

Comune di  
**SAN PIETRO IN CASALE**



# PSC

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

**VARIANTE SPECIFICA AL PSC 1/2012**

(Art. 32 L.R. 20/2000)

**CONTRODEDUZIONI**

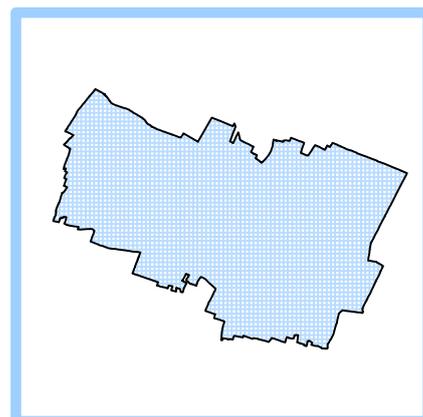
Sindaco  
Roberto Brunelli

Segretario comunale  
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale  
Arch. Piero Vignali

Per il Comune di San Pietro in Casale  
Ing. Antonio Peritore  
Arch. Cristina Zabbini

adozione                    delib. C.C n.11 del 06.03.2013  
controdeduzioni        delib. C.C n.        del  
approvazione            delib. C.C n.        del



# VARIANTE AL PSC n. 1/2012

## CONTRODEDUZIONI

### RISERVE DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

La Provincia di Bologna ha formulato le proprie Riserve sulla **Variante al PSC n. 1/2012** e sulla **Variante al RUE n. 3/2012**, con **deliberazione della Giunta Provinciale n. 306 del 01 ottobre 2013**, con i seguenti contenuti a cui seguono le relative Controdeduzioni del Comune.

### **RISERVE AL PSC E AL RUE**

#### ***Gli ambiti del territorio urbanizzabile***

La variante n. 1 riguarda gli "ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani" attraverso la ridefinizione degli ambiti n. 3 e n. 13. La proposta del nuovo assetto urbanistico comporta una modifica della Superficie territoriale (St) e della capacità insediativa potenziale relativa a tali ambiti. In particolare, la St dell'ambito 3 viene aumentata da 159.672 mq a 215.728 mq, mentre quella dell'ambito 13 si riduce da 103.384 mq a 20.103 mq. In merito all'ambito 13, prendendo atto dell'aggiornamento della caratterizzazione sismica elaborata ai sensi della Del. Reg. 112/2007, in cui si rimanda al POC e al PUA l'approfondimento del 3° livello, si chiede di recepire tale impegno anche nella Norma della variante e nella relativa scheda d'ambito.

Infine, viste le segnalazioni critiche del Settore viabilità della Provincia, in merito all'accesso all'ambito 3 dalla rotatoria prevista sulla SP 11, si segnala la necessità di prevedere un confronto con i competenti uffici in sede attuativa dell'intervento, al fine di concordare le soluzioni più idonee per l'intersezione sulla viabilità di competenza provinciale.

La variante n. 2 prevede un piano di riqualificazione urbana in località Belvedere attraverso l'individuazione degli ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani n. 21 e 22 ". I due ambiti, di superficie fondiaria di circa 6.000 mq e capacità edificatoria di 660 mq cadauno, potranno essere attuati attraverso un Piano di Riqualificazione unitario e previo inserimento in POC, che potrà assumere valore di PUA.

Rispetto a tale previsione si segnalano alcune perplessità in merito alla scelta localizzativa dei nuovi ambiti, essendo posizionati al di fuori del centro abitato, in una località priva di ogni servizio minimo, e collegata al capoluogo solo attraverso la strada provinciale SP4, per la quale il PTCP non ammette alcuna espansione.

Al fine di attuare comunque una riqualificazione del contesto, si suggerisce di delocalizzare le ulteriori potenzialità edificatorie maturate verso ambiti di nuovo insediamento più aderenti al capoluogo.

La variante n. 4 prevede una nuova area per insediamenti a funzioni miste commerciali/direzionali/artigianali in ambito agricolo residuale, all'ingresso sud di San Pietro in

Casale capoluogo, che risulta circoscritta da infrastrutture per la mobilità e pertanto gravata da consistenti fasce di rispetto stradale e ferroviario.

In considerazione della localizzazione dell'area, posta a ridosso di ambiti consolidati e di nuovo insediamento del capoluogo e della sua esigua dimensione, la proposta variante si considera condivisibile. Richiamando le politiche del PTCP per gli ambiti produttivi comunali, rivolte esclusivamente al consolidamento e sviluppo delle attività produttive già insediate, si prende atto della indicazione dell'area quale ambito di nuovo insediamento urbano non destinato a funzioni residenziali (ambito 23), ma esclusivamente a funzioni commerciali medio piccole o produttive e terziarie di servizio all'urbano, pertanto compatibili con la residenza degli ambiti adiacenti.

Viste le segnalazioni critiche del Settore viabilità della Provincia, in merito all'accesso all'ambito dalla "Rotatoria delle Mondine" sulla SP 11, si segnala la necessità di prevedere un confronto con i competenti uffici in sede attuativa dell'intervento, al fine di concordare le soluzioni più idonee per l'intersezione sulla viabilità di competenza provinciale.

Sulla base delle considerazioni riportate sugli ambiti del territorio urbanizzabile, in particolare in relazione agli ambiti n. 21 e 22, si formula la seguente

**riserva n. 1:**

In relazione all'ambito 13 si chiede di introdurre, nella norma e nella relativa scheda d'ambito della variante al PSC, l'impegno ad elaborare, in sede di POC e di PUA, la caratterizzazione sismica di III° livello.

In merito agli ambiti 21 e 22, al fine di attuare comunque una riqualificazione del contesto, si suggerisce di delocalizzare le ulteriori potenzialità edificatorie maturate verso ambiti di nuovo insediamento più aderenti al capoluogo.

In merito agli ambiti di nuovo insediamento urbano ANS-C3 e ANS-C23, previsti dalle varianti 1 e 4, al fine di concordare le soluzioni più idonee per l'intersezione sulla viabilità di competenza provinciale, si segnala la necessità di prevedere un confronto con i competenti uffici in sede attuativa dell'intervento.

## **CONTRODEDUZIONI**

*Si controdeduce alla Riserva 1 per punti:*

- *In relazione a quanto richiesto per l'Ambito 13 si accoglie la Riserva e si adegua la normativa all'Art. 24.2; di conseguenza si aggiornano tutte le schede di Ambito riportate nella Valsat specificando che in sede di PUA dovrà essere redatta la caratterizzazione sismica di III° livello*
  
- *In merito alle argomentazioni svolte in riferimento agli Ambiti 21 e 22 si conferma che il Comune vuole dare un assetto più definito all'insediamento attraverso un progetto di riqualificazione generale che deve passare, per motivi economici, da un accordo pubblico/privato; tale accordo, nel momento in cui si richiede il trasferimento del diritto edificatorio assegnato in altri ambiti del PSC più "urbani" e di altre proprietà, automaticamente si annulla. Si annulla proprio perché l'interesse e la disponibilità dei soggetti attuatori locali, vive in quanto possono programmare l'introito di risorse prodotte da terreni in proprietà e in loco.*

*Ricordando gli interventi infrastrutturali richiesti:*

- *mettere in sicurezza, in accordo con la Provincia di Bologna, l'innesto della via Belvedere sulla SP 4 Galliera;*
- *riqualificare e completare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della borgata, da individuare in sede di redazione del Piano di Riqualificazione prevedendo inoltre nuove dotazioni sia per i nuovi insediamenti sia come*

*implementazione dei modesti servizi esistenti;*

- *progettare e realizzare il collegamento ciclabile tra la borgata ed il capoluogo;*
- *localizzare sul fronte della strada provinciale, ampie fasce di mitigazione, come di massima già individuato nella cartografia del PSC*

*Si accoglie quindi parzialmente la riserva nel senso di rimandare la verifica definitiva in sede di POC/PUA, con lo scopo di rendere più espliciti e certi gli interventi perequativi attesi e verificando in sede progettuale le effettive ricadute territoriali delle scelte insediative proposte.*

*Si aggiorna quindi l'Art. 24.2 della normativa e la relativa scheda di Valsat.*

- *In merito alle perplessità espresse dal settore viabilità della provincia per quanto riguarda l'ambito ANS-C23 si accoglie la Riserva e si dichiara già in questa sede che l'accesso a tale Ambito non verrà predisposto direttamente dalla "rotatoria delle mondine"; per quanto riguarda le considerazioni relative all'Ambito ANS-C3, si accoglie la riserva demandando in una successiva fase attuativa, previa verifica di funzionalità dell'impianto viario già realizzato, la decisione per la nuova intersezione con la SP San Benedetto confrontandosi con la Provincia: si adegua per entrambi i casi la relativa normativa all'Art. 24.2 e le relative schede di Valsat.*

### **Il territorio rurale**

La variante n. 5 prevede l'inserimento nel PSC di una scheda specifica relativa ad un'area posta in ambito rurale e destinata impropriamente ad attività di parcheggio e noleggio di automezzi pesanti. Tale area sarà disciplinata dall'art. 31 "Insediamenti extra-agricoli in ambito rurale", articolo che viene modificato inserendo la possibilità di sottoscrivere degli articoli 18. La variante fissa una quota di SU massima per realizzare un edificio ad un solo piano da destinare ad uffici per l'attività, a condizione che siano demoliti i fabbricati non legittimati e sia riqualificata l'area.

L'area oggetto della variante è presentata come insediamento in ambito rurale da riqualificare, in cui è insediata una funzione evidentemente non connessa all'attività agricola e non compatibile al contesto rurale. A tale riguardo si rammenta che il PTCP, non consentendo alcuna nuova costruzione in territorio rurale che non abbia funzione legata alla conduzione del fondo agricolo, indica agli strumenti comunali di disciplinare la permanenza e l'eventuale adeguamento di attività e funzioni già presenti nel territorio rurale se considerate compatibili. Pertanto, prendendo atto dell'individuazione dell'attività esistente e della volontà di migliorarne le condizioni sotto il profilo ambientale e dell'accessibilità e del valore esiguo di SU prevista nell'art. 34 del RUE in variante, si suggerisce di limitare le eventuali azioni perequative al caso del trasferimento dell'attività in ambito idoneo, come del resto indicato dall'art. 31, paragrafo 2, comma 1, delle norme del PSC in variante.

La variante n. 6 individua due ampie aree agricole, una a est ed una a ovest del Capoluogo, per le quali sarà possibile sviluppare progetti e interventi di tipo naturalistico, nel rispetto del "Sistema delle reti ecologiche" individuato dal PSC, finalizzati alla realizzazione del progetto del Metrobosco. Tali nuovi sub ambiti di tipo ambientale si sovrappongono e integrano gli indirizzi degli "ambiti rurali" del PSC.

Prendendo atto che la capacità edificatoria ammessa al trasferimento è compresa nel dimensionamento del PSC e che si limita al trasferimento in ambito idoneo, si segnala comunque la necessità di prevedere un monitoraggio della quantità potenzialmente in

gioco al fine di valutarne gli impatti complessivi, e di chiarire le modalità di attuazione e i limiti della perequazione urbanistica, richiamata genericamente nell'art. 15, paragrafo 2, comma 3-i. Inoltre, data l'elevata dimensione di tali aree, si ritiene fondamentale richiamare in modo più esplicito, in merito alle politiche attuative del sistema, indicate nel paragrafo 2 dell'art. 15 delle Norme, il mantenimento di un'attività agricola competitiva e multifunzionale in grado di conservare le capacità produttive del territorio, ben integrandole con le finalità ambientali e paesaggistiche.

La variante n. 7 intende integrare l'art. 31 riguardo alla gestione degli interventi per gli edifici esistenti in ambito rurale, ma non più agricoli. La proposta vuole dare una possibile risposta a chi volesse trasferire i propri edifici esistenti a funzione residenziale, non utilizzati e/o disabitati, in uno degli ambiti urbani per nuova costruzione già previsti dal PSC. Tale possibilità è consentita purché gli edifici o i complessi edilizi non siano riconosciuti di valore storico-architettonico-testimoniale.

Pur rilevando che tale variante sia in accordo con le finalità di tutela del paesaggio e dell'attività agricole previste dal Titolo 11 del PTCP e che la capacità edificatoria ammessa al trasferimento rientra nel dimensionamento complessivo del PSC, si segnala la necessità di determinarne una quantificazione massima prima della puntuale individuazione in sede di POC previo accordo art. 18, come specificato all'art. 31. Di tale capacità edificatoria andranno inoltre valutati gli impatti ambientali e territoriali complessivi, che non risultano invece sottoposti a verifiche di compatibilità nel documento di Valsat. Si rammenta che l'art. 11.6 comma 7 del PTCP indirizza, in caso di dismissioni di immobili non abitativi e non di pregio, a concedere contropartite di natura edilizia nei casi di immobili ricadenti in contesti di particolare pregio paesaggistico ambientale o storico o di particolare fragilità, qualora la sua demolizione contribuisca al miglioramento della qualità del contesto. L'entità di tali diritti edificatori deve essere di norma particolarmente contenuta alla loro utilizzazione deve essere condizionata alla demolizione dell'esistente, alla bonifica del sito e al ripristino delle condizioni naturali del suolo, nonché al trasferimento dei diritti in ambiti per nuovi insediamenti urbani limitrofi ai centri abitati. Si chiede pertanto di evidenziare negli elaborati la coerenza con tali indicazioni.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate sul territorio rurale si formula la seguente

### **Riserva n 2**

In merito alla variante 5, riguardante un'attività incongrua in territorio rurale, si richiede di valutare attentamente le eventuali azioni perequative, limitandole al caso del trasferimento dell'attività in ambito idoneo, come indicato dall'art. 31, paragrafo 2, comma 1, delle norme del PSC.

In merito alla variante 6, relativa a due ampie aree agricole di sviluppo naturalistico, si segnala la necessità di prevedere un monitoraggio della quantità potenziale al fine di valutarne gli impatti complessivi, di chiarire le modalità di attuazione e i limiti della perequazione urbanistica e di richiamare in modo più esplicito l'obiettivo di mantenere un'attività agricola competitiva e multifunzionale.

In merito alla variante 7, relativa al trasferimento di edifici dal territorio rurale, si segnala la necessità di determinare una quantificazione massima prima della puntuale individuazione in sede di POC previo accordo art. 18. Di tale capacità edificatoria andranno inoltre valutati gli impatti ambientali e territoriali complessivi.

## **CONTRODEDUZIONI**

*Si controdeduce alla Riserva 2 per punti:*

- *in merito alla Variante 5 si accoglie la Riserva precisando in normativa all'Art. 31 una specificazione per quanto richiesto nella Riserva; tale specificazione viene riportata anche nel RUE all'Art. 34, area n. 23*
- *in merito alla variante 6 si accoglie la Riserva precisando che:*
  - *già la normativa all'Art. 15 del PSC riporta l'obiettivo che gli interventi di valorizzazione ambientale sono effettuati da aziende agricole per le quali viene dato un indirizzo "..... verso un'attività agricola competitiva e multifunzionale in grado di conservare le capacità produttive del territorio...." : come si concretizza questa volontà dell'Amministrazione lo dovranno indicare i programmi o piani di intervento da prevedersi tramite POC*
  - *la quantità potenziale dell'eventuale incentivo perequativo non è ancora ipotizzabile in quanto il PSC ha indicato un percorso che è ancora tutto da verificare. Del resto se qualcosa si riuscirà ad attuare, il POC è in grado di monitorare le richieste e fissare un tetto massimo agli eventuali incentivi, che comunque dovranno ricavarsi dal dimensionamento del PSC;*
- *in merito alla variante 7 si accoglie la Riserva e si integra la normativa all'Art. 31: si ritiene plausibile in questa prima fase di applicazione, fissare un tetto massimo di 25 unità abitative, da attuare tramite POC cui spetta anche il monitoraggio dell'operazione. Resta fermo e prioritario (da indicare e sottoscrivere negli accordi Art. 18 relativi) il completo e totale recupero ambientale dell'area originaria. Si integra anche l'Art. 34.2 del RUE per l'opportuno coordinamento. Ovviamente in sede di POC, negli Ambiti nei quali vengono trasferite le capacità edificatorie aggiuntive derivanti dall'Art. 31 delle norme del PSC, dovranno essere verificati i nuovi dimensionamenti ed i conteggi delle relative dotazioni urbanistiche.*

### **La valutazione d'incidenza**

La variante n. 6 individua un'area agricola ad est del Capoluogo, per la quale sarà possibile sviluppare progetti e interventi di tipo naturalistico, che ricade in parte nel territorio interessato dal SIC-ZPS "Biotopi e ripristini ambientali di Bentivoglio, San Pietro in Casale, Malalbergo e Baricella".

Richiamando l'art. 3.7 del PTCP, in merito alla direttiva riguardante l'elaborazione, negli strumenti di pianificazione per i Comuni il cui territorio ricade nei Siti della Rete Natura 2000, di scelte di uso e gestione del territorio coerenti con la valenza naturalistico-ambientale, ai sensi del DPR n. 120 del 12.03.2003, si segnala che la Valsat dovrà contenere della valutazione di incidenza ambientale, in base alla L.R. 7/2004 e alla DGR 1191/2007, con la finalità di verificare che le previsioni del PSC risultino compatibili con il sistema dei Siti Natura 2000.

Inoltre si ricorda che, nel caso un SIC interessi più Comuni, devono essere assicurate le necessarie forme di collaborazione intercomunale ai fini della corretta pianificazione e gestione del sito.

Attualmente, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della L.R. 7/2004, la valutazione di incidenza dei piani è effettuata dal soggetto competente all'approvazione del piano, pertanto dallo stesso Comune; essendo stati istituiti gli Enti gestori per i Parchi e la Biodiversità, ai sensi della L.R. 24/2011, con funzioni di tutela e conservazione del patrimonio naturale regionale ed in particolare delle Aree Protette e dei siti Rete Natura 2000, si anticipa

che, una volta trasferite le relative competenze, la valutazione di incidenza dei piani comunali spetterà a tali Enti.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate in merito alla valutazione d'incidenza si formula la

### **RISERVA N. 3**

Si chiede, per la parte dell'area agricola ad est del Capoluogo che ricade nel territorio interessato dal SIC-ZPS "Biotopi e ripristini ambientali di Bentivoglio, San Pietro in Casale, Malalbergo e Baricella", di redigere il previsto studio di incidenza ambientale e di assicurare le necessarie forme di collaborazione intercomunale ai fini della corretta pianificazione e gestione del sito; si chiede poi di tradurre le relative indicazioni della Valsat e della VINCA in specifiche prescrizioni normative volte a risolvere le interferenze con il sistema delle connessioni ecologiche di alcuni ambiti.

### **CONTRODEDUZIONI**

*Si accoglie la Riserva demandando la redazione della "Valutazione di incidenza" al momento della effettiva progettazione e programmazione degli interventi, nelle aree del territorio di San Pietro in Casale che ricadono nel perimetro del SIC-ZPS "Biotopi e ripristini ambientali di Bentivoglio, San Pietro in Casale, Malalbergo e Baricella", anche attraverso le opportune forme di collaborazione intercomunale ai fini della corretta pianificazione e gestione del sito,*

*In sede di POC, strumento deputato all'attuazione di questi interventi, sarà prodotta tutta la documentazione necessaria per il rispetto della normativa vigente (Studio di incidenza ambientale, Valsat e VINCA).*

*Tali prescrizioni vengono inserite nella normativa del PSC all'Art 15, laddove si individuano gli indirizzi generali per i futuri e auspicabili interventi.*

## **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

L'art. 13 della L.R. 6/2009, integrando l'art. 5 della L.R. 20/2000, "Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani", introduce la necessità di operare una valutazione ambientale per i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul territorio derivanti dall'attuazione dei medesimi piani.

Non essendo intervenuto l'Accordo di Pianificazione, la Provincia, in veste di autorità competente, si esprimerà, in merito alla valutazione ambientale della variante al PSC, nell'ambito dell'Intesa, di cui all'art. 32, comma 10, della L.R. n. 20/2000.

Si anticipano comunque, in via preliminare come considerazioni utili alla procedura di VAS, una valutazione sostanzialmente positiva, richiamando la necessità di recepire quanto indicato nelle riserve provinciali, in merito all'impatto degli ambiti di nuovo insediamento e degli interventi in territorio rurale, nonché sulla Valutazione d'Incidenza in relazione al SIC-ZPS "Biotopi e ripristini ambientali di Bentivoglio, San Pietro in Casale, Malalbergo e Baricella".

In merito alla variante al RUE, l'Amministrazione Comunale ha dichiarato l'esclusione dalla procedura di Valsat, ai sensi dell'art. 5, comma 5, lettera e, della L.R. 20/2000, ritenendo la procedura già espletata in sede di Variante al PSC. Sulla base dell'analisi della variante al RUE in oggetto e di quanto espresso dal Comune, se ne condivide l'esenzione.

### **CONTRODEDUZIONI**

Si prende atto delle considerazioni svolte con riguardo alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA con riferimento alla necessità di recepire le riserve con riguardo:

- all'impatto degli ambiti di nuovo insediamento e degli interventi in territorio rurale
- alla Valutazione d'Incidenza in relazione al SIC-ZPS "Biotopi e ripristini ambientali di Bentivoglio, San Pietro in Casale, Malalbergo e Baricella"

A tali riserve si è controdedotto positivamente nei punti precedenti.

### ***La conclusione del procedimento di approvazione***

Non essendo intervenuto l'Accordo di Pianificazione, l'approvazione del PSC è subordinata all'acquisizione dell'Intesa della Provincia in merito alla conformità del piano agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato, come previsto al comma 10 dell'articolo 32 della L.R. 20/2000.

## **PARERI DEGLI ENTI**

### **Parere Ausl (prot. 84302del 01/08/2013)**

Dall'esame delle varianti 1, 2, 4, 5 e 6, prendendo atto delle modifiche e correzioni apportate a seguito delle osservazioni formulate dagli Enti nel corso della Conferenza di Pianificazione, **si conferma la valutazione positiva** relativamente ai contenuti della variante e della Valsat.

Relativamente alla variante 5, **si osserva comunque** quanto segue: la variante viene di fatto a sancire la presenza di un'attività non agricola in ambito agricolo, con previsione di alcuni interventi di consolidamento della strada di accesso all'area.

Nel prendere atto del miglioramento rispetto alla situazione preesistente, per la riduzione del traffico veicolare conseguente alla cessazione della pregressa attività di deposito materiali edili in data 31.12.2012, ma considerando il tipo di attività (noleggio mezzi pesanti) e la presenza di abitazioni che affacciano di rettamente sulla strada di accesso, si mantiene l'indicazione ad incentivare il trasferimento dell'attività in altra sede, all'interno di ambiti produttivi o commerciali.

### **CONTRODEDUZIONI**

Si prende atto di quanto rilevato dall'Azienda USL. L'Amministrazione Comunale ha proposto la Variante proprio per cercare di limitare nonché riqualificare l'area. L'incentivo allo spostamento rimane come obiettivo primario e viene definito e precisato anche nella normativa del PSC (vedi Art. 31).

### **Parere Arpa (prot. PG/BO/2013/6023 del 6/5/2013)**

Nel parere vengono riportate le descrizioni delle singole varianti al PSC, rilevando che esse non comportano significativi effetti sull'ambiente, ed esprimendo a conclusione del parere un **parere favorevole** senza condizioni alla variante del PSC in oggetto.

Per quanto riguarda la Valsat viene rilevato che essa riporta una adeguata e corretta analisi dello stato di fatto del territorio, delle sue criticità e potenzialità. Nel prendere quindi atto del sostanziale recepimento delle osservazioni formulate in sede di Conferenza di Pianificazione, viene espressa una **valutazione favorevole** relativamente al Rapporto Ambientale/Valsat e alla sostenibilità ambientale della variante in oggetto.

### **CONTRODEDUZIONI**

Si prende atto della valutazione positiva.

### **Parere Autorità di Bacino del Reno (prot. AR/2013/412 del 26/4/2013)**

Relativamente alla Valsat, per quanto attiene agli aspetti ambientali, non si rilevano interferenze con fasce di rispetto dei corsi d'acqua normate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PSAI) e, in relazione agli aspetti idraulici connessi con la rete di bonifica,

le schede degli ambiti risultano aggiornate con le compensazioni idrauliche previste e normate dall'art. 20 del PSAI "controllo degli apporti d'acqua" e recepite nel PTCP della provincia di Bologna all'art. 4.8 del titolo 4.

### **CONTRODEDUZIONI**

Si prende atto della valutazione positiva.

---

### **OSSERVAZIONI DEI PRIVATI**

<b>numero</b>	<b>data di prot.</b>	<b>prot.</b>	<b>intestatario</b>
<b>1</b>	03/04/2013	5734	Zambonelli Sandro
<b>2</b>	29/04/2013	7331	Musghi Giovanni
<b>3</b>	24/05/2013	8801	Chimenti Tommaso srl
<b>4</b>	27/05/2013	8871	Vaccari Viviana
<b>5</b>	27/05/2013	8872	Vaccari Viviana
<b>6</b>	27/05/2013	8873	Vaccari Viviana
<b>7</b>	28/05/2013	8938	Stivani Francesco
<b>8</b>	28/05/2013	8962	Basis Srl
<b>9</b>	08/08/2013	12851	Ufficio tecnico
<b>10</b>	16/10/2013	16574	Malaguti Marino

#### **1 - Zambonelli Sandro (prot. 5734 del 3/4/2013)**

Viene richiesta la riclassificazione di un'area individuata come Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – art. 34.2 del RUE, in ambito edificabile AUC-E come la zona adiacente.

## **CONTRODEDUZIONI**

Si ritiene che l'osservazione richiesta non sia pertinente alla Variante al PSC in oggetto. Tuttavia, in considerazione della osservazione del Dirigente Area Gestione del Territorio che ha segnalato una incongruenza di classificazione del territorio consolidato in località Gavaseto, si ritiene di accogliere l'osservazione in oggetto, all'interno di una più completa ridefinizione dell'Ambito AUC-E come richiesto dal Dirigente sopracitato (**vedi modifica cartografica Tav. 1 PSC**, che si rifletterà nell'adeguamento del RUE espresso nella modifica alla Tavoletta n. 24 in scala 1:2000).

### **2 - Musghi Giovanni (prot. 7331 del 29/4/2013)**

L'osservante chiede di modificare la classificazione di un terreno identificato dal PSC AUC-B (errore è ANS C12), ricomprendendolo nella lottizzazione denominata "Area Nord" e riclassificandolo come AUC-A (errore è AUC-B), con assegnazione degli stessi indici edificatori della medesima lottizzazione.

## **CONTRODEDUZIONI**

L'osservazione non è pertinente alla presente Variante: si propone comunque di accoglierla parzialmente comprendendo la difficoltà di attuazione della previsione. Si prevede la possibilità di suddividere l'Ambito ANS C12 in due sub Ambiti, al fine di portarlo il più vicino possibile alla coincidenza dei confini proprietari (**vedi modifica cartografica Tav. 1 PSC**, che si rifletterà nell'adeguamento del RUE espresso nella modifica alle Tavolette n. 2 e 5 in scala 1:2000, nonché all'Art. 24.2 del PSC).

### **3 - Chimenti Tommaso (prot. 8801 del 24/5/2013)**

In qualità di proprietario di una cospicua parte dell'areale n. 13, si richiede una ridefinizione dei confini dell'areale stesso sia nella porzione su via Sant'Alberto che in quella su via S.P. Galliera.

## **CONTRODEDUZIONI**

Si accoglie l'osservazione in quanto collaborativa per la migliore attuazione possibile delle previsioni del PSC. Infatti vengono ridefiniti i confini delle due aree per adeguarle alle proprietà che si rendono così disponibili per sottoscrivere accordi con il comune (**vedi modifica cartografica Tav. 1 PSC**, che si rifletterà nell'adeguamento del RUE espresso nella modifica alla Tavoletta n. 2 in scala 1:2000, nonché all'Art. 24.2 del PSC), con la motivazione prioritaria dell'Amministrazione. che è quella di acquisire aree da destinare a servizi urbani e territoriali. Si precisa nella normativa stessa che le funzioni pubbliche previste nelle aree acquisite come perequazione urbanistica, potranno essere allocate sia nell'Ambito principale previsto all'incrocio fra via Genova e via Sant'Alberto, sia nell'area di via Provinciale Galliera.

### **4 - Vaccari Viviana (prot. 8871 del 27/05/2013)**

E' richiesto che l'attuazione dell'areale n. 3, che ingloba parte dei terreni agricoli di proprietà, tenga conto della presenza di una coltivazione a vigneto e che l'accesso con le macchine agricole, in parte dei terreni stessi, avviene da via Stagni; si chiede di considerare tali criticità o che, in via subordinata, venga modificato il confine dello stesso areale.

## **CONTRODEDUZIONI**

Si ritiene di non accogliere la presente osservazione in quanto non pertinente alla Variante al PSC in oggetto. La problematica potrà essere riesanimata in sede di POC al momento dell'attuazione dell'Ambito 3 apportando le eventuali modifiche al "master plan" prodotto per le prime due fasi di attuazione inserite nel primo POC.

### **5 - Vaccari Viviana (prot. 8872 del 27/05/2013)**

Chiede l'inserimento di un'area con classificazione AUC-E che consenta di demolire e ricostruire, con arretramento dalla fascia di rispetto stradale, l'attuale edificio individuato in ambito rurale in via Stagni n. 587 al F. 66 mapp. 7, classificato dal RUE come "Edificio di valore storico-testimoniale".

## **CONTRODEDUZIONI**

Si ritiene di non accogliere la presente osservazione in quanto non pertinente alla Variante al PSC in oggetto. La problematica si potrà risolvere in sede di POC al momento dell'attuazione dell'Ambito 3 (vedi controdeduzione precedente).

### **6 - Vaccari Viviana (prot. 8873 del 27/05/2013)**

L'osservante chiede una modifica della norma di RUE, al fine di consentire la traslazione dalla fascia di rispetto di strade primarie, e quelle fluviali e ferroviarie, anche per gli edifici classificati B1 (di valore storico-testimoniale), soggetti a restauro e risanamento conservativo, e qualora sia impossibile la realizzazione dell'intervento conservativo citato.

## **CONTRODEDUZIONI**

Si ritiene di non accogliere la presente osservazione in quanto non pertinente alla Variante al PSC in oggetto. Il riconoscimento del valore storico-testimoniale deriva dal PRG, ed è stato assunto in quanto le caratteristiche tipologiche dell'edificio non sono mutate nel tempo. Del resto l'edificio così classificato usufruisce dei cambi d'uso previsti dal RUE, ma contestualmente non può essere demolito e ricostruito più indietro (oltre la fascia di rispetto stradale) in quanto tale modalità non rientra tra quelle ammesse dalla normativa provinciale (PTCP) e regionale (l.r. 20/2000) vigente.

### **7 - Stivani Francesco (prot. 8938 del 28/05/2013)**

Con riferimento alla nuova sistemazione dell'area di via Belvedere (Ambiti 21 e 22), che andranno a modificare l'assetto urbanistico dell'intera area e della stessa via Belvedere, si richiede di ridurre la fascia di rispetto di detta strada da 20 a 10 metri.

Ciò per consentire di poter realizzare le nuove costruzioni con un più ampio cortile.

Si chiede altresì:

- lo spostamento dell'area a verde prevista di circa 3.000 metri, che impedisce la distribuzione su due file affiancate di lotti, prevedendone lo spostamento in ugual misura sul lato nord del confine di proprietà;
- il mantenimento della capacità edificatoria SU assegnata pari a 660 mq rispetto ai mq 950÷1.000, a fronte della cessione al Comune di un terreno potenzialmente edificabile non urbanizzato pari a due lotti di circa mq 2.200.
- si precisa inoltre che l'area interessata dall'intervento ha una superficie territoriale di circa mq 10.000, oltre a 3.000 mq di verde (totale mq 13.000) e che

una SU di mq 660 sui lotti A,B,C,F,G,H, consente un utilizzo estensivo congruo con l'insediamento Belvedere e la verifica di tutti i parametri urbanistici vigenti.

### **CONTRODEDUZIONI**

In considerazione anche alla riserva n. 1, punto secondo della Provincia di Bologna, non si ritiene in questa fase di apportare modifiche alle previsioni della Variante al PSC così come è stata adottata. Pur condividendo alcuni dei contenuti dell'osservazione (spostamento dell'area verde ad esempio) si ritiene l'osservazione non accoglibile in questa fase.

In sede di POC, se ed in quanto la Provincia di Bologna accetterà le presenti controdeduzioni, a fronte di una programmazione più certa sia delle opere edilizie private che dei "benefici pubblici", si potranno in parte rivedere i parametri complessivi dell'intervento.

### **8 - Basis Srl (prot. 8962 del 28/05/2013)**

Relativamente all'areale n. 9, l'osservante chiede che la porzione di terreno di circa mq 1.000 indicata nella planimetria catastale allegata (allegato "C" distinta al C.T. al Foglio 57, mapp. 1105, 1106, 1107, 1109, di complessivi mq 1.056, sia stralciata dall'areale 9 e costituisca verde privato o ambito AUC-B privo di capacità edificatoria, in accordo con quanto previsto dal masterplan di areale allegato al POC adottato in data 30 aprile 2013.

### **CONTRODEDUZIONI**

Si accoglie l'osservazione in quanto la richiesta è già contenuta all'interno del POC, strumento più appropriato per questa indicazione puntuale. Tale modifica diverrà operativa al momento dell'approvazione del POC.

### **9 - Ufficio Tecnico Comunale (prot. 12851 del 08/08/2013)**

Il Dirigente Area Gestione del Territorio segnala due errori grafici sulla Tav. 1 del PSC:

1 - in località Gavaseto dalla classificazione di Ambito consolidato AUC-E sono rimasti stralciati tre edifici che tuttora sono da considerarsi urbani. Si ritiene più corretta la loro classificazione in ambito AUC-E come fatto per gli altri edifici adiacenti.

2 - in via Setti al n. 565 non è stato individuato una stalla - fienile di valore storico-testimoniale già individuata dal PRG. Si considera mero errore materiale in quanto altri casi simili nel PSC e nel RUE sono stati classificati in modo congruo. Si richiede di inserire nel PSC il simbolo (cerchio rosso) e conseguentemente nel RUE la sigla "C1".

### **CONTRODEDUZIONI**

Si accoglie l'osservazione in quanto seppur non pertinente, riguarda una errata individuazione dello stato di fatto in due situazioni diverse del territorio comunale. Tale modifica risulta coerente con l'impianto generale del PSC (**vedi modifica cartografica Tav. 1 PSC**, che si rifletterà nell'adeguamento del RUE espresso nella modifica alle Tavole n. 19 e 24 in scala 1:2000).

### **10 - Malaguti Marino (prot. 16574 del 16/10/2013)**

Relativamente all'areale n. 9.1, l'osservante chiede che sia rimossa dalle norme del PSC la previsione di collegamento funzionale tra l'Ambito 9 e l'Ambito 9.1. Che rimangano le previsioni come ambito indipendente e un nuovo numero d'ordine, prevedendone nella normativa l'attuazione autonoma da altri ambiti di espansione. Che sia conservato il diritto di attuazione del P.P.I.P. approvato e convenzionato.

### **CONTRODEDUZIONI**

Si accoglie l'osservazione in quanto la richiesta è coerente con atti amministrativi successivi (POC) e sostanzialmente non incide sul dimensionamento dello strumento urbanistico (PSC). L'Ambito verrà riclassificato con il n. 24, ma manterrà fino alla scadenza della convenzione, quanto programmato in sede di PRG (**vedi modifica cartografica Tav. 1 PSC**, che si rifletterà nell'adeguamento del RUE espresso nella modifica alla Tavoletta n. 11 in scala 1:2000).

**Si dà inoltre atto che la conseguente Variante al RUE 4/2012 in adeguamento alla Variante al PSC, viene approvata così come presentata con le integrazioni/modifiche conseguenti alle controdeduzioni al PSC sopraesposte.**

**STRALCI NORMATIVI DEGLI ARTICOLI  
MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI**

*Le integrazioni normative, derivanti dalla Variante al PSC adottato, sono state riportate in carattere corsivo grassetto.*

Le modifiche conseguenti alle controdeduzioni sono riportate nel seguente carattere:

**In sede di POC, al momento della effettiva progettazione e programmazione degli interventi**

Il testo così riportato ~~“Il PSC ha previsto per”~~ è da intendersi cassato.

## Art. 15 – Sistema delle reti ecologiche

### *paragrafo 1): Definizione del Sistema*

1. Il Sistema delle reti ecologiche, fa parte del più ampio “Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche” di cui all'articolo precedente, e viene definito dal PTCP e dalla letteratura in materia, come “un sistema polivalente di nodi – rappresentati da elementi ecosistemici dotati di dimensione e struttura ecologica tali da svolgere il ruolo di “serbatoi di biodiversità” e di produzione di risorse eco-compatibili – e corridoi – rappresentati da elementi ecosistemici in genere lineari di collegamento tra i nodi, che svolgono funzioni di rifugio, sostentamento, via di transito ed elementi captatori di nuove specie – che, innervando il territorio, favorisce la tutela, la conservazione e favorisce l'incremento della biodiversità floro-faunistica.
2. La rete ecologica è articolata in due livelli: una rete di livello provinciale (già indicata ed individuata a livello sovracomunale nel Documento Preliminare in forma associata, e che rappresenta la maglia portante della rete) e quella di livello locale, che con l'altra deve integrarsi individuando in sede di pianificazione urbanistica comunale, la trama delle componenti di rilievo minore, ma non meno decisive per una effettiva diffusione territoriale delle potenzialità di recupero naturalistico e per un'efficace azione di riqualificazione paesaggistica. Per la sua realizzazione sono chiamati a concorrere tutti i soggetti che utilizzano il territorio a scopo insediativo o produttivo: i nuovi insediamenti residenziali, produttivi e terziari; gli utilizzatori dei contenitori ex agricoli dismessi; i medesimi operatori agricoli.
3. Le individuazioni riconducibili alla rete di livello provinciale e locale fanno riferimento alla presenza di aree umide di vario tipo, boschi e boschetti, praterie, siepi, filari, corsi d'acqua, nonché a nuove linee di collegamento fra questi elementi che devono essere opportunamente individuate, e che devono realizzarsi anche in connessione con i principali interventi infrastrutturali previsti.
4. Il PSC individua nella Tav. n. 1 il sistema delle reti ecologiche suddiviso in :
  - a) Nodi ecologici semplici locali e complessi provinciali
  - b) Zona di rispetto del Nodo Ecologico provinciale
  - c) Zona di rispetto del Nodo Ecologico semplice
  - d) Corridoio Ecologico Provinciale
  - e) Corridoio Ecologico Locale
  - f) Maceri di importanza ecologica
  - g) Giardini di importanza ecologica
  - h) Filari di importanza ecologica
5. *Il PSC individua inoltre nella Tav. n. 1 due aree perimetrate con linea continua di colore nero, a cui sono state assegnate specifiche vocazioni :*
  - *una a est della frazione di Rubizzano finalizzata alla creazione di fasce boscate in connessione*

- con il sistema delle aree ex vallive (bonifiche storiche di pianura)*
- *una a nord della frazione San Benedetto finalizzata al potenziamento del sistema delle reti ecologiche*

Nello specifico:

*a) Nodi ecologici semplici locali e complessi provinciali (artt. 3.5 e 3.6 PTCP)*

- *I nodi ecologici semplici locali* sono costituiti da unità Ambiti naturali e semi-naturali che, seppur di valenza ecologica riconosciuta, si caratterizzano per minor complessità, ridotte dimensioni e maggiore isolamento rispetto ai nodi ecologici complessi. I nodi semplici sono costituiti esclusivamente dal biotopo, non comprendendo aree a diversa destinazione;

- *I nodi ecologici complessi provinciali* sono costituiti da unità Ambiti naturali e semi-naturali di specifica valenza ecologica o che offrono prospettive di evoluzione in tal senso; hanno la funzione di capisaldi della rete. Il nodo complesso provinciale può ricomprendere più nodi semplici e anche corridoi o tratti di questi. Nel territorio di pianura i nodi ecologici complessi provinciali, oltre che dai pSic, sono costituiti da biotipi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi di terra e acquatici;

- *Le zone di rispetto dei nodi ecologici semplici e complessi* sono costituite dalle zone, in genere agricole, circostanti o inframmezzate ai nodi ecologici; svolgono una funzione di protezione degli spazi naturali o semi-naturali in essi contenuti e individuano ambiti sui quali concentrare eventuali nuovi interventi di rinaturazione.

*b) Corridoi ecologici locali e provinciali (artt. 3.5 e 3.6 PTCP)*

- *I corridoi ecologici* sono costituiti da elementi ecologici lineari, terrestri e/o acquatici, naturali e semi-naturali, con andamento ed ampiezza variabili, in grado di svolgere la funzione di collegamento fra i nodi garantendo la continuità della rete ecologica. I corridoi esistenti coincidono prevalentemente con i principali corsi d'acqua superficiali e le relative fasce di tutela e pertinenza del reticolo idrografico principale di bonifica.

## ***paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema***

1. La costituzione di reti ecologiche nel territorio comunale, ha la finalità primaria di tutelare e potenziare la biodiversità vegetazionale e faunistica e di migliorare la qualità paesaggistica del territorio. Queste finalità sono perseguibili garantendo un'efficace continuità e interconnessione fra gli spazi naturali e semi-naturali presenti nel territorio, o in esso ricreabili con appositi interventi.
2. L'attuazione del disegno delle reti ecologiche avviene tramite "progetti di intervento di valorizzazione ambientale" sia pubblici che privati, che dovranno rendere esplicite le scelte progettuali tenendo in considerazione anche le indicazioni contenute nelle "*Linee guida progettazione e realizzazione reti ecologiche*" – vedi Allegato 1 alla relazione del PTCP.
3. Il PSC, assumendo dal PTCP (artt. 3.4 e segg.) gli indirizzi necessari a promuovere lo sviluppo delle reti ecologiche, ne declina le seguenti prescrizioni ***che in particolare vengono assunte come indirizzi anche per le due aree di cui al comma 5 del precedente paragrafo 1):***
  - a) Favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali e semi-naturali che interessano il territorio delle Unità di paesaggio di pianura, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali o semi-naturali, favorendo il raggiungimento di una qualità ecologica diffusa
  - b) Promuovere nel territorio rurale la presenza di spazi naturali o semi-naturali, esistenti o di nuova creazione, caratterizzati da specie autoctone e dotate di una sufficiente funzionalità ecologica
  - c) Rafforzare la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua e dai canali, riconoscendo anche alle fasce di pertinenza e tutela fluviale il ruolo di ambiti vitali propri del corso d'acqua, all'interno del quale deve essere garantito in modo unitario un triplice obiettivo: qualità idraulica, qualità naturalistica e qualità paesaggistica, in equilibrio tra loro
  - d) Promuovere la funzione potenziale di corridoio ecologico e di riqualificazione paesistico-ambientale che possono rivestire le infrastrutture per la viabilità dotandole di fasce di ambientazione;
  - e) Promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio, attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi da associare alle nuove strutture insediative a carattere economico-produttivo, tecnologico o di servizio, orientandole ad apportare benefici compensativi degli impatti prodotti, anche in

- termini di realizzazione di parti della rete ecologica
- f) Promuovere il controllo della forma urbana e dell'infrastrutturazione territoriale, la distribuzione spaziale e la qualità tipo-morfologica degli insediamenti e delle opere in modo che possano costituire occasione per realizzare elementi funzionali della rete ecologica
  - g) Associare 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
  - h) Promuovere opere di rimboschimento e riqualificazione ambientale, prioritariamente all'interno della fascia di valore paesaggistico (di cui all'Art. 14, lettera f, precedente) nonché all'interno dell'ambito paesaggistico della "Conca morfologica del Riolo". Ciò potrà avvenire attraverso Programmi di Riconversione e/o Ammodernamento dell'attività agricola (P.R.A.) approvati dal Consiglio Comunale, ovvero attraverso forme perequative relative ad edifici che - localizzati all'interno della fascia di pertinenza fluviale- potranno essere trasferiti all'interno degli "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani". Tale azione trova nel RUE i termini di riferimento parametrici e nel POC le fasi attuative.
  - i) ***Promuovere opere di rimboschimento di realizzazione di tratti di rete ecologica, di riqualificazione ambientale all'interno delle due aree di cui al comma 5 del precedente paragrafo 1), pur conservando le strutture aziendali esistenti ed indirizzandole verso un'attività agricola competitiva e multifunzionale in grado di conservare le capacità produttive del territorio, ben integrandole con le finalità ambientali e paesaggistiche. Ciò potrà avvenire attraverso progetti di carattere ambientale complessivi o parziali (dove le tematiche da approfondire potranno, per esempio, comprendere: rete della mobilità dolce, percorsi educativi, ricostituzione del paesaggio rurale storico, ecosistemi agricoli, valorizzazione ambientale, colture di pregio, il mercato fuoriporta, ecc.), utilizzando anche forme perequative con l'assegnazione di capacità edificatoria ai soggetti operatori agricoli, a fronte dell'attuazione degli interventi ambientali di cui sopra. Si precisa che la capacità edificatoria di cui sopra, è ricompresa all'interno del dimensionamento fissato all'art. 21 delle presenti norme e dall'Accordo di Pianificazione. Tale azione troverà nel POC la sua articolazione.***

In sede di POC, al momento della effettiva progettazione e programmazione degli interventi, deve essere prodotta tutta la documentazione necessaria per il rispetto della normativa vigente (Studio di incidenza ambientale, Valsat e VINCA) per le aree che ricadono nel territorio di San Pietro in Casale interessato dal SIC-ZPS "Biotopi e ripristini ambientali di Bentivoglio, San Pietro in Casale, Malalbergo e Baricella".

4. Il PSC ha svolto i seguenti approfondimenti:

- ha definito con una proposta adeguata i problemi di interferenza tra il disegno della rete ecologica (sia provinciale che locale) con quelli del sistema infrastrutturale di nuova realizzazione;
- ha definito dei percorsi attuativi-operativi (rispetto ai tracciati di rete sia provinciale che locale) che interessano ambiti di trasformazione urbana, al fine di predeterminare la reale fattibilità del disegno-progetto di rete ecologica in sede di POC;
- ha definito alcune fasce di rispetto dei "nodi semplici locali" interni o marginali agli ambiti consolidati o di nuova urbanizzazione, modificando ed adeguando la perimetrazione allo stato reale dei luoghi;
- ha attribuito ai "parchi di villa" ed ai "giardini privati di pregio", individuati come contesto ambientale di pertinenza degli edifici con caratteristiche architettonico o storiche situati sia nel territorio urbano che nel territorio extraurbano, un valore di "Giardini di importanza ecologica" come parte attiva della rete ecologica;
- ha attribuito ai maceri ed ai filari esistenti, un valore di "maceri e filari di importanza ecologica" quali parti elementari degli elementi formativi delle reti ecologiche.

..... OMISSIS.....



- Ambito 2
- Ambito 3
- Ambito 5
- Ambito 9
- Ambito ~~9~~ 24
- Ambito 12
- Ambito 13
- Ambito 23**
- **Belvedere**
  - Ambito 21**
  - Ambito 22**
- Maccaretolo:
  - Ambito 17
- Poggetto:
  - Ambito 19
- San Benedetto:
  - Ambito 20

**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; ***tali compensazioni idrauliche dovranno essere previste secondo quanto fissato al Titolo IV, art. 4.8 del PTCP, nonché nelle linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della delibera della Giunta Regionale 286/2005***
  - 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. 36 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 (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media)
  - 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 ambito o 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 alle reti energetiche, 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.

#### *paragrafo 6): Schede di Ambito*

##### **PREMESSA:**

*Il POC assegnerà la C.E. (Capacità Edificatoria) all'ambito, sulla base delle indicazioni del PSC da calcolare con riferimento agli indici perequati definiti all'art 34 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); tale quota aggiuntiva sarà fissata in sede di POC, previa valutazione di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e territoriale.*

#### **SAN PIETRO IN CASALE - AMBITO 1**

##### *a) Descrizione*

L'Ambito individuato si colloca sul margine ovest della via Massumatico ed ha il limite superiore nella via Genova, mentre quello inferiore si appoggia alla via Asia. E' un Ambito ben collegabile ai servizi esistenti e al tessuto edificato circostante; presenta due criticità: una dovuta alla presenza di due linee di MT che attraversano l'area. Tali linee devono essere spostate o interrate. La seconda è dovuta alla presenza di un cuneo agricolo di pregio, posto di fronte al cimitero, che va salvaguardato.

Con queste finalità si crea un "continuo non edificato" di notevole valore ambientale, tra il polo scolastico esistente e l'ambito agricolo periurbano, dando inoltre prosecuzione ad una "discontinuità insediativa" molto importante dal punto di vista del paesaggio urbano (che coinvolge come si è detto tutta l'area di fronte al cimitero).

L'Ambito, oltre a quote residenziali da collocare nella parte mediana in accorpamento con l'edificato esistente, è destinato ad accogliere eventuali potenziamenti del sistema dei servizi scolastici, anche di livello superiore (scuole medie superiori) nonché potenziamenti del sistema del verde attrezzato a parco e per lo sport. L'assegnazione dell' indice perequato comporta anche la possibilità di acquisire al patrimonio pubblico le aree necessarie all'espansione dei servizi sopracitati.

##### *b) Capacità insediativa potenziale*

~~Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa complessiva residenziale di 16.850 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 34 successivo e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente.~~

***Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat. In sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per attività compatibili con la residenza nei limiti fissati al precedente paragrafo 2), comma 3.***

***Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.***

~~In sede di POC potranno essere previste quote di funzioni compatibili con la residenza sempre in coerenza con quanto fissato all'Art. 21 medesimo.~~

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

##### *- funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo Art. 28;

##### *- 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.

##### *- funzioni commerciali*

- secondo le specifiche norme di settore.

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

*c) Condizioni di sostenibilità*

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

## **SAN PIETRO IN CASALE – AMBITO 2**

*a) Descrizione*

Questo Ambito viene individuato sia per attivare alcune iniziative di completamento a margine del tessuto edificato, sia per acquisire aree da destinare a funzioni pubbliche utilizzando la perequazione urbanistica. Infatti l'area situata tra il territorio urbanizzato e le attrezzature cimiteriali sono di fatto edificabili solamente per servizi ed attrezzature pubbliche.

*b) Capacità insediativa potenziale*

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 2.760 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 34 successivo al momento in cui sarà necessario attuare gli interventi pubblici e acquisire le aree per l'ampliamento del cimitero e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedenti.

***Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat.***

***Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo ed alla finalità pubblica di acquisire le aree per l'ampliamento del cimitero.***

Le dotazioni territoriali, per le funzioni residenziali, saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico).

Il POC assegnerà la capacità edificatoria necessaria alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici.

*c) Condizioni di sostenibilità*

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

## **SAN PIETRO IN CASALE – AMBITO 3**

*a) Descrizione*

A questo Ambito, localizzato sul margine ovest del centro edificato, si applicano i seguenti indirizzi:

– partecipando alle forme perequative generali, deve essere prevista e realizzata una fascia verde boscata continua e attrezzata con percorsi ciclo-pedonali come indicato nella Tav. 1 del PSC; si dovrà definire questa parte del territorio attraverso un disegno urbano conclusivo e coerente con gli ultimi processi edificatori.

La porzione edificabile è rappresentata dalla zona che rimane tra la fascia boscata ed il territorio urbano consolidato ed in via di conclusione in attuazione del PRG Vigente.

***A questo Ambito, localizzato sul margine sud-ovest del centro edificato, si applicano i seguenti indirizzi:***

***- partecipando alle forme perequative generali, deve essere prevista e realizzata una fascia verde boscata continua e attrezzata con percorsi ciclo-pedonali fino a margine della Strada Provinciale San Benedetto, come indicato nella Tav. 1 del PSC; si dovrà definire per questa parte del territorio un disegno urbano conclusivo e coerente con gli ultimi processi edificatori.***

***- nel caso in cui l'Amministrazione Comunale o i privati attuatori, ritenessero necessaria una uscita sulla SP San Benedetto per migliorare l'accessibilità al nuovo Ambito, andrà attivato un confronto con il Servizio viabilità della Provincia di Bologna, per concordare di comune accordo la soluzione più idonea per tale intersezione; ~~il PSC prevede la possibilità di prevedere una nuova intersezione con la SP S. Benedetto, previo parere favorevole della Provincia di Bologna; nel qual caso saranno definiti a carico dell'Ambito i relativi oneri compensativi. da concordare in fase di POC.~~***

***La porzione edificabile è rappresentata dalla zona che rimane tra la fascia boscata ed il territorio urbano consolidato ed in via di conclusione in attuazione del PRG Vigente.***

*b) Capacità insediativa potenziale*

~~Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 21.900 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 34 successivo e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente.~~

***Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat. In sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per attività compatibili con la residenza nei limiti fissati al precedente paragrafo 2), comma 3.***

***Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.***

~~In sede di POC potranno essere previste quote di funzioni compatibili con la residenza sempre in coerenza con quanto fissato all'Art. 21 medesimo.~~

Le dotazioni territoriali nella porzione edificabile, saranno: 6 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) da destinare a parcheggi pubblici, mentre la rimanente quota di ~~24~~ 24 mq/ab dovrà costituire la dotazione di verde pubblico attrezzato; la fascia boscata non comprende tale dotazione.

Le ulteriori dotazioni territoriali in relazione alle altre funzioni previste oltre alla residenza, saranno così calcolate:

- *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.

- *funzioni commerciali*

- secondo le specifiche norme di settore.

Tipologia insediativa coerente con il contesto circostante.

*c) Condizioni di sostenibilità*

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

## **SAN PIETRO IN CASALE - AMBITO 5**

*a) Descrizione*

L'Ambito è posto a est della linea ferroviaria Bologna-Venezia e rappresenta una delle potenzialità più interessanti offerte dal PSC. L'Ambito si affianca al tessuto da edificare come Ambito 9.1 e concorre alla realizzazione di un ambito prevalentemente residenziale che ha la caratteristica più importante nell'essere posta all'interno dei 600 metri di raggio dalla fermata dell'SFM.

Per quanto riguarda il fronte est risulta a carico dei soggetti attuatori attuare uno schema viario-infrastrutturale coerente con le infrastrutture realizzate o in corso di realizzazione nei comparti limitrofi. Dovrà inoltre essere prevista e realizzata sempre sul fronte est, una fascia boscata profonda almeno 50 metri dalla nuova viabilità di penetrazione che fungerà anche di servizio all'Ambito produttivo confinante; il risultato finale deve prevedere almeno 100 metri di separazione tra i nuovi edifici residenziali ed i nuovi edifici produttivi. Spetta al POC far rispettare tale condizione.

*b) Capacità insediativa potenziale*

~~Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 14.700 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 34 successivo e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente.~~

***Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat. In sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per attività compatibili con la residenza nei limiti fissati al precedente paragrafo 2), comma 3.***

***Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.***

~~In sede di POC potranno essere previste quote di funzioni compatibili con la residenza sempre in coerenza con quanto fissato all'Art. 21 medesimo.~~

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- *funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo Art. 28;

- *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.

- *funzioni commerciali*

- secondo le specifiche norme di settore.

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

*c) Condizioni di sostenibilità*

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

## **SAN PIETRO IN CASALE - AMBITO 9**

*a) Descrizione*

Questo ambito localizzato all'estremo nord del centro edificato, accessibile dalla via M. Stangolini e che trova i suoi limiti territoriali nella via Genova a nord e nel tessuto edificato esistente a ovest ed a est, rappresenta un'area residua del PRG Vigente.

La conferma di questa possibilità insediativa, trova la sua motivazione nel nuovo indirizzo che il PSC definisce per questa area, cioè verso funzioni miste residenziali, terziarie, commerciali e direzionali, funzioni ritenute congrue rispetto agli ambiti urbani contermini.

Le nuove funzioni non trovano preclusioni rispetto il clima acustico (per quanto riguarda la quota residenziale essa dovrà disporsi sul fronte opposto rispetto il cavalcavia) o l'impatto sulla viabilità di accesso che comunque si propone di migliorare particolarmente in relazione all'accessibilità dalla SP 4 Galliera; dalla via Genova invece si preclude a qualsiasi ipotesi di accessibilità diretta all'ambito.

~~Tale Ambito viene collegato funzionalmente con l'Ambito 9.1 posto al margine est della ferrovia quale ex Comparto C2.3 di PRG; in sede di POC potranno essere predisposte progettazioni integrate con diversa localizzazione del diritto edificatorio, delle dotazioni e delle quote pubbliche fra i due Ambiti, ferme restando le capacità edificatorie complessive fissate.~~

*b) Capacità insediativa potenziale*

~~Il PSC ha previsto per questo Ambito, in base al calcolo perequativo, una capacità insediativa complessiva pari a 8.500 mq di SU, distinta in:~~

~~— per funzioni residenziali non superiore a 4.500 mq di SU~~

~~— per funzioni miste (terziario direzionale commerciale) non superiore a 4.000 mq di SU~~

**Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat.**

**Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.**

~~Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati ed alle funzioni ammesse in coerenza con quelli definiti all'Art. 34 successivo e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente.~~

Le funzioni miste dovranno essere distribuite, in sede di progettazione dell'Ambito, in modo tale da produrre effetti mitigativi per le criticità ambientali esistenti e dovute dalla presenza della linea ferroviaria e della viabilità di contorno all'Ambito medesimo.

Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate:

- *funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 5 mq/ab per parcheggi pubblici e 25 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.

- *funzioni commerciali*
- secondo le specifiche norme di settore.

*c) Condizioni di sostenibilità*

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

## **SAN PIETRO IN CASALE - AMBITO 9-1 24**

*a) Descrizione*

Questo Ambito localizzato a est della ferrovia Bologna-Venezia, occupa l'area dell'ex comparto C2.3 residuo del PRG Vigente, **dotato di PUA convenzionato e come tale può essere attuato nel rispetto della convenzione vigente.**

~~Tale Ambito viene collegato funzionalmente con l'Ambito 9 individuato a nord del capoluogo, con il quale in sede di POC potranno essere predisposte progettazioni integrate con diversa localizzazione dei diritti edificatori, delle dotazioni e delle quote pubbliche fra i due Ambiti, ferme restando le capacità edificatorie complessive fissate.~~

**Tale Ambito può, in alternativa, essere collegato funzionalmente con altri Ambiti del Capoluogo; in sede di POC potranno essere predisposte progettazioni integrate con diversa localizzazione dei diritti edificatori, delle dotazioni e delle quote pubbliche fra i due Ambiti, ferme restando le capacità edificatorie e le dotazioni complessive fissate.**

*b) Capacità insediativa potenziale*

~~Il PSC ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa di tipo residenziale pari a 1.900 mq di SU come residuo ex PRG.~~

**Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat. In sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per attività compatibili con la residenza nei limiti fissati al precedente paragrafo 2), comma 3.**

**Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.**

~~In sede di POC potranno essere previste quote di funzioni compatibili con la residenza sempre in coerenza con quanto fissato all'Art. 21 medesimo.~~

Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate:

*- funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 5 mq/ab per parcheggi pubblici e 25 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.

*- funzioni commerciali*

- parcheggi pertinenziali come da normativa vigente

*c) Condizioni di sostenibilità*

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

## **SAN PIETRO IN CASALE - AMBITO 12**

*a) Descrizione*

L'Ambito si colloca nel quadrante nord del capoluogo ed è delimitato a sud dalla via Giulio Pastore, a nord dalla via Genova e a est dalla ferrovia: risulta di fatto un'area interclusa.

Questo Ambito potrà partecipare ai processi insediativi ed alle forme di perequazione urbanistica, solamente se viene dimostrata la sostenibilità dell'intervento in relazione alle criticità relative alle matrici rumore e qualità dell'aria. In caso non positivo, la capacità edificatoria concessa potrà essere localizzata in altro Ambito mediante le forme della perequazione urbanistica e l'area potrà rimanere ineditata. **Per favorire l'attuazione l'Ambito viene suddiviso in due sub Ambiti "ANS C12.1 e ANS C12.2", ognuno dei quali potrà essere inserito nel POC, previo coordinamento urbanistico da parte del Comune.**

*b) Capacità insediativa potenziale*

~~Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 4.250 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 34 successivo e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente.~~

~~In sede di POC potranno essere previste quote di funzioni compatibili con la residenza sempre in coerenza con quanto fissato all'Art. 21 medesimo.~~

***Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat. In sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per attività compatibili con la residenza nei limiti fissati al precedente paragrafo 2), comma 3.***

***Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo, in modo separato per ognuno dei due sub Ambiti "ANS C12.1 e ANS C12.2".***

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

*- funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo Art. 28;

*- 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.

*- funzioni commerciali*

- secondo le specifiche norme di settore.

*c) Condizioni di sostenibilità*

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

## **SAN PIETRO IN CASALE - AMBITO 13**

*a) Descrizione*

~~L'Ambito è localizzato a nord del tessuto edificato oltre la via Genova;~~ ***L'Ambito si sviluppa lungo il margine ovest della Via di Sant'Alberto;*** esso trova la sua motivazione ~~dall'essere, anche se situata oltre una infrastruttura stradale, molto prossima al polo di servizi realizzato in questo settore urbano fra la via Genova e la via Massumatico.~~ nello sviluppare una riqualificazione di tipo urbano coinvolgendo ambiti non coerenti con il tessuto residenziale (*ex Ambito F*) e realizzando una continuità edificata coinvolgendo ambiti consolidati esistenti.

L'accessibilità dovrà essere prevista in via prioritaria dalla via Sant'Alberto; nella progettazione dell'Ambito si dovrà tenere in debito conto di creare collegamenti ciclopedonali con il centro del capoluogo in totale sicurezza.

***Il contributo perequativo dell'Ambito è rappresentato dall'acquisizione e cessione gratuita al Comune, da parte dei soggetti attuatori, dell'area situata lungo la strada Provinciale Galliera, all'intersezione con la via Altedo individuata nella Tav. 1 del PSC con il numero 13 di Ambito. Tale area sarà potrà essere utilizzata dal Comune per insediare funzioni pubbliche di carattere sovralocale quali: nuova caserma dei Vigili del Fuoco, sede della Protezione Civile, sede della Polizia municipale, edifici per la realizzazione dei carri carnevaleschi, ecc. In alternativa tali servizi potranno trovare allocazione in area idonea all'interno dell'Ambito 13, all'incrocio con la via Genova e via Sant'Alberto.***

~~Deve essere risolta la criticità (mediante interrimento o spostamento) dovuta alla linea elettrica aerea a Media Tensione (MT) che attraversa l'area in senso nord-sud.~~

*b) Capacità insediativa potenziale*

~~Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 14.500 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 34 successivo e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente.~~

~~In sede di POC potranno essere previste quote di funzioni compatibili con la residenza sempre in coerenza con quanto fissato all'Art. 21 medesimo.~~

***Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat. In sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per attività compatibili con la re-***

*sidenza nei limiti fissati al precedente paragrafo 2), comma 3.*

***Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.***

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- *funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo Art. 28;

- *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.

- *funzioni commerciali*

- secondo le specifiche norme di settore.

*c) Condizioni di sostenibilità*

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

## **MACCARETOLO – AMBITO 17**

*a) Descrizione*

Per Maccaretolo viene previsto un nuovo modesto ambito individuato con il numero 17. A tale nuovo ambito verranno attribuiti oneri aggiuntivi per realizzare opere di urbanizzazione e infrastrutturali che riguardano l'intera frazione (marciapiedi, aree di sosta, segnaletiche, ecc.).

*b) Capacità insediativa potenziale*

~~Il PSC ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa residenziale massima di 2.500 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 34 successivo e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente.~~

~~In sede di POC potranno essere previste quote di funzioni compatibili con la residenza sempre in coerenza con quanto fissato all'Art. 21 medesimo.~~

***Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat. In sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per attività compatibili con la residenza nei limiti fissati al precedente paragrafo 2), comma 3.***

***Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.***

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- *funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo Art. 28;

- *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.

- *funzioni commerciali*

- secondo le specifiche norme di settore.

*c) Condizioni di sostenibilità*

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

## **POGGETTO – AMBITO 19**

*a) Descrizione*

Nella frazione di Poggetto, unica dotata di servizi minimi, vengono previsti due sub Ambiti: il primo subAmbito 19.1 viene previsto a margine della nuova scuola elementare e di un comparto residenziale derivante dal PRG già attuato. E' a carico dell'Ambito cedere una porzione di area a servizio della scuola elementare debitamente attrezzata.

Il secondo subAmbito il 19.2 viene previsto a sud della frazione per rispondere ad esigenze locali in luogo di precedenti previsioni di PRG di cui è stato previsto lo spostamento.

*b) Capacità insediativa potenziale*

~~Il PSC ha previsto per questi due subAmbiti, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di:~~

~~— per il 19.1 di 2.300 mq di SU~~

~~— per il 19.2 di 1.350 mq di SU~~

*Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat.*

*Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.*

~~Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 34 successivo e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente.~~

Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico).

*c) Condizioni di sostenibilità*

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

## **SAN BENEDETTO – AMBITO 20**

**a) Descrizione**

L'Ambito 20 si colloca a sud della SP San Benedetto a margine del TU. E' un Ambito che rappresenta un residuo del PRG per funzioni non residenziali, non attuato. La capacità edificatoria dell'Ambito va trasferita in altro Ambito del Capoluogo in sede di POC.

*b) Capacità insediativa potenziale*

~~Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 1.050 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 34 successivo e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente.~~

*Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat.*

*Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.*

Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) saranno individuate nell'Ambito in cui sarà trasferita la capacità edificatoria fissata.

*c) Condizioni di sostenibilità*

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

## **CAPOLUOGO/BELVEDERE – AMBITO 21**

**a) Descrizione**

*Nella località Belvedere viene previsto un nuovo ambito individuato con il numero 21. A tale nuovo ambito vengono assegnati oneri perequativi finalizzati alla realizzazione di opere di urbanizzazione e infrastrutturali che riguardano l'intera località e di concerto con l'ambito 22.*

*L'attuazione dell'Ambito 21 avviene quindi previa redazione di un unico PUA di riqualificazione urbana che comprende anche l'Ambito 22 (il PUA sarà sottoscritto solamente dalle due proprietà degli Ambiti 21 e 22); tale PUA sarà esteso ai tessuti urbani esistenti identificati all'interno della perimetrazione di colore rosso tratteggiato riportata nel RUE.*

*Il PUA di riqualificazione dovrà sviluppare i temi che permettano il raggiungimento dei seguenti obiettivi:*

- mettere in sicurezza, in accordo con la Provincia di Bologna, l'innesto della via Belvedere sulla SP 4 Galliera

- *completare e risistemare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della borgata, da individuare in sede di redazione del Piano di riqualificazione, prevedendo inoltre nuove dotazioni sia per i nuovi insediamenti sia come implementazione dei modesti servizi esistenti*
- *progettare e realizzare, almeno in parte, il collegamento ciclabile tra la borgata ed il capoluogo, sempre da precisare nel piano di cui sopra*
- *localizzare sul fronte della strada provinciale, ampie fasce di mitigazione, come di massima già individuato nella cartografia del PSC*

b) Capacità insediativa potenziale

*Il PSC ha previsto per questo Ambito una capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat.*

*Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.*

In sede di redazione del POC/PUA (Piano di riqualificazione) si dovrà dimostrare la sostenibilità urbanistica ed ambientale dell'intervento in rapporto agli esiti attesi di riqualificazione complessiva attraverso gli interventi di perequazione infrastrutturale previsti.

*Le dotazioni territoriali saranno così calcolate:*

*- funzioni residenziali*

- *30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo Art. 28;*

c) Condizioni di sostenibilità

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

**CAPOLUOGO/BELVEDERE – AMBITO 22**

*Nella località Belvedere viene previsto un nuovo ambito individuato con il numero 22. A tale nuovo ambito vengono assegnati oneri perequativi finalizzati alla realizzazione di opere di urbanizzazione e infrastrutturali che riguardano l'intera località e di concerto con l'ambito 21.*

*L'attuazione dell'Ambito 22 avviene quindi previa redazione di un unico PUA di riqualificazione urbana che comprende anche l'Ambito 21 (il PUA sarà sottoscritto solamente dalle due proprietà degli Ambiti 21 e 22); tale PUA sarà esteso ai tessuti urbani esistenti identificati all'interno della perimetrazione di colore rosso tratteggiato riportata nel RUE.*

*Il PUA di riqualificazione dovrà sviluppare i temi che permettano il raggiungimento dei seguenti obiettivi:*

- *mettere in sicurezza, in accordo con la Provincia di Bologna, l'innesto della via Belvedere sulla SP 4 Galliera*
- *completare e risistemare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della borgata, da individuare in sede di redazione del Piano di riqualificazione, prevedendo inoltre nuove dotazioni sia per i nuovi insediamenti sia come implementazione dei modesti servizi esistenti*
- *progettare e realizzare, almeno in parte, il collegamento ciclabile tra la borgata ed il capoluogo, sempre da precisare nel piano di cui sopra*
- *localizzare sul fronte della strada provinciale, ampie fasce di mitigazione, come di massima già individuato nella cartografia del PSC*

b) Capacità insediativa potenziale

*Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat.*

*Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.*

In sede di redazione del POC/PUA (Piano di riqualificazione) si dovrà dimostrare la sostenibilità urbanistica ed ambientale dell'intervento in rapporto agli esiti attesi di riqualificazione complessiva, attraverso gli interventi di perequazione infrastrutturale.

*Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:*

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo Art. 28;

c) Condizioni di sostenibilità

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

## CAPOLUOGO – AMBITO 23

Ambito di nuovo insediamento urbano per funzioni esclusivamente miste (commerciali, terziarie, direzionali ed artigianali di servizio) compatibili con la residenza.

paragrafo 1): Definizione e politiche attuative dell'Ambito

1. Ambito di nuovo insediamento urbano per funzioni miste commerciali, terziarie, direzionali ed artigianali di servizio; tale Ambito viene così identificato:
  - Ambito n. 23 a sud del capoluogo, via Galliera Sud, in prossimità della "rotatoria delle mondine".
2. Per questo Ambito la potenziale capacità edificatoria massima è riportata nella specifica scheda di Valsat.

paragrafo 2): Categorie funzionali ammesse

1. Nell'Ambito n. 23 è esclusa la funzione residenziale.
2. Le categorie funzionali ammesse sono:

### Funzione commerciale

Sono ammesse quote commerciali relative a esercizi di vicinato e medio piccole strutture di vendita alimentare e non alimentare, con i limiti ed in coerenza con il POIC e secondo l'articolazione e le procedure fissate all'Art. 46 del RUE, con i limiti dimensionali riportati nella specifica scheda di Valsat .

### Attività direzionali-terziarie

### Attività per Artigianato di servizio.

paragrafo 3): Massima capacità insediativa potenziale del PSC

1. La capacità edificatoria massima sostenibile è fissata nella specifica scheda di Valsat.

paragrafo 4): Modalità di attuazione

1. L'attuazione dell'Ambito n. 23 avviene attraverso l'elaborazione di un Progetto Unitario da convenzionare, esteso a tutta l'Ambito individuato negli elaborati del PSC.
2. L'Ambito n. 23 non partecipa alla "perequazione territoriale" stabilita all'Art. 9 dell'Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi. Esso però è assoggettato a "perequazione urbanistica" con i contenuti che saranno esplicitati nella convenzione succitata.

*paragrafo 5): Prestazioni ambientali applicate all'Ambito*

1. *Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità da applicare al nuovo insediamento per funzioni miste al fine del raggiungimento di una adeguata qualità ambientale ed in coerenza con le indicazioni della Valsat, in sede di Progetto Unitario si dovranno perseguire, oltre a quelli riportati al paragrafo 5) precedente, anche i seguenti obiettivi specifici:*
  - ~~si dovrà verificare, in sede di Progetto Unitario, la possibilità di accesso all'Ambito direttamente dalla "rotatoria delle mondine" in accordo con la Provincia di Bologna.~~
  - *si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE e nelle linee guida provinciali.*
  - *per quanto riguarda la sostenibilità del nuovo insediamento in relazione alle reti energetiche, in sede di Progetto Unitario, il Comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che il gestore Hera firmerà al momento della presentazione del Progetto Unitario.*
  - *interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana*
  - *qualità dell'aria: nei nuovi insediamenti a funzione mista dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade ed i parcheggi per limitare la diffusione delle polveri totali e mitigare l'effetto degli inquinanti da scarico autoveicoli.*
  - *sono da rispettare inoltre le prescrizioni di RFI riportate nella scheda di Valsat.*
  
2. *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 "Obbiettivi di qualità delle acque";*
  - *le "Misure per la riduzione dei carichi industriali";*
  - *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 nel settore industriale".*

*paragrafo 6): Dotazioni territoriali previste per l'Ambito*

1. *Dotazioni:*
  - *Parcheggi pubblici P1:*
    - *40 mq/100 mq di SC per le funzioni terziarie-direzionali;*
    - *40 mq/100 mq di SUL per le funzioni commerciali*
  - *Parcheggi privati P3:*
    - *30 mq/100 mq di SC per le funzioni terziarie-direzionali;*
  - *Parcheggi privati pertinenziali per le funzioni commerciali P4:*
    - *come definiti all'Art. 36 del RUE, in relazione alle diverse dimensioni della SV (Superficie di Vendita) di attività commerciali previste*
  - *Verde pubblico:*
    - *60 mq/100 mq di SC per le funzioni terziarie-direzionali;*
    - *60 mq/100 mq di SUL per le funzioni commerciali*

## INSEDIAMENTI EXTRAGRICOLI IN AMBITO RURALE

### Art. 31 – Insedimenti con funzioni non agricole in Ambito rurale

#### *paragrafo 1): Definizione*

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano utilizzati per funzioni extra agricole o per funzioni agricole di tipo speciale. Per tali insediamenti vengono fissati alcuni criteri ed indirizzi al fine di giungere alla loro riqualificazione anche attraverso una nuova edificabilità sostenibile.
2. ***Sono compresi all'interno di quest'articolo anche gli edifici esistenti a funzione residenziale non più connessa all'agricoltura ma collocati in Ambito rurale.***

#### *paragrafo 2): Politiche attuative dell'Ambito*

1. Sono previsti indirizzi e politiche finalizzate a:
  - prevedere una riqualificazione volta ad esprimere ed a valorizzare le caratteristiche principali di questi insediamenti, attraverso il recupero ed il restauro dei fabbricati storici, il riuso e la trasformazione degli altri insediamenti, ognuno con la propria peculiarità ed in coerenza con gli ambiti in cui sono inseriti
  - disciplinare gli interventi e l'eventuale cambio d'uso in relazione alle opportunità di riqualificazione ambientale da mettere in atto per ciascuno di essi
  - valutare l'opportunità per ***i casi previsti al comma 1 del precedente paragrafo 1)*** ~~alcuni casi~~, che il recupero dell'insediamento o la sua totale demolizione, possa comprendere, la completa bonifica e riqualificazione ambientale dell'area medesima attraverso un processo perequativo, dove a fronte della concessione di una capacità edificatoria da ~~spostare~~ ***trasferire*** in un Ambito di potenziale nuovo insediamento per funzioni residenziali ***o produttive, l'attuatore*** ~~si~~ si impegni ad attuare la riqualificazione o la totale demolizione dell'insediamento esistente
  - ***a trasferire con un processo perequativo per i casi di cui al comma 2 del precedente paragrafo 1), su richiesta della proprietà, gli edifici esistenti a funzione residenziale disabitati o non utilizzati alla data di adozione della Variante n. 1/2012 al PSC (delib. Consiglio Comunale n. 11 e del 06.03.2013), in un Ambito di potenziale nuovo insediamento per funzioni residenziali già individuato dal PSC stesso; la condizione è che tali edifici non siano stati riconosciuti come edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico-testimoniale ai sensi dell'Art. 18 precedente. Il trasferimento comporta la completa bonifica e riqualificazione ambientale dell'area da dismettere. La consistenza della capacità edificatoria da trasferire è ricompresa all'interno del dimensionamento fissato all'art. 21 delle presenti norme e dall'Accordo di Pianificazione e avrà un tetto massimo di 25 unità abitative che verranno individuate*** ~~verrà individuata~~ ***puntualmente in sede di POC previo Accordo Art. 18.***
2. ***Solo nel caso in cui si attui un trasferimento di superficie in Ambiti di potenziale nuovo insediamento come previsto ai punti precedenti, sarà attivata l'azione perequativa da precisare e sottoscrivere in appositi Art. 18; in tali accordi saranno precisati gli interventi di riqualificazione ambientale, di miglioramento delle infrastrutture ai fini della sicurezza, di incremento e valorizzazione delle dotazioni ecologiche, che le aziende insediate o i soggetti proprietari dovranno realizzare.***
3. Nel caso specifico previsto in frazione Gavaseto (area per deposito automezzi destinati al noleggio e trasporto) il trasferimento dell'attività deve avvenire negli Ambiti produttivi esistenti o di previsione, con costi a carico della proprietà e con l'obbligo del ripristino di area agricola; l'eventuale processo perequativo di incentivo al trasferimento, verrà attivato solamente a fronte dell'impegno (da riportare in un accordo Ar. 18) ad effettuare sull'area di Gavaseto ulteriori interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, a cui potranno corrispondere incentivi - in modo proporzionato al valore dell'intervento – da esprimere sull'area di destinazione finale (capacità edificatoria, Usi diversi, ecc.).

4. Il RUE definirà puntualmente per ogni insediamento sopradescritto, modalità di intervento, funzioni ammesse, perequazione applicata e modalità dell'attuazione, definendo anche quali interventi saranno diretti e quali da attuare a seguito di inserimento nel POC.

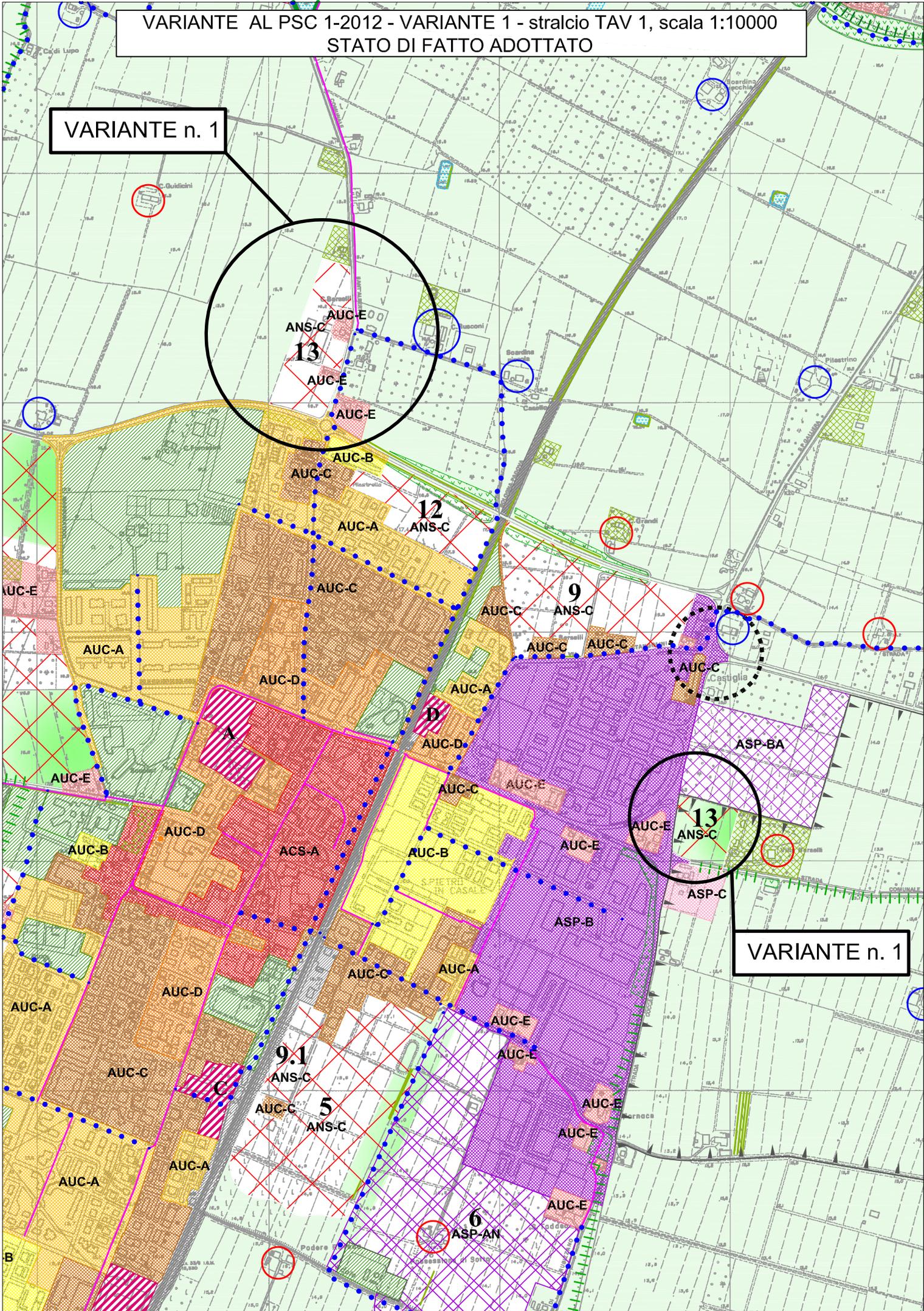
*paragrafo 3): Codifica e individuazione dell'insediamento*

1. Gli insediamenti sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificato nelle coperture definitive nel seguente layer:
  - Insediamenti in ambito extraurbano da riqualificare "PSC\_ASSETTO\_PL\_ASP\_C\_agr"

**ALLEGATI CARTOGRAFICI  
MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI**

VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 1 - stralcio TAV 1, scala 1:10000  
STATO DI FATTO ADOTTATO

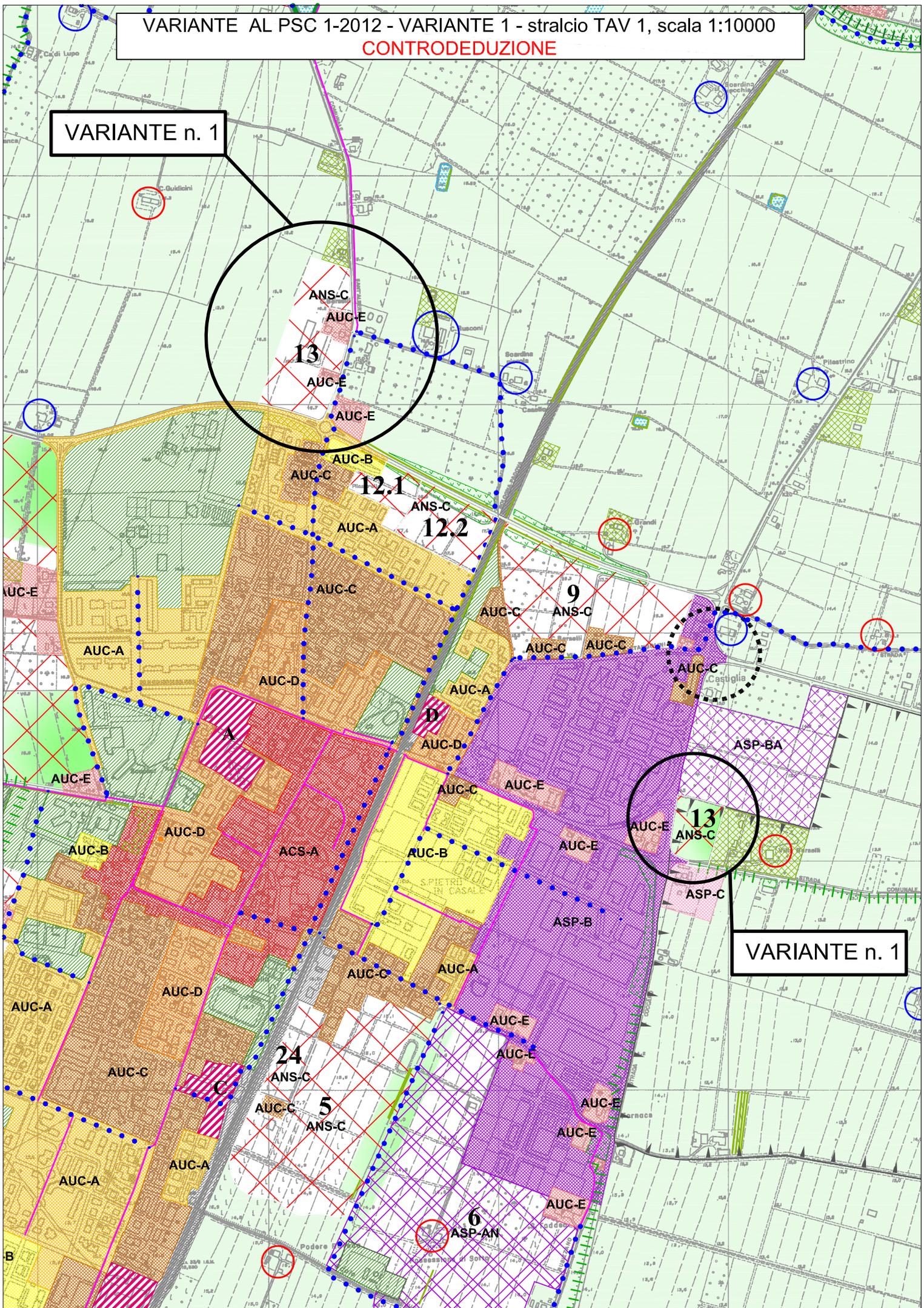
VARIANTE n. 1



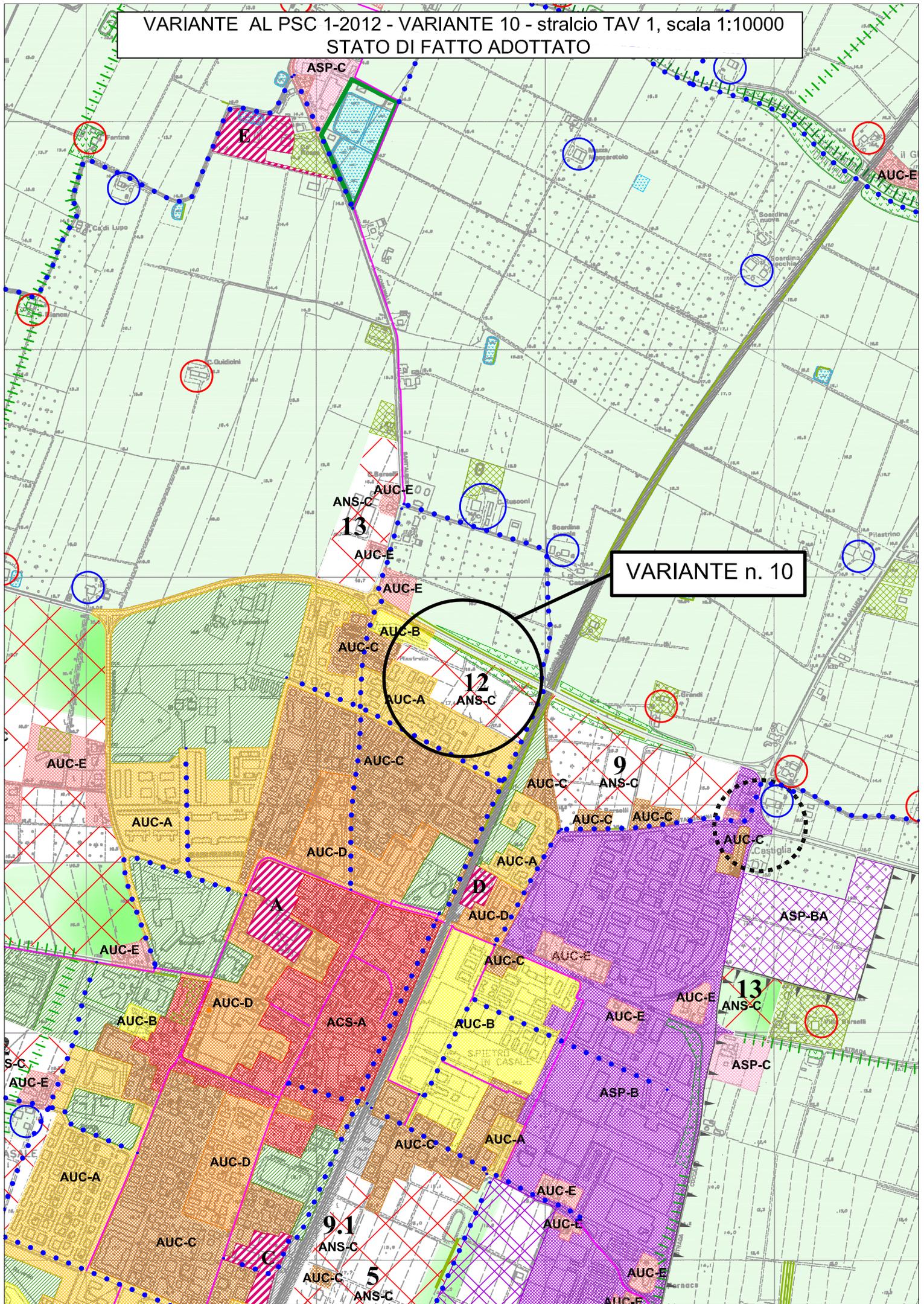
VARIANTE n. 1

VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 1 - stralcio TAV 1, scala 1:10000  
CONTRODEDUZIONE

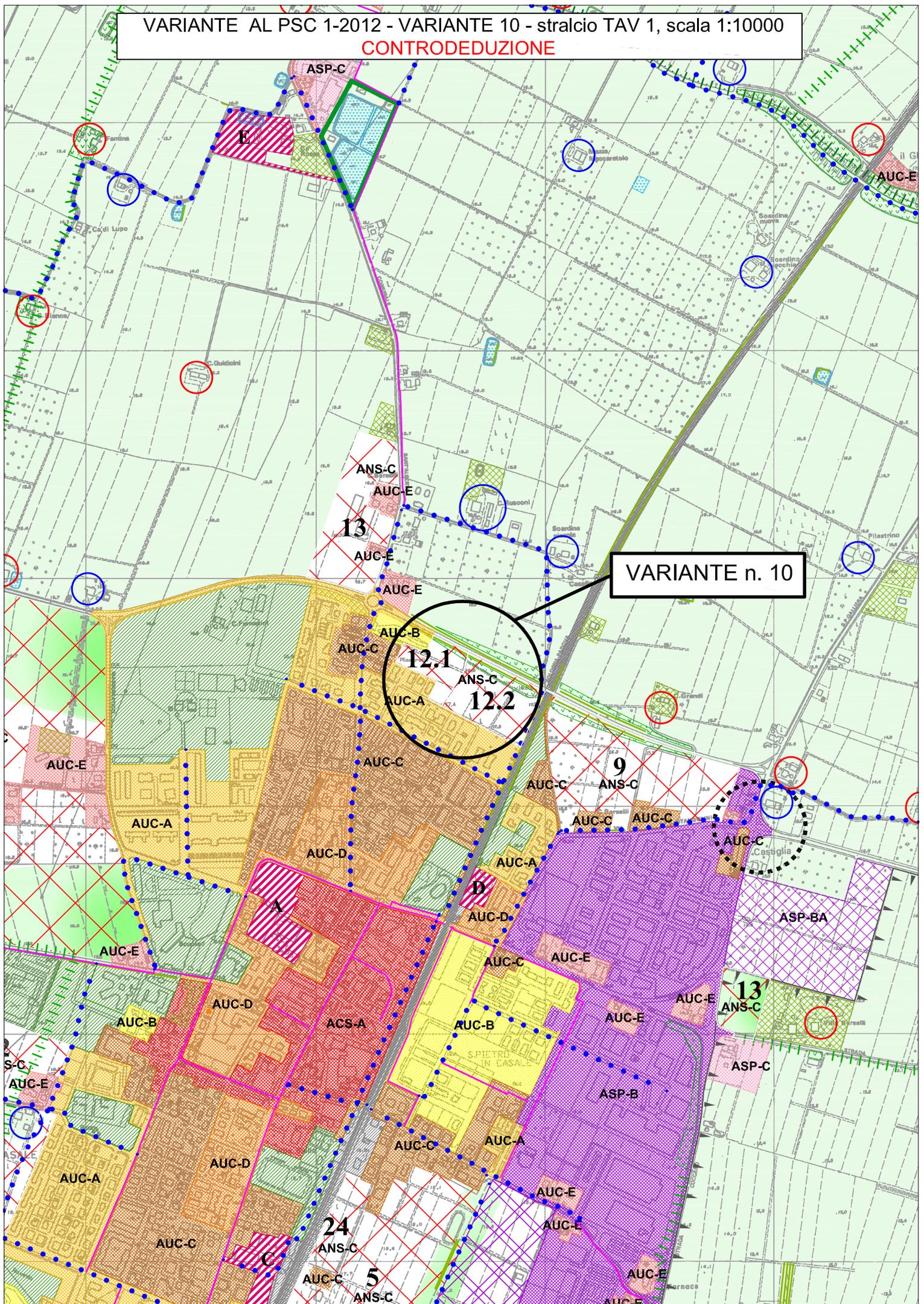
VARIANTE n. 1



VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 10 - stralcio TAV 1, scala 1:10000  
STATO DI FATTO ADOTTATO

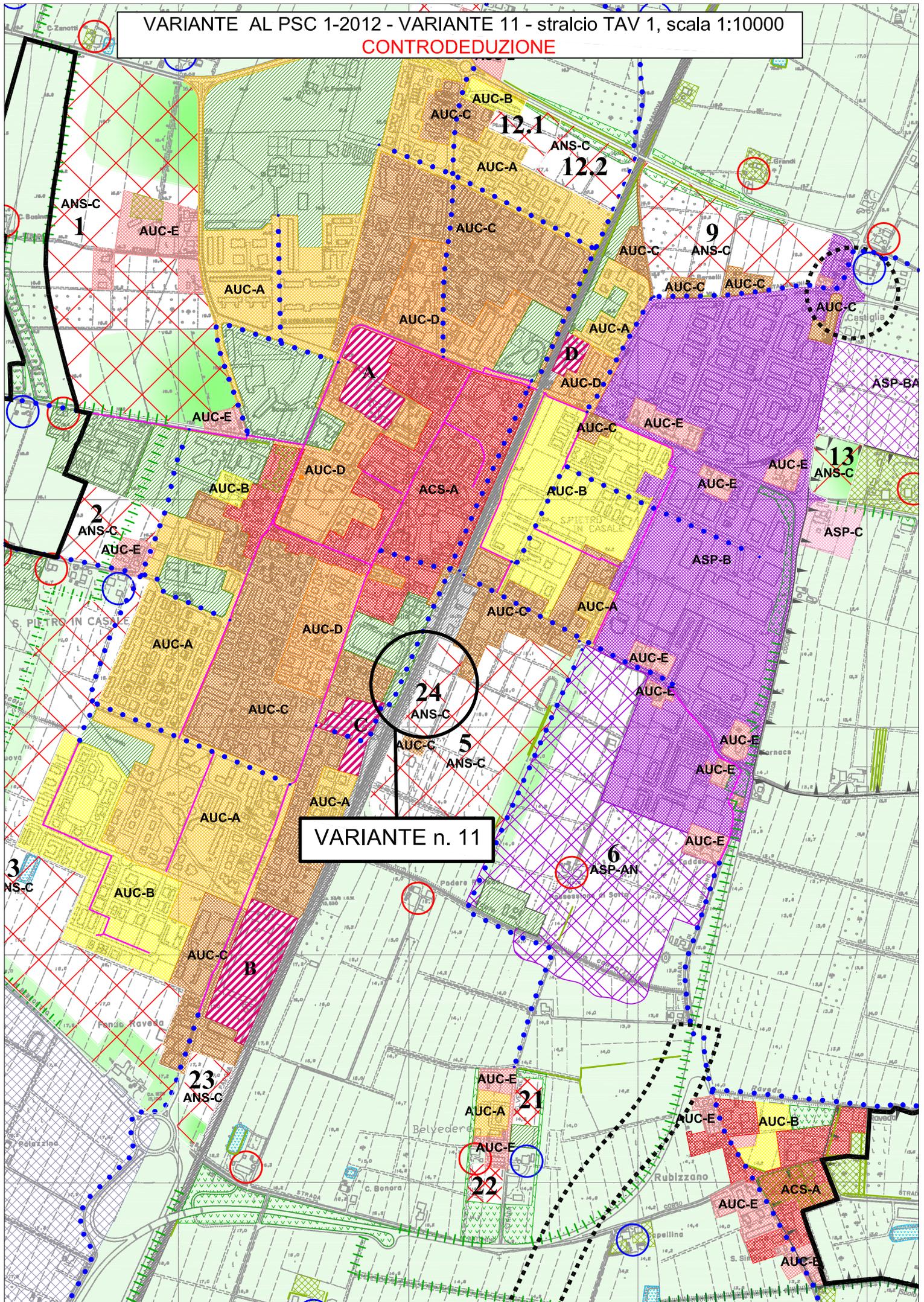


VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 10 - stralcio TAV 1, scala 1:10000  
CONTRODEDUZIONE





**CONTRODEDUZIONE**









VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 13 - stralcio TAV 1, scala 1:10000  
CONTRODEDUZIONE

