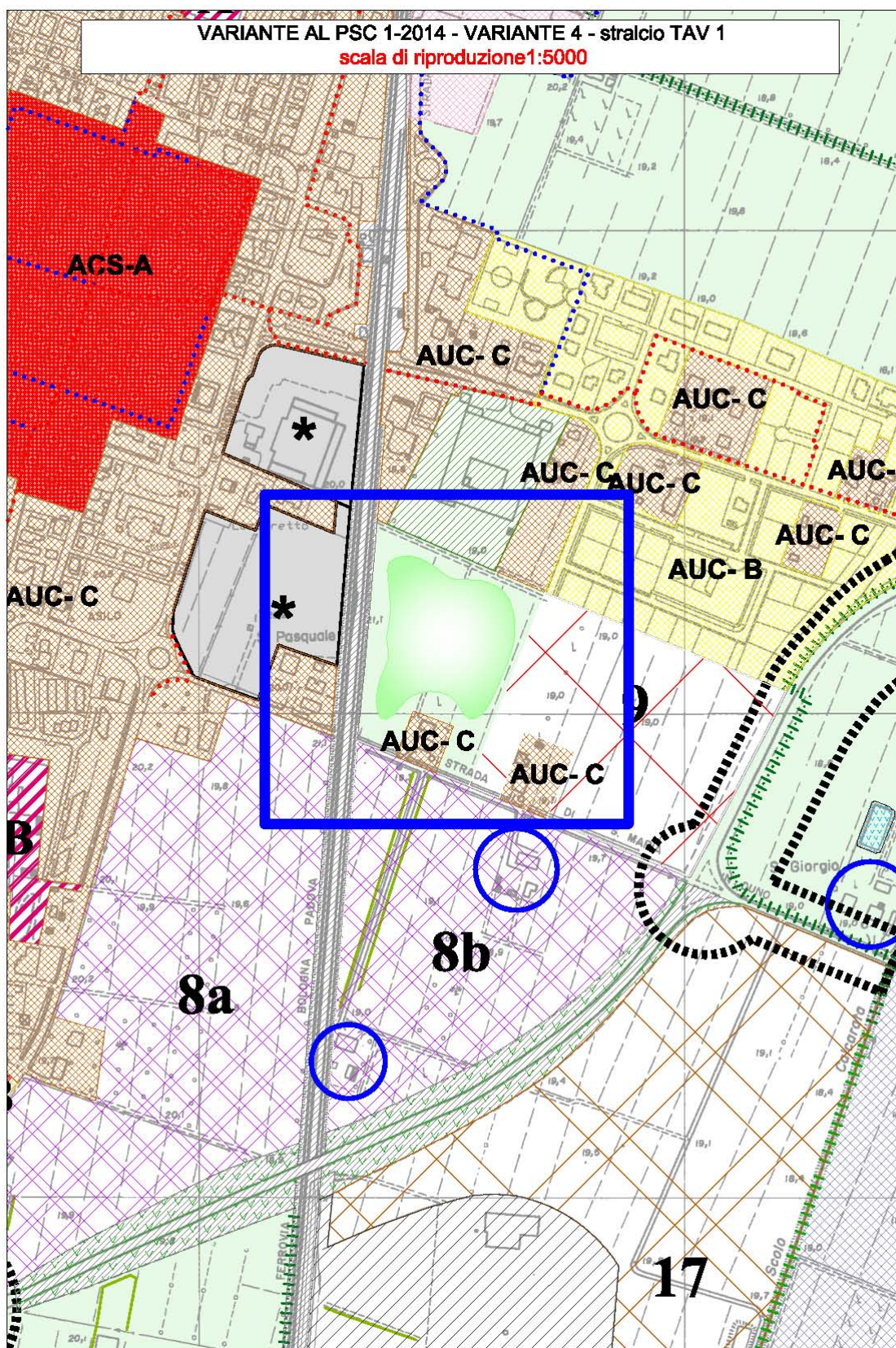
Contestualmente vengono aggiornate le tabelle del dimensionamento residenziale alleghe alla relazione illustrativa del PSC, per l'opportuno coordinamento degli atti.

Si prevede di conseguenza una modifica cartografica al PSC ed una modifica normativa all'art. 24.3, come di seguito illustrato. All'art. 24.3 la scheda specifica di Ambito viene resa omogenea alle altre previsioni, inserendo anche i parametri urbanistici delle "funzioni terziarie direzionali" per l'ambito 9 mancanti.

Si allega anche la scheda di Valsat aggiornata.

La modifica alla zonizzazione acustica, per l'area oggetto della presente quarta Variante, è riportata nella Valsat/Rapporto Ambientale.





Art. 24.3 - Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Ai sensi dell'Art. A-12 della L.R. n. 20/2000, gli ambiti per nuovi insediamenti sono quelle parti del territorio oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione. Sono definiti ambiti per funzioni prevalentemente residenziale in quanto sono caratterizzati dalla compresenza di funzioni residenziali, nella prevalenza, ed altre funzioni compatibili con la residenza quali attività sociali, culturali, commerciali e direzionali. Essi assumono, nella tav. n.1 del PSC e nelle presenti Norme, la terminologia di "*Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate*" e mantengono il numero di identificazione già definito nel Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione e nel testo dell'Accordo di Pianificazione.
2. Nella Tav. n. 1 del PSC gli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti, possono anche essere caratterizzati con le seguenti ulteriori specifiche: in alcuni casi all'interno di tali Ambiti sono state individuate, con apposita simbologia (retino verde sfumato), delle "aree per dotazioni territoriali" che rivestono un significato di indirizzo per la redazione dei POC e per la progettazione dei successivi PUA. Non è la geometria dell'area che deve essere rispettata, quanto il posizionamento delle aree medesime rispetto il sistema dei servizi e delle dotazioni esistenti negli ambiti consolidati.

paragrafo 2): Capacità insediativa potenziale del PSC

1. La capacità insediativa è quella definita complessivamente all'Art. 21, paragrafo 2) delle presenti norme.
2. La quota di SU a disposizione per esigenze non preventivabili dovrà essere utilizzata seguendo i seguenti criteri:
 1. Inserimento della previsione nel POC o sue Varianti, distribuendo in modo equilibrato almeno in tre POC le quote aggiuntive fissate
 2. tali quote di edificabilità devono essere utilizzate negli Ambiti interni al territorio urbanizzato o nelle aree ad essi strettamente adiacenti
 3. tali quote dovranno essere utilizzate in modo equilibrato e non assegnate con modalità concentrata tale da richiamare il concetto di comparto edificatorio
 4. è sempre necessaria la verifica di sostenibilità degli interventi puntuali proposti
 5. è sempre necessaria la verifica, in relazione al dimensionamento complessivo residenziale, della ricaduta dei nuovi carichi urbanistici sulla rete infrastrutturale.

paragrafo 3): Codifica e individuazione dell'Ambito

1. Gli Ambiti sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:

- Ambiti di nuova urbanizzazione	PSC_ASSETTO_PL_ANS_C
----------------------------------	----------------------

paragrafo 4): Gli Ambiti individuati

- San Giorgio di Piano capoluogo:

- Ambito 3
- Ambito 4
- Ambito 6
- Ambito 7
- Ambito 9

Paragrafo 5): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste o prevalentemente residenziali ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
 - Il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti
 - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti
 - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore
 - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici
 - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 successivo
 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale
 - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC
 - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE
 - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°
 - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.
 - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
 - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione a reti e impianti energetici, idrici e fognario-depurativi, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.
 - si intendono in particolare qui recepite anche le norme del Titolo 5 del PTCP modificato dalla variante costituita dal PTA provinciale adottato in data 7 aprile 2009 e riguardanti:
 - gli "Obiettivi di qualità delle acque";
 - le "Misure per la riduzione dei carichi di acque reflue urbane";
 - le "Misure per la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche";
 - la "Riduzione alla fonte dei carichi diffusi";
 - il "Deflusso minimo vitale"
 - le "Misure per la riduzione dei prelievi ad uso civile".

paragrafo 6): Schede di Ambito

PREMESSA:

Il POC assegna la CE (capacità edificatoria) all'Ambito, sulla base degli indirizzi del PSC e della relativa capacità insediativa minima residenziale, da calcolare in base agli indici perequati definiti all'art 32 successivo, a cui potrà essere aggiunta un'ulteriore quota utile al raggiungimento delle politiche pubbliche perseguite dall'Amministrazione Comunale (ad esempio l'attuazione di ERS o di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale), nei limiti della ca-

pacità insediativa massima definita nelle schede di Valsat per ciascun Ambito, sulla base di criteri di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e territoriale.

....OMISSIS

SAN GIORGIO DI PIANO - AMBITO 9

a) Descrizione

L'Ambito 9 posto a est della ferrovia, ~~trova il suo limite nella ferrovia~~ **il confine di proprietà** sul fronte ovest, nella via Santa Maria in Duno sul lato sud, nella strada provinciale Bassa Bolognese sul lato a est, e un nuovo comparto di espansione residenziale del Vigente PRG a nord. Ha quindi una buona accessibilità dalla rete comunale.

Rispetto il clima acustico e la qualità dell'aria che interessano l'Ambito, il PSC, assumendo gli indirizzi del DP, propone i seguenti condizionamenti:

- ~~▪ previsione e realizzazione di una fascia ineditata con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della linea ferroviaria; se sarà necessario dovranno essere realizzati idonei barriere per salvaguardare il clima acustico;~~
- previsione e realizzazione di una fascia ineditata con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della strada provinciale Bassa Bolognese;

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale e quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza.

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 successivo e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) precedente e nella corrispondente scheda di Valsat.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni.

- funzioni terziarie direzionali

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo all'estensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

.....OMISSIS.....

TABELLE DA RELAZIONE ILLUSTRATIVA APPROVATA, AGGIORNATA CON VARIANTE AL PSC 1-2014

Tab. f) – Popolazione Stato di fatto con popolazione da previsione PSC (aggiornamento Variante PSC 1-2014)

CENTRI ABITATI	POPOLAZIONE settembre 2011	POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da PSC				TOTALE POPOLAZIONE DA PSC
		Ambiti da riqualificazione	Ambiti da nuovo insediamento	Quota per esigenze non preventivabili	<i>Totale abitanti da attuazione PSC</i>	
	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab
CAPOLUOGO	5.903	224	3.143	114	3.482	9.385
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	2.545	0	0	0	0	2.545
TOTALE ABITANTI	8.448	224	3.143	114	3.482	11.930

Tab. g) – Popolazione Stato di fatto con popolazione da previsione RUE e PSC (aggiornamento Variante PSC 1-2014)

CENTRI ABITATI	POPOLAZIONE settembre 2011	POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da RUE				POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da PSC				totale incremento popolazione di PSC e RUE	totale comunale progetto PSC e RUE
		POPOLAZIONE RESIDUA COMPARTI DI ATTUAZIONE EX PRG	Schede RUE	Ambito rurale	<i>Totale abitanti da attuazione RUE</i>	Ambiti da riqualificazione	Ambiti da nuovo insediamento	Quota per esigenze non preventivabili	<i>Totale abitanti da attuazione PSC</i>		
	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab
CAPOLUOGO	5.903	773	137	0	910	224	3.143	114	3.482	4.391	10.294
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	2.545	0	113	234	347	0	0	0	0	347	2.892
TOTALE ABITANTI	8.448	773	250	234	1.257	224	3.143	114	3.482	4.738	13.186

Tab. h) – Dotazioni da previsione RUE e PSC (aggiornamento Variante PSC 1-2014)

CAPOLUOGO	abitanti residenti settembre 2011	popolazione teorica insediabile da RUE	popolazione teorica insediabile da PSC	totale popolazione complessiva del PSC	servizi (esistenti +RUE+PSC)						standard (stato di fatto + RUE+PSC)					
	Ab	Ab	Ab	Ab	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
					mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
CAPOLUOGO	5.903	910	3.482	10.294	56.705	34.477	6.465	234.469	67.244	399.361	5,51	3,35	0,63	22,78	6,53	38,80
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	2.545	347	0	2.892	0	243	13.818	42.956	11.338	68.355	0,00	0,08	4,78	14,85	3,92	23,64
TOTALE ABITANTI	8.448	1.257	3.482	13.186	56.705	34.719	20.283	277.426	78.582	467.715	4,30	2,63	1,54	21,04	5,96	35,47

Tab. i) – Standard pro-capite da previsione RUE e PSC (aggiornamento Variante PSC 1-2014)

SAN GIORGIO DI PIANO TOTALE COMUNALE	13.186	(abitanti residenti e previsioni RUE+PSC)		
ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		DOTAZIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	39.558	56.705	4,30
Attrezzature civili	2,80	36.921	34.719	2,63
Attrezzature religiose	1,20	15.823	20.283	1,54
Verde pubblico	18,00	237.349	277.426	21,04
Parcheggi pubblici	5,00	65.930	78.582	5,96
TOTALE	30,00	395.582	467.715	35,47
San Giorgio di Piano	10.294	(abitanti residenti e previsioni RUE+PSC)		
ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		DOTAZIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	30.882	56.705	5,51
Attrezzature civili	2,80	28.823	34.477	3,35
Attrezzature religiose	1,20	12.353	6.465	0,63
Verde pubblico	18,00	185.293	234.469	22,78
Parcheggi pubblici	5,00	51.470	67.244	6,53
TOTALE	30,00	308.822	399.361	38,80
Centri frazionali e territorio extraurbano	2.892	(abitanti residenti e previsioni RUE+PSC)		
ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		DOTAZIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	8.676	-	0,00
Attrezzature civili	2,80	8.098	243	0,08
Attrezzature religiose	1,20	3.470	13.818	4,78
Verde pubblico	18,00	52.056	42.956	14,85
Parcheggi pubblici	5,00	14.460	11.338	3,92
TOTALE	30,00	86.760	68.355	23,64

DIMENSIONAMENTO DEL PSC IN ALLOGGI TEORICI, IN ABITANTI TEORICI ED IN SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE RIPORTATI NELLE SCHEDE DI VALSAT

(aggiornamento Variante PSC 1-2014)

AMBITI NUOVA COSTRUZIONE	CAPACITA'	ALLOGGI	ABITANTI
	mq di SU	n°	TEORICI
San Giorgio			
3	23.000	288	821
4	34.000	425	1.214
6	15.000	188	536
7	8.000	100	286
9	8.000	100	286
TOTALE COMUNALE	88.000	1.100	3.143
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	CAPACITA'	ALLOGGI	ABITANTI
	mq di SU	n°	TEORICI
San Giorgio			
A	541	7	19
B	2.682	34	96
C	1.560	20	56
D	1.501	19	54
TOTALE COMUNALE	6.284	79	224
Alloggi non preventivabili			
ALLOGGI NON PREVENTIVABILI	CAPACITA'	ALLOGGI	ABITANTI
	mq di SU	n°	TEORICI
San Giorgio			
	3.200	40	114
TOTALE COMUNALE	3.200	40	114

DIMENSIONAMENTO DEL PSC IN ALLOGGI TEORICI PER AMBITO TERRITORIALE (versione approvata, da confrontare con il punto 10.2 della presente relazione - pag. 133)

(aggiornamento Variante PSC 1-2014)

CENTRI ABITATI	ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL RUE				ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL PSC				Totale ALLOGGI da RUE e PSC
	ALLOGGI COMPARTI DI ATTUAZIONE ex PRG	ALLOGGI DA Schede RUE	ALLOGGI in Ambito rurale	<i>Totale ALLOGGI da attuazione RUE</i>	ALLOGGI Ambiti da riqualificazione	ALLOGGI Ambiti da nuovo insediamento	ALLOGGI per esigenze non preventivabili	<i>Totale ALLOGGI da attuazione PSC</i>	
	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.
CAPOLUOGO	309	61	0	378	79	1.100	40	1.219	1.597
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	0	49	104	153	0	0	0	0	153
TOTALE ABITANTI	309	110	104	531	79	1.100	40	1.219	1.750

SCHEDA DI VALSAT MODIFICATA

Capoluogo Ambito 9	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	L'Ambito 9 posto a est della ferrovia, trova il suo limite nella ferrovia in un limite di proprietà sul fronte ovest, nella via Santa Maria in Duno sul lato sud, nella strada provinciale Bassa Bolognese sul lato a est, e un nuovo comparto di espansione residenziale del Vigente PRG a nord. Ha quindi una buona accessibilità dalla rete comunale.
Capacità insediativa potenziale del PSC	Il PSC ha previsto per questo Ambito, una capacità insediativa complessiva residenziale di 12.000 8.000 mq di SU; sono ammesse inoltre in aggiunta, quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza con un minimo di 750 mq ed un massimo di 3.500 mq di SU. Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 delle NTA del PSC e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) del PSC medesimo. Le dotazioni territoriali saranno così calcolate: - <i>funzioni residenziali</i> - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni. - <i>funzioni terziarie direzionali</i> - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune. Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo all'estensivo.
Condizioni di sostenibilità	- la linea elettrica di media tensione esistente al limite est dell'area, deve essere spostata o interrata contestualmente all'intervento edilizio. - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana; le compensazioni idrauliche dovranno essere dimensionate per un volume pari a 500 mc per ettaro di superficie territoriale. - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione a reti e impianti energetici, idrici e fognario-depurativi, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori <u>per quanto riguarda le reti:</u> - <u>Servizio acquedotto</u> - Per questa area di espansione si dovrà prevedere il potenziamento delle condotte esistenti tra via Argelato e via Gnudi e la realizzazione dell'estensione di rete per la compenetrazione dell'acquedotto all'interno dei comparti. - <u>Servizio fognature e depurazione</u>

	- Si dovrà prevedere la realizzazione di appositi collettori fognari acque nere con recapito al depuratore principale. Gli scarichi di acque bianche dovranno confluire, previo parere dell'ente gestore, direttamente in corpo idrico superficiale ovvero immettersi, previo parere di Hera e realizzazione di opportuni sistemi di laminazione, nella rete fognaria esistente. - In sede di POC dovrà essere valutata la capacità depurativa dell'impianto esistente - <u>Servizio gas</u> - L'impatto delle aree di espansione site nei comuni di S.Giorgio di Piano e Argelato è generalizzato sul sistema gas dei due comuni: si rende necessario un potenziamento della condotta di IV specie in uscita dall'impianto REMI di via Stiatico, tra via del Lavoro e via Canaletta (intervento A). - Risulta inoltre necessario un intervento di adeguamento dell'impianto di Primo Salto, in particolare relativamente alla misura e al preriscaldamento. CONDIZIONAMENTI ULTERIORI - Rispetto il clima acustico e la qualità dell'aria che interessano l'Ambito, il PSC assumendo gli indirizzi del DP, propone i seguenti condizionamenti: ▪ previsione e realizzazione di una fascia ineditata con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della linea ferroviaria; se sarà necessario dovranno essere realizzate idonee barriere per salvaguardare il clima acustico; ▪ previsione e realizzazione di una fascia ineditata con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della strada provinciale Bassa Bolognese.
Condizionamenti ambientali	- I nuovi interventi dovranno essere realizzati all'esterno della fascia di rispetto stradale e ferroviario - il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti; in particolare si dovrà prevedere un sistema di smaltimento costituito da reti fognarie per le acque nere, per le acque bianche contaminate, (ABC) e da reti con collettori e sistemi di accumulo per le acque bianche non contaminate (ABCN) secondo le caratteristiche stabilite dall'autorità idraulica. - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - dovranno essere perseguiti gli obiettivi di tutela della qualità e dell'uso razionale delle risorse idriche superficiali e sotterranee di cui al Titolo 5 del PTCP, come modificato con variante approvata con delibera di Cons. Prov. 15/2011, in recepimento del PTA regionale - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopeditonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici

	residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III^a; in sede di POC dovranno comunque essere dettagliati gli indirizzi volti a mitigare le criticità acustiche che verranno evidenziate. - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III^a - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile – se presenti -, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - qualità dell'aria: tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - qualità dell'aria: nei nuovi insediamenti residenziali dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti. - in sede di POC dovranno essere effettuati approfondimenti (in materia di acustica, direzione dei venti dominanti, orientamenti degli edifici, organizzazione delle aree verdi ecc.), atti ad identificare i criteri più idonei per la localizzazione delle residenze. - i soggetti attuatori dovranno, di concerto con l'Amministrazione Comunale, produrre una valutazione dell'incidentalità stradale nell'Ambito per individuare eventuali punti critici che richiedano interventi di messa in sicurezza in relazione alle scelte proposte nel PUA.
Limitazioni geotecniche	- limitazioni geotecniche: non ci sono limitazione geotecniche per edifici di normale impegno (D). - limitazioni idrauliche: nessuna - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NTA del PSC