Unione Reno Galliera

Provincia di Bologna

Comune di
SAN PIETRO IN CASALE

PSC

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VARIANTE SPECIFICA AL PSC 1/2012

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

Relazione illustrativa, elaborati grafici e normativi

TESTO AGGIORNATO CON IL CONTRIBUTO DEGLI ENTI

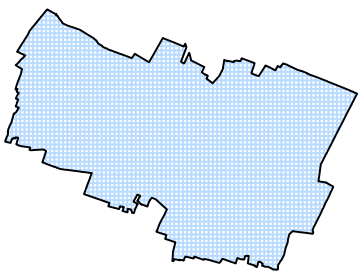
ELAB. A

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. del
approvazione delib. C.C n. del

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA
UFFICIO DI PIANIFICAZIONE:
- Arch. Piero Vignali: Responsabile
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

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

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE

VARIANTE AL PSC n. 1/2012

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATA E MODIFICATA A SEGUITO DEI CONTRIBUTI PRESENTATI DAGLI ENTI PARTECIPANTI ALLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

Il Documento Preliminare per la Variante 1/2012 al PSC del Comune di San Pietro in Casale, è costituita dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 - Relazione illustrativa con elaborati cartografici e normativi
- Elab. 2 - Rapporto ambientale
- Elab. 3 - Norme di attuazione – testo completo coordinato
- Relazioni e analisi geologiche-sismiche per i nuovi ambiti individuati

La Documentazione che costituirà la Variante al PSC comunale n. 1/2012, come integrata e modificata dai Contributi presentati dagli Enti in sede di Conferenza di Pianificazione e da adottare formalmente dopo la chiusura della Conferenza medesima, è la seguente:

- Elab. A - Relazione illustrativa con elaborati cartografici e normativi di dettaglio inerenti la Variante al PSC 1/2012
- Elab. B - Norme di attuazione – testo coordinato
- Elab. C – VALSAT / Rapporto ambientale
- Tav. 1 – Schema di assetto territoriale, scala 1:10000
- Tav. 2 – Carta Unica del territorio, scala 1:10000
- Tav. 3 – Potenzialità archeologica, scala 1:10000
- Microzonazione sismica, Relazioni e analisi geologiche-sismiche

Natura del provvedimento

Trattasi di alcune Varianti al PSC comunale Vigente (approvato il 3.02.2011 con delibera Consiglio Comunale n. 3) che seguiranno le procedure previste dalla legislazione regionale, ovvero la l.r. 20/2000 modificata ed integrata dalla l.r. 6/2009, e più precisamente con l'applicazione dell'Art. 32.

Le procedure individuate all'Art. 32 della normativa regionale prevedono:

- La Giunta comunale elabora la proposta di Variante ed approva con propria deliberazione un Documento Preliminare (DP)
- Il Sindaco convoca un "Conferenza di pianificazione" chiamando tutti gli Enti delegati ad esprimere un parere di carattere pianificatorio, al fine di esaminare in modo congiunto il DP (i documenti sono da inviare assieme alla delibera di Giunta ed alla convocazione della "Conferenza di pianificazione")
- Alla conclusione della Conferenza il Comune adotta la Variante al PSC, dopo aver tenuto conto di eventuali suggerimenti, richieste di integrazione e modificazione da parte degli Enti che hanno partecipato alla Conferenza stessa e pone gli elaborati in pubblicazione (il comune deve pubblicare su un quotidiano locale e sul BUR) nonché trasmette tali elaborati alla Giunta Provinciale
- Il Comune alla scadenza del deposito formula le proprie controdeduzioni alle eventuali osservazioni presentate e controdeduce alle Riserve provinciali; quindi approva la Variante con delibera di Consiglio Comunale
- E' opportuno sottoscrivere, prima dell'approvazione della Variante, un Accordo di Pianificazione con la Provincia, al fine di dimezzare i tempi delle Riserve (da 4 a 2 mesi), altrimenti si va all'Intesa (art. 32 comma 10 della l.r. 20/2000)
- Copia integrale (testo normativo coordinato e tavole modificate) vengono trasmesse in copia cartacea alla Regione e alla Provincia
- La Regione pubblica sul BUR l'avvenuta approvazione il comune su un quotidiano locale
- La Variante al PSC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR.

Contestualmente all’adozione della Variante al PSC, verrà adottata una Variante al RUE per adeguare detto strumento, alla Variante al PSC.

Inoltre la Variante al PSC comporterà, una volta approvata, l’adeguamento della “Zonizzazione Acustica” .

Contenuti e descrizione della Variante

La presente prima variante al PSC del Comune di San Pietro in Casale viene proposta in primo luogo per dare completezza all'iter di approvazione del PSC; infatti per alcune osservazioni si era rimandata la risposta ad una successiva Variante al PSC in quanto l'accoglimento in sede di controdeduzioni avrebbe ritardato l'approvazione sia del PSC che del RUE.
In secondo luogo, rilevando che nel periodo trascorso dall'approvazione sono state evidenziate alcune problematiche, l'Amministrazione le vorrebbe portare avanti in quanto promotrici anche di interessi pubblici.
Si dà quindi descrizione delle modifiche al PSC da introdurre esaminandole singolarmente; per ogni Variante dopo la descrizione, vengono allegati gli stralci normativi o cartografici relativi (in alcuni casi si allega anche la cartografia della futura Variante al RUE in quanto meglio esplicativa della variante stessa).

Complessivamente le Varianti al PSC che si vanno ad illustrare non inficiano gli indirizzi e le linee generali di sviluppo territoriale che l'Unione Reno Galliera ha sottoscritto nell'Accordo di Pianificazione nella primavera del 2008, quindi il Comune di San Pietro in Casale procede singolarmente con la Variante al PSC tenendo fede a quanto sottoscritto in tale Accordo.

VARIANTE n. 1

Oggetto

La prima variante comprende due azioni:

- ampliamento dell'Areale n. 3, per funzioni prevalentemente residenziali, posto a sud-ovest del centro urbano del Capoluogo, fino alla strada Provinciale San Benedetto.
- modifica in diminuzione dell'Areale n. 13 sempre destinato a funzioni prevalentemente residenziali.

Motivazioni

L'Amministrazione propone l'ampliamento dell'Ambito 3, dando seguito a quanto approvato in sede di controdeduzioni con le risposte date rispettivamente alle osservazioni n. 77, 98 e 99 del PSC, nonché all'osservazione n. 59 del RUE; in tale occasione l'Amministrazione dichiarava la propria "condivisione" alle richieste dei ricorrenti, rimandandole successivamente all'approvazione del PSC e del RUE.

La motivazione principale è la chiusura del centro urbano verso sud-ovest, che la nuova forma dell'Ambito propone, non lasciando aree agricole dal punto di vista produttivo improponibili sia per la dimensione che per la vicinanza al centro abitato. In questo modo inoltre la fascia boscata che sarà realizzata a margine della SP S. Benedetto avrà una funzione più propriamente di filtro e mitigazione.

L'ampliamento di tale Ambito è inoltre coerente con l'impianto del PSC che fin dalla Valsat preliminare aveva individuato come idoneo tale direttrice di sviluppo.

Con l'ampliamento dell'Ambito fino alla SP S. Benedetto l'Amministrazione comunale prevede uno sbocco stradale sulla SP medesima con una ipotesi di rotatoria: le motivazioni sono principalmente due:

- la prima è quella di programmare una nuova possibilità di uscita dal centro abitato senza più "pesare" per tutta l'area sull'unica uscita esistente e quindi diminuire nel tempo la pressione di traffico indotto dai nuovi insediamenti sugli insediamenti esistenti;
- la seconda è che una rotatoria, o eventualmente anche un altro tipo di innesto canalizzato, avrebbe l'immediato effetto di rallentare la velocità sulla provinciale in particolare per chi va verso Pieve prima del centro abitato di San Benedetto.

Nel PSC in variante quindi viene previsto un “corridoio infrastrutturale” sagomato sull’innesto.
Se accettato dalla provincia, la sua realizzazione può trovare risorse perequative dai comparti che saranno inseriti nei POC.

Nel contempo l’Amministrazione Comunale, tenendo anche conto delle osservazioni presentate dagli Enti durante la fase della Conferenza di Pianificazione e degli indirizzi espressi nell’Accordo di Pianificazione con riguardo all’Areale n. 13, posto a nord della Via Genova, nel settore nord del Capoluogo e sentita la proprietà, ha deciso con questa Variante al PSC di “modificare”sostanzialmente tale areale.

Viene proposta una modifica planimetrica nel senso che lo sviluppo di una piccola porzione dell’areale 13 (l’originale era di circa 10 ettari, mentre la presente proposta individua un areale di circa 3 ettari, comprendendo al suo interno l’Ambito di riqualificazione “F”) lungo la via Sant’Alberto costituendo un futuro agglomerato che ricomprenda e metta in connessione non solo l’Ambito “F” e la nuova area da insediare, ma anche due piccoli lotti di Ambito consolidato esistente. (Non si ritiene in questa fase di presentare una specifica relazione geologica, ritenendo le valutazioni fatte sull’areale 13 originale, confermate. In sede di POC saranno redatti gli approfondimenti di legge).

La sinergia che nasce dalla nuova previsione, in accordo con più soggetti attuatori, prevede, come contributo perequativo di interesse pubblico, che tali soggetti acquisiscano e mettano a disposizione del Comune un’area di circa 13.000 mq, situata lungo la strada Provinciale Galliera, all’intersezione con la via Altedo. Tale area sarà utilizzata per insediare funzioni pubbliche di carattere sovralocale quali: *nuova caserma dei Vigili del Fuoco, sede della Protezione Civile, sede della Polizia municipale, ecc*; tutte funzioni oggi insediate in ambiti impropri all’interno del centro urbano.

L’Areale 13 invece dovrà sviluppare sinergie in loco, prevedendo anche la demolizione dei due capannoni esistenti (eventualmente salvaguardando l’edificio che contiene le attività legate al carnevale), con ricostruzione in loco di edifici per funzioni residenziali e relative dotazioni.

Vengono quindi aggiornati tutti i documenti (cartografia e normativa e Valsat) che ripor-

tano la descrizione di tale Areale.

Dimensionamento

Nel PSC Vigente l'Ambito 3 ha una superficie territoriale di circa 16 ettari; con l'ampliamento l'Ambito ha una superficie territoriale di circa 21,6 ettari, con un incremento di circa 5, 6 ettari. La capacità edificatoria ha un incremento di mq. 8.600 circa di SU.

Ferma restando la quota residenziale per nuove edificazioni fissata dall'Accordo di Pianificazione (625 alloggi corrispondenti a 46.250 mq di SU), l'incremento relativo alla presente modifica viene riportata nella capacità complessiva del PSC (vedi tabelle successive estratte ed aggiornate dalla relazione del PSC approvato).

L'Areale 13 (che nel PSC approvato ha una superficie territoriale di circa 9, 4 ettari che sommata all'Ambito F - di circa 9.395 mq - presenta un totale di 10,34 ettari), viene modificato in diminuzione a circa 3,2 ettari di superficie territoriale totale. La capacità edificatoria massima ha una riduzione da 14.500 mq di SU a mq 2.694 di SU, ovvero circa 11.800 mq di SU in meno.

L'Ambito F era dotato di una capacità edificatoria di 3.118 mq di SU che diventa pari a 2.824 mq di SU in quanto viene stralciato un lotto edificato consolidato esistente. Il decremento è quindi di mq 294 di SU.

E' da precisare che all'Ambito 13 viene collegata un'area di mq. 17.298, posta sulla SP Galliera, in quanto l'area medesima rappresenta la compensazione perequativa a favore del comune: l'area medesima viene destinata ad attrezzature di carattere territoriale (caserma dei Vigili del Fuoco, logistica della Protezione civile, Caserma dei Carabinieri).

Tale decremento viene riportato nelle tabelle del dimensionamento complessivo del PSC (vedi tabelle allegate modificate).

Condizionamenti

I condizionamenti previsti nelle schede di Valsat per l'Areale n. 3 e per l'Areale n. 13, sono tutti confermati ed integrati come si evince dalle schede medesime.

Per l'areale 13 non si riscontra più lo spostamento o interramento di linee elettriche di media tensione esistenti, in quanto la riduzione dell'areale verso est, fa sì che l'areale stesso non interferisca più con la linea elettrica che prima era compresa entro l'areale,

mentre tale condizionamento viene ricalibrato nella scheda di Valsat dell'areale 3.

Viene introdotto il condizionamento che per gli areali prospicienti strade provinciali, venga presentata in sede di PUA, una "valutazione di impatto acustico" e "di valutazione della qualità dell'aria" nei confronti della viabilità medesima.

Viene introdotta un condizionamento/prescrizione richiesto da Arpa, al fine del mantenimento/previsione dell'invarianza idraulica, utilizzando nello studio di valutazione di tale "prestazione ambientale", le linee guida di indirizzo fissate nella deliberazione della Giunta Regionale 286/2005. La medesima prescrizione viene riportata anche nella normativa del PSC, agli artt. 24.1 e 24.2 laddove si definiscono le "prestazioni ambientali degli insediamenti residenziali".

VARIANTE n. 2

Oggetto

Si tratta di prevedere un Piano di riqualificazione urbana per la località *"Belvedere"* agglomerato posto a sud-est del capoluogo. A fronte della elaborazione di un piano complessivo di riqualificazione che comprenderà oltre alle aree pubbliche esistenti anche quelle di nuova previsione, l'Amministrazione assegna a due proprietà ivi presenti ed interessate a sviluppare tale piano, una capacità edificatoria per funzioni residenziali a compensazione da prevedere con l'inserimento in POC.

Motivazioni

L'insediamento "Belvedere", *toponimo con edifici presenti già nelle carte del Chiesa*, ovviamente non nella consistenza attuale, risulta decentrato rispetto il centro urbano ed ha la sua unica accessibilità dalla strada provinciale, dopo che con le opere di sovrappasso alla ferrovia, alla SP 4 ed opere complementari, hanno di fatto isolato il borgo che prima aveva accesso al paese da sud, sia pur con un passaggio a livello in corrispondenza della linea ferroviaria BO-PD.

L'Amministrazione si propone di raggiungere con questo nuovo indirizzo che comprende anche l'assegnazione di una capacità edificatoria da ricavare all'interno del dimensionamento massimo del PSC previsto nell'Accordo di Pianificazione, alcuni obiettivi di riqualificazione e di infrastrutturazione in loco come più avanti spiegato.

Dimensionamento

La realizzazione del Piano di riqualificazione è finanziato dai due soggetti attuatori che detengono la proprietà delle aree sia a nord-est che a sud-ovest del borgo (solo essi devono sottoscrivere il PUA di riqualificazione). Vengono assegnati a ciascuna delle due proprietà 660 mq di SU da realizzare su una superficie fondiaria di circa 6000 mq cadauna. Le dotazioni (verde pubblico e parcheggi pubblici *anche in quota maggiore* per sanare un pregresso negativo) vengono previsti a carico dei due soggetti attuatori e sono da ricavare in sede di redazione del Piano di Riqualificazione, all'interno del perimetro individuato con segno rosso a tratteggio.

Condizionamenti

Il Comune attraverso la sottoscrizione di un Art. 18, mette a carico dei soggetti attuatori i seguenti interventi infrastrutturali:

- 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

I due nuovi Ambiti che verranno denominati rispettivamente quello a nord-est con il numero 21 e quello a sud-ovest con il numero 22, comportando nuova costruzione su area non pianificata, si potranno attuare con la redazione congiunta del Piano di Riqualificazione e previo inserimento in POC, con la possibilità di prevedere che il POC (allegando il PUA già definito) possa assumere il valore di PUA (vedi Art. 30, comma 4, della l.r. 20/2000 modificata). Oltre allo stralcio della cartografia di competenza (PSC in scala 1:10000) si allega anche una simulazione in scala maggiore (scala 1:2000) sulla cartografia del RUE, per meglio evidenziare gli obiettivi della Variante.

Anche questi insediamenti avranno nella scheda di Valsat le medesime integrazioni apportate alle schede degli areali 3 e 13 precedenti descritti nella Variante 1.

VARIANTE n. 4

Oggetto

Si tratta di prevedere una nuova area per insediamenti a funzioni miste commerciali/direzionali/artigianali in ambito agricolo residuale.

L'area è posta all'ingresso sud di San Pietro in Casale capoluogo, delimitata a sud dalla rotatoria stradale denominata "delle mondine", a est dalla ferrovia BO-VE, a nord da altri insediamenti commerciali e ad ovest della via Galliera Sud. Tale nuova previsione viene individuata come Ambito n. 23.

Motivazioni

L'Amministrazione propone questa nuova identificazione di Ambito a funzione mista dando seguito a quanto approvato in sede di controdeduzioni con le risposte date alla osservazione n. 60; in tale occasione l'Amministrazione dichiarava la propria "condivisione" alle richieste del ricorrente, rimandandole successivamente alla prima approvazione del PSC e del RUE, da attuare con una apposita variante al PSC.

La motivazione principale è rappresentata dalla volontà di preordinare la conclusione del processo edificatorio verso sud, non lasciando aree agricole dal punto di vista produttivo improponibili per la loro dimensione. Improponibile del resto sarebbe indicare per questa area un uso diverso (residenza ad esempio) in quanto la medesima risulta gravata da fasce di rispetto stradale e ferroviario molto consistenti.

La proposizione di un Ambito misto inoltre può consentire all'Amministrazione, tramite accordi perequativi, di operare alcuni interventi di sistemazione di tutta l'area circostante anche la rotatoria, con fasce di ambientazione alternate a parcheggi, al servizio delle attività da insediare, in modo tale da qualificare questa zona che potrà essere considerata in futuro come la "porta di ingresso del paese"; viene inoltre posto l'obbligo di essere direttamente collegate alla rotatoria stradale esistente, previo parere favorevole della Provincia.

Dimensionamento

Questa area ha una Superficie territoriale di circa 16.000 mq, di cui circa 10.000 occu-

pati da fasce di rispetto e quindi inedificabili. Si ritiene congruo fissare un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,30 mq/mq, in quanto una maggiore densità, considerati i vincoli gravanti sull'area, non permetterebbe di realizzare tutte le dotazioni (pubbliche e private) di legge.
All'interno delle funzioni ammesse, si prescrive la soglia massima di SV (superficie di vendita commerciale alimentare e non alimentare) in 1500 mq, da utilizzare per esercizi di vicinato e medio piccole strutture di vendita.

Condizionamenti

I condizionamenti e la capacità edificatoria saranno contenuti in una nuova specifica scheda di Valsat.
In relazione alle funzioni ammesse, non sono presenti nell'area indicatori ambientali e infrastrutturali di rilievo tali da condizionare uno sviluppo coerente dell'Ambito.
Il Comune attraverso la sottoscrizione di una convenzione che accompagnerà il Progetto Unitario di intervento, concorderà con i soggetti attuatori l'impegno di riqualificare tutta l'area di ingresso al paese attraverso la disponibilità del medesimo a contribuire con "oneri compensativi" sufficienti.
Il nuovo Ambito, comportando una nuova costruzione su area non pianificata ma di fatto ricompresa all'interno del centro abitato, si attuerà tramite un Progetto Unitario convenzionato da estendere a tutto l'Ambito individuato cartograficamente.

Modifiche ai documenti del PSC

La Variante n. 3 modifica gli elaborati che di seguito si allegano:

- Norme del PSC, in particolare l'art. 24.2 con l'introduzione in fondo dell'ambito n. 23
- Valsat del PSC, in particolare con l'introduzione di una nuova scheda di Ambito fissando il dimensionamento e gli altri condizionamenti soprarichiamati
- La relazione del PSC per quanto riguarda la tabella della "macroclassificazione", inserendo questo nuovo ambito di sviluppo produttivo/misto di rilievo comunale all'interno degli Ambiti di nuovo insediamento.
- La Tav. n. 1, 2 e n. 3 del PSC
- Relazione geologica relativa al nuovo ambito

Anche questi insediamenti avranno nella scheda di Valsat le medesime integrazioni apportate alle schede degli areali 3 e 13 precedenti descritti nella Variante 1.

Modifiche ai documenti del PSC relative alle Varianti 1, 2 e 4

Le due Varianti modificano i seguenti elaborati:

- Norme del PSC, in particolare l'art. 24.1 per quanto concerne l'Ambito di riqualificazione F (che viene cassato) in quanto viene assorbito dal nuovo areale 13; l'art. 24.2 per quanto riguarda la scheda specifica dell'Ambito 3, i tre Nuovi Ambiti 21, 22 e 23, e la modifica dell'Ambito 13, al paragrafo 6)
  - Nell'articolo suddetto, vengono inoltre integrati alcuni passaggi normativi per rendere coerente il PSC comunale con gli altri PSC dell'Unione Reno Galliera di più recente approvazione. Infatti si è concordato con la Provincia di Bologna di non fissare nelle norme del PSC *"un dimensionamento"* in quanto diversi ambiti sono molto grandi e da attuare attraverso i POC, probabilmente in tempi anche molto lunghi. Va invece fissato nelle schede di Valsat il dimensionamento massimo valutato come sostenibile: sarà poi il POC ad assegnare in modo concreto la capacità edificatoria.

    A seguito di tale indirizzo si aggiorna con le stesse motivazioni anche l'Art. 34 "Perequazione urbanistica e diritti edificatori", l'ultimo comma, il 9, adeguando il testo per una migliore applicazione dei concetti sovraesposti.
- Valsat del PSC, in particolare la scheda dell'Ambito 3 per quanto riguarda il dimensionamento e gli altri condizionamenti soprarichiamati; vengono aggiunte anche le due nuove schede relative agli Ambiti 21 e 22; viene aggiornata la scheda dell'Areale n. 13 che viene accorpata con la scheda dell'Ambito F.
- La Relazione del PSC per quanto riguarda le tabelle della "macroclassificazione" e della capacità edificatoria complessiva del PSC con i relativi abitanti insediabili, delle dotazioni (attraverso l'inserimento delle tabelle di confronto allegate al presente documento).
- Le Tav. n. 1, 2 e n. 3 del PSC;
- Le tavole geologico/sismiche

MODIFICHE NORMATIVE DI DETTAGLIO:
LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN CARATTERE ***grassetto corsivo***

SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI

Art. 21 – Sistema insediativo

paragrafo 1): Definizione del Sistema

1. Il PSC delimita gli ambiti del territorio comunale caratterizzati da differenti politiche di intervento e valorizzazione e da diversi assetti funzionali ed urbanistici, anche in attuazione delle direttive e degli indirizzi del PTCP. Il Piano Strutturale stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per ciascun ambito con riferimento ai fabbisogni locali ed alle previsioni del PTCP (Art. A-4 L.R. n. 20/2000), nonché in conformità al Documento Preliminare, all'Accordo di Pianificazione e all'Accordo Territoriale per i Poli produttivi già sottoscritti tra i Comuni dell'Associazione Intercomunale Reno Galliera e la Provincia di Bologna.

   Per quanto riguarda il dimensionamento residenziale espresso attraverso l'individuazione di *Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate,* esso verrà concentrato prevalentemente nel Capoluogo, individuando nelle località di San Benedetto, Rubizzano, Maccaretolo e Poggetto modeste quote di incremento residenziale.

2. Il dimensionamento di cui al primo comma si attua in parte attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori privati (vedi successivo Art. 34), riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana, e in parte attraverso l'utilizzo di diritti edificatori che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, per pubblica finalità, con particolare riferimento alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS).

3. Per 'edilizia residenziale sociale' (ERS) si intende prioritariamente: alloggi in locazione permanente (o di durata almeno ventennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica. All'interno delle politiche per l'ERS, possono rientrare anche la realizzazione di quote di alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato.

4. Con riferimento al dimensionamento programmato di cui al primo comma, il PSC assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS per almeno il 12 % del dimensionamento programmato (da programmare proporzionalmente per ciascun POC) da ricavare all'interno degli *Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate* o all'interno degli *Ambiti di riqualificazione*.

5. In riferimento alla capacità edificatoria attribuita al comune in relazione al processo perequativo, si stabilisce che tale potenzialità potrà essere utilizzata anche per edilizia ERP.

paragrafo 2): Dimensionamento delle previsioni insediative prevalentemente residenziali

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo, derivanti dal Documento Preliminare redatto in forma associata e riprese nella Relazione del PSC, elaborato A, il PSC definisce le previsioni di sviluppo urbano per nuovi insediamenti su area libera (vedi successivo Art. 24.2), per un dimensionamento programmato massimo pari a:
   a) mq 29.155 di Superficie Utile (corrispondente a 394 alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio) derivanti da residui dell'ex PRG.
   b) mq 46.250 di Superficie Utile residenziale (corrispondente a 625 nuovi alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio) derivanti dall'Accordo di Pianificazione.
   c) una quota aggiuntiva pari a mq 5.200 di Superficie Utile per funzioni compatibili con la residenza (commercio, terziario, pubblici esercizi, artigianato di servizio).

d) una quota aggiuntiva pari a mq 4.810 di Superficie Utile residenziale (corrispondente a 65 nuovi alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio) per esigenze non preventivabili da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti.

2. Non fanno parte del dimensionamento di cui al primo comma in quanto non precisamente quantificabili, nonché escluse dal calcolo del dimensionamento dal PTCP (Art. 10.6, comma 4) e sono quindi individuate come quantità aggiuntive così stimate:
   a) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi di riqualificazione mediante sostituzione edilizia negli ambiti di cui al successivo Art. 24.1 (con una stima di circa mq 8.880 di Superficie Utile, corrispondente a circa 120 nuovi alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio)
   b) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi ordinari di completamento o sostituzione negli ambiti urbani consolidati disciplinati dal RUE (stimate in circa 75 alloggi);
   c) le potenzialità insediative realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti disciplinati dal RUE (stimate in circa 97 alloggi)

   Le potenzialità di cui al comma 1 e del comma 2, lettera a) saranno programmate tramite i POC.

   Le potenzialità di cui al comma 2) lettere b) , c) sono attuabili sulla base della disciplina degli interventi ordinari che sarà stabilita dal RUE.

3. Il parametro di riferimento delle potenzialità insediative residenziali sia di riqualificazione mediante sostituzione edilizia, sia di nuova edificazione su area libera, è la Superficie Utile (SU) così come definita nel RUE in coerenza con l'atto di indirizzo regionale di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 279 del 4 febbraio 2010. Il parametro di riferimento delle potenzialità insediative commerciali è la Superficie di vendita (SV) così come definita negli atti di indirizzo medesimi.

   ~~Il dimensionamento della capacità edificatoria che è stata indicata nelle presenti norme (in modo complessivo per gli Ambiti di riqualificazione per sostituzione edilizia di cui all'Art. 24.1 e per ogni Ambito per nuovi insediamenti su area libera di cui all'Art. 24.2), rappresenta la massima potenzialità del presente PSC derivante dal calcolo perequativo riferito alla geometria degli Ambiti, così come individuati nella Tav. n. 1 con una valenza temporale non definita.~~ Tali valori sono stati riportati anche nella Valsat con le relative valutazioni di sostenibilità e sono complessivamente superiori alle potenzialità ammesse e programmate dal PSC per una valenza temporale di almeno 15 anni. ~~I POC dovranno stabilire quanto potrà essere messo in attuazione per previsioni quinquennali, nei limiti della programmazione concordata nell'Accordo di Pianificazione e fissato al primo e secondo comma del presente paragrafo 2). Una volta realizzate le quantità programmate, il PSC potrà essere aggiornato, a mezzo di apposita Variante, inserendo le ulteriori capacità edificatorie fino all'esaurimento della massima potenzialità sostenibile dall'Ambito così come definita nella Valsat.~~

4. *Il dimensionamento della capacità edificatoria che è stata indicata nelle schede di Valsat rappresenta la massima potenzialità del presente PSC in riferimento alla sostenibilità ambientale e territoriale valutata nelle schede di Valsat. Tali valori sono complessivamente superiori alle potenzialità ammesse e programmate dal PSC per una valenza temporale di almeno 15 anni di cui al comma 1 precedente. I POC dovranno stabilire quanto potrà essere messo in attuazione per previsioni quinquennali, nei limiti della programmazione concordata nell'Accordo di Pianificazione e fissato al primo e secondo comma del presente paragrafo 2). Una volta realizzate tali quantità, il PSC potrà essere aggiornato, a mezzo di apposita Variante.*

paragrafo 3): Le attività commerciali

1. Il PSC assume come riferimento strategico e normativo per l'attuazione delle previsioni commerciali, il POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali), approvato dalla Provincia di Bologna in data 7 aprile 2009.

2. In particolare, per gli insediamenti di rilevanza comunale sono dettati i seguenti indirizzi:
   - sono da evitare localizzazioni esterne al territorio urbanizzato;

- sono ammissibili medie strutture alimentari e non alimentari nei centri storici;
- la localizzazione di medio-grandi strutture alimentari è ammissibile solo in presenza di adeguati bacini d'utenza di vicinato ed in aree dotate dei necessari requisiti di accessibilità o nei nodi intermodali della mobilità collettiva esistenti o programmati dal PTCP;
- dovranno essere garantite le condizioni di accessibilità richieste dalla D.C.R. 1253/1999 come modificata ed integrata dalla D.C.R. 653/2005;
- dovranno conformarsi agli obbiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale fissati dal PTCP in materia di insediamenti commerciali;
- dovranno essere incentivate le scelte di sviluppo e qualificazione delle diverse tipologie di commercio nelle località minori.

3. Con le presenti norme si intende recepita la disciplina prevista dal POIC approvato in variante al PTCP, in materia di riqualificazione energetico-ambientale e formale delle strutture commerciali, nonché gli indirizzi urbanistico-architettoniche proprie delle Aree Commerciali Ecologicamente Attrezzate.

4. Il RUE definirà le tipologie di insediamento commerciale, le modalità attuative e le procedure amministrative per dare attuazione al POIC stesso nel comune di San Pietro in Casale.

Art. 24 – Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti per nuovi insediamenti

Art. 24.1 - Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Ai sensi dell'Art A-12 della L.R. n. 20/2000, gli ambiti per nuovi insediamenti che si attuano a mezzo di sostituzione edilizia di parti dell'agglomerato urbano esistente e che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono

2. Il PSC ha individuato la seguente tipologia di ambito:
   a) AR_B – *Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia*: ambiti comprendenti, prevalentemente o totalmente, insediamenti produttivi collocati all'interno o a ridosso di insediamenti urbani, la cui trasformazione (funzionale e/o fisica), anche attraverso la previsione di un mix di funzioni miste (direzionali – commerciali - artigianali di servizio), può contribuire al miglioramento della qualità urbana del contesto in cui sono inseriti. A fronte di precisi e circostanziati interessi di rilievo pubblico alcune di queste aree potranno essere destinate a compensare carenze pregresse e quindi la relativa potenzialità edificatoria potrà essere indirizzata verso uno degli Ambiti di nuovo insediamento previsti in altra parte del comune.

3. La tipologie di Ambito individuata mantiene, nella Tav. n. 1 del PSC e nelle presenti NdA , la lettera di identificazione già definita in sede di Documento Preliminare, e richiamati nel Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione e nel testo dell'Accordo di Pianificazione; inoltre, se vengono individuati nuovi ambiti, la sequenza nominale prosegue con le altre lettere dell'alfabeto.

paragrafo 2): Gli Ambiti individuati

- San Pietro in Casale capoluogo:
  - Ambito A
  - Ambito B
  - Ambito C
  - Ambito D

- Frazione S. Alberto:
  - Ambito E
  - ~~Ambito F~~ *riassorbito nell'areale 13*

paragrafo 3): Capacità insediativa potenziale del PSC

1. In relazione agli "Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia" il PSC, per i primi 15 anni, fissa una capacità edificatoria massima pari ad una Superficie Utile di circa 8.880 mq, come definito all'Art. 21 paragrafo 2) precedente, che non viene esplicitata ambito per ambito. All'interno di questa soglia massima il POC definirà gli interventi con la capacità edificatoria puntuale.

paragrafo 4): 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 ambito per 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.

2. <u>Condizione generale</u> per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione, è che i soggetti attuatori abbiano redatto, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.

paragrafo 5): Schede di Ambito

SAN PIETRO IN CASALE – AMBITO A

a) Descrizione

Ambito di circa 18.500 mq localizzato nel tessuto urbano centrale del Capoluogo, in Via Oberdan.
Si tratta di un Ambito edificato destinato attualmente ad attività ricreativa (sala da ballo e relativa zona per parcheggio pertinenziale) di cui è possibile programmare una opportunità futura di modifica delle funzioni.
La sua centralità consente di individuare una riqualificazione dell'Ambito rivolto prioritariamente verso attività compatibili con la residenza (direzionali, commerciali e terziarie) ed in parte per funzioni anche residenziali, comunque non prevalenti, nonché funzioni di parcheggio pubblico e verde pubblico.

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 34 successivo.
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 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune
- *funzioni terziarie direzionali*
    - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

c) Condizioni di sostenibilità
Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

SAN PIETRO IN CASALE – AMBITO B
a) Descrizione
Ambito di circa 30.000 mq, localizzato fra la via Galliera Sud e la ferrovia Bologna-Venezia, all'entrata sud del Capoluogo.
Si tratta di un Ambito edificato nel quale trova posto magazzini commerciali e attività di deposito merci. E' un'area ai margini dei tessuti edificati urbani. Viene prevista la possibilità di avviare con i tempi necessari, una sostituzione edilizia che presenti funzioni con meno impatto sulla viabilità urbana, non obbligatoriamente per sole funzioni residenziali, ma anche terziarie e direzionali.
In sede di redazione del POC a fronte di precise situazioni di criticità acustica (vedi la vicinanza alla ferrovia), la potenzialità edificatoria assegnata all'ambito potrà essere indirizzata verso uno degli Ambiti di sviluppo previsti in altro luogo, definendo anche quali funzioni potranno svolgersi nelle aree originarie.

b) Capacità insediativa potenziale
Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 34 successivo.
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 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune
- *funzioni terziarie direzionali*
    - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico circostante.

c) Condizioni di sostenibilità
Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

SAN PIETRO IN CASALE – AMBITO C
a) Descrizione
E' un ambito posto a margine della ferrovia e a sud della Stazione. Si tratta di un Ambito che non ha trovato attuazione nel PRG Vigente. Il PSC mantiene la possibilità di trasformazione, ma con le regole della nuova normativa. Viene quindi mantenuto l'indirizzo della sostituzione edilizia che potrà prevedere non solo funzioni residenziali, ma anche terziarie e direzionali. In sede di redazione del POC a fronte di precise situazioni di criticità acustica (vedi la vicinanza alla ferrovia), la potenzialità edificatoria residenziale assegnata all'ambito potrà essere indirizzata verso uno degli Ambiti di sviluppo previsti in altro luogo, definendo anche quali funzioni potranno svolgersi nell'area originaria. E' a carico comunque dell'Ambito la realizzazione di alcune opere infrastrutturali quali il prolungamento della viabilità a margine della Stazione e la realizzazione di aree per parcheggio che potranno essere funzionali anche all'accessibilità verso la stazione ferroviaria.

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.
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 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune
- *funzioni terziarie direzionali*
    - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico circostante.

c) Condizioni di sostenibilità
Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

SAN PIETRO IN CASALE – AMBITO D
a) Descrizione
E' un Ambito posto a margine della ferrovia Bologna-Venezia. Rappresenta un'area dismessa completamente circondata da Ambiti consolidati di tipo residenziale e quindi la sua riconversione va ritenuta necessari e coerente. Si prevede quindi la possibilità di avviare una sostituzione edilizia, preferibilmente per funzioni terziarie-ricreative-direzionali; la funzione residenziale può essere ammessa solo come punto di partenza di un trasferimento verso altri Ambiti per nuovi sviluppi residenziali.
In sede di redazione del POC, infatti, a fronte di precise situazioni di criticità acustica (vedi la vicinanza alla ferrovia), la potenzialità edificatoria residenziale eventualmente assegnata all'ambito potrà essere indirizzata verso uno degli Ambiti di sviluppo previsti in altro luogo.

b) Capacità insediativa potenziale
Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.
Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) 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: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico circostante.

c) Condizioni di sostenibilità
Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

SANT'ALBERTO – AMBITO E
a) Descrizione
Ambito di circa 15.900 mq, localizzato in prossimità della frazione di S. Alberto, con la presenza di attività miste artigianali, terziarie e residenziali, posizionate in un contesto extraurbano da riqualificare.
L'obiettivo è quello di dare continuità al processo di pianificazione già avviato con il vigente PRG, mediante realizzazione di una sostituzione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale e di cambio d'uso verso usi prevalentemente residenziali; è a carico dei soggetti attuatori la realizzazione di una nuova viabilità di accesso all'Ambito, funzionale al superamento delle criticità esistenti all'innesto della via Varane sulla Via Sant'Alberto.
b) Capacità insediativa potenziale
Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 34 successivo, decurtando le superfici esistenti alla data di adozione del PSC.
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 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune
- *funzioni terziarie direzionali*

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

La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico circostante.

c) Condizioni di sostenibilità

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

VIA SANT'ALBERTO – AMBITO F */ Ambito accorpato con Ambito 13*

~~*a) Descrizione*~~

~~Ambito di circa 9.500 mq, localizzato in Via S. Alberto a margine dell'Ambito per nuovi insediamenti n. 13: oggi sono presenti attività miste artigianali e terziarie.~~

~~L'obiettivo è quello di dare continuità al processo di pianificazione già avviato con il vigente PRG, mediante realizzazione di una sostituzione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale e di cambio d'uso verso usi compatibili con la funzione residenziale circostante. A fronte quindi di circostanziati Accordi da definire in sede di POC, è possibile:~~

~~- una sostituzione edilizia totale verso funzioni residenziali~~

~~- un intervento di cambio d'uso verso funzioni di interesse pubblico (protezione civile, vigili del fuoco, caserma carabinieri, ecc.) da attuare con forme perequative e con contestuale trasferimento dei diritti edificatori concessi negli altri Ambiti già definiti per nuovi insediamenti residenziali.~~

~~*b) Capacità insediativa potenziale*~~

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

~~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 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune~~

~~- *funzioni terziario direzionali*~~

~~- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune. In presenza di attività commerciali le dotazioni sono quelle previste all'Art. 37 del RUE.~~

~~La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico circostante.~~

~~*c) Condizioni di sostenibilità*~~

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

paragrafo 6): Codifica e individuazione dell'Ambito

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

   - Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia: PSC_ASSETTO_PL_AR_B

Art. 24.2 - Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Ai sensi dell'Art. A-12 della L.R. n. 20/2000, gli ambiti per nuovi insediamenti sono quelle parti del territorio oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione. Sono definiti ambiti per funzioni prevalentemente residenziale in quanto sono caratterizzati dalla compresenza di funzioni residenziali, nella prevalenza, ed altre funzioni compatibili con la residenza quali attività sociali, culturali, commerciali e direzionali. Essi assumono, nella tav. n.1 del PSC e nelle presenti Norme, la terminologia di "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate" e mantengono il numero di identificazione già definito nel Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione e nel testo dell'Accordo di Pianificazione.

2. Nella Tav. n. 1 del PSC all'interno di alcuni degli Ambiti per nuovi insediamenti, sono state individuate "aree per infrastrutture e/o dotazioni territoriali da attuare con procedure di perequazione urbanistica" che rivestono il significato di indirizzo per la redazione del POC e la progettazione dei successivi PUA. Non è la geometria dell'area che deve essere rispettata, quanto il posizionamento delle aree medesime rispetto il sistema dei servizi e delle dotazioni esistenti negli ambiti consolidati. La finalità espressa comunque nelle specifiche schede di Ambito, è quella che tali aree saranno acquisite al demanio pubblico secondo le regole della perequazione e nel momento in cui, attraverso l'inserimento in POC, verrà evidenziata dal Comune tale esigenza.

paragrafo 2): Capacità insediativa potenziale del PSC

1. La capacità insediativa potenziale è quella definita all'Art. 21, paragrafo 2) delle presenti norme.

2. La quota di SU a disposizione per esigenze non preventivabili dovrà essere utilizzata seguendo i seguenti criteri:
   - Inserimento della previsione nel POC o sue Varianti, distribuendo in modo equilibrato almeno in tre POC le quote aggiuntive fissate
   - tali quote di edificabilità devono essere utilizzate negli Ambiti prevalentemente edificati o nelle aree strettamente adiacenti all'ambito edificato
   - tali quote dovranno essere utilizzate in modo equilibrato e non assegnate con modalità concentrata tale da richiamare il concetto di comparto edificatorio
   - è sempre necessaria la verifica di sostenibilità degli interventi puntuali proposti
   - è sempre necessaria la verifica, in relazione al dimensionamento complessivo residenziale, della ricaduta dei nuovi carichi urbanistici sulla rete infrastrutturale.

3. La quota di SU pari a 5.200 mq per funzioni compatibili con la residenza, comprende al suo interno le superfici da destinare eventualmente ad esercizi di vendita di vicinato e per medio piccole strutture di vendita alimentare e non alimentare. Esaurite tali superfici, in caso di necessità si deve utilizzare la quota assegnata per funzioni residenziali.

paragrafo 3): Codifica e individuazione dell'Ambito

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

   - Ambiti di nuova urbanizzazione PSC_ASSETTO_PL_ANS_C

paragrafo 4): Gli Ambiti individuati

- San Pietro in Casale capoluogo:
  Ambito 1
  Ambito 2

Ambito 3
Ambito 5
Ambito 9
Ambito 9.1
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 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 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.*
- *il PSC individua la possibilità di prevedere una nuova intersezione con la SP S. Benedetto, previo parere favorevole della Provincia di Bologna; nel qual caso saranno a carico dell'Ambito 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 ~~21~~ *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 gli 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

a) Descrizione

Questo Ambito localizzato a est della ferrovia Bologna-Venezia, occupa l'area dell'ex comparto C2.3 residuo del PRG 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. *Nel caso in cui le progettazioni integrate di cui sopra, l'attuazione dell'Ambito avviene attraverso la disciplina del RUE di cui all'Art. 24 del TOMO I.*

b) Capacità insediativa potenziale

~~Il PSC ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa di tipo residenziale pari a 1.800 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 inedificata.

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.

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 Massumatic~~o. 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 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, ecc
~~Deve essere risolta la criticità (mediante interramento 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 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.

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 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 do-*

tazioni 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.

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.

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 assoggettati 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 fisserà 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*

CAPO III° - PEREQUAZIONE URBANISTICA E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC

Art. 34 – Perequazione urbanistica e diritti edificatori

1. Il PSC, in applicazione dell'Art 7 della L.R. 20/2000, persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

2. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree per le quali il PSC ha individuato come possibili, per significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.

3. Le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche, sono state classificate in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal POC (ad es. aree edificabili e aree per verde pubblico o per strade o per edilizia pubblica), in modo da non penalizzare nessuna delle proprietà coinvolte. Il diritto edificatorio quindi una volta assegnato, sarà spendibili prevalentemente entro la stessa area che lo genera, qualora per essa il disegno urbano previsto dal POC non preveda una destinazione per funzioni pubbliche; diversamente il diritto sarà trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione. Negli Ambiti individuati dal POC l'edificazione corrispondente ai diritti edificatori riconosciuti alle proprietà dovrà essere concentrata su una parte limitata delle aree costituenti l'Ambito interessato dalla trasformazione.

4. Le aree rimanenti che non siano di pertinenza della capacità edificatoria insediativa concessa corrispondente al diritto edificatorio, saranno cedute gratuitamente al Comune - in aggiunta alle aree corrispondenti alle opere di urbanizzazione ed agli "standard" (oggi chiamate dalla L.R. 20/2000 "dotazioni") connessi al diritto edificatorio medesimo.

5. La casistica dei diritti edificatori che il PSC assume è quella di seguito elencata:

Omissis…….

6. L'entità dei diritti edificatori come definita al punto 5.3 lettere a), b) e c) si riferisce ad un'utilizzazione degli stessi per destinazioni d'uso residenziali, ovvero per attività commerciali, di servizio e terziarie compatibili con la residenza.

7. La superficie complessiva di edifici presenti all'interno degli Ambiti per nuovi insediamenti, ancorché legittimamente presenti, possono essere considerati nel POC nel modo seguente:
   a) proporre lo scorporo dall'Ambito in cui ricadono, con relativa area pertinenziale e a parità di superficie complessiva esistente, con contestuale rinuncia all'indice perequativo applicato all'Ambito;
   b) proporre la demolizione e quindi l'applicazione all'area resa libera dell'indice perequativo;
   d) la cessione al Comune, nello stato in cui gli edifici si trovano, insieme alle aree su cui sorgono, ai fini del loro riutilizzo per finalità di pubblica utilità; questa terza possibilità è subordinata a specifica indicazione in tal senso contenuta nel POC.

8. Ove non sia possibile l'acquisizione bonaria al patrimonio pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di

infrastrutture per la "mobilità dolce", per la realizzazione di fasce di mitigazione o corridoi ecologici, per la realizzazione di "dotazioni" al di fuori degli ambiti per nuovi insediamenti (quali ad esempio parchi fluviali o aree per parcheggio pubblico), per la realizzazione di vasche di laminazione, l'Amministrazione comunale potrà procedere mediante esproprio, oppure utilizzando il metodo della perequazione urbanistica. In quest'ultimo caso la capacità edificatoria concessa dovrà essere spesa all'interno di uno degli ambiti per nuovo insediamento o di riqualificazione urbana. In particolare in presenza di un esproprio di terreno finalizzato alla realizzazione di opere ed infrastrutture stradali, ferroviarie, ecc., da attuare con i criteri perequativi, è sempre ammesso ai proprietari dei terreni interessati (oltre a quanto previsto nella L.R. 38 del 1.12.1998), trasferire nei terreni di proprietà, anche se localizzati in ambiti agricoli, la capacità edificatoria assegnata, con modalità da definire nel RUE.

~~Il PSC fissa in 0,16 mq/mq l'indice UF medio (espresso in Superficie Utile) per "gli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani" assegnando al privato il 60% di tale capacità edificatoria. Il restante 40% rappresenta la capacità edificatoria pubblica di cui il Comune potrà disporre per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico individuati dal POC.~~

9. *Il PSC fissa per "gli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani", un UT espresso in Superficie Utile (SU) pari a 0,16 mq/mq., assegnando al privato il 60% di tale capacità edificatoria. Il restante 40% dotato della relativa area pertinenziale, rappresenta la capacità edificatoria pubblica di cui il Comune potrà disporre per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico individuati dal POC.*

10. *Il POC può prevedere, per gli Ambiti di cui al punto precedente, una ulteriore capacità edificatoria, rispettando comunque un UT totale non superiore a 0,20 mq/mq, se ed in quanto all'interno di tale indice UT siano compresenti:*
    - *il DE privato calcolato sulla base della Tab. 1 allegata, secondo le casistiche sopradefinite*
    - *la quota di DE riservata al comune per la realizzazione delle politiche pubbliche strategiche, tra le quali la quota di ERS*
    - *l'eventuale quota derivante dal trasferimento di DE proveniente da altro Ambito in relazione ad Accordi Art. 18 l.r. 20/2000.*

    In sede di POC si potranno quindi definire, per ogni Ambito, i valori di UT più appropriati in relazione al contesto di insediamento ed ai condizionamenti generali fissati dalla Valsat, fermo restando il limite massimo di UT 0,20 mq/mq.

AGGIORNAMENTO SCHEDE DI VALSAT

Per l'Ambito 3 la scheda è aggiornata

AMBITO ANS C_3 Capoluogo	Prevalentemente residenziale

Localizzazione e funzioni	- 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 ciclopedonali 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.

Capacità insediativa potenziale del PSC	~~- 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 delle Norme del PSC e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 delle norme del PSC.~~ - *La Valutazione di sostenibilità di questo Ambito, ha stabilito una capacità edificatoria massima residenziale di 30.000 mq di SU; in sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per attività compatibili con la residenza nei limiti fissati all'art. 24.2, paragrafo 2), comma 3 del PSC.* - *In sede di POC verrà assegnato il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 delle NTA del PSC; sempre in tale sede, a fronte di una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale da espletare sull'Ambito, sarà possibile applicare quanto previsto all'Art. 34, comma 10 del PSC.* - 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 ~~21~~ *24* mq/ab dovrà costituire la dotazione di verde pubblico attrezzato; la fascia boscata non comprende tale dotazione. *Per le eventuali funzioni non residenziali ma compatibili le dotazioni sono quelle individuate all'Art. 24.2 del PSC*. - Tipologia insediativa coerente con il contesto circostante.

Condizioni di sostenibilità	- interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando i principi dell'invarianza idraulica.
	- per quanto riguarda le reti:
	  - <u>Servizio acquedotto</u>
	  Per servire questo Ambito dovrà essere realizzato il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Pescerelli e via Asia e la posa della rete interna ai comparti collegata alle reti esistenti in via Asia, via Stagni, via San Benedetto (comune di San Giorgio di Piano), via Massumatico, via S. Alberto e via Galliera Nord
	  - <u>Servizio fognature e depurazione</u>
	  L'Ambito dovrà recapitare i propri reflui al depuratore principale attraverso la realizzazione di un collettore dedicato
	  In sede di predisposizione del POC si dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insedia-

	tivi previsti - Servizio gas L'impatto complessivo delle espansioni previste è giudicato molto importante sull'assetto del sistema gas. Occorre pertanto predisporre lo stesso per un incremento della pressione di erogazione della cabina REMI di via S.Alberto. Tale intervento comporta una ricognizione a tappeto per accertare l'adeguatezza od eventualmente adeguare i gruppi di riduzione installati sulla rete di IV specie. L'intervento di innalzamento della pressione risulta propedeutico alla realizzazione dell'interconnessione con il sistema di Malalbergo, a sua volta indispensabile per sostenere i nuovi prelievi da PSC. L'interconnessione sarà realizzata sulla rete di IV specie mediante due diversi collegamenti denominati negli allegati come interconnessione 1 e interconnessione 2: gli interventi descritti fino a questo punto sono da ritenersi adeguamenti di carattere generale e dunque a servizio di tutti i nuovi comparti previsti. Per recuperare l'impatto sul sistema dei comparti 1, 2, 3, 13 ,20 occorre infine realizzare una magliatura in IV specie tra la condotta presente su strada comunale Fornace e quella presente su via Massumatico per una lunghezza di circa 1200 metri (intervento C).
Condizionamenti ambientali	- *le linee elettriche di media tensione esistenti devono essere spostate o interrate contestualmente all'intervento edilizio e quindi risolta la criticità elettromagnetica;* - 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 dalle 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; - 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°; - *in sede di redazione del PUA dovrà essere elaborata una "valutazione del clima acustico e della qualità dell'aria" in particolare in riferimento alla vicinanza dei nuovi insediamenti residenziali alla Strada Provinciale San Benedetto;* - *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 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.~~
Altri limiti e condizionamenti	~~- le aree interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale non possono essere edificate~~ - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ~~ed in previsione~~, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti - *sul bordo ovest e sud dell'insediamento dovrà essere realizzata una fascia boscata continua e attrezzata con percorsi ciclo-pedonali fino a margine della Strada Provinciale San Benedetto, al fine di contribuire alla mitigazione generale degli impatti di cui ai punti precedenti* - *in sede di redazione dei PUA va esplorata, di concerto con l'Amministrazione comunale, la possibilità di avere una nuova intersezione con la SP S. Benedetto previo parere favorevole della Provincia di Bologna; nel qual caso saranno a carico dell'Ambito oneri compensativi da concordare in fase di POC* - l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela
Limitazioni geotecniche	- Limitazioni geotecniche (B); per pressioni di esercizio > 12 ton/ml possibili limitazioni per cedimenti (C); non ci sono limitazione geotecniche per edifici di normale impegno (D); per pressioni di esercizio > 12ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A2); - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 36 delle Norme del PSC; - limitazioni idrauliche: nessuna

Per l'Ambito n. 13 la scheda modificata è la seguente:

AMBITO ANS C_13 Capoluogo	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	~~- L'Ambito è localizzato a nord del tessuto edificato oltre la via Genova; 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.~~ - ~~L'accessibilità dovrà essere prevista in un solo punto attraverso un incrocio attrezzato, eventualmente anche a rotatoria, da realizzare all'incrocio tra le vie Genova-Massumatico e Conta a carico dei soggetti attuatori.~~ - *L'Ambito si sviluppa lungo il margine ovest della Via di Sant'Alberto; esso trova la sua motivazione nello sviluppare una riqualificazione di tipo urbano fra 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.*
Capacità insediativa potenziale del PSC	~~- Capacità insediativa residenziale massima di 10.000 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 delle NdA del PSC.~~ - *La Valutazione di sostenibilità di questo Ambito, che comprende anche l'ex Ambito F, ha stabilito una capacità edificatoria massima residenziale di 5.500 mq di SU; in sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per attività compatibili con la residenza nei limiti fissati all'art. 24.2, paragrafo 2), comma 3 del PSC.* - *Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 delle NTA del PSC.* - *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 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, ecc.* - Le dotazioni territoriali *da ricavare nell'Ambito situato sulla via Sant'Alberto*, saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) *o quelli individuati nel PSC, all'Art. 24.2 per le funzioni non residenziali.*
Condizioni di sostenibilità	- interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando i principi dell'invarianza idraulica. - l'Ambito si dovrà fare carico di realizzare gli opportuni collettori fognari per potersi collegare in modo efficiente alla rete che porta al depuratore. - <u>per quanto riguarda le reti</u>: - <u>Servizio acquedotto</u> Per servire questo Ambito dovrà essere realizzato il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Pescerelli e via Asia e la posa della rete interna ai comparti collegata alle reti esistenti in via Asia, via Stagni, via San

	Benedetto (comune di San Giorgio di Piano), via Massumatico, via S. Alberto e via Galliera Nord - <u>Servizio fognature e depurazione</u> L'Ambito dovrà recapitare i propri reflui al depuratore principale attraverso la realizzazione di un collettore dedicato In sede di predisposizione del POC si 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 - <u>Servizio gas</u> L'impatto complessivo delle espansioni previste è giudicato molto importante sull'assetto del sistema gas. Occorre pertanto predisporre lo stesso per un incremento della pressione di erogazione della cabina REMI di via S.Alberto. Tale intervento comporta una ricognizione a tappeto per accertare l'adeguatezza od eventualmente adeguare i gruppi di riduzione installati sulla rete di IV specie. L'intervento di innalzamento della pressione risulta propedeutico alla realizzazione dell'interconnessione con il sistema di Malalbergo, a sua volta indispensabile per sostenere i nuovi prelievi da PSC. L'interconnessione sarà realizzata sulla rete di IV specie mediante due diversi collegamenti denominati negli allegati come interconnessione 1 e interconnessione 2: gli interventi descritti fino a questo punto sono da ritenersi adeguamenti di carattere generale e dunque a servizio di tutti i nuovi comparti previsti. Per recuperare l'impatto sul sistema dei comparti 1, 2, 3, 13 ,20 occorre infine realizzare una magliatura in IV specie tra la condotta presente su strada comunale Fornace e quella presente su via Massumatico per una lunghezza di circa 1200 metri (intervento C).
Condizionamenti ambientali	~~- deve essere risolta, contestualmente all'intervento, la criticità elettromagnetica dovuta alla linea elettrica aerea a Media Tensione (MT) che attraversa l'area in senso nord-sud, (mediante interramento o spostamento)~~ - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui - 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 dalle 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 - 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°; - *in sede di redazione del PUA dovrà essere elaborata una "valutazione del clima acustico";* - 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 ; ~~- 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.~~
Altre limitazioni e condizionamenti	- tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ~~ed in previsione~~, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
Limitazioni geotecniche	- limitazioni geotecniche: limitazione geotecniche (B); per pressioni di esercizio > 12 ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A). - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC. - limitazioni idrauliche: nessuna

Per gli Ambiti 21 e 22 la scheda seguente è nuova

AMBITI ANS C_21 e 22 Capoluogo/Belvedere	**Funzioni residenziali**

Localizzazione e funzioni	- ***A questi Ambiti, localizzati rispettivamente sul margine nord-est e sud-ovest della località Belvedere, vengono assegnati oneri compensativi infrastrutturali da sviluppare all'interno della borgo.***
	- ***L'attuazione dei due Ambiti avviene attraverso <u>la redazione contestuale di un unico Piano di riqualificazione urbana</u> (sottoscritto da entrambe le proprietà dei due Ambiti) <u>e previo inserimento in POC</u>, che deve sviluppare i seguenti indirizzi:***
	  - ***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 e sui lati est e ovest dell'insediamento fasce di mitigazione con valore ecologico, come di massima già individuato nella cartografia del PSC***

Capacità insediativa potenziale del PSC	- ***La Valutazione di sostenibilità di questi due Ambiti, ha stabilito una capacità edificatoria massima residenziale rispettivamente di 650 mq di SU ciascuno.*** - ***Le dotazioni minime territoriali saranno: 6 mq per abitante 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 mq/ab dovrà costituire la dotazione di verde pubblico attrezzato. Tali dotazioni minime saranno da implementare in sede di redazione del Piano di riqualificazione urbana in accordo con l'Amministrazione Comunale in particolare dove già individuato nella cartografia del PSC.*** - ***Tipologia insediativa coerente con il contesto circostante.***
Condizioni di sostenibilità	- ***in sede di Progetto Unitario si 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*** - ***interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando i principi dell'invarianza idraulica.*** - ***per quanto riguarda le reti:*** ***- <u>Servizio acquedotto</u>*** ***Per servire questo Ambito dovrà essere realizzato il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Pescerelli e via Asia e la posa della rete interna ai comparti collegata alle reti esistenti in via Asia, via Stagni, via San Benedetto (comune di San Giorgio di Piano), via Massumatico, via S. Alberto e via Galliera Nord*** ***- <u>Servizio fognature e depurazione</u>*** ***L'Ambito dovrà recapitare i propri reflui al depuratore principale attraverso la realizzazione di un collettore dedicato*** ***In sede di predisposizione del POC si dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare even-***

	tualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti ***- <u>Servizio gas</u>*** ***L'impatto complessivo delle espansioni previste è giudicato molto importante sull'assetto del sistema gas. Occorre pertanto predisporre lo stesso per un incremento della pressione di erogazione della cabina REMI di via S.Alberto.*** ***Tale intervento comporta una ricognizione a tappeto per accertare l'adeguatezza od eventualmente adeguare i gruppi di riduzione installati sulla rete di IV specie.*** ***L'intervento di innalzamento della pressione risulta propedeutico alla realizzazione dell'interconnessione con il sistema di Malalbergo, a sua volta indispensabile per sostenere i nuovi prelievi da PSC.*** ***L'interconnessione sarà realizzata sulla rete di IV specie mediante due diversi collegamenti denominati negli allegati come interconnessione 1 e interconnessione 2: gli interventi descritti fino a questo punto sono da ritenersi adeguamenti di carattere generale e dunque a servizio di tutti i nuovi comparti previsti.*** ***Per recuperare l'impatto sul sistema dei comparti 1, 2, 3, 13 ,20 occorre infine realizzare una magliatura in IV specie tra la condotta presente su strada comunale Fornace e quella presente su via Massumatico per una lunghezza di circa 1200 metri (intervento C).***
Condizionamenti ambientali	- ***dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti*** - ***si dovranno prevedere le necessarie 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 dalle 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;*** - ***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 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°;*** - ***in sede di redazione del PUA dovrà essere elaborata una "valutazione del clima acustico";*** - ***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 fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.***

Altri limiti e condizionamenti	- ***tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale.*** - ***dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti*** - ***l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela***
Limitazioni geotecniche	- ***Limitazioni geotecniche e sismiche: da definire in sede di POC*** - ***limitazioni idrauliche: nessuna***

Per l'Ambito 23 la scheda seguente è nuova

AMBITO ANS C_23 Capoluogo	***Funzioni miste di rilievo comunale compatibili con la residenza***
Localizzazione e funzioni	- ***Ambito di nuovo insediamento di rilievo comunale per funzioni miste: commerciali, terziarie-direzionali e artigianali di servizio: non sono ammesse funzioni residenziali.*** - ***Questo Ambito, contrassegnato dal n. 23 è localizzato a sud del capoluogo in via Galliera sud in prossimità della "rotatoria delle mondine"***
Capacità insediativa potenziale del PSC	- ***La Valutazione di sostenibilità di questo Ambito, ha stabilito una capacità edificatoria massima per le funzioni sopra descritte, di mq 4.500 di SUL*** - ***All'interno della SUL sopra definita sono ammessi esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari con una SV complessiva non superiore a 1.500 mq***
Condizioni di sostenibilità	- ***in sede di Progetto Unitario si 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;*** - ***interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana.*** - ***per quanto riguarda le reti:*** ***- <u>Servizio acquedotto</u>*** ***Per servire questo Ambito dovrà essere realizzato il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Pescerelli e via Asia e la posa della rete interna ai comparti collegata alle reti esistenti in via Asia, via Stagni, via San Benedetto (comune di San Giorgio di Piano), via Massumatico, via S. Alberto e via Galliera Nord*** ***- Servizio fognature e depurazione*** ***L'Ambito dovrà recapitare i propri reflui al depuratore principale attraverso la realizzazione di un collettore dedicato*** ***In sede di predisposizione del POC si 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*** ***- <u>Servizio gas</u>*** ***L'impatto complessivo delle espansioni previste è giudicato molto importante sull'assetto del sistema gas. Occorre pertanto predisporre lo stesso per un incremento della pressione di erogazione della cabina REMI di via S.Alberto.*** ***Tale intervento comporta una ricognizione a tappeto per accertare l'adeguatezza od eventualmente adeguare i gruppi di riduzione installati sulla rete di IV specie.*** ***L'intervento di innalzamento della pressione risulta propedeutico alla realizzazione dell'interconnessione con il sistema di Malalbergo, a sua volta indispensabile per sostenere i nuovi prelievi da PSC.*** ***L'interconnessione sarà realizzata sulla rete di IV specie mediante due diversi collegamenti denominati negli allegati come interconnessione 1 e interconnessione 2: gli interventi descritti fino a questo punto sono da ritenersi adeguamenti di carattere generale e dunque a servizio di tutti i nuovi comparti previsti.*** ***Per recuperare l'impatto sul sistema dei comparti 1, 2, 3, 13***

	,20 occorre infine realizzare una magliatura in IV specie tra la condotta presente su strada comunale Fornace e quella presente su via Massumatico per una lunghezza di circa 1200 metri (intervento C).

Condizionamenti ambientali	- ***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, purchè in accordo con l'Ente gestore; tali compensazioni idrauliche dovranno essere previste secondo quanto fissato al Titolo IV, art. 4.8 del PTCP, nonché dalle 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 affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 36 delle Norme del PSC;***
	- ***si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza dell'Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC;***
	- ***si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici commerciali, direzionali e terziari, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE;***
	- ***per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti 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 ha fissato in sede di conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario, da parte del Comune, che da parte del gestore sia da parte dei soggetti attuatori;***
	- ***si dovranno inoltre prevedere sul fronte sud parcheggi alberati e fasce verdi compensative con sistemazione generale delle infrastrutture all'ingresso del centro abitato***
	- ***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***
	- ***dovranno essere recepite le norme del Titolo 5 del PTCP modificata dalla variante costituita dal PTA, e perseguiti i seguenti obiettivi, limiti e condizioni:***
	  - ***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".***
	  - ***interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana;***
	  - ***qualità dell'aria: nel nuovo insediamento 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.***

Altre limitazioni e condizionamenti	- ***l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la***

	compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela - ***dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate da RFI trasmesse al Comune di San Pietro in Casale con lettera prot. 18708 del 18.12.2012 conservato agli atti della Conferenza di Pianificazione svolta per la Variante al PSC n. 1/2012***
Limitazioni geotecniche	- ***limitazioni geotecniche non definite, si rimanda alle verifiche in sede redazione del Progetto Unitario*** - ***Limitazioni idrauliche: nessuna.***

Nel testo coordinato con i contributi degli Enti della Valsat, vengono aggiornate anche le schede di Valsat non modificate da questa Variante, solo per omogeneizzarle con il testo delle norme del PSC.

Nelle tabelle che seguono i dati della popolazione insediabile e delle dotazioni vengono aggiornati alle Varianti 1, 2 precedentemente illustrate, utilizzando le tabelle già presenti nella relazione illustrativa del PSC approvato.

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL PSC IN ALLOGGI TEORICI, IN ABITANTI TEORICI ED IN SU RESIDENZIALE

	CAPACITA' mq di SU			ALLOGGI n°			abitanti
San Pietro	PRIVATO	COMUNE	COMPLESSIVA	PRIVATO	COMUNE	COMPLESSIVI	n.
1	10.112	6.741	16.853	137	91	228	624
2	2.763	0	2.763	37	0	37	102
3	15.193	6.716	21.909	205	91	296	811
5	8.828	5.885	14.713	119	80	199	545
9	5.574	3.716	9.290	75	50	126	344
12	2.548	1.699	4.247	34	23	57	157
13	8.707	5.805	14.511	118	78	196	537
totale	*53.725*	*30.561*	*84.286*	*726*	*413*	*1.139*	*3.120*
Frazioni							
17	1.463	976	2.439	20	13	33	90
19	2.588	1.043	3.632	35	14	49	135
20	625	417	1.042	8	6	14	39
SOMMA DELLE MASSIME POTENZIALITA' EDIFICATORIE DEGLI AMBITI	**58.401**	**32.997**	**91.398**	**789**	**446**	**1.235**	**3.384**

	mq di SU RESIDENZIALE (1)	**n° alloggi (2)**	**n° abitanti (3)**
POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL PSC ATTUABILE IN CONFORMITA' CON L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE (AMBITI DI NUOVA COSTRUZIONE)	**51.060**	**690**	**1.891**
POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL PSC ATTUABILE IN CONFORMITA' CON L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE (AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE) (4)	**8.880**	**120**	**329**

(1) i mq indicati rappresentano la somma di mq 46.250 + mq 4.810 di cui all'art. 21, paragrafo 2 delle norme del PSC.
(2) il numero di alloggi riportato è dato dalla somma di 625 + 65 di cui all'art. 21, paragrafo 2 delle norme del PSC.
(3) il numero di abitanti teorici insediabili è dato dall'attribuzione di mq 27 di SU ad ogni abitante teorico (mq 46.250+ mq 4810)/27.
(4) i dati della riqualificazione sono riportati all'art. 21, paragrafo 2 delle norme del PSC.

Tabella aggiornata <u>con la presente Variante al PSC</u> (le modifiche sono campite in giallo)

	CAPACITA' mq di SU residenziale			ALLOGGI n°			abitanti
San Pietro	PRIVATO	COMUNE	COMPLESSIVA	PRIVATO	COMUNE	COMPLESSIVI	n.
1	10.112	6.741	16.853	137	91	228	624
2	2.760	0	2.760	37	0	37	102
3	***18.373***	***12.249***	***30.622***	***248***	***166***	***414***	***1.134***
5	8.828	5.885	14.713	119	80	199	545
9*	2.700	1.800	4.500	36	24	61	167
9.1	1.800	0	1.800	24	0	24	67
12	2.548	1.699	4.247	34	23	57	157
13 + F*	***4.441***	***1.078***	***5.518***	***60***	***15***	***75***	***204***
21	***650***	***0***	***650***	***9***	***0***	***9***	***24***
22	***650***	***0***	***650***	***9***	***0***	***9***	***24***
23**	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
totale San Pietro	***52.862***	***29.452***	***82.313***	***714***	***398***	***1.112***	***3.049***
frazioni							
17	1.463	976	2.439	20	13	33	90
19	2.588	1.043	3.631	35	14	49	134
20	625	417	1.042	8	6	14	39
totale frazioni	***4.676***	***2.436***	***7.112***	***63***	***33***	***96***	***263***
TOTALE	**57.538**	**31.887**	**89.425**	**778**	**431**	**1.208**	**3.312**

* 9 - l'Ambito, oltre ai 4500 mq di SU, è dotato di 4000 mq di terziario/direzionale/commerciale
** 13 + F - L'Ambito comprende la somma delle potenzialità espresse dall'Areale 13 e dall'Ambito F per comparazione con il PSC approvato
*** L'Ambito 23 è previsto per sole funzioni terziarie, direzionali, commerciali; non è prevista la funzione residenziale

	mq di SU RESIDENZIALE (1)	**n° alloggi (2)**	**n° abitanti (3)**
POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL PSC ATTUABILE IN CONFORMITA' CON L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE (AMBITI DI NUOVA COSTRUZIONE)	**51.060**	**690**	**1.891**
POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL PSC ATTUABILE IN CONFORMITA' CON L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE (AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE) (4)	**8.880**	**120**	**329**

(1) i mq indicati rappresentano la somma di mq 46.250 + mq 4.810 di cui all'art. 21, paragrafo 2 delle norme del PSC.
(2) il numero di alloggi riportato è dato dalla somma di 625 + 65 di cui all'art. 21, paragrafo 2 delle norme del PSC.
(3) il numero di abitanti teorici insediabili è dato dall'attribuzione di mq 27 di SU ad ogni abitante teorico (mq 46.250+ mq 4810)/27.
(4) i dati della riqualificazione sono riportati all'art. 21, paragrafo 2 delle norme del PSC.

Tabella delle dotazioni Totali del PSC Vigente

	POPOLAZIONE 31.10.2010	Totale incremento popolazione di PRG, PSC e RUE	TOTALE COMUNALE POPOLAZIONE DI PREVISIONE	DOTAZIONI ESISTENTI , PREVISTE DA PRG E DA PSC						STANDARD ESISTENTI DA PRG E DA PSC					
	Ab	Ab	Ab	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
TOTALE DOTAZIONI DA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL PSC ATTUABILE IN CONFORMITA' CON L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE COMPRENSIVO DELLO STATO DI FATTO				mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
	11.958	**3.540**	**15.498**	**70.166**	**66.031**	**46.283**	**293.925**	**98.165**	**574.570**	**4,53**	**4,26**	**2,99**	**18,97**	**6,33**	**37,07**

Tabella delle dotazioni Totali della VARIANTE AL PSC

	POPOLAZIONE 31.12.2011	Totale incremento popolazione di PRG, PSC e RUE	TOTALE COMUNALE POPOLAZIONE DI PREVISIONE	DOTAZIONI ESISTENTI , PREVISTE DA PRG E DA PSC						STANDARD ESISTENTI DA PRG E DA PSC					
	Ab	Ab	Ab	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
TOTALE DOTAZIONI DA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL PSC ATTUABILE IN CONFORMITA' CON L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE COMPRENSIVO DELLO STATO DI FATTO				mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
	12.083	**3.540**	**15.623**	**70.166**	**66.031**	**46.283**	**293.925**	**98.165**	**574.570**	**4,49**	**4,23**	**2,96**	**18,81**	**6,28**	**36,78**

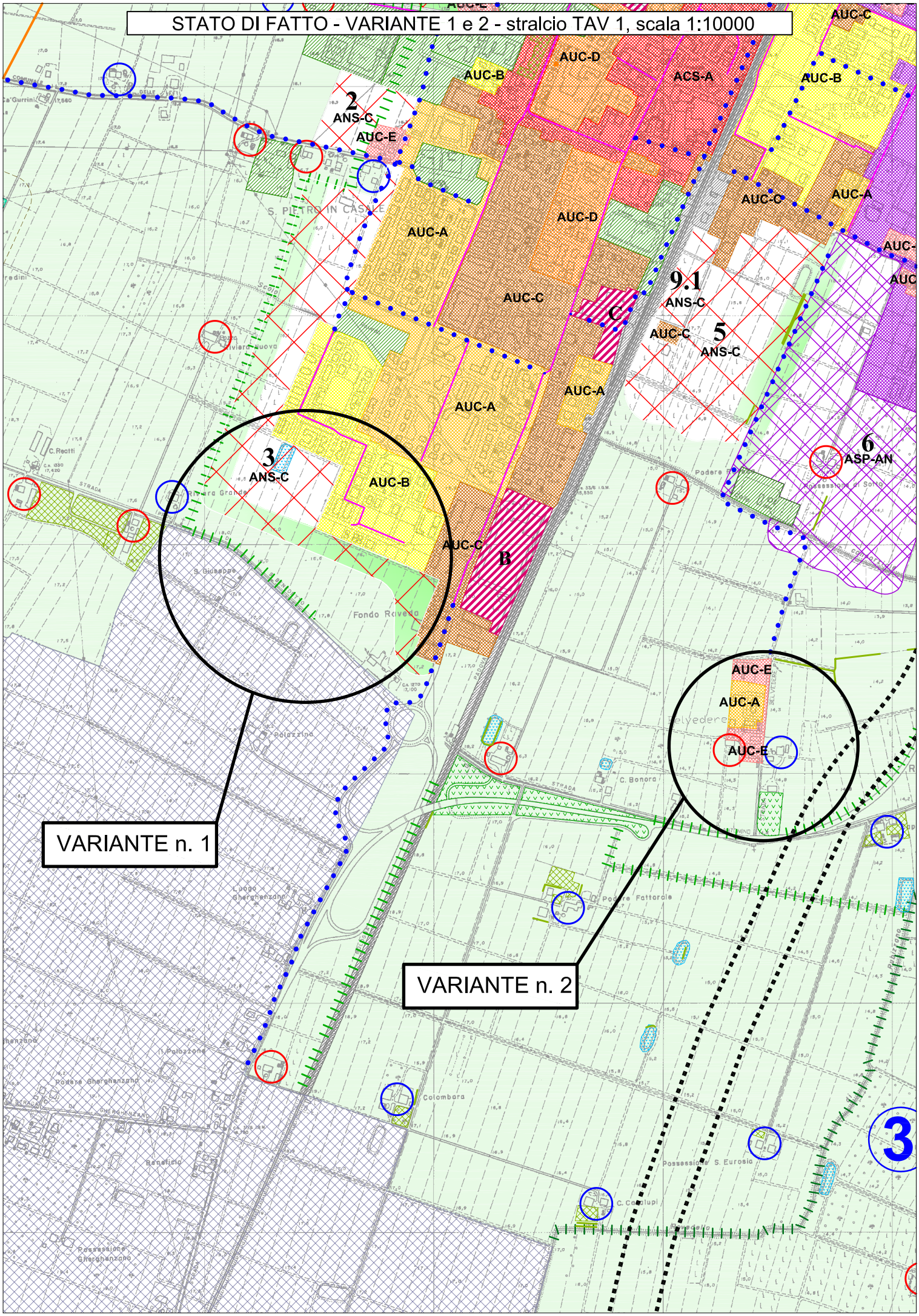
Le differenze principali tra PSC approvato e Variante n. 1/2012 sono le seguenti:

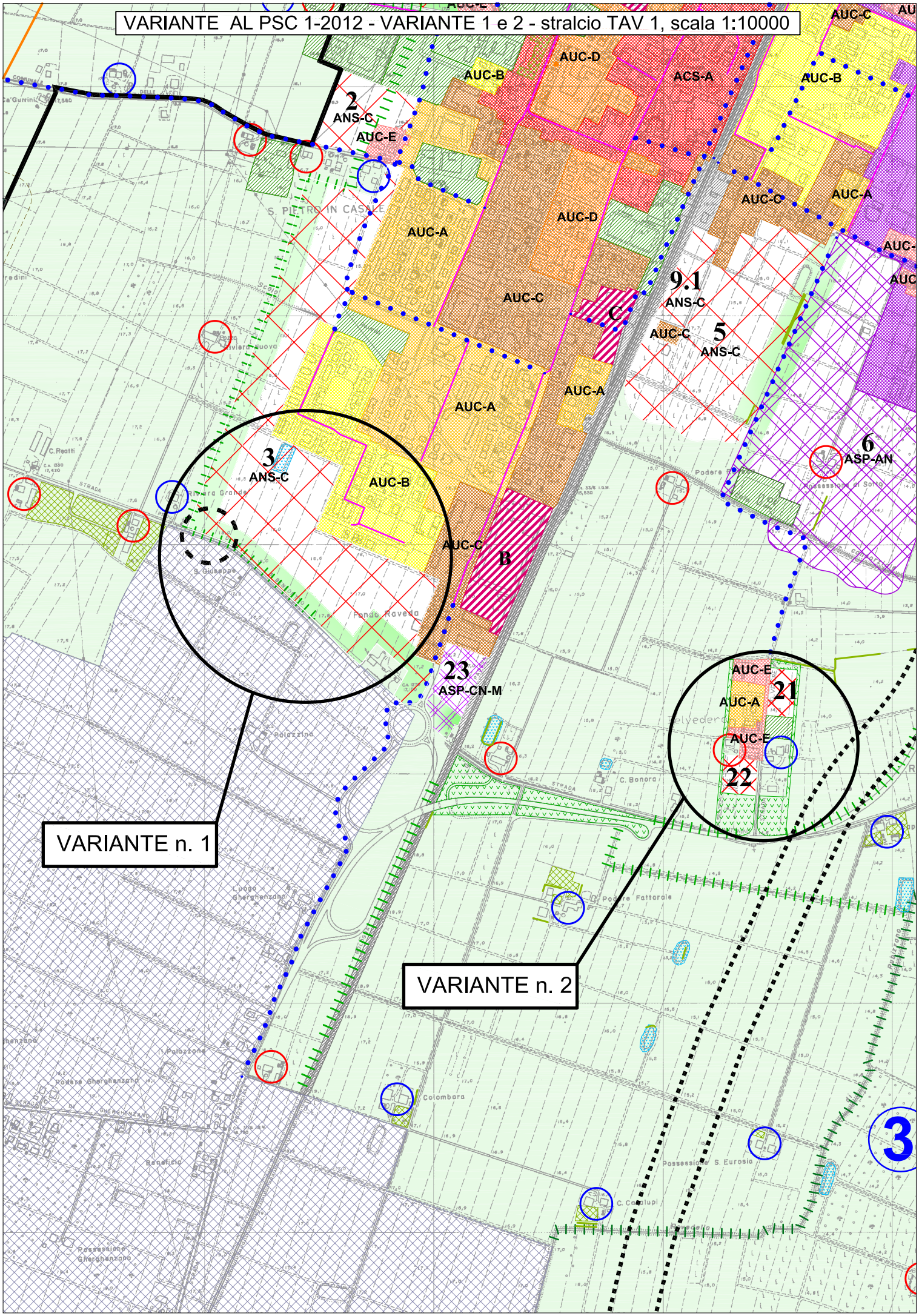
VARIANTE PSC n. 1/2012

	ST SUPERFICIE TERRITORIALE (1)	SU SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE EDIFICABILE	N. ALLOGGI TEORICI REALIZZABILI	POLAZIONE TEORICA INSEDIABILE
	MQ	SU	N.	AB
PSC APPROVATO	867.888	126.215	1.706	4.675
PSC VARIANTE 1/2012	901.249	123.730	1.672	4.583
differenza	33.361	-2.485	-34	-92

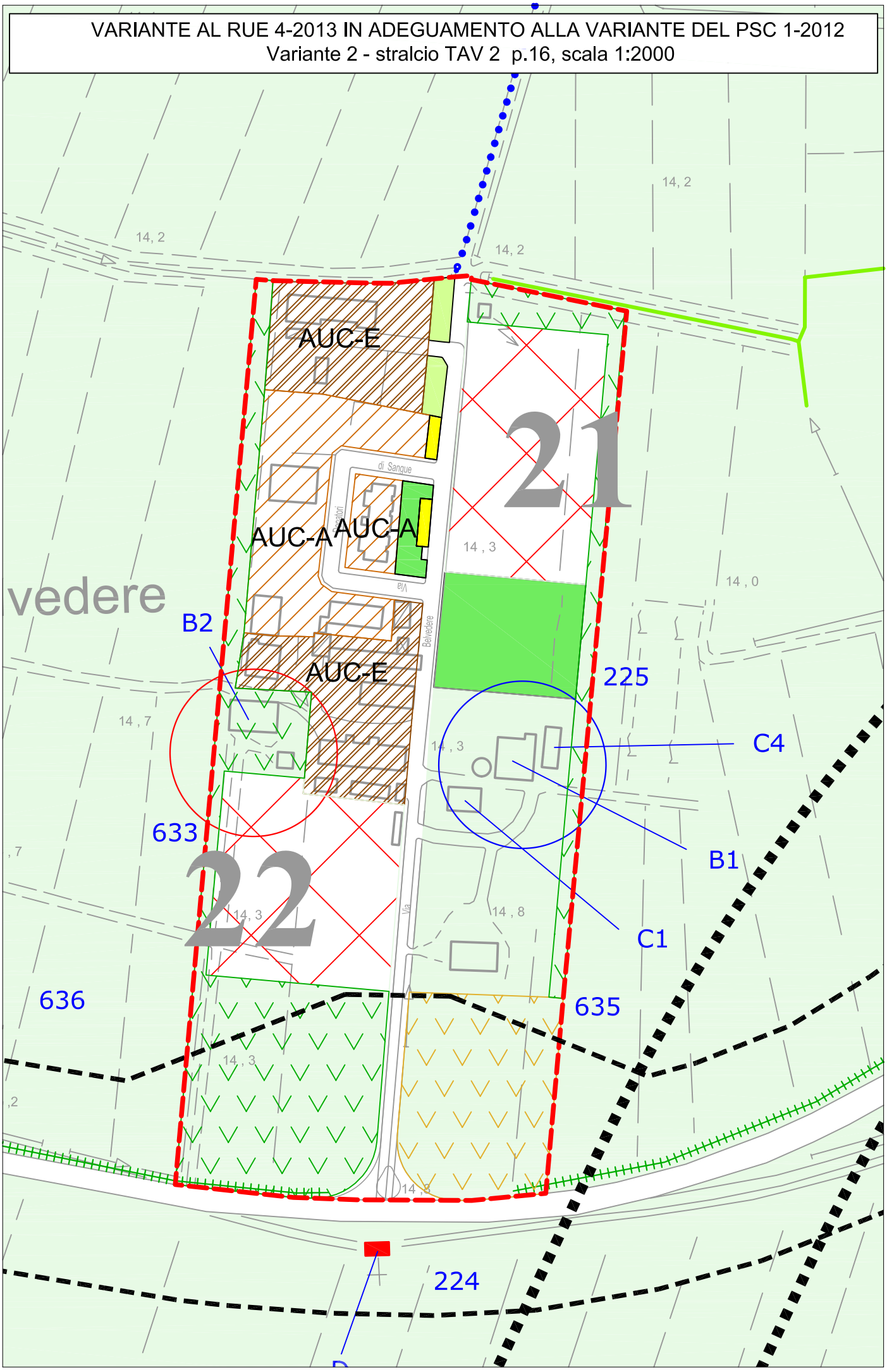
(1) LA ST COMPRENDE GLI AREALI PER NUOVI INSEDIAMENTI E GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE: 17.300 mq RAPPRESENTANO L'AREA EDIFICABILE SOLO PER SERVIZI URBANI PREVISTA A MARGINE DELLA SP4 E 15.550 MQ SONO RAPPRESENTATI DALL'AMBITO PER FUNZIONI MISTE PREVISTO ALL'INGRESSO SUD DEL CAPOLUOGO.

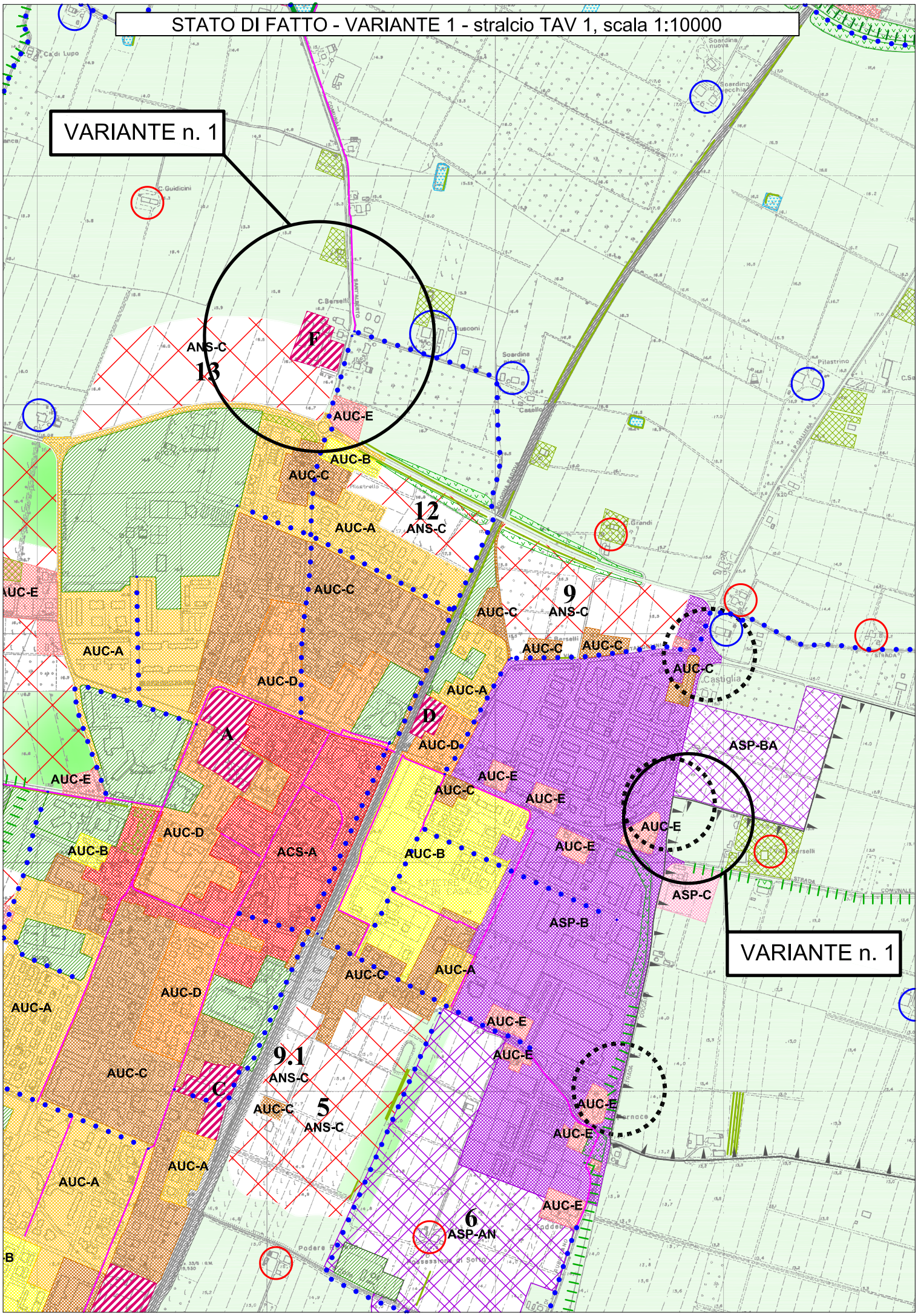
Cartografia Varianti n. 1, 2 e 4

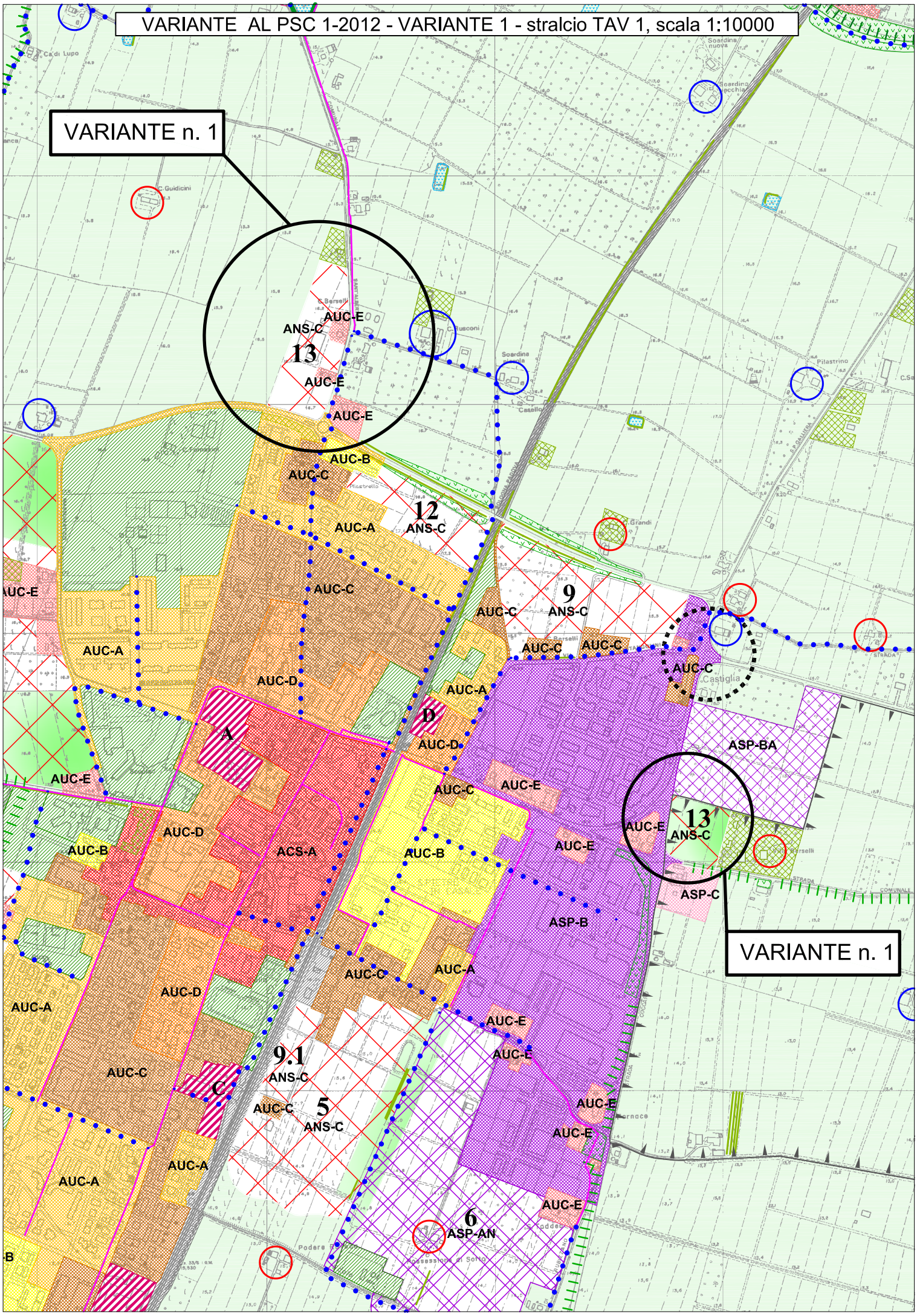

STATO DI FATTO - VARIANTE 1 e 2 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
AUC-C
AUC-B
AUC-D
ACS-A
AUC-B
2
ANS-C
AUC-E
AUC-C
AUC-A
AUC-D
AUC-A
AUC-C
9.1
ANS-C
C
AUC-C
5
ANS-C
AUC-A
AUC-A
6
ASP-AN
3
ANS-C
AUC-B
AUC-C
B
AUC-E
AUC-A
AUC-E
VARIANTE n. 1
VARIANTE n. 2
3

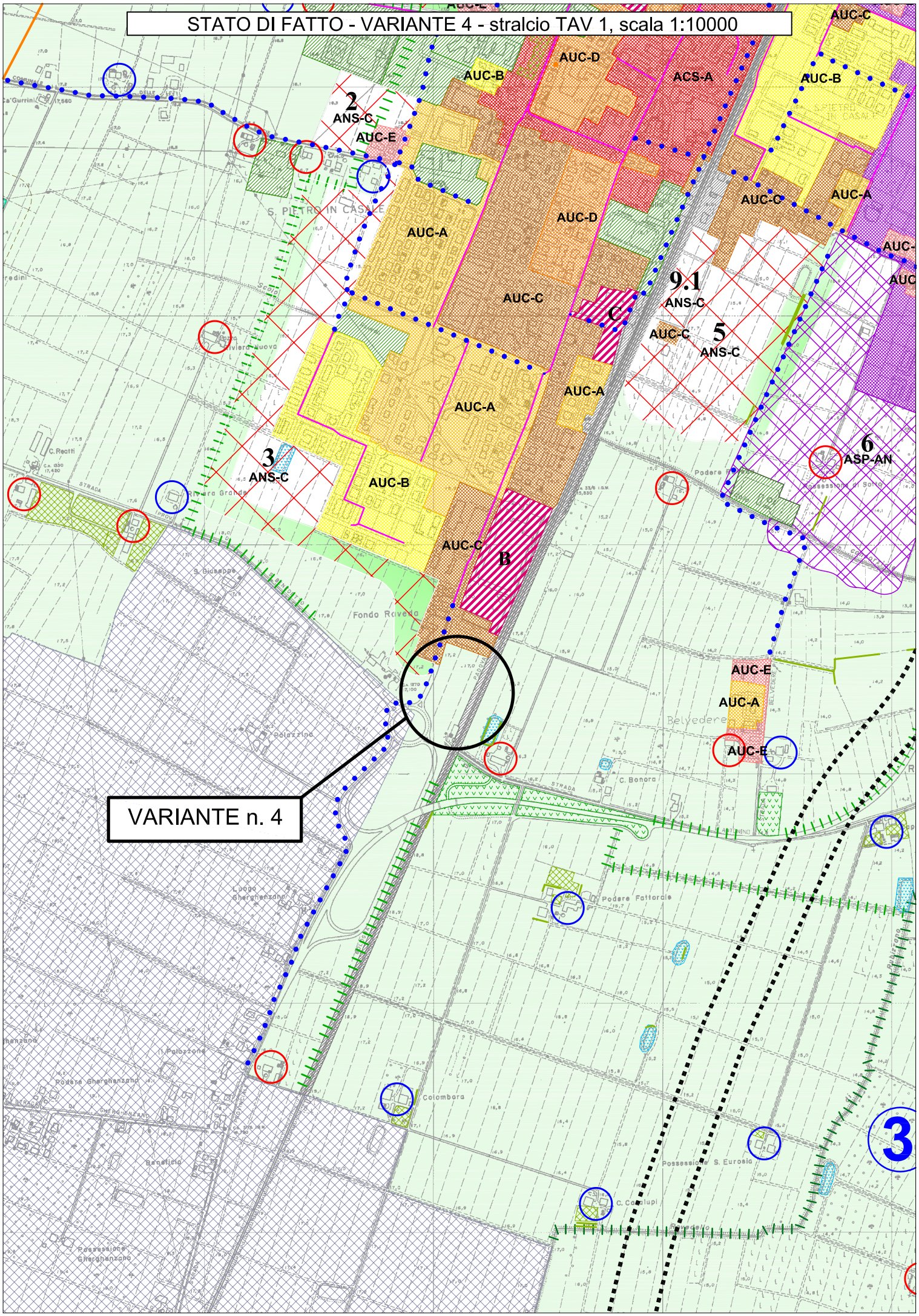

VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 1 e 2 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
2
ANS-C
AUC-E
AUC-B
AUC-D
ACS-A
AUC-C
AUC-A
S. PIETRO IN CASALE
9.1
ANS-C
C
5
ANS-C
6
ASP-AN
3
ANS-C
AUC-B
AUC-C
B
23
ASP-CN-M
AUC-E
21
AUC-A
AUC-E
22
VARIANTE n. 1
VARIANTE n. 2
3

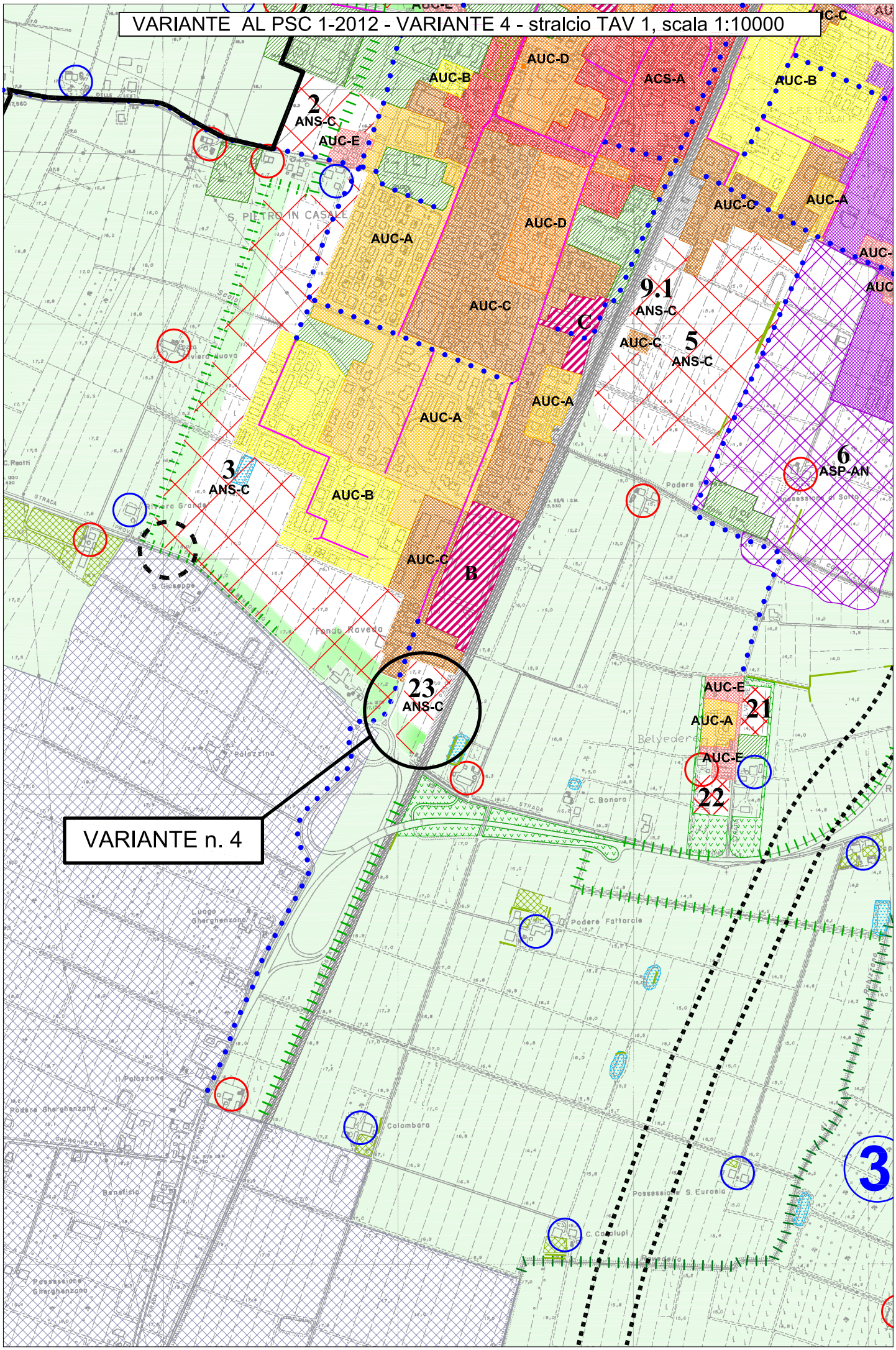
VARIANTE AL RUE 4-2013 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE DEL PSC 1-2012
Variante 2 - stralcio TAV 2 p.16, scala 1:2000




STATO DI FATTO - VARIANTE 1 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
VARIANTE n. 1
ANS-C
13
F
AUC-E
AUC-B
AUC-C
12
ANS-C
AUC-A
AUC-C
AUC-E
AUC-A
AUC-D
A
AUC-E
AUC-B
AUC-D
ACS-A
AUC-A
AUC-D
AUC-C
9.1
ANS-C
C
AUC-C
5
ANS-C
AUC-A
AUC-A
9
ANS-C
AUC-C
AUC-C
AUC-C
AUC-C
D
AUC-D
AUC-E
AUC-C
AUC-E
AUC-E
AUC-B
AUC-E
AUC-E
ASP-BA
ASP-C
ASP-B
AUC-C
AUC-A
AUC-E
AUC-E
AUC-E
AUC-E
6
ASP-AN
VARIANTE n. 1


VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 1 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
VARIANTE n. 1
VARIANTE n. 1
AUC-E
ANS-C
13
AUC-E
AUC-E
AUC-B
AUC-C
12
ANS-C
AUC-A
AUC-C
AUC-E
AUC-A
AUC-D
A
AUC-E
AUC-B
AUC-D
ACS-A
AUC-A
AUC-D
AUC-A
AUC-C
9.1
ANS-C
C
AUC-C
5
ANS-C
AUC-A
AUC-A
9
ANS-C
AUC-C
AUC-C
AUC-C
AUC-C
D
AUC-D
AUC-C
AUC-E
AUC-B
AUC-E
AUC-A
AUC-E
AUC-E
AUC-E
AUC-E
AUC-E
6
ASP-AN
ASP-BA
AUC-E
13
ANS-C
ASP-C
ASP-B


STATO DI FATTO - VARIANTE 4 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
VARIANTE n. 4
AUC-C
AUC-B
AUC-D
ACS-A
AUC-B
2
ANS-C
AUC-E
AUC-C
AUC-A
AUC-D
AUC-A
AUC-C
C
9.1
ANS-C
AUC-C
5
ANS-C
AUC-A
AUC-A
6
ASP-AN
3
ANS-C
AUC-B
AUC-C
B
AUC-E
AUC-A
AUC-E
3
S. PIETRO IN CASALE
Riviera Nuova
Riviera Grande
Fondo Rovello
Belvedere
Podere Fattorale
Colombara
Podere Gherghenzano
Il Palazzone
Bonaticio
Possessione S. Eurosia
C. Bonora
C. Reatti


VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 4 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
VARIANTE n. 4
2
ANS-C
AUC-E
AUC-B
AUC-D
ACS-A
AUC-B
AUC-C
AUC-A
AUC-D
AUC-A
AUC-C
9.1
ANS-C
C
AUC-C
5
ANS-C
AUC-A
AUC-A
6
ASP-AN
3
ANS-C
AUC-B
AUC-C
B
23
ANS-C
AUC-E
21
AUC-A
AUC-E
22
S. PIETRO IN CASALE
Riviera Nuova
Riviera Grande
Fondo Raveda
Palazzina
Belvedere
C. Bonora
Podere Fattorale
Colombara
Possessione S. Eurosia
C. Casalupi
Luogo Gherghenzano
Podere Gherghenzano
Beneficio
Possessione Gherghenzano
3

VARIANTE n. 3

Oggetto

Trattasi di una proposta per la trasformazione di un Ambito produttivo ex PRG (ASP-B), posto fra due Ambiti AUC-E già individuati dal PSC, in un Ambito consolidato a destinazione mista AUC-E.

Localizzazione

L'Ambito, identificato al foglio 57 mapp. 475 del Catasto Urbano di san Pietro in Casale, è posto in Via Galliera Nord 271.

Motivazioni

La motivazione principale dell'Amministrazione è quella di dare avvio ad un recupero di aree ex produttive non più utilizzate alla propria funzione originaria, collocate a margine di Ambiti urbani consolidati coerentemente rispetto le situazioni esistenti all'intorno.
Nel caso specifico infatti, sul fronte di Via Galliera Nord, esistono già alcuni episodi residenziali consolidati (lotti AUC-E) e la trasformazione d'uso proposta per l'area oggetto della presente Variante, è coerente rispetto a questo stato di fatto.

Dimensionamento

Il nuovo Ambito AUC-E, viene disciplinato secondo gli indirizzi dell'Art. 23 del PSC; il lotto presenta una dimensione fondiaria di circa 2.443 mq. Il RUE, adeguando la propria normativa alla presente Variante al PSC, indicherà in modo puntuale il valore in mq di SU per la trasformazione d'uso e gli altri parametri edilizi (avendo previsto nell'Art. 27 del RUE una capacità edificatoria massima di 0,35 mq/mq).
Ferma restando la quota residenziale esistente (due alloggi), la SU edificabile rimanente potrà essere utilizzata per funzioni miste (commerciali, terziarie, direzionali); tutto ciò verrà puntualmente indicato nel RUE, all'Art. 27, in sede di adeguamento alla presente Variante al PSC nella forma e nei contenuti che saranno approvati (vedi Variante al RUE n. 4/2013).

Condizionamenti

Nel RUE verranno previsti inoltre i seguenti condizionamenti in relazione a:

- l’obbligo di redigere un piano di investigazione del sito, solamente nel caso di demolizione con successiva ricostruzione, con riguardo al suolo, sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione presenti nel sito
- l’obbligo di redigere uno studio di impatto acustico contestualmente all’intervento di demolizione con ricostruzione
- l’obbligo di realizzare parcheggi pubblici e pertinenziali, senza possibilità di monetizzazione
- sottoscrizione di un Art. 18 o di una convenzione per l’attribuzione di “oneri compensativi” rivolti prevalentemente ad opere di urbanizzazione e infrastrutturazione da effettuare in loco (tratti di piste ciclabili, nuova viabilità, ecc) da definire in sede di convenzione.

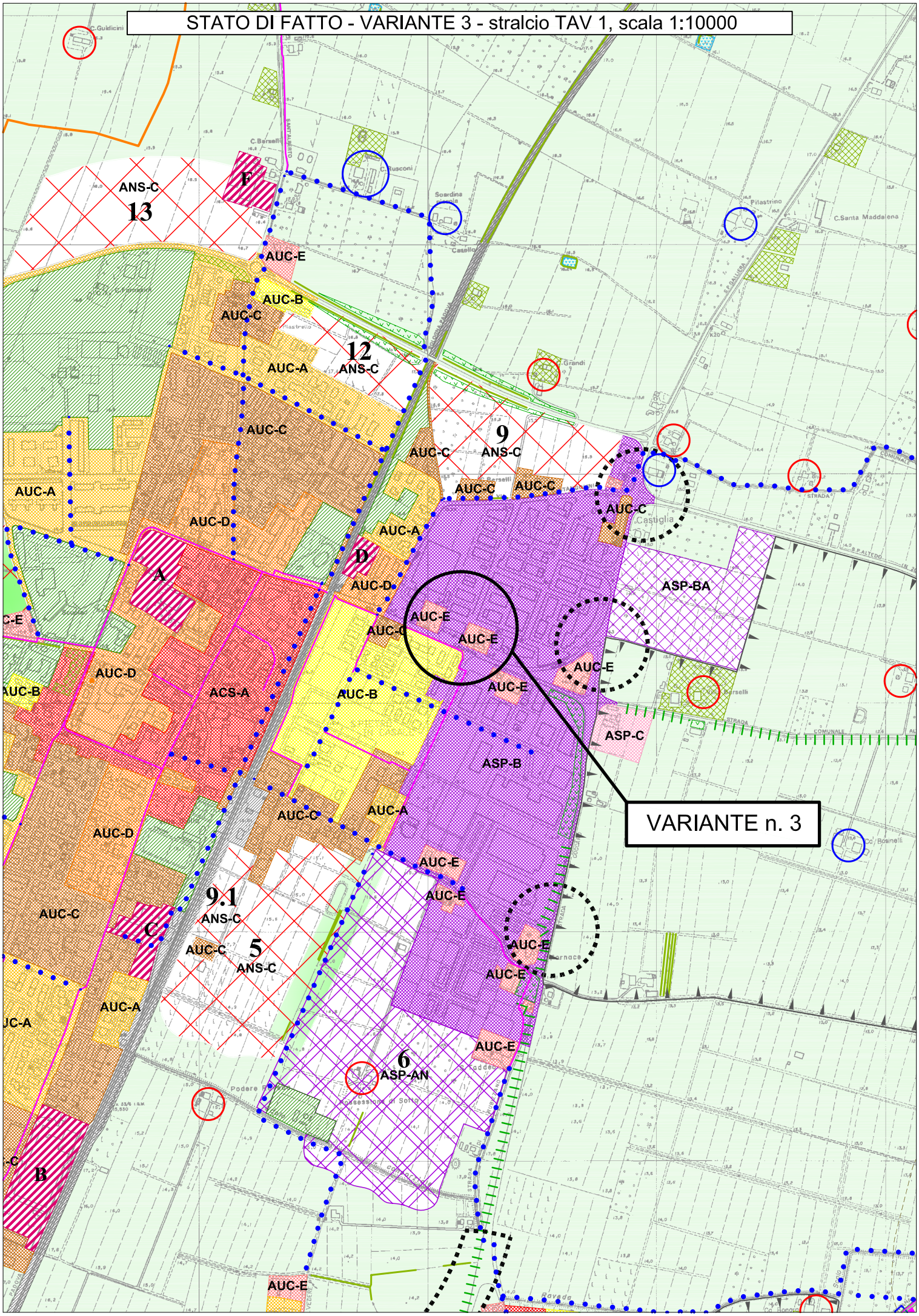
Essendo l’intervento rivolto alla sostituzione edilizia per funzioni compatibili con gli Ambiti consolidati limitrofi, si ritiene che la presente Variante non debba essere soggetta a Valsat, fermi restando i condizionamenti fissati anzidetti.

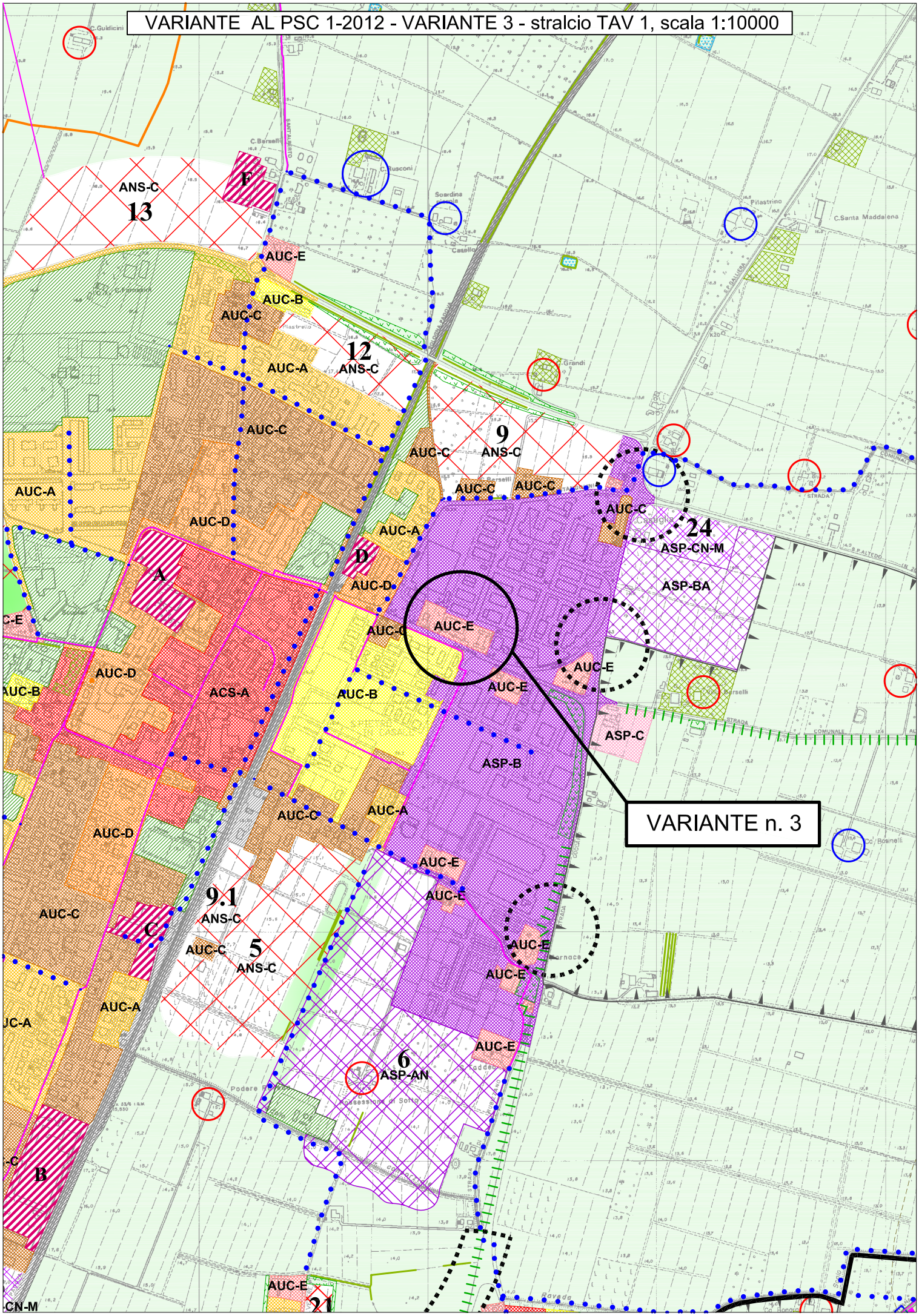
Modifiche ai documenti del PSC relative alla Variante 3

La Variante 3 modifica i seguenti elaborati:

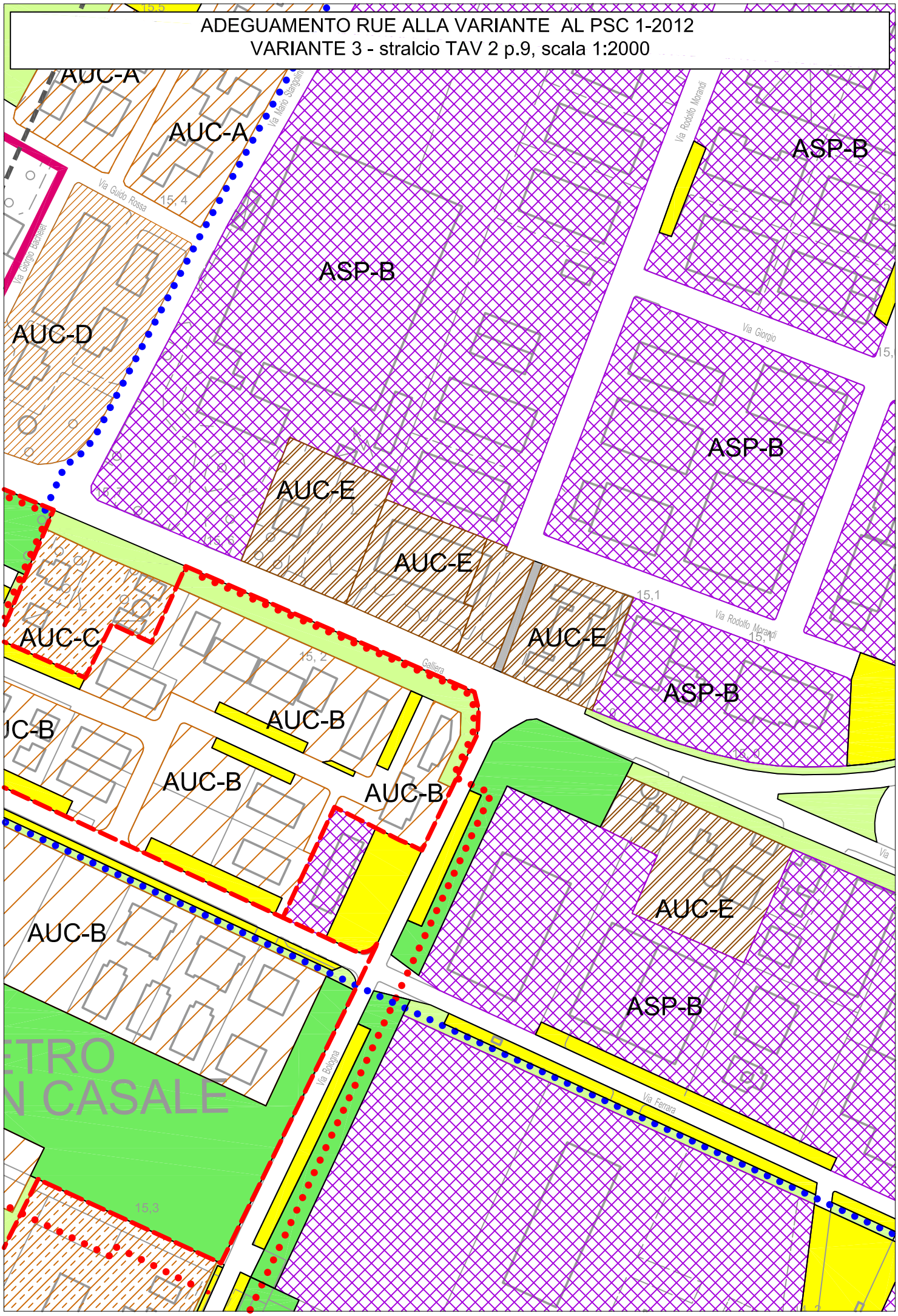
- La relazione del PSC per quanto riguarda le tabelle della “macroclassificazione” (tessuti consolidati produttivi che cambiano in tessuti consolidati prevalentemente residenziali/misti)
- Le Tav. n. 1 e n. 3 del PSC
- La relazione geologica con le analisi di dettaglio del sito
- Viene allegato uno studio di impatto acustico

Cartografia Variante n. 3


STATO DI FATTO - VARIANTE 3 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
VARIANTE n. 3
ANS-C
13
F
AUC-E
AUC-B
AUC-C
12
ANS-C
AUC-A
AUC-C
9
ANS-C
AUC-C
AUC-C
AUC-C
AUC-A
AUC-D
AUC-A
D
AUC-D
A
AUC-E
AUC-C
AUC-E
ASP-BA
AUC-E
AUC-D
ACS-A
AUC-B
AUC-E
ASP-C
ASP-B
AUC-C
AUC-A
AUC-D
AUC-E
AUC-C
9.1
ANS-C
AUC-E
AUC-C
5
ANS-C
AUC-E
AUC-A
AUC-E
6
ASP-AN
B
AUC-E


VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 3 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
VARIANTE n. 3
ANS-C
13
F
AUC-E
AUC-B
AUC-C
12
ANS-C
AUC-A
AUC-C
9
ANS-C
AUC-C
AUC-C
AUC-C
AUC-A
AUC-D
AUC-A
D
AUC-D
24
ASP-CN-M
ASP-BA
A
AUC-E
AUC-C
AUC-E
AUC-D
ACS-A
AUC-B
AUC-E
ASP-C
ASP-B
AUC-C
AUC-A
AUC-D
AUC-E
AUC-E
AUC-C
9.1
ANS-C
C
AUC-C
5
ANS-C
AUC-E
AUC-E
AUC-A
AUC-E
6
ASP-AN
B
AUC-E
21
CN-M

ADEGUAMENTO RUE ALLA VARIANTE AL PSC 1-2012
VARIANTE 3 - stralcio TAV 2 p.9, scala 1:2000



VARIANTE n. 5

Oggetto

Si tratta di disciplinare con una scheda specifica un'area posta in ambito rurale, più precisamente in via Gamberini a Gavaseto, da alcuni decenni utilizzata in modo improprio come deposito e trattamento di materiali edilizi nonché alla loro commercializzazione oltre ad essere deposito per automezzi pesanti destinati all'autotrasporto a noleggio. Nel frattempo (il 31.12.2012) l'attività di deposito e commercializzazione di prodotti edilizi è cessata; rimane solo l'attività di parcheggio e noleggio di mezzi pesanti per l'autotrasporto.

Motivazioni

La motivazione principale dell'Amministrazione è quella di prendere atto di una situazione non considerata in sede di redazione del PSC, non tanto per ammettere nuove costruzioni, quanto per disciplinare l'attività in particolar modo sotto il profilo ambientale e della accessibilità.

Dimensionamento

L'ambito specifico, che verrà disciplinato all'interno dell'Art. 31 del PSC, presenta una dimensione fondiaria di circa 3.500 mq. Non vengono previsti indici di edificabilità ma viene fissata una quota massima di SU per realizzare un edificio a 1 piano da destinare ad uffici per l'attività; nel contempo la nuova costruzione sarà subordinata alla demolizione e riqualificazione dell'area per tutti i manufatti non legittimati. Il tutto è meglio descritto nell'integrazione al RUE, art. 34, contenuta all'interno della Variante al RUE n. 4/2013 in adeguamento alla presente Variante al PSC n. 1/2012.

Condizionamenti

Il Comune attraverso la sottoscrizione di un Art. 18, a fronte della possibilità di realizzare i nuovi uffici mette a carico dei soggetti attuatori alcune opere manutentive da definire nell'Art. 18 fra cui:

- Il consolidamento della sede stradale, dalla SP 20, fino all'accesso dell'insediamento

Modifiche ai documenti del PSC

La Variante n. 5 modifica gli elaborati che di seguito si allegano:

- Norme del PSC, in particolare l’Art. 31 con l’introduzione di alcune specifiche riferite agli insediamenti esistenti in Ambito rurale con funzioni non agricole
- Le Tav. n. 1 e n. 3 del PSC

LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN CARATTERE ***grassetto corsivo***

INSEDIAMENTI EXTRAGRICOLI IN AMBITO RURALE

Art. 31 – Insediamenti 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* ~~ci~~ 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, 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 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. 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.

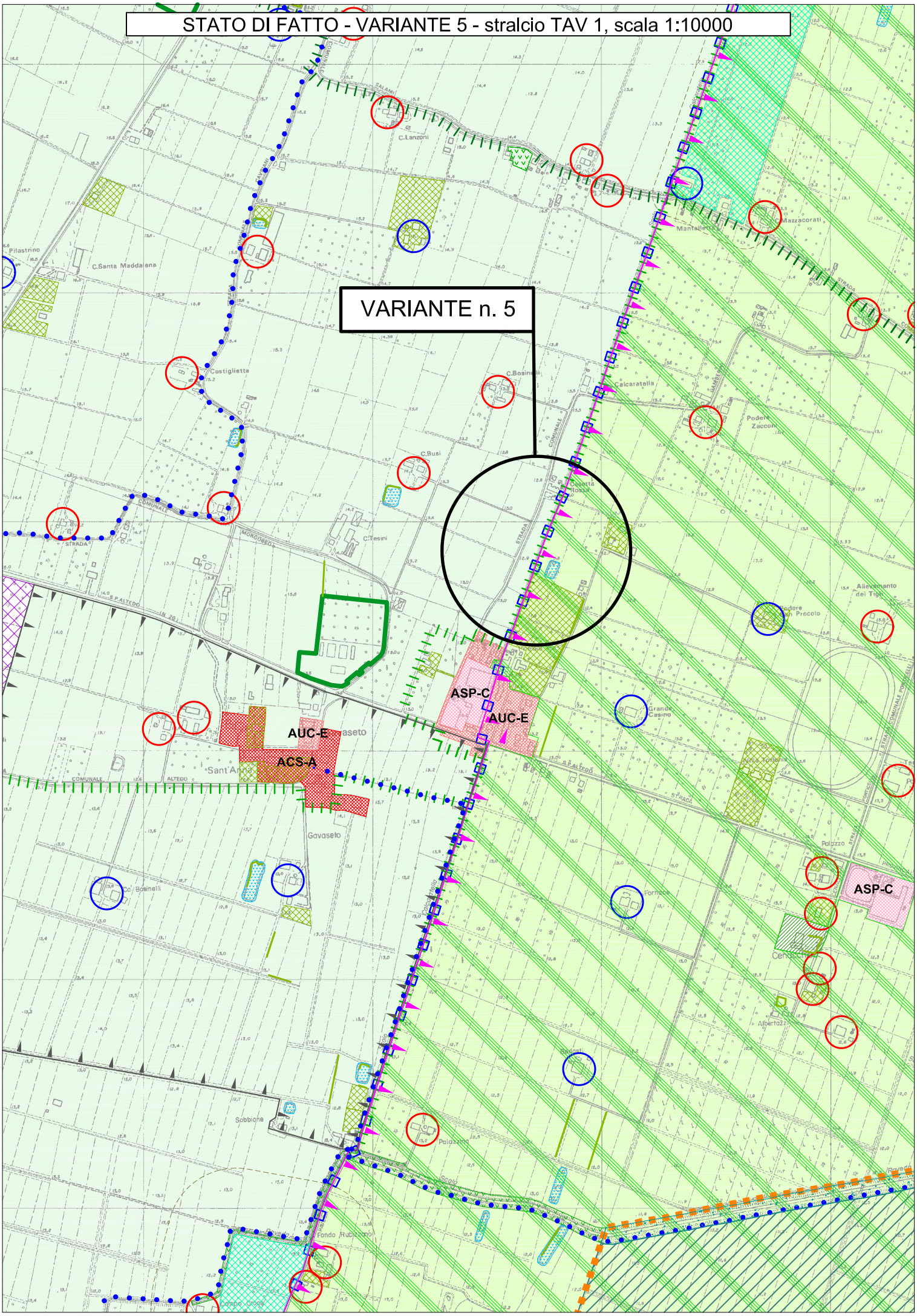
paragrafo 3): Codifica e individuazione dell'insediamento

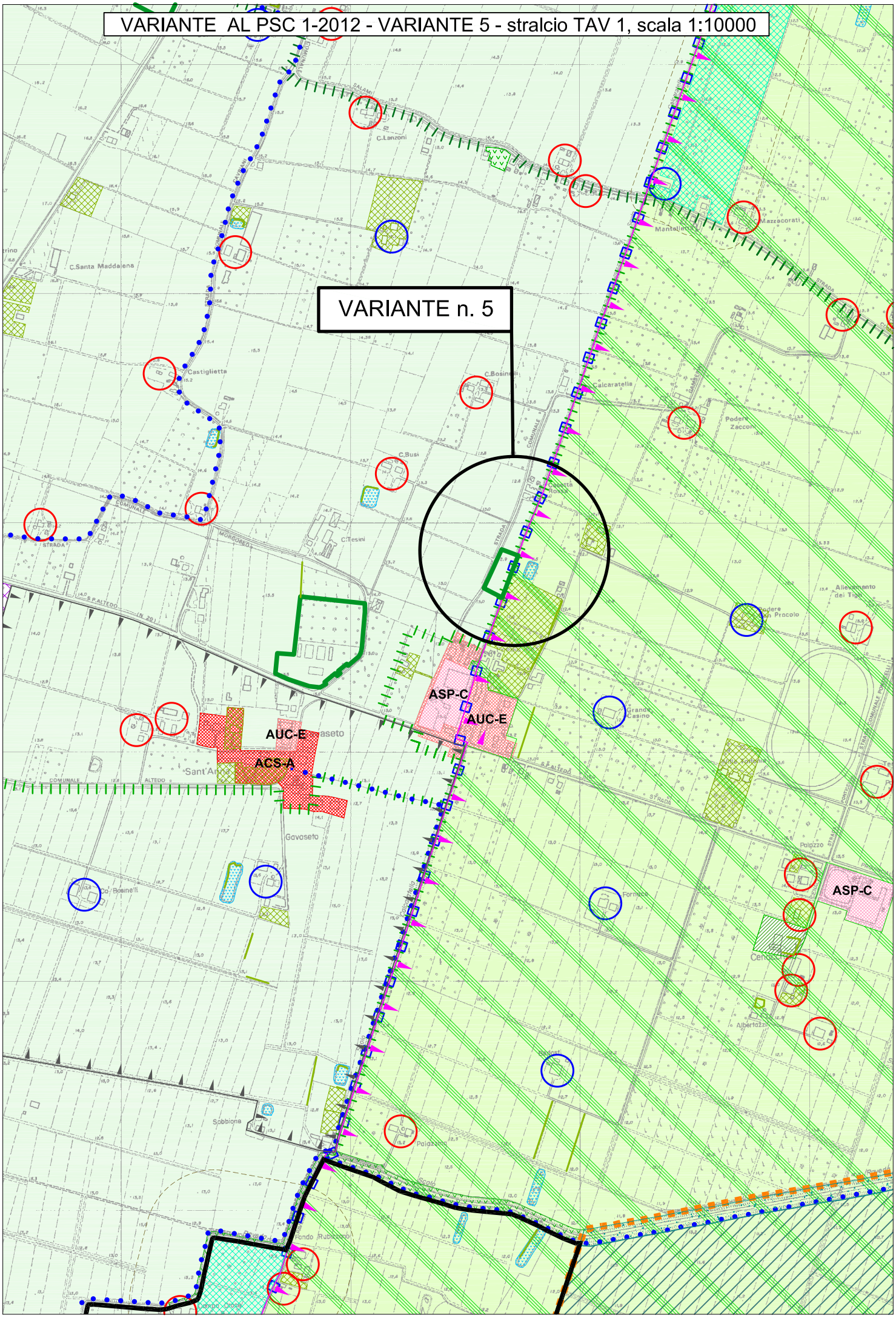
1. Gli insediamenti sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificato nelle coperture definitive nel seguente layer:

    - Insediamenti in ambito extraurbano da riqualificare "PSC_ASSETTO_PL_ASP_C_agr"

Cartografia Variante n. 5

STATO DI FATTO - VARIANTE 5 - stralcio TAV 1, scala 1:10000




VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 5 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
VARIANTE n. 5
ASP-C
AUC-E
AUC-E
ACS-A
ASP-C

VARIANTE n. 6

Oggetto

Vengono individuate 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. Tali nuovi sub ambiti di tipo ambientale si sovrappongono e integrano gli indirizzi degli "*ambiti rurali*" del PSC.

Motivazioni

La motivazione principale dell'Amministrazione è quella di iniziare a dare corpo, attraverso atti concreti di programmazione territoriale, a proposte provenienti da associazioni culturali, ambientalistiche e professionali, espresse anche attraverso osservazioni al Piano Strutturale Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio, inizialmente rinviate per la necessità di procedere a ulteriori approfondimenti.

Localizzazione

Queste prime due aree sono identificate una a est del capoluogo in direzione delle aree "*ex vallive*" partendo dalla frazione di Rubizzano; questa area si connette quindi dal punto di vista strutturale, con le aree ambientali già delineate nel PSC e negli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTCP, Rete Natura 2000, ecc).

L'altra area si sviluppa sul fronte ovest del capoluogo partendo dalla frazione di San Benedetto e accorpando al suo interno alcuni nodi ecologici semplici e complessi esistenti, nonché un sistema di maceri. Questa seconda area si estende poi verso nord fino a portarsi a margine di alcuni Ambiti di sviluppo residenziale.

Indirizzi, politiche ed Interventi

Gli indirizzi, le politiche e gli interventi rientrano tra quelli già definiti all'Art. 15 del PSC "Sistema delle reti ecologiche", a cui verranno aggiunti specifiche parti in riferimento alle due proposte sopradescritte.

Dovranno essere predisposti progetti complessivi e 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.

Potranno essere utilizzati i criteri della perequazione urbanistica in particolare modo nei confronti degli operatori agricoli.

Modifiche ai documenti del PSC

La Variante n. 6 modifica gli elaborati che di seguito si allegano:

- Norme del PSC, in particolare l'Art. 15 con l'introduzione di alcune norme di indirizzo per gli interventi previsti dalla presente Variante
- Le Tav. n. 1 e n. 3 del PSC

LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN CARATTERE ***grassetto corsivo***

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 perimetrale 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 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.

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.

5. Nello specifico per i "Nodi ecologici complessi" e "le Zone di rispetto dei nodi ecologici", costituenti "Zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura", sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 7.4, commi 3 e 4 del PTCP ed in particolare:

   a) per i Nodi ecologici complessi:
      1. manutenzione di infrastrutture e impianti esistenti;
      2. ristrutturazione, ampliamento, potenziamento di infrastrutture e impianti esistenti non delocalizzabili; in tali casi si dovranno tuttavia prevedere ed attuare adeguate misure di mitigazione e soprattutto di compensazione, queste ultime in aree anche non direttamente contermini col sito interessato dall'intervento ma funzionalmente integrate/integrabili con il medesimo;
      3. realizzazione ex novo di attrezzature e impianti che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione residente all'interno o nelle immediate vicinanze dell'area del nodo di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.

   b) per le Zone di rispetto dei nodi ecologici:
      1. manutenzione di infrastrutture e impianti esistenti;
      2. ristrutturazione, ampliamento, potenziamento di infrastrutture e impianti esistenti non delocalizzabili; in tali casi si dovranno tuttavia prevedere ed attuare adeguate misure di mitigazione e soprattutto di compensazione, queste ultime in aree anche non direttamente contermini col sito interessato dall'intervento ma funzionalmente integrate/integrabili con il medesimo;
      3. realizzazione ex novo di attrezzature e impianti che siano previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali;
      4. realizzazione ex novo di attrezzature e impianti che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione residente all'interno o nelle immediate vicinanze dell'area del nodo di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.
      5. realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.

   L'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti punti a2, a3, b2, b3 e b4 è comunque subordinata alla compa-

tibilità degli stessi con:

- le politiche attuative riportati ai punti precedenti;
- la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile;
- le caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un adeguato intorno.

Nei nodi ecologici complessi e nelle relative zone di rispetto sono inoltre consentiti:

- qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal RUE;
- la realizzazione di annessi rustici aziendali ed interaziendali, di strutture per l'allevamento zootecnico, in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo agricolo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli professionali ai sensi delle vigenti leggi regionali e dei loro nuclei familiari, nonché strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri;
- interventi edilizi sulla base di titoli abilitativi già legittimamente rilasciati alla data del 11 febbraio 2003;
- l'attuazione delle previsioni di urbanizzazione e di edificazione contenute nei PRG vigenti alla data di adozione del PTCP, qualora ricadenti nelle zone già assoggettate alle disposizioni dell'art. 19 del PTPR
- la realizzazione di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica quali le casse di espansione, comprese le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.

La realizzazione delle opere di cui al presente comma 5, deve comunque risultare congruente con gli obbiettivi di conservazione e miglioramento della biodiversità presente in tali zone e la valorizzazione delle relative peculiarità paesaggistiche in funzione della riqualificazione e fruizione didattica e ricreativa del territorio.

6. Costituisce Variante al PSC la modifica del perimetro nei nodi ecologici semplici. Non costituisce Variante al PSC, l'individuazione di una diversa "direzione e/o posizione di collegamento ecologico " in sede attuativa, purché venga salvaguardato comunque il concetto della rete.

7. Spetta al POC un approfondimento Ambito per Ambito, che declini i seguenti indirizzi, che saranno poi resi operativi dai PUA:
   - esplicitazione delle scelte di rete ecologica effettuata e loro relazione con gli strumenti sottordinati
   - definizione di un chiaro disegno tra la rete ecologica interna all'Ambito e quella esterna, al fine di determinare una opportuna connessione fra i due contesti ed i due sistemi di valorizzazione ambientale.

8. Nella cartografia del RUE, vengono indicati dei "Punti di criticità" (art. 3.5 PTCP) in riferimento alle intersezioni più problematiche della rete ecologica con infrastrutture, prevalentemente stradali; spetta ai "progetti di intervento" analizzare e cercare di risolvere tali "Punti di criticità", individuando gli elementi conflittuali che generano discontinuità funzionali e dandone una soluzione superando così la criticità.

9. Il RUE definisce le modalità di attuazione della rete ecologica in conformità con le "Line guida per la progettazione e realizzazione delle reti ecologiche", Allegato 1 alla relazione del PTCP.

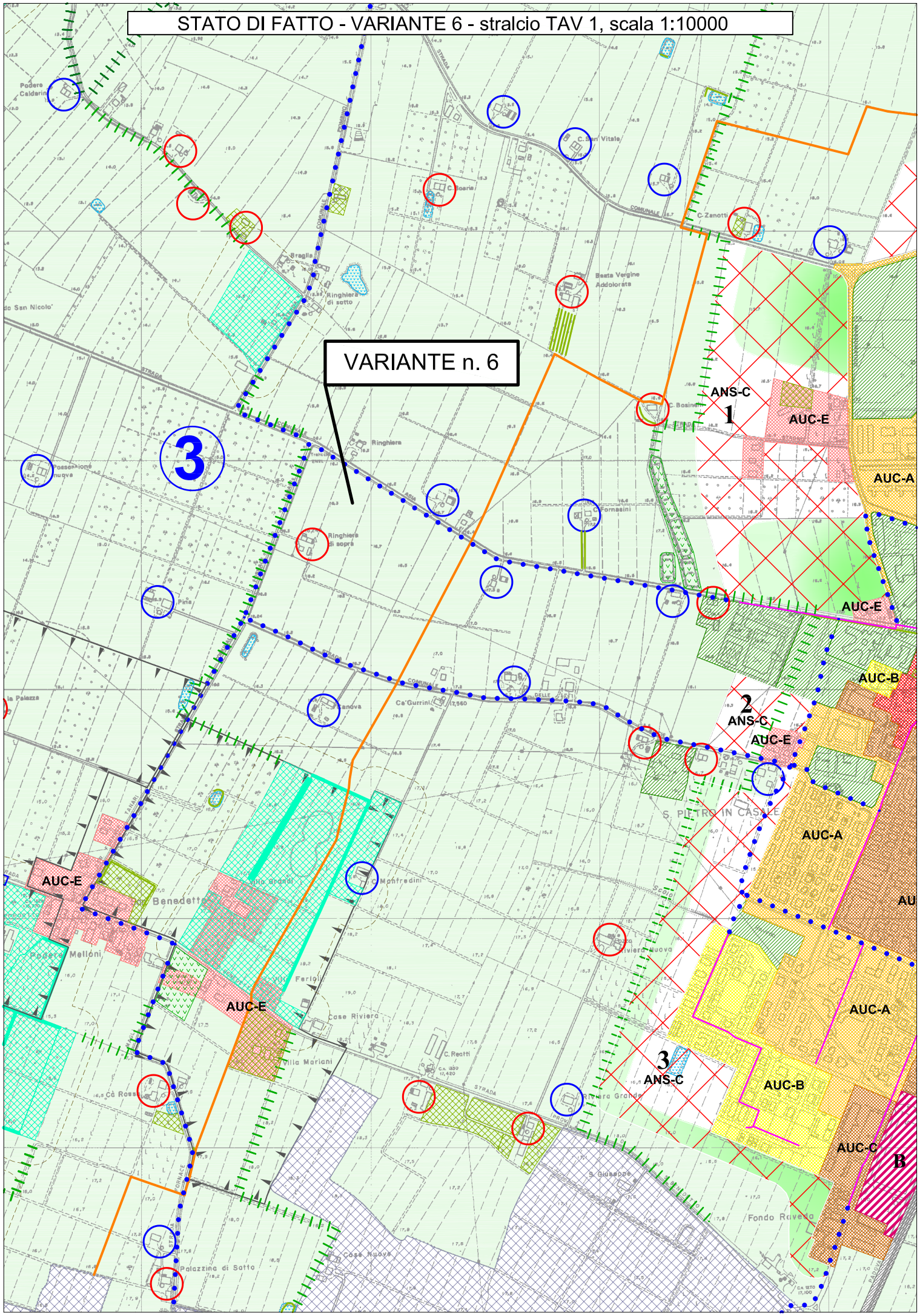
paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema

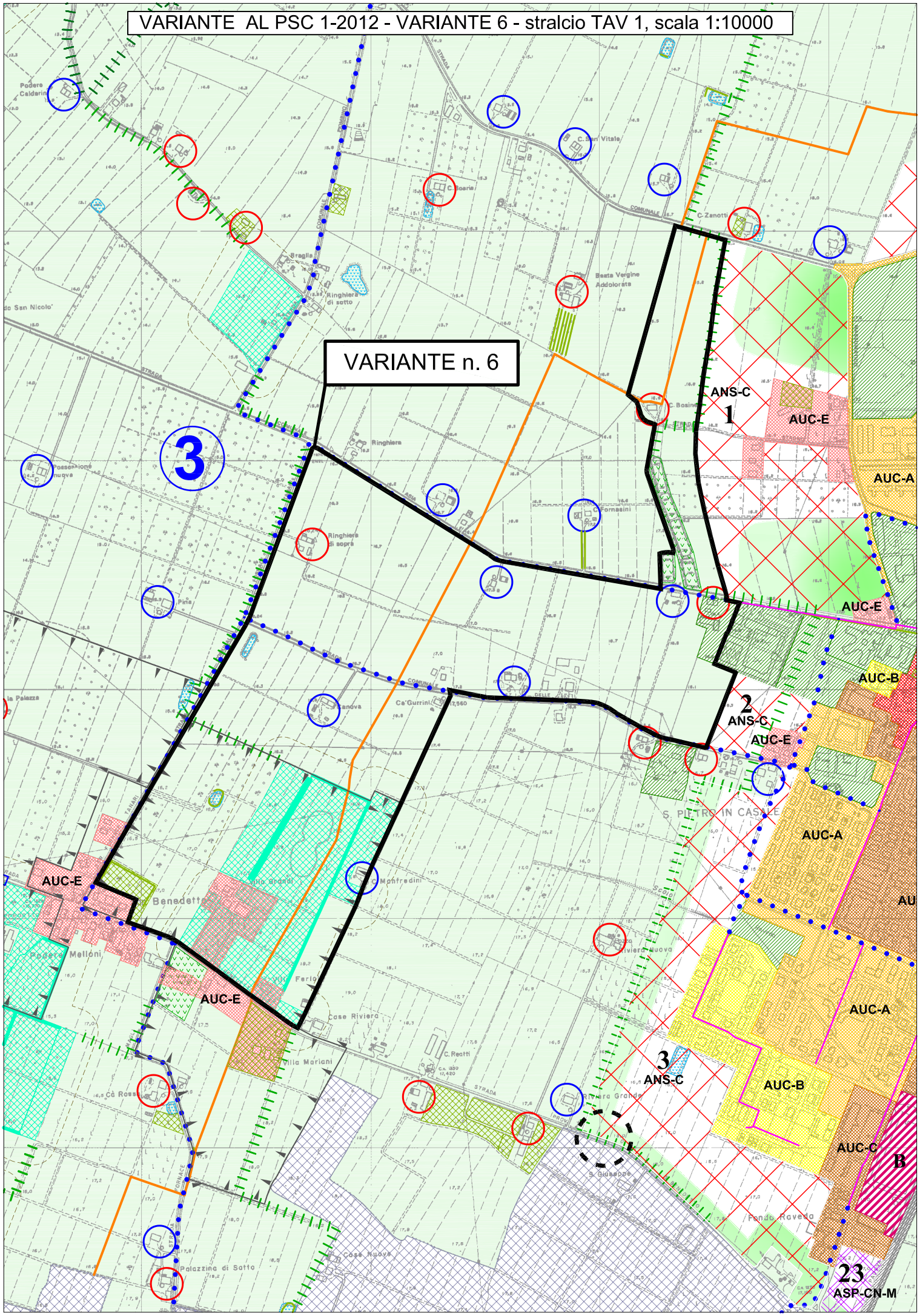
1. Il Sistema delle Reti ecologiche comprende i seguenti elementi riportati nella Tav. n. 1 codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:

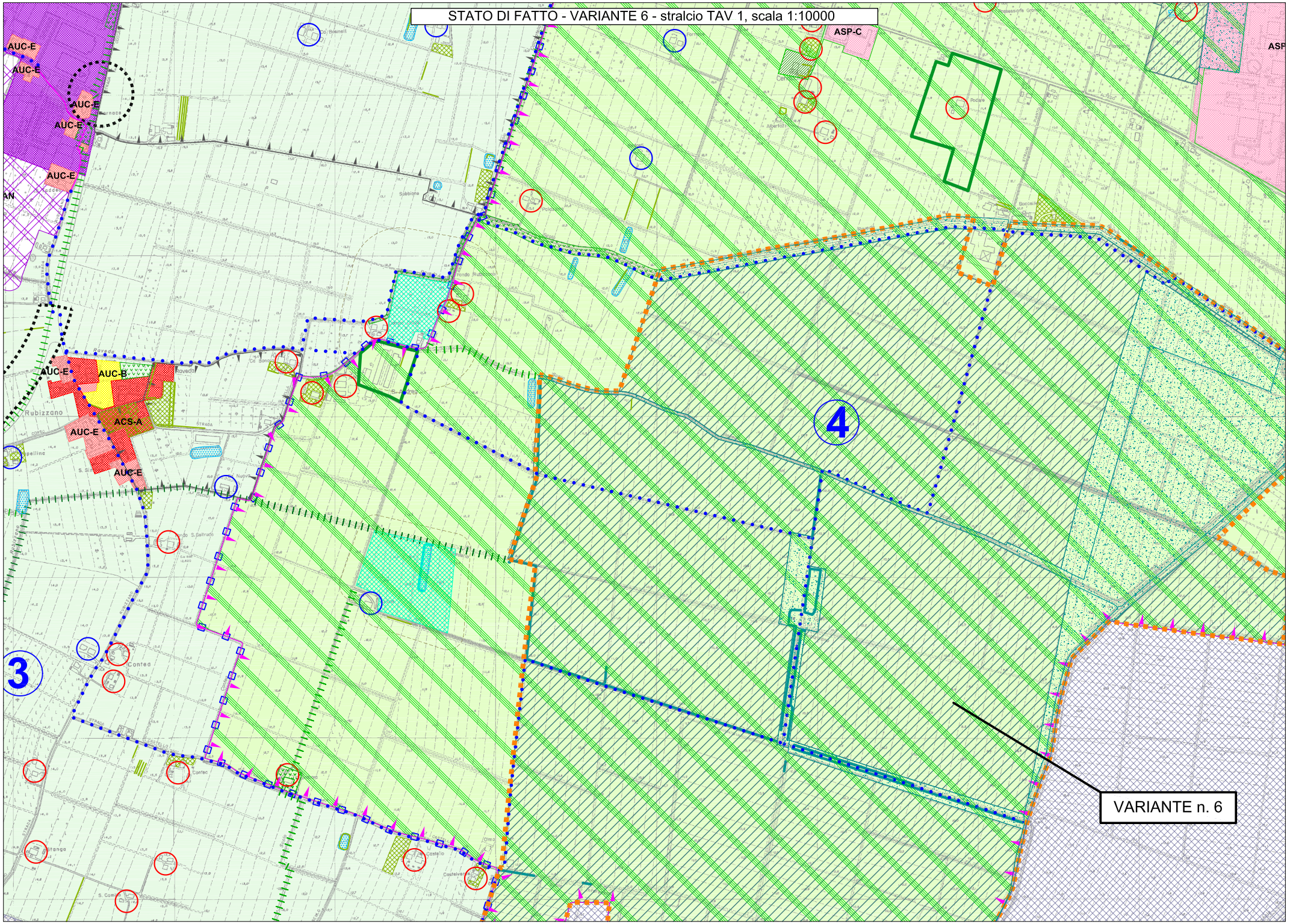
- Nodo ecologico complesso provinciale (aree):	"PSC_RETI_ECO_PL_RE-NC"
- Nodo ecologico complesso provinciale (linee):	"PSC_RETI_ECO_LI_RE-NC"
- Nodo ecologico semplice locale (aree):	"PSC_RETI_ECO_PL_RE-NS"
- Nodo ecologico semplice locale (linee):	"PSC_RETI_ECO_LI_RE-NS"
- Zona di rispetto del nodo ecologico complesso provinciale:	"PSC_RETI_ECO_PL_RE-ZRp"
- Zona di rispetto del nodo ecologico semplice locale:	"PSC_RETI_ECO_PL_RE-ZRs"
- Corridoio ecologico provinciale (aree):	"PSC_RETI_ECO_PL_RE-CP"
- Corridoio ecologico provinciale (linee):	"PSC_RETI_ECO_LI_RE-CP"

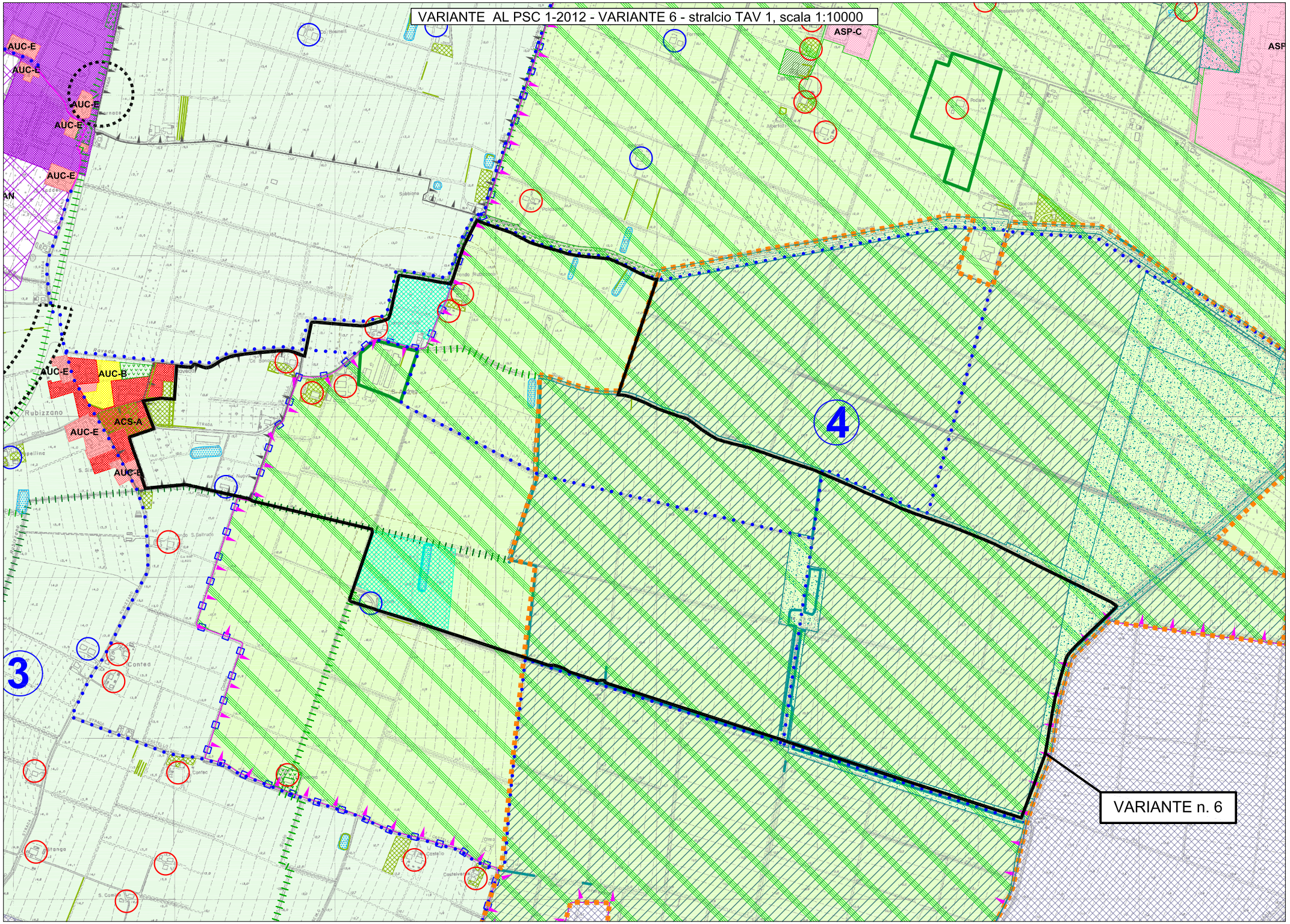
- Corridoio ecologico locale: “PSC_RETI_ECO_LI_RE-CL”
- Maceri di importanza ecologica: “PSC_RETI_ECO_PL_RE-ENmac”
- Giardini di importanza ecologica: “PSC_RETI_ECO_PL_RE-ENvil”
- Filari di importanza ecologica: “PSC_RETI_ECO_LI_RE-EN”

Cartografia Varianti n. 6


STATO DI FATTO - VARIANTE 6 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
VARIANTE n. 6
3
ANS-C
1
AUC-E
AUC-A
AUC-E
AUC-B
2
ANS-C
AUC-E
AUC-A
AUC-E
AUC-A
3
ANS-C
AUC-B
AUC-C
B
S. PIETRO IN CASALE


VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 6 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
VARIANTE n. 6
3
ANS-C
1
AUC-E
AUC-A
AUC-E
AUC-B
2
ANS-C
AUC-E
AUC-A
AUC-E
AUC-E
AUC-A
3
ANS-C
AUC-B
AUC-C
B
23
ASP-CN-M


STATO DI FATTO - VARIANTE 6 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
AUC-E
AUC-E
AUC-E
AUC-E
AUC-E
AUC-E
AUC-B
ACS-A
AUC-E
AUC-E
ASP-C
4
3
VARIANTE n. 6


VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 6 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
AUC-E
AUC-E
AUC-E
AUC-E
AUC-E
AUC-E
AUC-B
ACS-A
AUC-E
ASP-C
4
3
VARIANTE n. 6

VARIANTE n. 7

Oggetto

Viene proposta una integrazione all'Art. 31 del PSC con riguardo alla gestione degli interventi per gli edifici esistenti in Ambito rurale ma non più agricoli.

Motivazioni

La motivazione principale dell'Amministrazione è quella di iniziare a dare avvio al recupero delle funzioni non agricole presenti in Ambito rurale; tale indirizzo è già presente nel PSC all'Art. 31 dove la norma è rivolta prevalentemente ad "insediamenti ed attività incongrue" rispetto il territorio circostante.

Con l'integrazione proposta si 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. Il tutto avviene in sede di POC, con un processo perequativo che porterà alla sottoscrizione di un Art. 18, dove sarà fissata l'esatta individuazione della capacità edificatoria ammessa al trasferimento e quali oneri perequativi verranno attribuiti al soggetto attuatore.

Modifiche ai documenti del PSC

La Variante n. 7 modifica gli elaborati che di seguito si allegano:

- Norme del PSC, in particolare l'Art. 31 con l'introduzione di alcune specifiche riferite agli insediamenti abitativi esistenti in Ambito rurale non più utilizzati/abbandonati, oltre a quelle già introdotte con la Variante n. 5 precedente.

LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN CARATTERE ***grassetto corsivo***

Art. 31 – Insediamenti 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* ~~ei~~ 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, 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 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. 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"

VARIANTE n. 8

Oggetto

Vengono di seguito presentate alcune correzioni grafiche delle Tav. 1 e 2 con ricaduta sulla 3, del PSC, dovute ad imperfezioni rappresentative o errori di redazione che hanno comportato la non coerenza fra PSC e RUE.

Motivazioni

Si coglie l'occasione del procedimento avviato della presente Variante al PSC, per inserire le seguenti rettifiche grafiche.

Descrizione

Variante 8.1 - Prima modifica

Nella frazione Maccaretolo la tavola n. 1 con "Lo schema di assetto territoriale" non ha tenuto conto di alcuni edifici esistenti nel centro edificato per errore di campitura come Ambito AUC-E. La rappresentazione corretta è stata invece riportata nel RUE.

Si allegano quindi stralci del RUE Vigente (non modificato) per evidenziare la modifica al PSC come riportata nello stralcio della Tav. n. 1. Tale modifica comporta anche la nuova stesura della Tav. n. 3 "Potenzialità Archeologica".

Variante 8.2 – Seconda modifica

Nel territorio a Nord, a confine con il Comune di Galliera, non è stato riportato graficamente, un "corridoio infrastrutturale" funzionale ad una nuova eventuale viabilità di connessione tra la via Mussolina di San Pietro e la via Renello di Galliera. Peraltro tale corridoio è invece richiamato all'Art. 20, lettera b) del PSC.

Si allega quindi uno stralcio del PSC con indicato tale corridoio. Per evidenziare il coordinamento con il Comune di Galliera, si riporta a scopo dimostrativo, uno stralcio del PSC di tale Comune nella medesima zona. Tale modifica comporta anche la nuova stesura della Tav. n. 3 "Potenzialità Archeologica".

Variante 8.3 – Terza modifica

Nel territorio orientale in località “Tombe” a confine con il comune di Malalbergo, non è stata riportata “l’area di interesse naturalistico” derivante dal PTPR, art. 25. Trattasi di “mero errore materiale” che si va a sanare.

Si allega quindi uno stralcio del PSC con indicata tale area naturalistica e si integra la normativa all’Art. 14. Per evidenziare il coordinamento con il Comune di Malalbergo, si riporta a scopo dimostrativo, uno stralcio del PSC di tale Comune nella medesima zona. Tale modifica comporta anche la nuova stesura della Tav. n. 2 e n. 3.

Variante 8.4 – Quarta modifica

Ci si è accorti della mancanza di due tratti di “fascia di rispetto stradale” relativamente alla via Giovecca (vicinale) in confine con il comune di Pieve di Cento, e alla via Pizzardi (vicinale) fino al confine con il comune di San Giorgio di Piano. Tale refuso dovuto a “mero errore materiale” va sanato.

Si allega quindi uno stralcio del PSC Vigente e della proposta di modifica, con indicate tali correzioni. Tale modifica comporta la nuova stesura della Tav. n. 2 “Carta unica del territorio”.

Variante 8.5 – Quinta modifica

Ci si è accorti di una non corrispondenza fra la cartografia del PSC e del RUE laddove nella frazione “Poggetto” sono individuati due Ambiti per nuovi insediamenti individuati nel PSC come Ambiti 19.1 e 19.2.
Nel RUE tali sigle sono state riportate solo con il numero 19.
Segnaliamo qui la discordanza, ma la modifica sarà inserita nelle Varianti del RUE in adeguamento alle presenti Varianti al PSC.

LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN CARATTERE ***grassetto corsivo***

Art. 14 – Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche

paragrafo 1): Definizione del Sistema

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di San Pietro in Casale:

a) Aree di Riequilibrio Ecologico (ARE - art. 3.8 PTCP); due aree individuate una a margine dello scolo Calcarata e in prossimità del "Casone del Partigiano", e l'altra a nord ovest del territorio comunale, in corrispondenza del Canale Canella.
b) Zone di protezione speciale (ZPS - art. 3.7 PTCP) nel settore a sud-est del territorio comunale, facente parte di un'ampia area interessata da zone umide (zone ex vallive) comprendente anche parte del comune di Bentivoglio; altra piccola zona nella zona della "valle Tombe" al margine nord-est del comune.
c) Siti di Importanza Comunitaria (SIC – art. 3.7 del PTCP), individuati uno ad est del territorio comunale, a margine degli scoli Calcarata e Raveda e che in parte ricomprende un'area di riequilibrio ecologico, ed un altro a nord-est nella zona della valle Tombe, in confine con i Comuni di Galliera e Malalbergo.
d) Zone Umide (art. 3.5 PTCP) sono individuate dall'area SIC citata al punto precedente ubicata a margine degli scoli Calcarata e Raveda, da un'altra piccola area al confine sud facente parte di una più ampia zona interessante anche il comune di Bentivoglio, e dalle vasche dell'ex zuccherificio Eridania.
e) Zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura (art. 7.4 PTCP) rappresentate dai "Nodi ecologici complessi" e dalle "zone di rispetto dei nodi ecologici" facenti parte del successivo Sistema delle reti ecologiche a cui si rimanda.
f) Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua (Art. 142 D.Lgs 42/2004), riguardante il Canale Navile
g) Aree forestali di cui all'Art. 7.2 del PTCP
h) Zone di tutela naturalistica (art. 7.5 PTCP) coincidente con una porzione della "Valle Tombe", presente a nord-est del territorio comunale a confine con il comune di Malalbergo.

paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema

1. Le politiche attuative sono caratterizzate per sub-unità:

a) Per quanto riguarda le "ARE", la Carta Unica nella Tav. n. 2 ha riportato e definito cartograficamente tale sottosistema; le finalità e gli obiettivi da perseguire, oltre a quelli fissati dal PTCP all'art. 3.8, si esprimono attraverso le seguenti *prescrizioni:*
   - Tutela e manutenzione delle aree interessate dal sottosistema;
   - Valorizzazione delle aree medesime attraverso la loro connessione con la maglia delle reti ecologiche di livello locale;
   - Prevedere e gestire con attenzione la fruibilità didattica di tali aree attraverso appositi regolamenti di visita, la realizzazione di parcheggi di servizio non invasivi, la predisposizione per le parti più accessibili di ciclopiste inserite nel piano della mobilità ciclabile locale;

……OMISSIS…….

h) Per quanto riguarda le aree di tutela naturalistica la Carta Unica, Tav. n. 2, riporta e definisce tale sistema; le finalità e gli obbiettivi da perseguire, si esprimono attraverso le seguenti finalità specifiche:
   - *conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque della flora e della fauna, mediante il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali;*

- *mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative;*
- *tutela della biodiversità e valorizzazione degli ecosistemi e delle reti ecologiche.*

In coerenza con le finalità di cui al paragrafo precedente, in tali aree sono ammissibili i seguenti interventi:

- *interventi ed attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;*
- *infrastrutture e attrezzature finalizzate alla vigilanza e fruizione delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta;*
- *opere strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;*
- *gli interventi ammissibili su edifici esistenti;*
- *esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale, delle attività zootecniche ed itticole;*
- *eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi ed infrastrutture, anche ad uso abitativo, strettamente funzionali alle attività colturale o zootecnica;*
- *interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli rivolti ad evitare pericoli di crollo imminente sui manufatti edilizi esistenti;*
- *mutamenti d'uso di manufatti edilizi esistenti per le funzioni di vigilanza, di ricerca scientifica, di studio ed osservazione;*
- *manutenzione e ripristino delle infrastrutture indispensabili al proseguimento all'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, nonché delle infrastrutture di bonifica, irrigazione e difesa del suolo;*
- *attività escursionistiche;*

In tali aree non sono ammesse attività che possano danneggiare elementi geologici e mineralogici eventualmente presenti, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone.

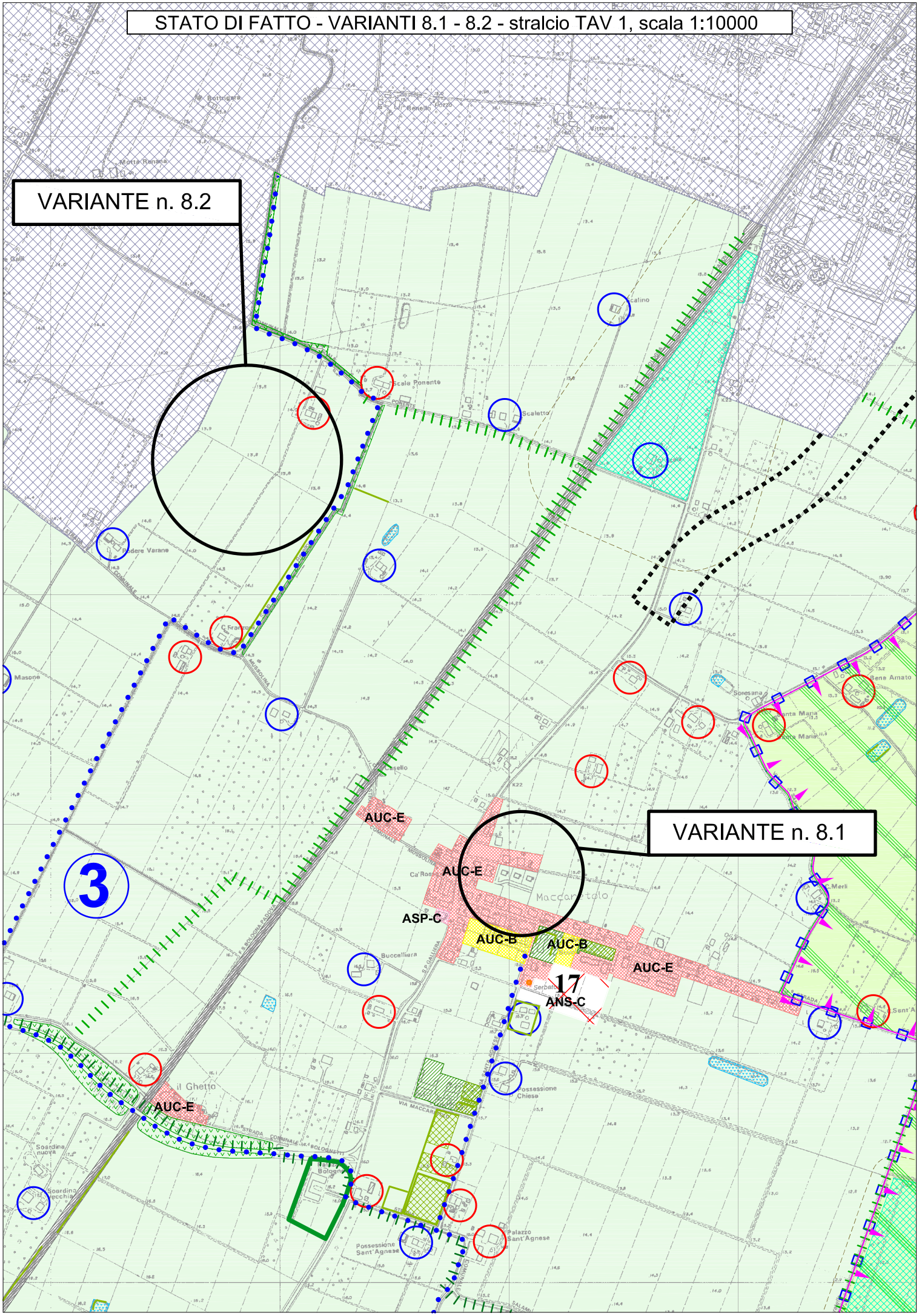
paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema

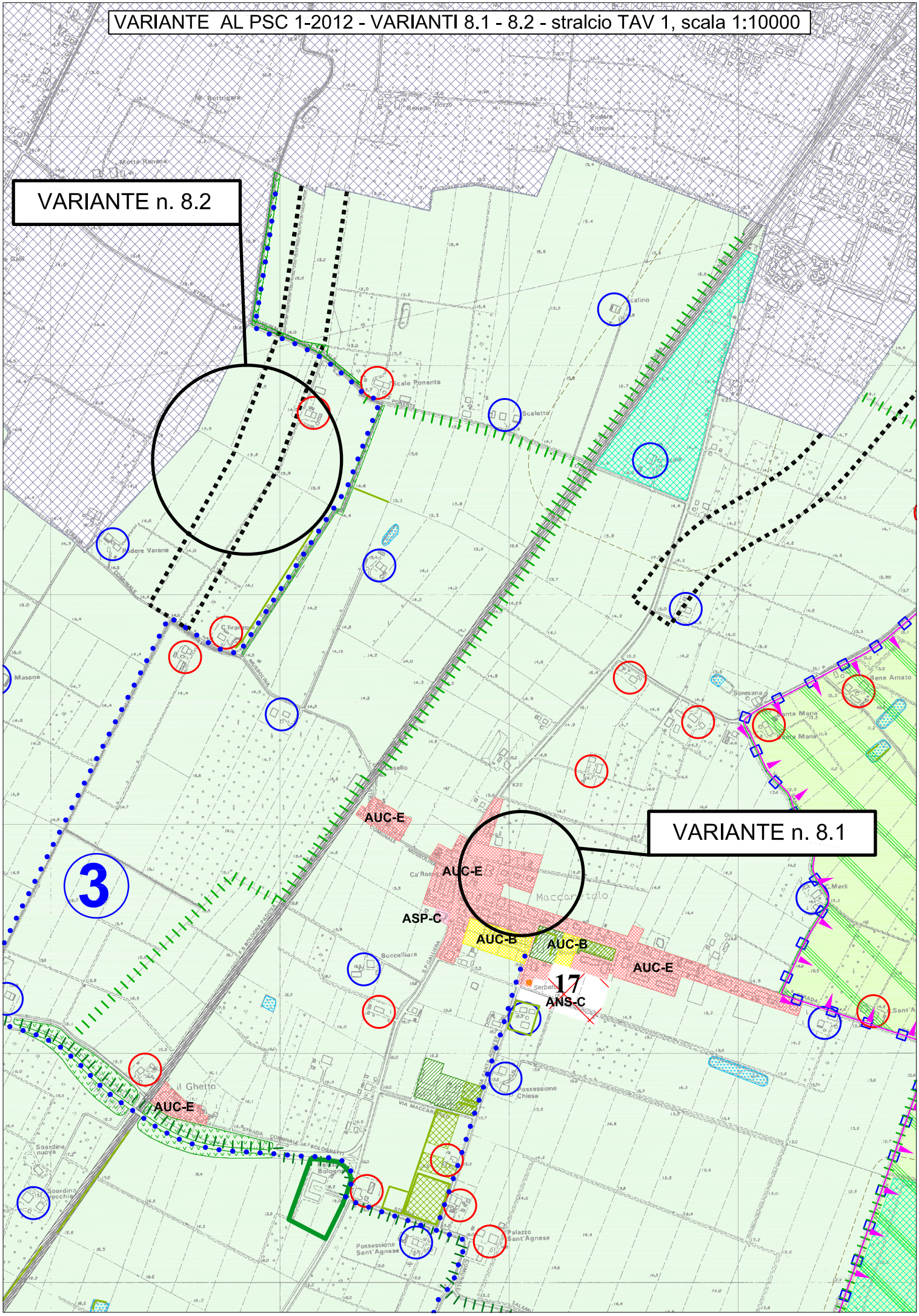
1. Il Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche comprende i seguenti elementi riportati nella Tav. n. 2 – Carta Unica e codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:

- Aree di Riequilibrio Ecologico (ARE) : "PSC_R_NAT_PL_ARE"
- Zona Protezione Speciale (ZPS): "PSC_R_NAT_PL_ZPS"
- Siti di Importanza Comunitaria: "PSC_R_NAT_PL_SIC"
- Zone umide: "PSC_R_NAT_PL_ZU"
- Zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura "PSC_R_NAT_PL_PAN"
- Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua (Art. 142 D.Lgs 42/2004) "PSC_R_NAT_LI_ST-DLGS42"
- Aree forestali "PSC_R_NAT_PL_FOR"
- *Aree di tutela naturalistica* *"PSC_R_NAT_PL_ZN"*

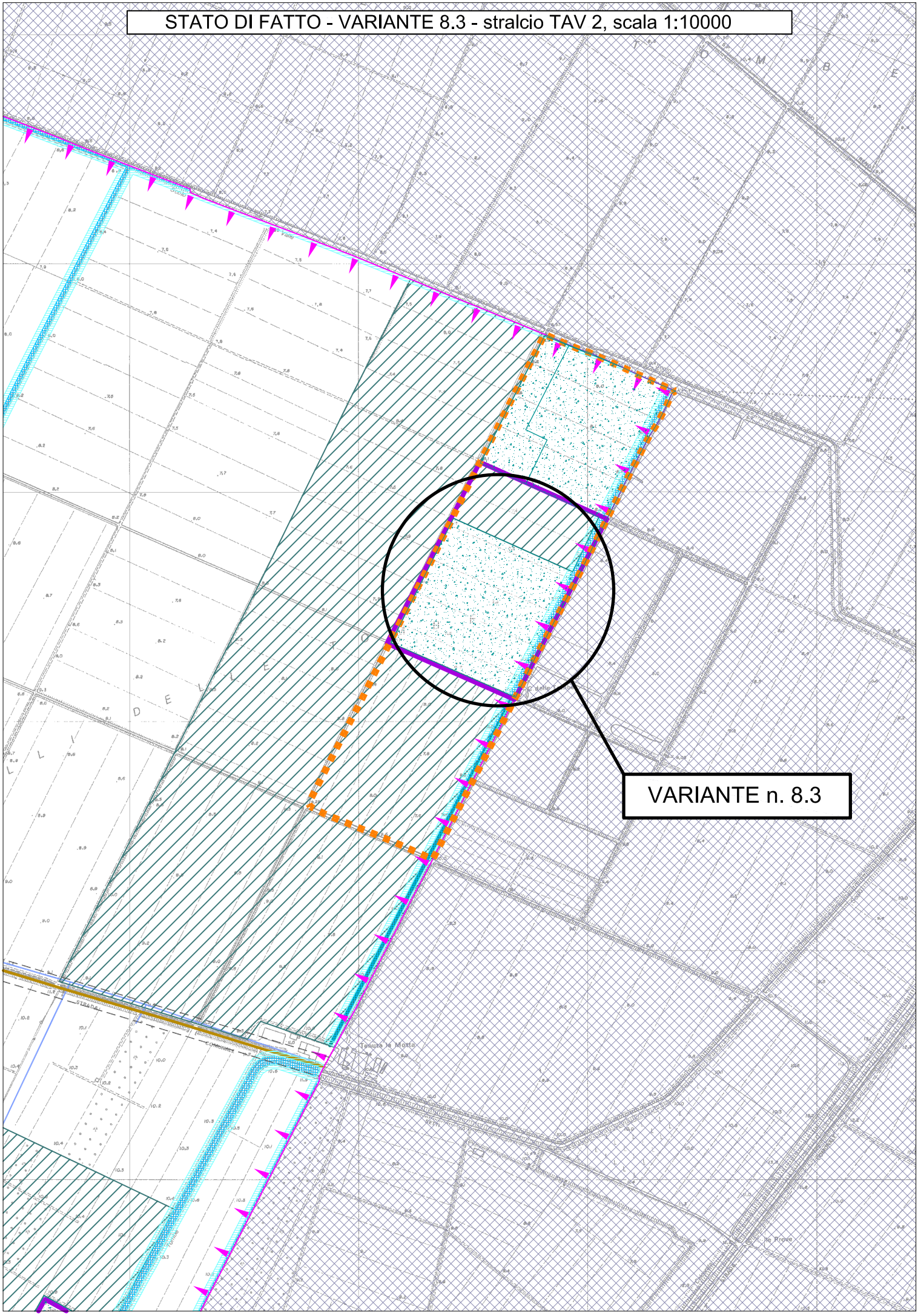
Cartografia Varianti n. 8

STATO DI FATTO - VARIANTI 8.1 - 8.2 - stralcio TAV 1, scala 1:10000

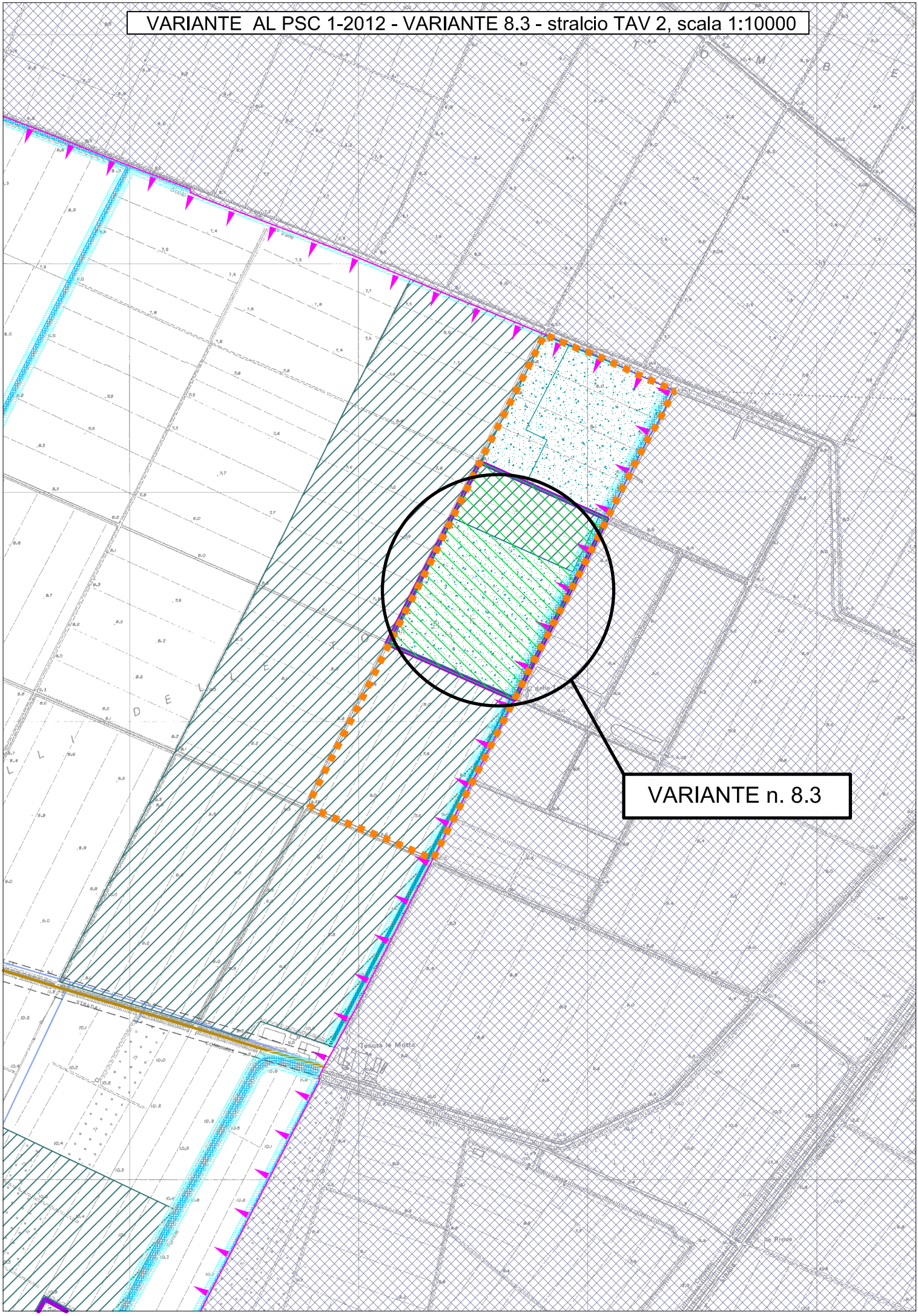



VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTI 8.1 - 8.2 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
VARIANTE n. 8.2
VARIANTE n. 8.1
AUC-E
AUC-E
ASP-C
AUC-B
AUC-B
AUC-E
17
ANS-C
AUC-E
3

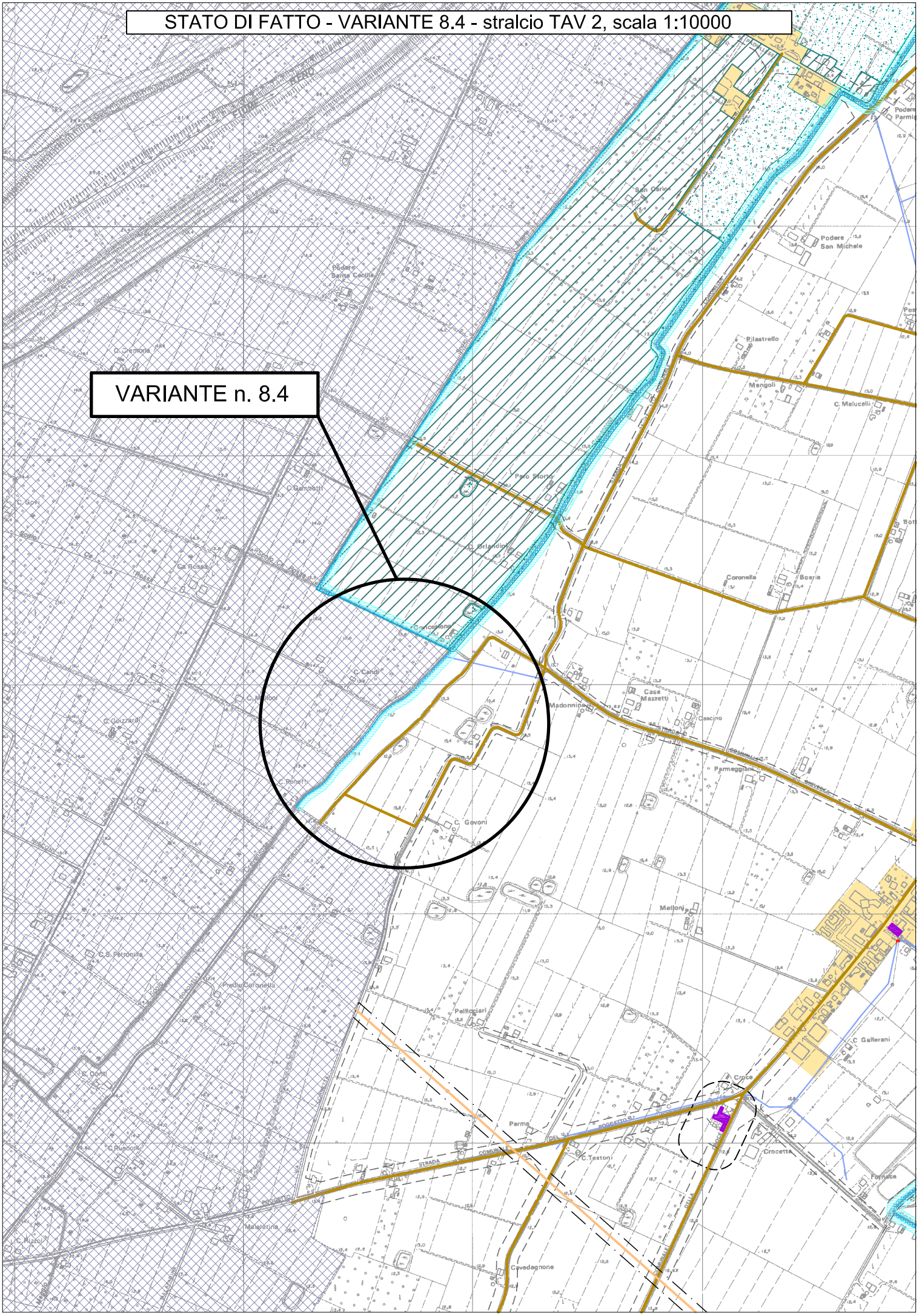
STATO DI FATTO - VARIANTE 8.3 - stralcio TAV 2, scala 1:10000



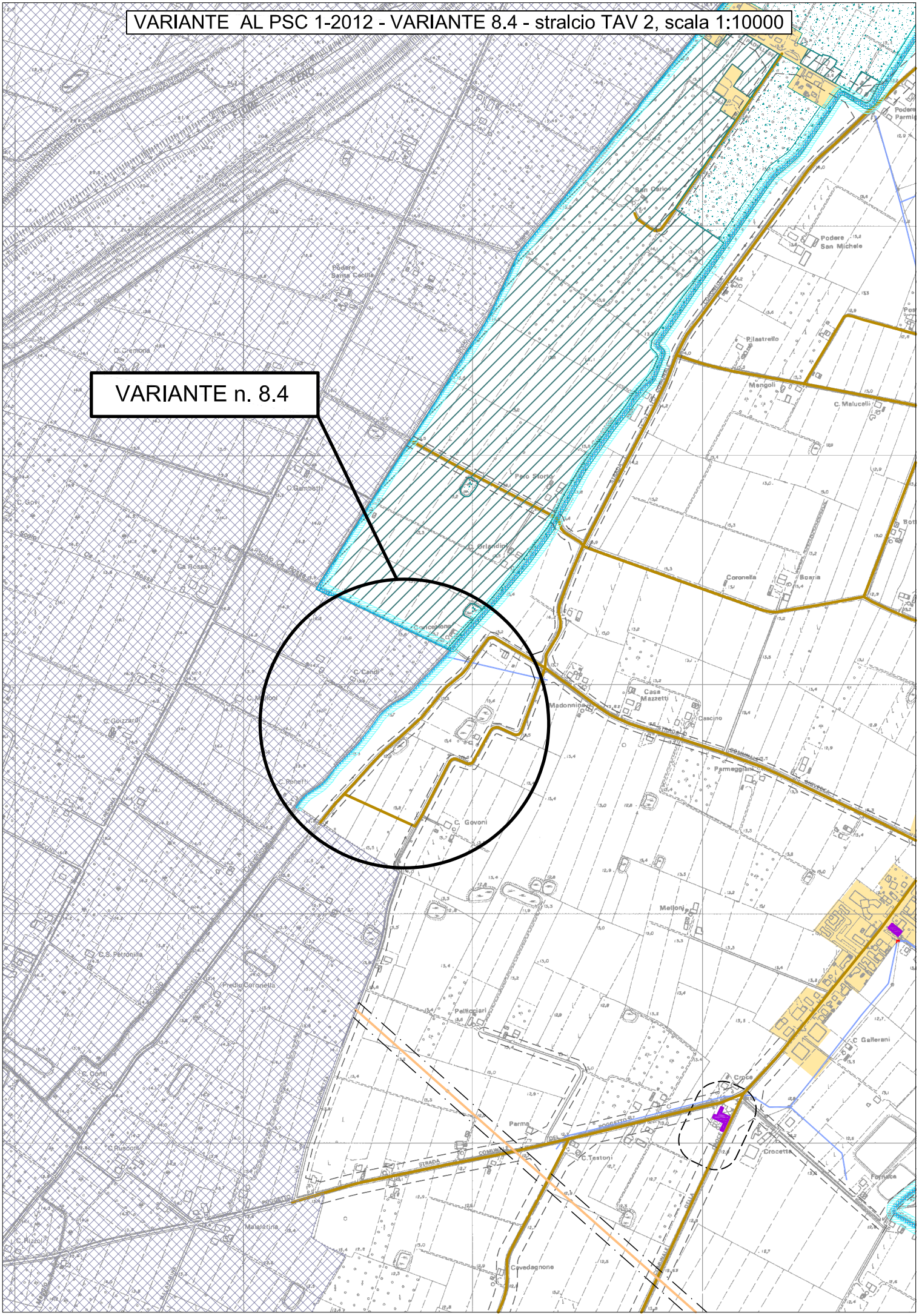
VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 8.3 - stralcio TAV 2, scala 1:10000

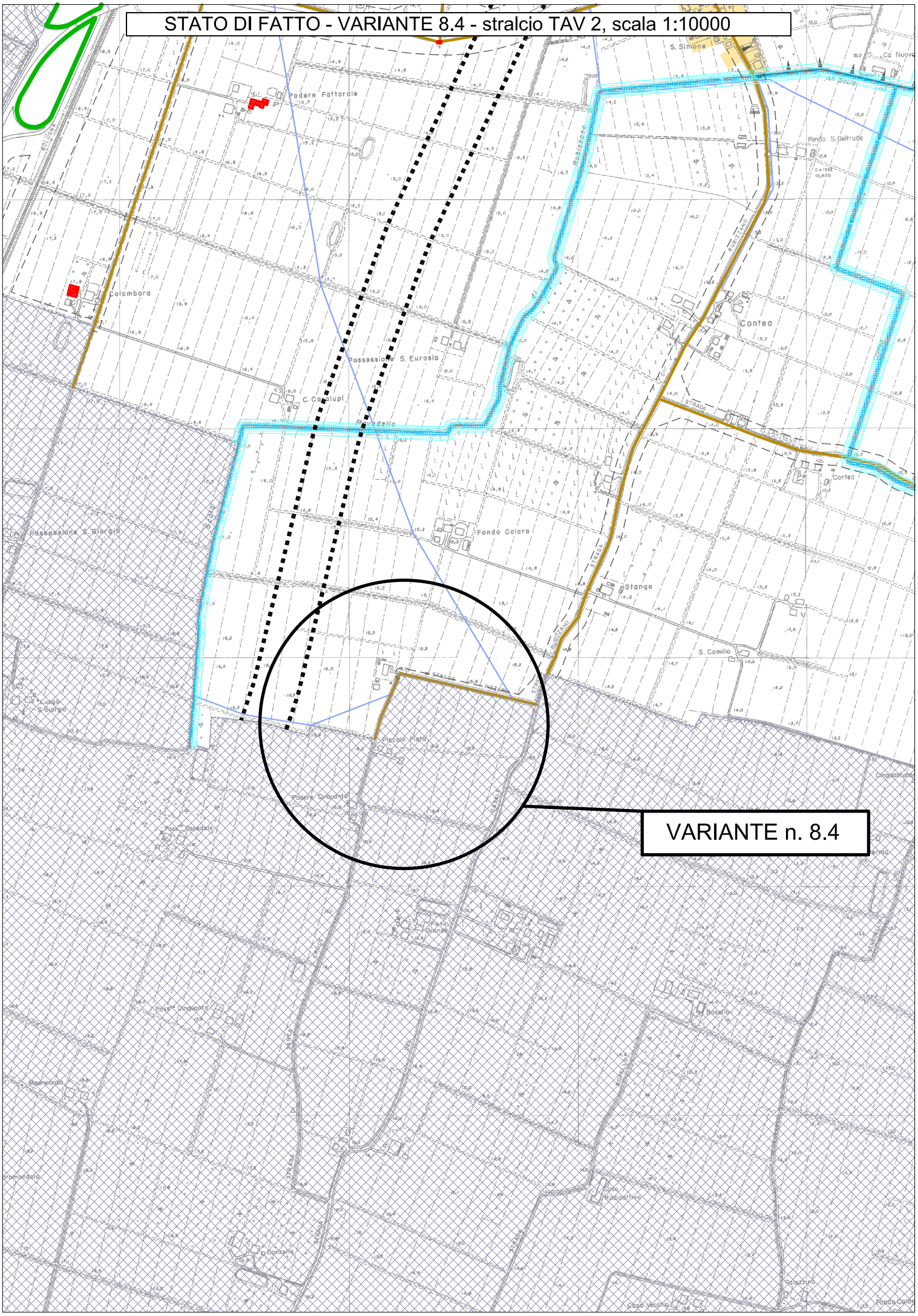


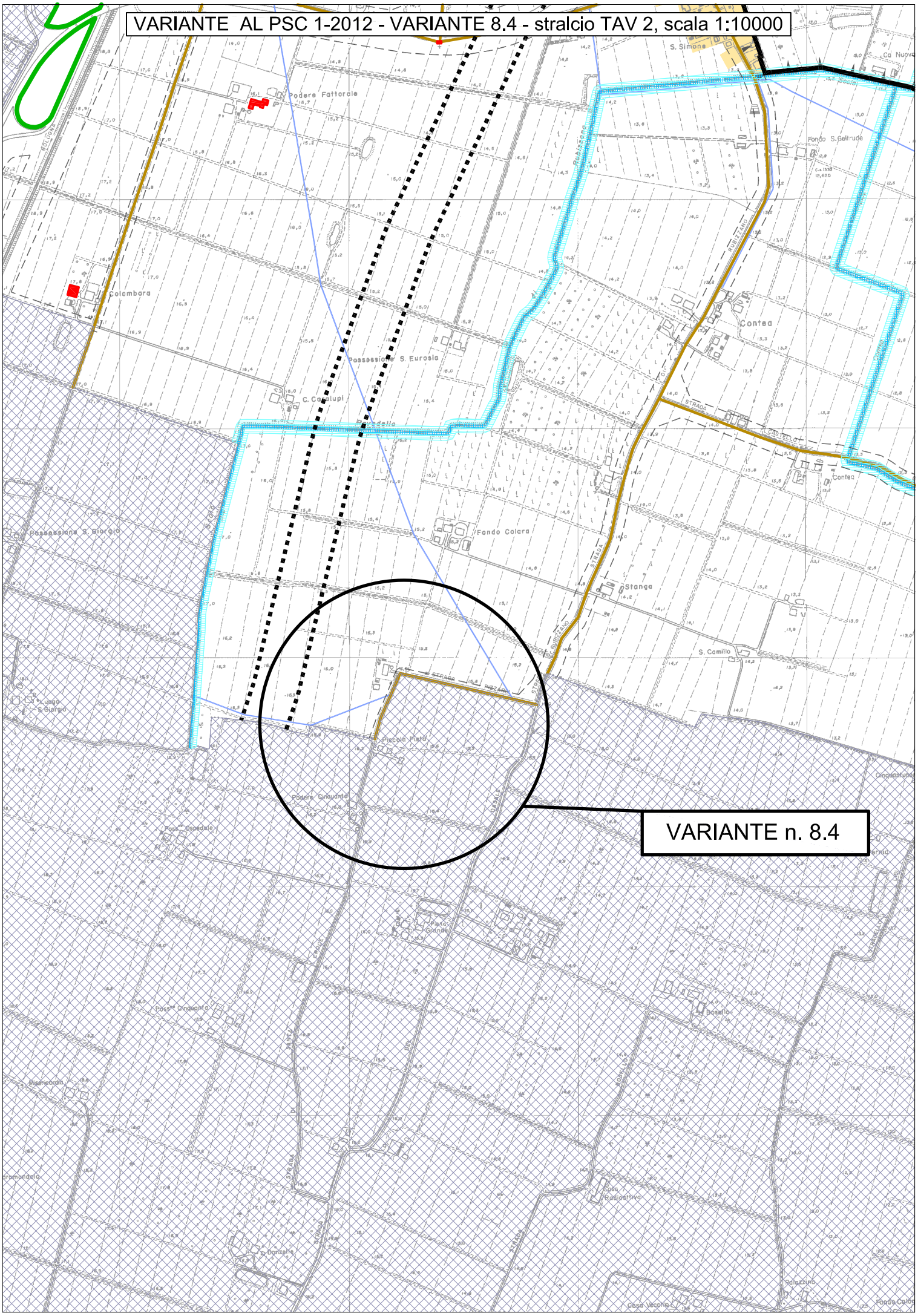
STATO DI FATTO - VARIANTE 8.4 - stralcio TAV 2, scala 1:10000



VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 8.4 - stralcio TAV 2, scala 1:10000




STATO DI FATTO - VARIANTE 8.4 - stralcio TAV 2, scala 1:10000
VARIANTE n. 8.4
Podere Fattorale
Colombara
Possessione S. Eurosia
C. Cattulpi
Fondo Colara
Contea
Stanga
S. Camillo
S. Simone
Fondo S.Geltrude
Possessione S. Giorgio
Podere Cinquanta
Piccolo Pisto
Grande
Casa Vecchia
Fondo Colo


VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 8.4 - stralcio TAV 2, scala 1:10000
VARIANTE n. 8.4
Podere Fattorale
Colombara
Possessione S. Eurosia
C. Casalupi
Fondo Colara
Stanga
S. Camillo
Contea
Fondo S. Geltrude
S. Simone
Possessione S. Giorgio
Piccola Pista
Podere Cinquanta
Bosello
Casa Radioattiva
Casa Vecchia
Palazzina
Donzelle
Miserandola
Cinquantuno

VARIANTE n. 9

Oggetto

Viene proposta una modifica cartografica riguardante la cancellazione di due previsioni di “corridoi infrastrutturali”

Motivazioni

Si parla di due previsioni infrastrutturali inserite lungo il tracciato della Strada Provinciale Galliera nel tratto tangente al centro abitato.

Infatti a livello di PSC era stato previsto un possibile intervento di razionalizzazione di tre interconnessioni tra la viabilità comunale e la suddetta SP4, ovvero:

- una previsione all’intersezione della SP4 con la SP 20di Altedo
- una previsione all’intersezione della SP4 con la Via Galliera Nord
- una previsione all’intersezione della SP4 con la via Rubizzano

Di fatto, ad eccezione della prima sulla quale è in corso di predisposizione di un Art. 18 fra Comune, Provincia e proprietari delle aree finalizzato alla realizzazione di una rotatoria, le altre due previsioni sono già superate in quanto tali intersezioni sono già state messe in sicurezza.

L’Amministrazione quindi non ritiene più necessaria la previsione.

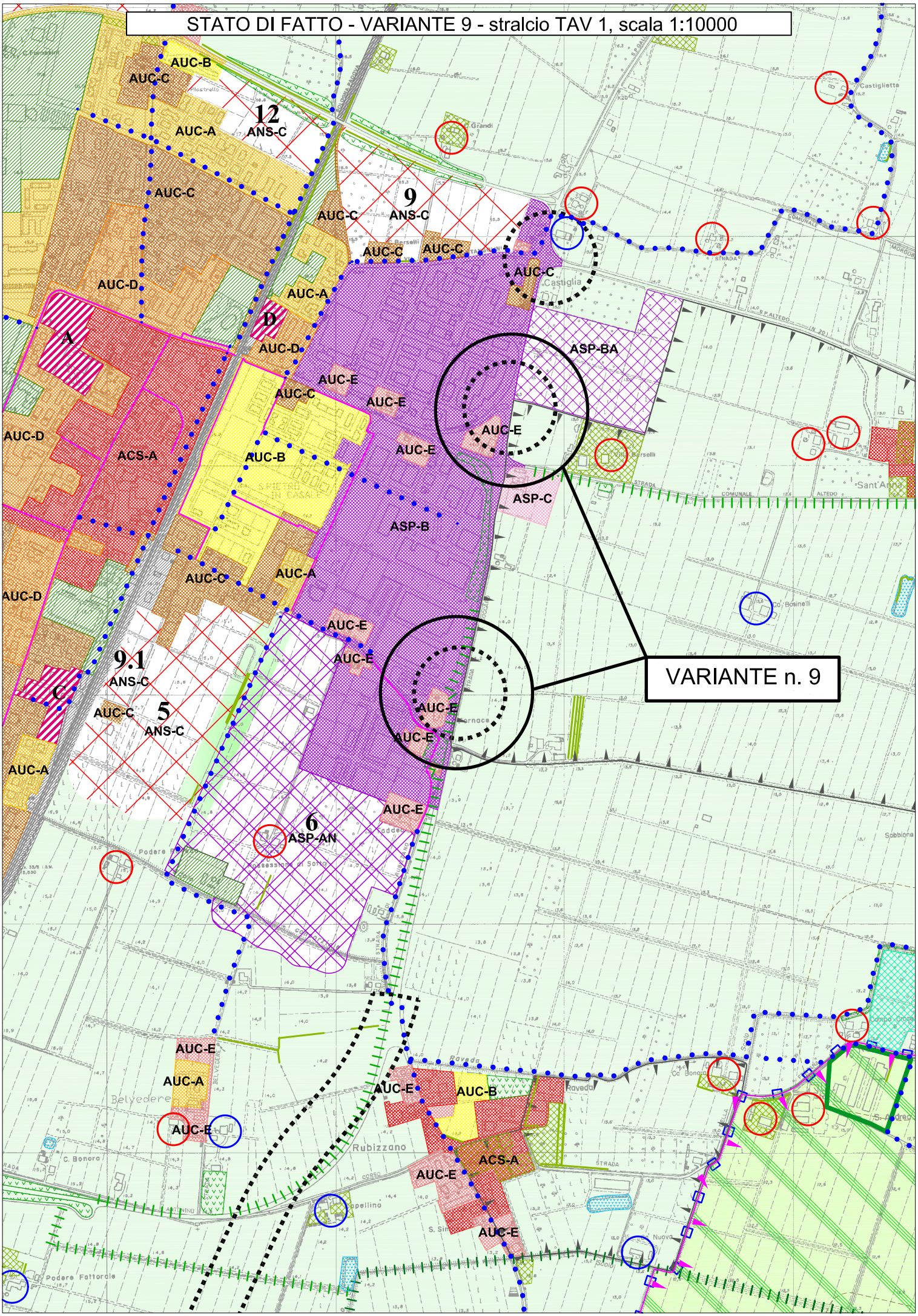
Si ritiene che la presente Variante non debba essere soggetta a Valsat.

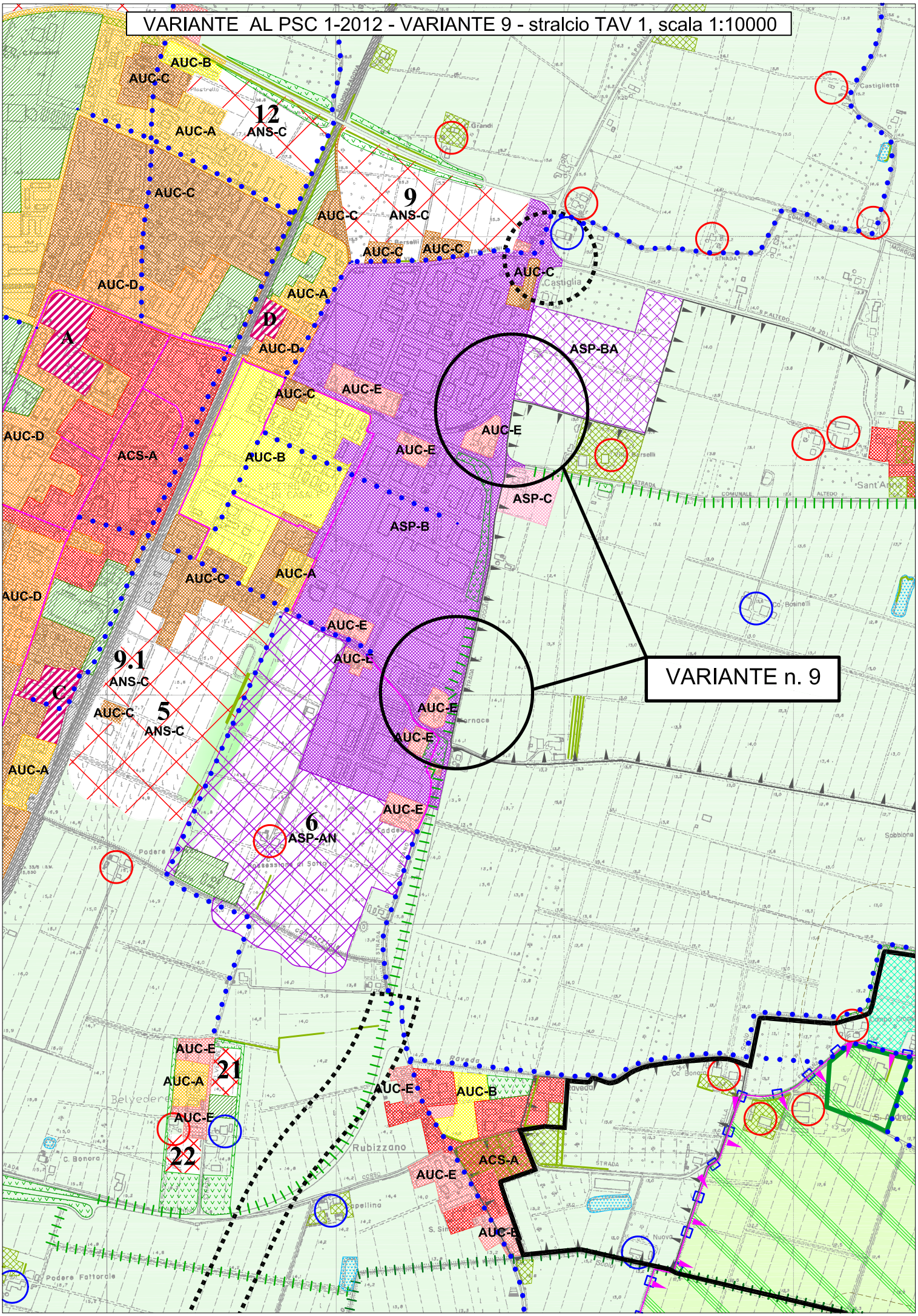
Modifiche ai documenti del PSC

La Variante n. 9 modifica gli elaborati grafici che di seguito si citano:

- Le Tav. n. 1, 2 e 3 del PSC

Cartografia Variante n. 9


STATO DI FATTO - VARIANTE 9 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
VARIANTE n. 9
12
ANS-C
9
ANS-C
9.1
ANS-C
5
ANS-C
6
ASP-AN
A
D
C
ACS-A
ASP-BA
ASP-C
ASP-B
AUC-A
AUC-B
AUC-C
AUC-D
AUC-E
Castiglia
Castiglietta
Sant'Anna
Belvedere
Rubizzano
Podere Fattorale


VARIANTE AL PSC 1-2012 - VARIANTE 9 - stralcio TAV 1, scala 1:10000
VARIANTE n. 9
AUC-B
AUC-C
AUC-A
12
ANS-C
AUC-C
9
ANS-C
AUC-C
AUC-C
AUC-C
AUC-D
AUC-A
A
D
AUC-D
ASP-BA
AUC-C
AUC-E
AUC-E
AUC-D
ACS-A
AUC-B
AUC-E
ASP-C
ASP-B
AUC-C
AUC-A
AUC-D
AUC-E
AUC-E
9.1
ANS-C
C
AUC-C
5
ANS-C
AUC-E
AUC-E
AUC-A
6
ASP-AN
AUC-E
AUC-E
21
AUC-A
AUC-E
AUC-E
AUC-B
22
ACS-A
AUC-E
AUC-E
Castiglietta
Castiglia
Sant'Anna
Belvedere
Rubizzano
Podere Fattorale

SIMBOLOGIA

Territorio extracomunale

SISTEMI CONDIZIONANTI
Sistema delle unità di paesaggio (Art. 13)

Perimetro delle Sub-Unità di paesaggio

① Sub-Unità Dosso del Reno occidentale

② Sub-Unità Conca morfologica del Riolo

③ Sub-Unità Dosso della Galliera

④ Sub-Unità Conca morfologica delle bonifiche storiche

Sistema delle reti ecologiche (Art. 15)

Nodo ecologico complesso provinciale

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

Nodo ecologico semplice locale

Nodo ecologico semplice locale

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

Zona di rispetto del nodo ecologico semplice locale

Corridoio ecologico provinciale

Corridoio ecologico provinciale

Maceri di importanza ecologica

Corridoio ecologico locale

Corridoio ecologico locale

Filari di importanza ecologica

Giardino di importanza ecologica

Sistema delle risorse storiche e archeologiche (Art. 18)

Complesai edilizi di valore storico-testimoniale

Edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale

Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse (Art. 18.g)

SISTEMI STRUTTURANTI
Sistema delle infrastrutture (Art.20)

Corridoio di salvaguardia infrastrutturale della principale viabilità di progetto

Percorsi ciclabili di esistenti

Percorsi ciclabili di progetto

Sistema insediativo prevalentemente per funzioni residenziali (Art.21)

Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: tessuti storici (Art. 22)

ACS-A Centro storico

Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti urbani consolidati (Art. 23)

AUC-A Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

AUC-B Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

AUC-C Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

AUC-D Ambiti consolidati di centralità urbana (AUC-D)

AUC-E Ambiti consolidati delle frange urbane e dei centri frazionali minori (AUC-E)

Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti (Art.28)

Ambiti per infrastrutture di maggiore rilevanza esistenti

Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti per nuovi insediamenti (Art. 24)

X Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)

1 ANS-C Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani

Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza di previsione (Art.28)

Sistema insediativo prevalentemente per funzioni produttive

Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente produttive (Art. 25)

ASP-C Ambiti produttivi comunali esistenti (Art. 25.1)

ASP-B Ambiti produttivi sovracomunali consolidati (Art. 25.2)

1 ASP-AN Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento (Art. 25.3)

ASP-BA Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione (Art. 25.4)

Sistema insediativo prevalentemente per funzioni terziarie-direzionali

Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente terziarie e direzionali (Art. 26)

Poli funzionali di previsione

Sistema degli ambiti rurali

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 29)

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 30)

Sistema rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali - Parco Navile (Art. 32)

Insediamenti in ambito rurale da riqualificare

Ambiti di valore naturale e ambientale - zone umide (Art.33)

VARIANTE n. 10

Oggetto

Trattasi dell'adeguamento del PSC di San Pietro in Casale, sia cartografico che normativo, alla "Variante al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) in materia di riduzione del rischio sismico" adottata dal Consiglio Provinciale di Bologna il 14.01.2013 con atto n. 4; in virtù di tale atto si è stabilito di avviare, su richiesta dei comuni dell'Unione Reno Galliera, l'iter amministrativo per la stipula dell'Accordo di copianificazione ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/2000 per conferire alla Variante al PTCP il valore e gli effetti di PSC.

Motivazioni

Essendo già adottata la variante al PTCP di che trattasi, si ritiene opportuno inserire nella presente Variante al PSC anche l'aggiornamento riguardante la materia della riduzione del rischio sismico, che si configura con la sostituzione dell'art. 36 nelle Norme del PSC e gli elaborati di Microzonazione Sismica e relativa Relazione.

Nel testo coordinato delle Norme di attuazione del PSC si sostituisce quindi l'art. 36, con i contenuti personalizzati sul Comune di San Pietro in Casale e la cartografia coerente con gli elaborati del PTCP.

MACROCLASSIFCAZIONE PSC APPROVATO

TIPO DI TESSUTO	SUPERFICIE IN MQ
TU	**2.960.145**
TPU	**307.925**
TDU RESIDENZIALE	**867.888**
TDU ATTIVITA' PRODUTTIVE	**202.842**
TDU POLO FUNZIONALE	**251.952**
TERRITORIO RURALE	**61.292.860**
TOTALE COMUNALE	***65.883.612***

MACROCLASSIFCAZIONE PSC APPROVATO, AGGIORNATA CON LA PRESENTE VARIANTE AL PSC N. 1/2012

TIPO DI TESSUTO	SUPERFICIE IN MQ
TU	**2.968.777**
TPU	**307.925**
TDU RESIDENZIALE	**901.249**
TDU ATTIVITA' PRODUTTIVE	**202.842**
TDU POLO FUNZIONALE	**251.952**
TERRITORIO RURALE	**61.250.865**
TOTALE COMUNALE	***65.883.612***