

Città di
CASTEL MAGGIORE



P S C

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Norme di attuazione

ELAB. B

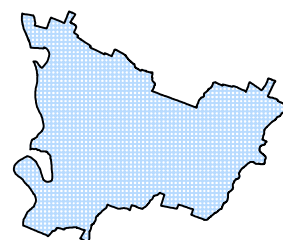
Sindaco
Marco Monesi

L'Assessore all'urbanistica
Donatella Cimatti

Segretario comunale
Dott.ssa Valeria Boschi

Responsabile Ufficio di Piano
Arch. Piero Vignali

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



GRUPPO DI LAVORO

UFFICIO DI PIANO:

- Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile
- Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl)
- Matteo Asioli
- Franco Lodi (Studio SIA)

Per gli aspetti geologici-sismici

Studio Viel & Associati

Per gli aspetti informatici

AMBITO srl – Pieve di Cento

Per il Comune di Castel Maggiore

Ing. Alberto Caula
Arch. Michele Saglioni

TITOLO I° DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	3
<i>Art. 1 - Valore ed effetti del PSC</i>	3
<i>Art. 2 - Contenuto del PSC</i>	3
<i>Art. 3 - Elaborati costitutivi</i>	4
<i>Art. 4 - Contenuti ed aggiornamento del Quadro Conoscitivo e del PSC</i>	5
<i>Art. 5 - Vincoli e limiti che derivano dal PSC</i>	6
<i>Art. 6 - Rapporto del PSC con gli altri strumenti e atti di pianificazione</i>	6
<i>Art. 7 - Edifici esistenti e previsioni del PSC</i>	7
<i>Art. 8 - Misure di salvaguardia</i>	7
<i>Art. 9 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti</i>	7
<i>Art. 10 - Attuazione del PSC</i>	8
<i>Art. 11 - Carta Unica del Territorio</i>	8
TITOLO II° DISCIPLINA DEGLI USI E DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO	9
<i>Art. 12 - Classificazione del territorio comunale</i>	9
CAPO I° - SISTEMI CONDIZIONANTI	10
<i>Art. 13 - Sistema delle unità di paesaggio</i>	10
<i>Art. 14 - Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche</i>	12
<i>Art. 15 - Sistema delle reti ecologiche</i>	14
<i>Art. 16 - Sistema idrografico</i>	18
<i>Art. 17 - Sistema idrogeologico</i>	24
<i>Art. 18 - Sistema delle risorse storiche e archeologiche</i>	26
<i>Art. 19 - Sistema dei vincoli e dei rispetti</i>	31
<i>Art. 19.1 - Strade e autostrade</i>	32
<i>Art. 19.2 - Ferrovie</i>	34
<i>Art. 19.3 - Depuratori</i>	35
<i>Art. 19.4 - Metanodotti</i>	36
<i>Art. 19.5 - Cabine di riduzione e prelievo gas</i>	37
<i>Art. 19.6 - Cimiteri</i>	38
<i>Art. 19.7 - Impianti a rischio incidente rilevante</i>	39
<i>Art. 19.8 - Elettrodotti</i>	41
<i>Art. 19.9 - Emittenza radio televisiva</i>	43
CAPO II° - SISTEMI STRUTTURANTI	45
<i>Art. 20 - Sistema delle infrastrutture</i>	45
<i>Art. 21 - Sistema insediativo</i>	50
<i>Art. 22 - Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Centro Storico</i>	52
<i>Art. 23 - Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti urbani consolidati</i>	54
<i>Art. 24 - Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti da riqualificare</i>	59
<i>Art. 25 - Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti per nuovi insediamenti</i>	63
<i>Art. 26 - Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente produttive</i>	75
<i>Art. 26.1 - Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C) ed in corso di attuazione (ASP-CA)</i>	75
<i>Art. 26.2 - Ambiti produttivi comunali da riqualificare (ASP-C-R)</i>	76
<i>Art. 26.3 - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP-B)</i>	78
<i>Art. 26.4 - Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione (ASP-BA)</i>	79
<i>Art. 26.5 - Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento (ASP-AN)</i>	80
<i>Art. 27 - Le dotazioni Territoriali</i>	84
<i>Art. 28 - Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi</i>	85
<i>Art. 29 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola</i>	87
<i>Art. 30 - Ambito periurbano della conurbazione bolognese</i>	90
<i>Art. 31 - Sistemi rurali di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali</i>	93
<i>Art. 32 - Ambiti di valore naturale e ambientale - invasi, alvei e zone umide</i>	95
CAPO III° - PEREQUAZIONE URBANISTICA E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC	96
<i>Art. 33 - Perequazione urbanistica e diritti edificatori</i>	96
<i>Art. 34 - Modalità di attuazione del PSC: il POC</i>	101
CAPO IV° - INDIRIZZI PER LA PROBLEMATICHE SISMICA	103
<i>Art. 35 - Indirizzi operativi per la sismica</i>	103

TITOLO I° DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - Valore ed effetti del PSC

1. Il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Castel Maggiore, è stato elaborato ai sensi della legge regionale n. 20/2000 e dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con delibera del Consiglio Regionale 4 aprile 2001, n. 173 e nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio.
2. Il Comune di Castel Maggiore ha elaborato il Documento Preliminare, il Quadro Conoscitivo e la VALSAT preliminare, in "forma associata" in quanto componente dell'Unione Reno Galliera, e sempre in sede Associata è stata svolta la Conferenza di Pianificazione dal 13 luglio 2006 al 7 marzo 2007, data nella quale è stato sottoscritto il Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione.
3. Il PSC è stato redatto conformemente ai contenuti dell'Accordo di pianificazione, di cui all'art. 14 della L.R. n. 20/2000, sottoscritto tra i Comuni dell'Unione Reno Galliera e la Provincia di Bologna.
4. Le previsioni del presente Piano Strutturale Comunale sono conformi alle previsioni di tutti i vigenti strumenti di pianificazione territoriale di livello sovraordinato e richiamati nell'Accordo di pianificazione.
5. L'approvazione del Piano Strutturale Comunale, congiuntamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale, comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e sue varianti, nonché del Regolamento Edilizio.
6. Il presente Piano Strutturale Comunale verrà in seguito indicato con la sigla PSC; il Regolamento Urbanistico Edilizio con la sigla RUE; il Piano Operativo Comunale con la sigla POC; le Norme di Attuazione del PSC con la sigla NdA; i Piani urbanistici attuativi con la sigla PUA; il Piano Regolatore Generale Vigente e sue varianti sarà indicato come "P.R.G. previgente".
7. Il PSC non ha valore "conformativo" della proprietà privata. La conformazione del diritto edificatorio, negli ambiti di trasformazione individuati dal PSC, è assegnata dal Piano Operativo Comunale, secondo criteri di classificazione degli immobili sulla base di uniformi condizioni di fatto e di diritto, ai fini del perseguimento della perequazione urbanistica di cui all'art. 7 della LR 20/2000.

Art. 2 - Contenuto del PSC

1. Obiettivi generali del PSC sono quelli delineati dall'art. 2 della L.R. n. 20/2000 al comma 2. Gli obiettivi specifici sono quelli esposti nella Relazione illustrativa.
2. In particolare sono contenuti del PSC:
 - la localizzazione e la valutazione della consistenza e della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche del territorio;
 - la definizione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
 - l'individuazione delle infrastrutture e delle attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
 - la classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
 - l'individuazione degli ambiti del territorio comunale e la definizione delle caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici ed i relativi requisiti prestazionali secondo quanto disposto dall'Allegato alla L.R. n. 20/2000 "Contenuti della pianificazione";
3. Le determinazioni del PSC sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli, ai fini della redazione e delle modifiche del RUE e del POC.

Art. 3 – Elaborati costitutivi

1. Costituiscono elaborati del Piano Strutturale, redatti ai sensi della LR 20/2000::

a) Elaborati di PSC:

- Elab. A – Relazione (Rel)
Cartografia allegata alla relazione:
 - Allegato 1 – Macroclassificazione
 - Allegato 2 – Infrastrutture e servizi per la mobilità
 - Allegato 3 – Sub Unità di Paesaggio di Unione
 - Allegato 4 – Sub Unità di Paesaggio del Comune di Castel Maggiore
 - Allegato 5 – Canali, strade storiche ed insediamenti rurali di valore storico testimoniale
 - Allegato 6 – Corridoi ecologici provinciali e locali e piste ciclabili di progetto
 - Allegato 7 – Classificazione del sistema idrografico di Castel Maggiore
- Elab. B - Norme di Attuazione (NdA)
- Elab. C – Valsat (V)
- VAS – Sintesi non tecnica del rapporto ambientale
- Tav. 1 – Assetto territoriale (scala 1:10.000)
- Tav. 2 – Carta Unica del territorio (scala 1:10.000)
- Tav. 3 – Potenzialità Archeologica (scala 1:10.000)
- Allegato alla Tav. 3 (Schede di rischio archeologico)
- Relazione geologica – microzonazione sismica con la allegata:
 - Tav. 1 – Microzonazione sismica (scala 1:5.000)
- N. 6 schede contenenti “Espressioni di paesaggio”

b) Elaborati del Quadro Conoscitivo:

TESTI

Elaborazioni di associazione

AQC.0a/integrato Quadro conoscitivo - parte a

AQC.0b/integrato Quadro conoscitivo - parte b

AQC.0c/nuovo elaborato Quadro conoscitivo - parte c

Allegati tematici presentati in Conferenza di Pianificazione

Al.1 Manifesto dei Sindaci

Al.2 Relazione Prof. Campos Venuti

Al.3 Report - SFM

Al.4a Analisi mobilità - allegato tecnico

Al.4b Analisi mobilità - relazione

Al.5 Provincia - DB agricoltura

Al.6 Capacità uso suoli

Al.7 Analisi agricola paesaggistica

Al.8 Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R)

Allegati tematici integrativi

Al.9 Relazione geologica 2007

Al.10 Piano della telefonia mobile

Al.11 Rumore e aria

ELABORATI GRAFICI

Elaborazioni di associazione

Sistema Naturale e ambientale

AQC.1.1a Carta litologica-morfologica - 1:25.000

AQC.1.1b Carta litologica-morfologica - 1:25.000

AQC.1.1c Carta litologica-morfologica - 1:25.000

AQC.1.2a Carta idrogeologica - 1:25.000
 AQC.1.2b Carta idrogeologica - 1:25.000
 AQC.1.2c Carta idrogeologica - 1:25.000
 AQC.1.3 Modello idrogeologico - 1:100.000
 AQC.1.4.1 Rischio idraulico - 1:25.000
 AQC.1.5 Sintesi delle risorse e delle politiche ambientali - 1:25.000
 AQC.1.5.1 Uso del suolo - 1:25.000
 AQC.1.5.2 Carta Pedologica - 1:25.000
 AQC.1.5.3 Carta geologica - 1:25.000
 AQC.1.5.4 Individuazione dei SIC ZPS ARE - 1:25.000
 AQC.1.5.6 Analisi ambientale: rilievo degli elementi puntuali - 1:25.000

Sistema Territoriale

AQC.2.1 Struttura insediativa - 1:50.000
 AQC.2.3 Tessuti urbanizzati: sintesi - 1:25.000
 AQC.2.4 Rilievo degli incidenti stradali tra il 1998 e il 2003 - 1:25.000
 AQC.2.5 Sintesi servizi, infrastrutture, sistema insediativo-produttivo, esistenti e derivanti dal PTCP - 1:25.000
 AQC.2.6.1 Impianti di riduzione pressione e misura punti di consegna gas (cabine REMI)
 AQC.2.7 Spandimenti dei liquami zootecnici
 AQC.2.8 Impianti autorizzati al recupero e smaltimento rifiuti
 AQC.2.9 Piste ciclabili esistenti e di progetto

Sistema della Pianificazione

AQC.3.1 Mosaico PRG - 1:25.000

Elaborazioni Comunali

Sistema naturale e ambientale

CmQC.1.1 Zonizzazione di tutela del sistema fluviale - 1:10.000
 CmQC.1.2 Carta forestale - 1:10.000

Sistema Territoriale

CmQC.2.1 Risorse storiche - architettoniche - 1:10.000 (in più quadri)
 CmQC.2.1.1. Carta archeologica - 1:10.000
 CmQC.2.2 Tessuti urbani - 1:5.000
 CmQC.2.3 Dotazioni territoriali - 1:5.000
 CmQC.2.4 Infrastrutture di smaltimento - depurazione - 1:5.000
 CmQC.2.5 Infrastrutture energetiche e telecomunicazioni - 1:10.000 (in più quadri)
 CmQC.2.6 Analisi funzionale della viabilità urbana - 1:5.000
 CmQC.2.7 Infrastrutture per la mobilità territoriale - 1:10.000 (in più quadri)

2. La base cartografica non costituisce certificazione probante relativamente alla forma e alla localizzazione degli edifici e degli altri elementi rappresentati.
3. Nell'applicazione delle previsioni del PSC, in caso di non corrispondenza o di dubbio interpretativo fra il contenuto delle presenti NdA e gli elaborati cartografici, prevale quanto disposto dalla normativa. In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati grafici, prevale quello in scala a denominatore minore.
4. Gli Allegati tematici inseriti nella relazione illustrativa del PSC hanno valore prescrittivo.

Art. 4 – Contenuti ed aggiornamento del Quadro Conoscitivo e del PSC

1. Il Quadro Conoscitivo, che costituisce un elaborato specifico del Piano Strutturale, si avvale degli studi raccolti e sviluppati in sede di formazione del piano stesso e dei contributi conoscitivi acquisiti in sede di Conferenza di Pianificazione.

2. L'Amministrazione comunale provvede al periodico aggiornamento degli elaborati del Quadro Conoscitivo sulla base delle informazioni raccolte attraverso la propria attività istituzionale ovvero rese disponibili da altri enti. In particolare il Quadro Conoscitivo viene necessariamente aggiornato in occasione dell'elaborazione dei Piani Operativi Comunali successivi al primo.
3. Ogni intervento di trasformazione fisica o funzionale di una porzione di territorio o di un immobile concorre all'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di cui al punto precedente, attraverso la compilazione, a cura del proponente dell'intervento, della scheda tecnica-descrittiva, che dovrà essere prevista dal RUE e il cui modello sarà definito con apposita determinazione.
4. Il PSC può essere modificato espressamente con le seguenti modalità:
 - a. approvazione di Variante assunta ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000;
 - b. stipula di Accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267 del 2000 come specificato e integrato dall'art. 40 della L.R. n. 20/2000;
 - c. procedure di localizzazione e approvazione di opere pubbliche ovvero di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente;
 - d. modifica di un piano sovraordinato o di una legge nazionale o regionale che abbiano valenza territoriale il cui recepimento sia un atto dovuto; in tale evenienza l'aggiornamento avviene con il medesimo procedimento previsto dall'art. 32 della L.R. 20/2000.
5. L'Amministrazione Comunale promuove la diffusione delle conoscenze sulle caratteristiche e sullo stato del proprio territorio presso tutti i cittadini ed in particolare presso le associazioni che costituiscono espressioni della cultura e dell'economia locale, attraverso la messa a disposizione del Quadro Conoscitivo e attraverso l'agevolazione della sua consultazione anche attraverso procedure informatiche.

Art. 5 – Vincoli e limiti che derivano dal PSC

1. La pianificazione territoriale e urbanistica, oltre a disciplinare l'uso e le trasformazioni del suolo, accerta i limiti e i vincoli agli stessi che derivano:
 - a) da uno specifico interesse pubblico insito nelle caratteristiche del territorio, stabilito da leggi statali o regionali relative alla tutela dei beni ambientali, paesaggistici e culturali, alla protezione della natura ed alla difesa del suolo;
 - b) dalle caratteristiche morfologiche o geologiche dei terreni che rendono incompatibile il processo di trasformazione;
 - c) dalla presenza di fattori di rischio ambientale, per la vulnerabilità delle risorse naturali.
2. Le presenti NdA subordinano l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti riconosciuti suscettibili di nuova urbanizzazione, alla contestuale realizzazione e cessione di dotazioni territoriali (infrastrutture a rete, strade, parcheggi e verde pubblico) e di dotazioni ecologiche, ovvero alla presenza di condizioni ambientali e infrastrutturali che garantiscono la sostenibilità del nuovo intervento.
3. I vincoli e le condizioni di cui ai commi 1 e 2 sono inerenti alle qualità intrinseche del bene e operano senza alcun limite temporale. Essi sono stabiliti nel PSC e sono recepiti dal POC ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della L.R. n. 20/2000; tali vincoli e condizioni non comportano l'apposizione di vincoli espropriativi e non danno diritto al pagamento di alcun indennizzo.
4. Il POC può apporre vincoli urbanistici, finalizzati all'acquisizione coattiva di immobili.

Art. 6 – Rapporto del PSC con gli altri strumenti e atti di pianificazione

1. Il PSC prevale su ogni previsione incompatibile contenuta in piani, programmi o atti amministrativi comunque denominati, di competenza del Comune, che siano volti a tutelare il territorio ovvero a regolarne l'uso ed i processi di trasformazione, vigenti alla data di entrata in vigore del PSC stesso.
2. A seguito dell'entrata in vigore del PSC, i successivi strumenti urbanistici POC, RUE e i PUA, e ogni altro piano,

programma o atto amministrativo comunale sono predisposti e approvati in conformità al medesimo PSC e non possono modificarne i contenuti, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

3. Le presenti NdA del PSC definiscono, per alcuni ambiti assoggettati a piano urbanistico attuativo, le aree ove prioritariamente devono essere localizzate le dotazioni territoriali, con particolare attenzione alle aree da destinare a verde pubblico, a fasce di ambientazione poste a margine della viabilità principale o di ambiti produttivi, a dotazioni ecologiche e ambientali. Tali indicazioni costituiscono un indirizzo di riferimento per quanto riguarda la localizzazione di dette dotazioni ai fini della elaborazione del POC ed in tale fase esse saranno più compiutamente definite, coerentemente con le indicazioni del PSC.
4. Il POC (nei casi previsti all'Art. 30 della L.R. 20/2000 integrata dalla L.R. 6/2009) può apportare rettifiche non sostanziali alle delimitazioni degli ambiti, delle zone, dei perimetri e di ogni altro elemento territoriale, comunque denominato, operate dalla cartografia del PSC. Tali rettifiche possono derivare principalmente da una più attenta considerazione dell'assetto catastale ovvero da rilevazioni topografiche che mettano in evidenza la necessità di escludere ovvero ricomprendere, piccole porzioni di territorio, al fine di ottimizzare la progettazione dell'ambito o della zona perimetrata. Le rettifiche non possono comunque interessare gli ambiti soggetti a disciplina di tutela, in conformità alla legislazione o alla pianificazione sovraordinata. Tali rettifiche devono essere adeguatamente rappresentate in appositi elaborati cartografici del POC, con l'indicazione delle motivazioni di ciascuna di esse e l'attestazione del fatto che le stesse non interessino ambiti soggetti a tutela e che non impediscono o rendono più gravosa la realizzazione di infrastrutture pubbliche o il raggiungimento degli obiettivi di qualità fissati dal PSC per ciascun ambito del territorio comunale.

Art. 7 - Edifici esistenti e previsioni del PSC

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia e dalle NdA dello stesso, per quanto riguarda modalità di attuazione, funzioni ed usi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PSC sono suscettibili di interventi diretti solo per essere adeguati alle prescrizioni del medesimo PSC e/o per essere messi in sicurezza e migliorati sotto il profilo architettonico ed ambientale in osservanza di prescrizioni specifiche dettate nel RUE o nel POC.

Art. 8 – Misure di salvaguardia

1. Le misure di salvaguardia si applicano ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000.
2. Al tal fine l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:
 - a) all'approvazione di ogni atto amministrativo o strumento di pianificazione urbanistica che sia in contrasto con le previsioni del PSC adottato o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - b) all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione territoriale e urbanistica che siano in contrasto con le prescrizioni del piano adottato;
 - c) alle domande di permesso di costruire e alle domande di autorizzazione unica di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 (sportello unico per le attività produttive) per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, che siano in contrasto con le previsioni del PSC adottato;
3. La sospensione di cui al comma 2, opera fino all'entrata in vigore del piano e comunque per non oltre cinque anni dalla data di adozione, salvo diversa previsione di legge.

Art. 9 – Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti

1. Le richieste di permesso di costruire e le denunce di inizio attività presentate anteriormente alla data di adozione del PSC, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o secondo le norme di legge.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, Piani di Recupero, ecc.) già adottati, approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, in conformità al P.R.G. previgente, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella relativa convenzione stipulata o comunque facendo riferimento alla delibera di approvazione degli strumenti medesimi. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina d'area urbanistica definita dal PSC e dal RUE, con riferimento agli usi ammessi, ai parametri urbanistici ed edilizi e alle prescrizioni particolari.
3. Sono ammesse Varianti agli strumenti urbanistici attuativi di cui al comma precedente, solamente nei casi in cui siano conformi alle previsioni del PSC e del RUE, o comunque nei casi in cui non vengano modificati i seguenti elementi:
 - a) la capacità edificatoria complessiva
 - b) la quantità delle dotazioni urbanistiche (standard) complessive

Sono ammesse rettifiche alla perimetrazione degli strumenti attuativi, solamente se funzionali all'applicazione delle previsioni del PSC nelle aree confinanti.
4. In caso di previsioni del PSC difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui ai commi precedenti, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.

Art. 10 – Attuazione del PSC

1. Nelle presenti NdA del PSC sono indicati gli ambiti nei quali le trasformazioni dichiarate ammissibili si attuano obbligatoriamente attraverso il POC (vedi art. 35 successivo). Il POC detta la disciplina urbanistica di dettaglio da attuarsi attraverso la predisposizione e approvazione dei Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata.
2. Fuori dagli ambiti indicati al comma 1 le trasformazioni edilizie dichiarate ammissibili dal PSC sono attuate attraverso intervento diretto subordinato o meno alla stipula di una convenzione o alla redazione di un progetto unitario, secondo quanto stabilito dal RUE.
3. Il RUE definisce gli elaborati costitutivi dei PUA e degli altri Piani attuativi e stabilisce la documentazione che deve essere presentata a corredo delle domande di permesso di costruire e delle denunce di inizio di attività.

Art. 11 – Carta Unica del Territorio

1. La Carta Unica del Territorio relativamente al comune di Castel Maggiore recepisce e coordina le prescrizioni relative alla regolazione dell'uso del suolo e delle sue risorse ed i vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali che derivano dai piani sovraordinati, da singoli provvedimenti amministrativi ovvero da disposizioni legislative. Tale elaborato è rappresentato dalla Tav. 2 del presente PSC.
2. La Carta Unica approvata con il PSC e integrata dal RUE e dal POC, costituisce l'unico strumento cui riferirsi ai fini:
 - a) della verifica di conformità alla pianificazione territoriale ed urbanistica della pianificazione attuativa e degli interventi diretti di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche o di pubblica utilità od interventi privati);
 - b) del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui all'art 146 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, secondo quanto disposto dall'art. 94 della L.R. n. 3/1999.
3. La Carta Unica viene aggiornata d'ufficio, tramite determinazione Dirigenziale, in caso di modifica dei vincoli territoriali, paesaggistici e ambientali, a seguito di modifica dei Piani sovraordinati, nonché a seguito di realizzazione di nuove infrastrutture il cui rilievo sia tale da essere necessario l'aggiornamento cartografico.

TITOLO II° DISCIPLINA DEGLI USI E DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

Art. 12 – Classificazione del territorio comunale

1. Il PSC classifica il territorio comunale in sistemi e ambiti, fissando politiche, indirizzi, direttive e prescrizioni per ciascuno di essi nei successivi articoli.
2. I sistemi e gli ambiti del PSC sono così articolati:

SISTEMI CONDIZIONANTI

- Art. 13 - Sistema delle unità di paesaggio
- Art. 14 - Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche
- Art. 15 - Sistema delle reti ecologiche
- Art. 16 - Sistema idrografico
- Art. 17 - Sistema idrogeologico
- Art. 18 - Sistema delle risorse storiche e archeologiche
- Art. 19 – Sistema dei vincoli e dei rispetti

SISTEMI STRUTTURANTI

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

- Art. 20 - Sistema delle infrastrutture

SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI

- Art. 21 - Sistema insediativo
- Art. 22 - Centro storico
- Art. 23 - Ambiti urbani consolidati
- Art. 24 - Ambiti da riqualificare
- Art. 25 - Ambiti per nuovi insediamenti

SISTEMA AMBITI TERRITORIALI PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

- Art. 26 - Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente produttive
 - Art. 26.1 - Ambiti produttivi comunali esistenti
 - Art. 26.2 - Ambiti produttivi comunali da riqualificare
 - Art. 26.3 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti
 - Art. 26.4 – Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione
 - Art. 26.5 – Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento

SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

- Art. 27 – Le dotazioni territoriali
- Art. 28 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

SISTEMA DEGLI AMBITI RURALI

- Art. 29 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- Art. 30 - Ambito periurbano della conurbazione bolognese
- Art. 31 – Sistemi rurali di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali
- Art. 32 - Ambiti di valore naturale e ambientale – invasi, alvei e zone umide

PEREQUAZIONE URBANISTICA E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC

- Art. 33 – Perequazione urbanistica e diritti edificatori
- Art. 34 – Modalità di attuazione del PSC: il POC

INDIRIZZI PER LA PROBLEMATICA SISMICA

- Art. 35 – Indirizzi operativi per la sismica

CAPO I° - SISTEMI CONDIZIONANTI

Art. 13 – Sistema delle unità di paesaggio

paragrafo 1): Definizione del Sistema

1. Nell'ambito territoriale dell'Unione Reno Galliera viene riconosciuta come una delle matrici fondamentali, quella più strettamente ambientale che si sviluppa nel settore occidentale e settentrionale del territorio, legata al sistema delle acque e al paesaggio della bonifica.
2. Il sistema delle Unità di paesaggio viene riportato nella Tav. n. 1 del PSC e negli Allegati 3 e 4 alla relazione illustrativa del PSC.
3. Sulla base di approfondimenti assegnati dal PTCP alla fase di elaborazione dei PSC comunali, sono state identificate per il territorio dell'Unione Reno Galliera 6 sub-Unità di paesaggio che caratterizzano il territorio all'interno delle Unità di paesaggio principali (UdP) individuate dal PTCP. Nello specifico il territorio Comunale di Castel Maggiore è interessato, totalmente o parzialmente dalle seguenti sub-Unità di paesaggio:
 - a) la sub-Unità 1 del *Dosso del Reno occidentale*: essa si sviluppa a ridosso del fiume Reno nel tratto Nord Sud; è un'area prevalentemente agricola con significativa presenza di frutteti ed è interessata da numerosi insediamenti sparsi agricoli o ex agricoli di valore storico testimoniale. La sub-Unità di paesaggio rientra nell'UdP n. 3 e 5.
 - b) la sub-Unità 3 del *Dosso della Galliera*: questa unità si sviluppa sul principale dosso morfologico dell'Unione, si presenta fortemente urbanizzata per la presenza dei principali centri insediativi fra cui Funo e dalla presenza di significative strutture produttive e di servizio (Centergros ed Interporto), che si sono sviluppate a ridosso delle principali arterie di collegamento (Autostrada A13, SP Galliera e Ferrovia). La sub-Unità di paesaggio rientra nell'UdP n. 3 e 5.
 - c) la sub-Unità 5 del *Dosso del Savena Abbandonato*: l'unità di paesaggio, compresa tra Bentivoglio a nord e Castel Maggiore a sud e confina a est con i comuni delle Terre di Pianura; essa è caratterizzata dalla prevalenza dell'area agricola, interessata da corti coloniche ancora integre ed da un assetto paesaggistico di notevole valore. La subunità di paesaggio rientra nell'UdP n. 1 e 5.

paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema

1. Per quanto riguarda la sub-unità 1 del *Dosso del Reno occidentale*, le politiche da perseguire si esprimono attraverso i seguenti indirizzi:
 - operare per la valorizzazione del sistema fluviale del Reno con potenziamento della rete di valore naturalistico
 - favorire la previsione di infrastrutture ed attrezzature per la fruizione turistico ricreativa con connessioni funzionali e paesaggistiche con i principali centri urbani (Trebbo di Reno e Torre Verde, Argelato, Castello d'Argile, Pieve di Cento e Galliera). Nella porzione più meridionale della subunità le previsioni per l'offerta ricreativa e di tempo libero sono rapportate in particolare alle esigenze del capoluogo bolognese
 - predisporre percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando ove possibile la viabilità storica minore
 - incentivare il carattere di multifunzionalità delle aziende agricole in rapporto alle esigenze fruibili di cui sopra
 - tutelare le tipologie specifiche dell'area (frutteti), attraverso operazioni di valorizzazione dei prodotti tipici locali, mantenimento degli elementi naturalistici presenti (maceri, piantate e filari), e controllo dell'attività edilizia attraverso la disposizione che i nuovi edifici colonici vengano accorpati ai centri aziendali esistenti
 - attuazione di una verifica attenta e puntuale della compatibilità fra le nuove infrastrutture ed il territorio circostante assumendo indirizzi di forte ambientazione complementare alle infrastrutture medesime
 - accompagnare le nuove previsioni insediative da una attenta valutazione di inserimento paesaggistico, con particolare attenzione per le previsioni di tipo produttivo;
 - per la porzione rientrante nella UdP n° 5 del PTCP (Unità di Paesaggio della conurbazione bolognese), tutelare e valorizzare i cunei agricoli del territorio periurbano, conservando le visuali libere dalla viabilità verso il paesaggio agricolo nonché le residue discontinuità tra aree urbane.
2. Per quanto riguarda la sub-unità 3 del *Dosso della Galliera*, le politiche da perseguire si esprimono attraverso i se-

guenti indirizzi:

- tendere al mantenimento e valorizzazione dei varchi trasversali tra i principali insediamenti
- attuazione di una verifica attenta e puntuale della compatibilità fra le nuove infrastrutture ed il territorio circostante assumendo indirizzi di forte ambientazione complementare alle infrastrutture medesime
- accompagnare le nuove previsioni insediative da una attenta valutazione di inserimento paesaggistico, con particolare attenzione per le previsioni di tipo produttivo.
- limitare al minimo indispensabili le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente
- prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti
- potenziare la connessione tra i principali centri attraverso l'individuazione di percorsi di mobilità alternativa (pedonale/ciclabile usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore) inseriti in contesti di aree verdi di uso pubblico o di uso produttivo agricolo

3. Per quanto riguarda la sub-unità 5 del *Dosso del Savena Abbandonato*, le politiche da perseguire si esprimono attraverso i seguenti indirizzi:

- tutelare l'integrità paesaggistica della area, attraverso limitazioni delle nuove edificazioni puntando prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, che dovrà avvenire nel rigoroso rispetto dei caratteri morfologici e del valore architettonico dei manufatti.
- individuare percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore.
- tutelare il carattere agricolo dell'area e incentivare la multifunzionalità delle aziende agricole in particolare nella parte meridionale adiacente al capoluogo bolognese.
- valorizzare i segni del Navile e del Savena Abbandonato per il tratto interessato, come elementi di valore storico (individuazione e tutela dei manufatti idraulici e dei nuclei edilizi collegati al canale) e potenziale asse di collegamento tra Bologna e la zona delle bonifiche storiche, anche come rete ecologica.

paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema

1. Il Sistema delle Unità di paesaggio comprende i seguenti elementi riportati nella Tav. n. 1 codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:

- Sub Unità di Paesaggio

PSC_UDP_PL_UDP-L

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 Castel Maggiore:

- a) Siti di importanza Comunitaria (SIC - art. 3.7 PTCP) rappresentate dall'area denominata "Golena San Vitale e golena del Lippo" – codice regionale SIC – IT4060018
- b) 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.
- c) Zone umide (art. 3.5 PTCP) identificate all'interno dell'argine maestro del fiume Reno.
- d) Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua (art. 142 D.Lgs 42/2004)
- e) Aree forestali (Art. 7.2 PTCP) costituite da varie aree localizzate in prossimità del fiume Reno a Trebbo di Reno, da altre aree in corrispondenza di tratti del Canale Navile e dello Scolo Savena Abbandonato, ad est del territorio comunale.

paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema

1. Le politiche attuative sono caratterizzate per gli elementi significativi presenti:

- a) Per quanto riguarda i "SIC", 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. 3.7, si esprimono attraverso le seguenti *prescrizioni*:
 - Tutela e manutenzione delle aree interessate dal sottosistema
 - Tenere conto per quanto riguarda la tutela della biodiversità, perseguibile attraverso la tutela degli spazi naturali o seminaturali, di quanto la Provincia di Bologna ha già predisposto con il "Piano programmatico per la conservazione e il miglioramento degli spazi naturali nella provincia di Bologna" (PSN), descritto nel capitolo E12 del PTCP. Il Piano, detto anche "Piano degli Spazi Naturali", è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.103 del 31/10/2000.
- b) Per quanto riguarda le zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura (art. 7.4 PTCP), la Carta Unica, Tav. n. 2, riporta e definisce cartograficamente tale sottosistema rappresentato dai "Nodi ecologici complessi" e dalle zone di rispetto dei nodi ecologici" ; le politiche attuative per queste particolari zone sono riportate nel successivo Sistema delle reti ecologiche.
- c) Per quanto riguarda le Zone umide, la Carta Unica, Tav. n. 2, riporta e definisce cartograficamente tale sottosistema; le finalità e gli obiettivi da perseguire si esprimono attraverso le seguenti *prescrizioni*:
 - Tutela e manutenzione delle aree interessate dal sottosistema
 - Intervenire per valorizzare, consolidare e migliorare la biodiversità e a favorire la fruizione a scopo didattico-ricreativo, secondo modalità non impattanti rispetto agli equilibri ecologici in campo
 - Le possibili modificazioni di tali aree sono consentite esclusivamente per opere connesse allo svolgimento delle attività produttive agricole a cui le zone umide sono in genere funzionalmente correlate e per progetti di rilevante interesse pubblico non diversamente localizzabili, purché si proceda con adeguati interventi compensativi
- d) Le "fasce di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua" sono definite all'art. 142, lettera c) del Dlgs 42/2004~~7~~ e riportate nella Carta Unica Tav. n. 2; in tali fasce profonde 150 metri dalle sponde del corso d'acqua (canale Navile e Savena Abbandonato) o dal piede esterno dell'argine maestro (fiume Reno), tutti gli interventi su edifici esistenti o di modificazione morfologica del territorio che alterino lo stato dei luoghi, sono soggetti ad "autorizzazione paesaggistica" di cui all'art. 146 del citato Dlgs. Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è declinato nel RUE. Tale autorizzazione non è richiesta per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie e altre opere civili. Tali corsi d'acqua e le relative fasce profonde 150 metri, sono da ritenersi a tutti gli effetti "beni paesaggistici" secondo l'art. 134 del D.Lgs 42/2004 e come tali soggetti alle disposizioni del medesimo Dlgs.

e) Per quanto riguarda le Aree forestali, la Carta Unica, Tav. n. 2, riporta e definisce cartograficamente tale sistema; le finalità e gli obiettivi da perseguire, si esprimono attraverso le seguenti finalità specifiche:

- tutela naturalistica e di protezione idrogeologica mediante idonea gestione e manutenzione delle aree interessate dal sottosistema.
- fruizione didattica di tali aree per la ricerca scientifica, di funzione climatica e turistico-ricreativa, oltre che produttiva, anche attraverso eventuali norme regolamentari atte ad impedire forme di utilizzazione che possano alterare negativamente la presenza delle specie vegetali autoctone.

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

- a) realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di imboschimento e di miglioramento di superfici forestali, attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;
- b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti;
- c) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo;

Sono altresì ammesse le seguenti infrastrutture e impianti di pubblica utilità:

- linee di comunicazione viaria;
- impianti di approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
- sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o semilavorati;
- impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- manutenzione di infrastrutture e impianti esistenti;
- ristrutturazione, ampliamento, potenziamento di infrastrutture e impianti esistenti non delocalizzabili;
- realizzazione ex novo di attrezzature e impianti previsti da strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali;
- realizzazione ex novo di attrezzature e impianti che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.

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, codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:

- | | |
|--|-----------------------|
| - SIC Golena San Vitale e golena del Lippo: | "PSC_R_NAT_PL_SIC" |
| - Zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura | "PSC_R_NAT_PL_PAN" |
| - Zone umide | "PSC_R_NAT_PL_ZU" |
| - Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua (art. 142 D.Lgs 42/2004) | "PSC_ST_PL_ST-DLGS42" |
| - Aree Forestali: | "PSC_R_NAT_PL_FOR" |

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 sovramunicipale 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

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:

- 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 dotati 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

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 maceri ed ai filari esistenti, un valore di "maceri e filari di importanza ecologica" quali parti elementari degli elementi formativi delle reti ecologiche.
- 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 come parte attiva della rete ecologica, un valore di:
 - nodo ecologico complesso (Villa Stagni)
 - nodo ecologico semplice (Villa Isabella, Villa Rossi, Villa Gelmi, Palazzo Hercolani)
 - come "Giardini di importanza ecologica" (Villa con parco di via Lirone 79, Villa con parco di Via passo Pioppe 12)

5. In particolare 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.
6. gli interventi per costruzioni di uso pertinenziale alle residenze (piscine, gazebo, pergolati, arredi da giardino, ecc.) possono essere realizzati previa realizzazione compensativa di opere a verde aggiuntive quali cortine arbustive-arborate, siepi, boschetti nei lati prospettanti il nodo ecologico.

L'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti punti a2, a3, b2, b3 e b4 è comunque subordinata alla compatibilità 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 comma precedente deve comunque risultare congruente con gli obiettivi 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 e complessi, qualora determini una configurazione o rilocazione sostanzialmente diversa dei nodi medesimi. Non costituisce Variante al PSC, l'individuazione, nell'ambito del RUE, di una diversa "direzione e/o posizione di collegamento ecologico" in sede attuativa, od a seguito di modifiche del perimetro od integrazione dell'area, assunti in sede di elaborazione della rete ecologica e 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 determina-

re una opportuna connessione fra i due contesti ed i due sistemi di valorizzazione ambientale.

8. Nella cartografia del RUE, sono 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 tre livelli di 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”

Art. 16 – Sistema idrografico

paragrafo 1): Definizione del Sistema

Il Sistema è costituito dagli elementi di seguito descritti e presenti sul territorio del Comune di Castel Maggiore; tali elementi di tutela - individuati nella Tav. n. 2 Carta Unica – in quanto desunti e recepiti dal PTCP Vigente e, per quanto non già recepito esplicitamente dal PTCP medesimo, dalla pianificazione di bacino dell'Autorità Bacino del Reno che mantiene comunque la sua validità ed efficacia:

- a) Alvei attivi e invasi dei bacini idrici (art. 4.2 PTCP, art. 18 PTPR, art. 15 PSAI) individuati per il fiume Reno, il canale Navile, lo scolo Riolo, lo scolo Savena Abbandonato e per il reticolo idrografico minore
- b) Fasce di tutela fluviale (art. 4.3 PTCP, art. 17 PTPR, art. 18 PSAI e art. 6 Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena Abbandonato) individuate per il fiume Reno, canale Navile, lo scolo Riolo, lo scolo Savena Abbandonato e per il reticolo idrografico minore.
- c) Fasce di pertinenza fluviale (art. 4.4 PTCP, art. 18 PSAI e art. 6 Piano stralcio per il sistema idraulico "Navile Savena Abbandonato) individuate per il fiume Reno, il canale Navile e lo scolo Savena Abbandonato
- d) Aree ad alta probabilità di inondazione (art. 4.5 PTCP me art. 3 Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena Abbandonato) individuate per il Canale Navile e il Savena Abbandonato e per la realizzazione di interventi idraulici strutturali (art. 4.6 PTCP, art. 17 PSAI, e art. 4 Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena Abbandonato" individuati per il Fiume Reno, il Canale Navile e lo Scolo Savena Abbandonato.
- e) Rete idrografica minore "valliva" e di Bonifica (art. 4.8 PTCP, art. 20 PSAI, art. 5 Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena Abbandonato e "Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel Bacino del Reno dell'Autorità di Bacino.

paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema

1. Le politiche attuative sono caratterizzate per gli elementi significativi presenti:

- a) Gli alvei attivi e invasi, riportati nella Tav. n. 2 Carta Unica, sono definiti come l'insieme degli spazi normalmente occupati, con riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 5-10 anni, da masse d'acqua in quiete od in movimento, delle superfici che li delimitano, del volume di terreno che circoscrive tali spazi e che interagisce meccanicamente od idraulicamente con le masse d'acqua contenute in essi e di ogni elemento che partecipa alla determinazione del regime idraulico delle masse d'acqua medesime. Gli alvei attivi, anche ai fini della sicurezza idraulica, sono destinati al libero deflusso delle acque e alle opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo. Il reticolo idrografico, costituito dall'insieme degli alvei attivi comprende il reticolo idrografico principale, quello secondario e quello minore. Le aree comprese tra argini continui su entrambi i lati del corso d'acqua ovvero fra i cigli di sponda sono comunque soggette alla normativa del presente articolo.

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

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

- intervenire con interventi di ingegneria naturalistica
- perseguire la riduzione del grado di artificialità dei corsi d'acqua
- favorire la funzione di corridoi ecologici la qualificazione con percorsi ciclopodali e sistemazioni a verde

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

Ai sensi del precedente comma e dell'Art. 15, comma 5 delle Norme tecniche del PSAI, si stabilisce che gli edifici presenti all'interno della golena del Fiume Reno (alveo e invaso) possono essere rilocalizzati al di fuori dell'ambito medesimo. Le condizioni per attivare tale trasferimento, saranno previste in appositi Art. 18 l.r. 20/2000, nei quali l'Amministrazione Comunale ed il privato interessato fisseranno le condizioni specifiche (superficie da trasferire, parametri della nuova costruzione, convenzione, ecc.).

Sui manufatti ed edifici tutelati ai sensi D.lgs 42/2004 sono consentiti solamente gli interventi previsti all'art. 18 successivo, fermo restando che non sono ammissibili ampliamenti e che il cambio d'uso è ammissibile a condizione che non determini aumento di rischio idraulico.

Gli Art. 18 di cui sopra, sono subordinati al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente, anche sotto il profilo della congruenza con i propri strumenti di piano.

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

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

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

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

Per quanto riguarda le aree golenali del fiume Reno ad esse vengono attribuite funzioni di "parco fluviale".

- b) Le fasce di tutela fluviale, riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, sono definite in relazione a connotati paesaggistici, ecologici e idrogeologici. Comprendono le aree significative ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico, e ai fini del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico, o ancora ai fini della riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua e/o di innesco di fenomeni di instabilità dei versanti; comprendono inoltre le aree all'interno delle quali si possono realizzare interventi finalizzati a ridurre l'artificialità del corso d'acqua.

Per quanto riguarda le aree golenali del fiume Reno e le aree individuate a margine del Canale Navile, che totalmente o parzialmente si sovrappongono alle fasce di tutela fluviale, ad esse vengono attribuite funzioni di "parco fluviale"

Le aree golenali del fiume Reno, normalmente agricole, circostanti ed inframmezzate ai nodi ecologici, rappresentano "zone di rispetto dei nodi ecologici provinciali" e svolgono funzione di protezione degli spazi naturali in essi contenuti e individuano porzioni di territorio sui quali concentrare ulteriori interventi di rinaturazione.

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

- mantenimento, recupero e valorizzazione della funzionalità idrauliche paesaggistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua
- assegnare una valenza strategica per le reti ecologiche e la qualificazione con percorsi ciclopedonali e sistemazioni a verde
- associare, per quanto riguarda le aree golenali del fiume Reno e le aree individuate a margine del Canale Navile, funzioni compatibili di carattere culturale, ricreativo, di servizio alle attività del tempo libero oltre alla

- coltivazione agricola del suolo
- applicare, per quanto riguarda le aree golenali del fiume Reno, le politiche di cui al Sistema delle reti ecologiche e delle relative zone di rispetto di cui all'art. 15 precedente

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

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

- sistemazioni atte a favorire la funzione di corridoio ecologico con riferimento a quanto contenuto nell'Art. 15 precedente con riguardo alle reti ecologiche ed alle corrispondenti linee-guida Provinciali;
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo;
- chioschi e attrezzature per la fruizione ricreativa dell'ambiente fluviale e periferiale.

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

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

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

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

sono ammissibili interventi di:

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

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

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

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

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

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

c) Le fasce di pertinenza fluviale, riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, sono definite come le ulteriori aree latitanti ai corsi d'acqua, che comprendono anche le fasce di tutela di cui al precedente punto, che possono concorrere alla riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua, al deflusso delle acque sotterranee, nonché alle funzioni di corridoio ecologico e di qualificazione paesaggistica; comprendono inoltre le aree all'interno delle quali si possono realizzare interventi finalizzati a ridurre l'artificialità del corso d'acqua. Esse fanno parte del territorio rurale e non dovranno essere destinate ad insediamenti e infrastrutture e salvo quanto consentito ai sensi dei punti seguenti.

Le politiche da perseguire nelle fasce di pertinenza fluviale sono quelle fissate dall'art. 4.4 del PTCP e che si esplicano nel:

- attivare sistemazioni atte a ripristinare e favorire la funzione di corridoio ecologico, nonché alla previsione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati.
- sistemare le aree a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a significative impermeabilizzazioni del suolo.
- prevedere attrezzature per la fruizione dell'ambiente fluviale e perfluviale e le attività ricreative

Le costruzioni esistenti all'interno delle fasce di pertinenza fluviale, ad esclusione di quelle connesse alla gestione idraulica del corso d'acqua, sono da considerarsi in condizioni di pericolosità idraulica molto elevata e pertanto la Regione e i Comuni possono adottare provvedimenti per favorire, anche mediante incentivi, la loro rilocalizzazione.

Gli incentivi sono condizionati alla demolizione della costruzione preesistente, al ripristino morfologico del suolo e la rilocalizzazione deve avvenire in area idonea al di fuori delle aree di pertinenza fluviale; sono ammessi interventi anche con forme perequative.

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

All'interno delle fasce di pertinenza fluviale sui manufatti ed edifici tutelati a vario titolo si interviene con le modalità fissate nel RUE.

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

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

- sistemazioni atte a favorire la funzione di corridoio ecologico con riferimento a quanto contenuto nell'Art. 20 precedente con riguardo alle reti ecologiche ed alle corrispondenti linee-guida Provinciali;
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo;
- chioschi e attrezzature per la fruizione ricreativa dell'ambiente fluviale e perfluviale.

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

Nelle fasce di pertinenza fluviale sono vietate le attività di gestione di rifiuti urbani, speciali e pericolosi.

- d) Aree per la realizzazione di interventi idraulici strutturali, riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica: le aree individuate sul territorio del Comune di Castel Maggiore sono quelle definite "aree di localizzazione di interventi" contraddistinte dalla sigla "Li" (riferimento art. 17 del PSAI e Art. 4.6 del PTCP) e più precisamente:
- a) Fiume Reno:
 - Aree "Li" di "Trebbo di Reno", "Barleda" e "Buonconvento"
 - b) Canale Navile:
 - Aree "Li" "destra Navile Centergross"
 - c) Savena Abbandonato:
 - Aree "Li" in località "Sabbiano Destro" (in parte ricompresa nel territorio comunale del Comune di Granarolo dell'Emilia)

Sono inoltre presenti "Aree ad alta probabilità di inondazione" (riferimento art. 16 del PSAI e Art. 4.5 del PTCP), localizzate lungo il corso del Canale Navile e del Savena Abbandonato.

Ferme restando le altre disposizioni precedenti, le norme del PTCP e in particolare, ove applicabili, le norme delle Fasce di Tutela Fluviale e delle Fasce di Pertinenza Fluviale, agli interventi ammissibili in queste aree si applicano le seguenti ulteriori limitazioni e precisazioni:

All'interno delle "aree di localizzazione di interventi":

- a) All'interno delle "aree di intervento", a meno di quanto previsto dal progetto preliminare approvato degli interventi strutturali da realizzare, non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, di fabbricati e di opere infrastrutturali. Sui manufatti edilizi e sui fabbricati esistenti all'interno delle aree d'intervento sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.
- b) All'interno delle "aree di localizzazione interventi" non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, di fabbricati e di opere infrastrutturali ad eccezione di manufatti relativi alla gestione idraulica dei corsi d'acqua e di nuove infrastrutture, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché non ostacolino la realizzazione degli interventi strutturali previsti. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza dell'opera con i propri strumenti di piano.
- c) Sui manufatti e fabbricati esistenti all'interno delle "aree di localizzazione interventi" sono consentiti, previo parere favorevole dell'Autorità idraulica competente, opere di manutenzione, opere imposte dalle normative vigenti, opere su fabbricati tutelati dalle normative vigenti, trasformazioni di fabbricati definite dalle amministrazioni comunali a "rilevante utilità sociale" espressamente dichiarata

All'interno delle "aree ad alta probabilità di inondazione":

Fermo restando la disciplina degli interventi consentiti all'interno delle "aree ad alta probabilità di inondazione" dettata dall'art. 4.5 del PTCP su tali aree:

- a) è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati e manufatti edilizi solo nei casi in cui essi siano interni al territorio urbanizzato o si collochino in espansioni contermini dello stesso e la loro realizzazione non incrementi sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente.
- b) è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture, comprensive dei relativi manufatti di servizio, solo nei casi in cui esse siano riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili, la loro realizzazione non incrementi sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e risultino coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile.
- c) sui fabbricati esistenti sono consentiti solo interventi edilizi o variazioni di destinazione d'uso che non incrementino sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente. Possono essere previsti interventi di delocalizzazione finalizzati ad una sostanziale riduzione del rischio idraulico, purché la nuova localizzazione non ricada nelle fasce di tutela fluviale. Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e gli inter-

venti ammissibili ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti sui manufatti ed edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e su quelli riconosciuti di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché trasformazioni di fabbricati definite dalle amministrazioni comunali a “rilevante utilità sociale” espressamente dichiarata.

- d) gli interventi su edifici tutelati sono consentiti previa adozione delle misure di riduzione del rischio idraulico.
- e) Il rilascio del titolo abilitativo riguardante la realizzazione di nuovi fabbricati, di nuove infrastrutture, di ampliamenti, le opere o le variazioni di destinazione d'uso sui fabbricati esistenti è sottoposto comunque al parere dell'Autorità di Bacino.

e) La rete idrografica minore “valliva” e di Bonifica

1. La rete idrografica minore valliva e di Bonifica è rappresentata dalla rete scolante minore e dalla rete di Bonifica in pianura, di importanza strategica, non è normata né dal PTCP né dal PSAI, quindi si fa riferimento alle presenti norme.
2. Il complesso dei bacini scolanti riferiti ai corsi d'acqua sopra definiti, costituisce nel suo insieme, l'ambito di riferimento per l'applicazione dell'art. 20 del PSAI e dell'art. 5 del Piano Stralcio per il sistema idraulico “Navile Savena Abbandonato, ovvero del concetto “dell'invarianza idraulica” riferita agli ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani.
3. I corsi d'acqua facenti parte di tale ambito, necessitano di verifiche idrauliche sull'efficienza della rete per l'individuazione delle aree ad alta pericolosità di allagamento e l'individuazione del rischio esistente così come regolamentato dalla Direttiva per la sicurezza idraulica approvata dall'Autorità di Bacino il 28 aprile 2008, così come modificata in data 25 febbraio 2009.
4. Tale Direttiva stabilisce che le aree che saranno definite nei Piani Consortili Intercomunali come inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni o potenzialmente inondabili a meno che, in quest'ultimo caso, studi successivi non dimostrino che tali aree non sono inondabili per eventi di pioggia con i tempi di ritorno fino a 50 anni, potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di Variante al PSC.
5. Nei territori facenti parte dei sistemi idrografici di bonifica e fino all'approvazione dei Piani Consortili Intercomunali di cui al precedente punto, la previsione di interventi edilizi che possono incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente è sottoposta al parere, riguardante il pericolo d'inondazione delle aree oggetto degli interventi, del Consorzio della Bonifica Renana; nel caso in cui da tale parere risulti che le aree sono inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni, esse potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di Variante al PSC.

paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema

1. Il Sistema Idrografico comprende i seguenti elementi riportati nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:

- Alvei attivi e invasi	“PSC_IDRO_PL_ALVEO”
- Fasce di tutela fluviale:	“PSC_IDRO_PL_FTF”
- Fasce di pertinenza fluviale:	“PSC_IDRO_PL_FPF”
- Reticolo idrografico minore:	“PSC_IDRO_LI_R-MIN”
- Aree per la realizzazione di interventi Idraulici strutturali	“PSC_IDRO_PL_IDRO”
- Aree ad alta probabilità di inondazione	“PSC_IDRO_PL_A_INO”

Art. 17 – Sistema idrogeologico

paragrafo 1): Definizione del Sistema

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di Castel Maggiore:

- a) Aree di ricarica di tipo B presente nel territorio sud-est al Trebbo di Reno (art. 5.3 del PTCP)
- b) Aree di ricarica di tipo D" presente a margine del fiume Reno al Trebbo (PTA Provinciale)

paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema

1. Le finalità e gli obiettivi da perseguire, oltre a quelli fissati dal PTCP agli articoli 5.2 e 5.3, comprendono le seguenti politiche:

- a) Aree di ricarica di tipo B presente nel territorio sud-est al Trebbo di Reno (art. 5.3 del PTCP)
 1. Aree "caratterizzate da ricarica indiretta della falda, idrogeologicamente identificate come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale".
 2. Le attività agrozootecniche (spandimento fertilizzanti, fanghi e fitofarmaci) vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni del capitoli 2 e 3 Titolo III del PTA
 3. Nelle aree urbanizzate le Amministrazioni comunali devono prevedere misure per la riorganizzazione della rete fognaria (separazione delle reti e messa in sicurezza della rete delle acque nere) e la messa in sicurezza della rete viaria; le stesse misure vanno previste, se necessarie, anche per gli insediamenti e le infrastrutture viarie presenti nelle aree a destinazione rurale
 4. Gli ambiti per i nuovi insediamenti, che si rendessero necessari, pur nel rispetto di quanto sopra stabilito, e gli ambiti da riqualificare dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona B, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva, e pari almeno al 40% nel caso di aree a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi. Ai fini del calcolo delle percentuali suddette, la superficie territoriale è considerata al netto delle eventuali aree cedute come dotazioni extra standard.
- b) Aree di ricarica di tipo D" presente a margine del fiume Reno al Trebbo (PTA Provinciale)
 1. Le aree di ricarica tipo D, sono "fasce adiacenti agli alvei fluviali (fiume Reno) con prevalente alimentazione laterale subalvea".
 2. Nelle aree di tipo D:
 - nelle aree D le attività estrattive vanno finalizzate prioritariamente al recupero idraulico al fine di ripristinare e favorire il rapporto fiume-falda
 - nelle aree di tipo D non sono ammesse discariche di rifiuti di ogni genere
 - l'insediamento di nuove attività industriali non è consentito nelle zone D.
 3. Nelle aree urbanizzate le Amministrazioni comunali devono prevedere misure per la riorganizzazione della rete fognaria (separazione delle reti e messa in sicurezza della rete delle acque nere) e la messa in sicurezza della rete viaria; le stesse misure vanno previste, se necessarie, anche per gli insediamenti e le infrastrutture viarie presenti nelle aree a destinazione rurale

2. Spetta al RUE ed al POC esplicitare e dettare specifiche disposizioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sopra definiti.

paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema

1. Il Sistema Idrografico comprende i seguenti elementi riportati nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:

- Aree di ricarica di tipo B
- Aree di ricarica tipo D:

"PSC_IDROGEO_PL_CONOIDI_TERRAZZI_FLUV"

"PSC_IDROGEO_PL_ACQUE-D"

Art. 18 – Sistema delle risorse storiche e archeologiche

paragrafo 1): Definizione del Sistema

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di Castel Maggiore:

- a) Aree di interesse archeologico (art. 8.2 PTCP artt. 21 e 31 PTPR) con l'individuazione dei siti archeologici indiziati di epoca Villanoviana, del Bronzo, Medievale e di epoca Romana, elementi persistenti di centuriazione romana, nonché il "tracciato dell'antica via Bologna Padova"
- b) Viabilità storica (art. 8.5 PTCP e art. 20 comma 1 e art. 24 PTPR) con l'individuazione territoriale della viabilità esistente alla data dell'I.G.M., edizione del 1884
- c) Principali canali storici (art. 8.5 PTCP) con l'individuazione territoriale dei principali canali esistenti alla data dell'I.G.M., edizione del 1884
- d) Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale (A-8, A-9 L.R. n. 20/2000, e artt. 8.5.4 e 8.5.5 PTCP) con l'individuazione delle seguenti tipologie di vincolo:
 - d1) Edifici con vincolo D.Lgs 42/2004
 - d2) Edifici, complessi edilizi, manufatti di pregio storico culturale e testimoniale
 - d3) Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica
 - d4) Complessi edilizi di valore storico-testimoniale (corti coloniche di pregio o edifici singoli) individuati a seguito di apposito censimento
- e) Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse

paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema

1. Le finalità e gli obiettivi da perseguire, oltre a quelli fissati dal PTCP agli articoli 8.2 e 8.5, comprendono le seguenti politiche :

a) Aree di interesse archeologico (Art. 8.2 PTCP artt. 21 e 31 PTPR)

1. Nella Tav. n. 3 del PSC sono stati riportati i "siti" segnalati tramite una attività di collaborazione con la Soprintendenza ed i suoi Ispettori, le cui caratteristiche sono sintetizzate in schede allegate al PSC; è stato inoltre riportato il "tracciato dell'antica via Bologna Padova".
Oltre a quanto segnalato in cartografia, sono sottoposte al nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia – Romagna i seguenti interventi:
 - a) tutti gli interventi che comportino modifiche dell'assetto del sottosuolo:
 - 1 – laddove è accertata la presenza di resti di interesse archeologico (schede e segnalazioni di cui sopra);
 - 2 – nelle aree dei centri storici dove è documentata la secolare stratificazione dei depositi antropici;
 - 3 – nelle fasce di territorio attraversate da direttrici viarie, fossero esse d'acqua o terrestri.
 - b) tutti gli interventi relativi a grandi trasformazioni urbane (Piani Urbanistici Attuativi, Piani di Riqualificazione Urbana, aree produttive APEA) e nuove urbanizzazioni e infrastrutture (tracciati fognari, reti di servizio luce, gas, acqua, ecc.);
 - c) Per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture esistenti si dovrà comunicare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia – Romagna, l'avvio dei lavori, per consentire, ove si reputi necessario, il rilievo delle sezioni esposte da parte di professionalità specifiche.
2. Nello specifico si segnala che:
 - 1) gli interventi indicati ai punti a) e b) del comma precedente, comporteranno indagini archeologiche preventive, da effettuarsi a cura della committenza e da concordare con la Soprintendenza stessa, la quale, in base ai risultati, si esprimerà sulla fattibilità delle opere;
 - 2) i progetti relativi ai summenzionati punti a) e c) dovranno pervenire alla citata Soprintendenza o in fase di pre-progettazione, oppure, in caso di progettazioni già esistenti, almeno 60 giorni prima dell'inizio lavori;
 - 3) si dovranno prevedere i necessari aggiornamenti da produrre con cadenza triennale, a cura del Comune.
3. Nelle zone di persistenza della struttura centuriata è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli e-

lementi che caratterizzano l'impianto storico della centuriazione; tali elementi dovranno altresì essere tutelati anche ai fini della realizzazione della rete ecologica.

b) Viabilità storica (Art. 8.5 PTCP e Art. 20 comma 1 e Art. 24 PTPR)

1. Nelle parti di territorio individuate come viabilità storica nella Tav. n. 2 - Carta Unica ed evidenziate nell'Allegato 5 alla Relazione del PSC, la viabilità storica non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità. Devono essere inoltre salvaguardati gli elementi di pertinenza i quali, se di natura puntuale (quali pilastrini, edicole e simili), in caso di modifica o trasformazione dell'asse viario, possono anche trovare una differente collocazione coerente con il significato percettivo e funzionale storico precedente.
2. La viabilità storica va tutelata sulla base della seguente articolazione e in conformità ai seguenti indirizzi:
 - a) Per la viabilità non più utilizzata interamente per la rete della mobilità veicolare, ed avente un prevalente interesse paesaggistico e/o culturale, il PSC individua dettagliatamente il tracciato e gli elementi di pertinenza ancora leggibili, ed in particolare i tratti viari soggetti al pericolo di una definitiva scomparsa, al fine del recupero del significato complessivo storico di tale tracciato, eventualmente da valorizzare per itinerari di interesse paesaggistico e culturale. Tale viabilità non deve essere alterata nei suoi elementi strutturali (andamento del tracciato, sezione della sede stradale, pavimentazione, elementi di pertinenza) e se ne deve limitare l'uso, ove possibile, come percorso alternativo non carrabile.
 - b) Per la viabilità d'impianto storico tutt'ora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità principale, secondaria, locale, od interna ai centro abitati, come definite all'art. 19.1, ai sensi del Codice della Strada, deve essere tutelata la riconoscibilità dell'assetto storico di tale viabilità in caso di modifiche e trasformazioni, sia del tracciato che della sede stradale, attraverso il mantenimento percettivo del tracciato storico e degli elementi di pertinenza.
 - c) Per la viabilità d'impianto storico tutt'ora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità principale o secondaria locale, od interna ai centro abitati, come definite all'art. 19.1, ai sensi del Codice della Strada, deve esserne tutelato l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico, percettivo sia paesaggistico-ambientale e ne va favorito l'utilizzo come percorso per la fruizione turistico-culturale del territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di tratti non carrabili (ciclo-pedonali), nonché ne va salvaguardata e valorizzata la potenziale funzione di corridoio ecologico. In particolare sono da evitare allargamenti e snaturamenti della sede stradale (modifiche dell'andamento altimetrico della sezione stradale e del suo sviluppo longitudinale, modifiche alla pavimentazione e al fondo stradale). In caso di necessità di adeguamento del tratto viario alle disposizioni strutturali del Codice della Strada, sono da preferire soluzioni alternative all'allargamento sistematico della sede stradale, quali la realizzazione di spazi di fermata, "piazze", per permettere la circolazione in due sensi di marcia alternati, introduzione di sensi unici, l'utilizzo di apparecchi semaforici, specchi ecc. Le strade locali che non risultino asfaltate devono di norma rimanere tali. E' da preferire il mantenimento dei toponimi se non ancora utilizzati. La dotazione vegetazionale (filari di alberi, siepi) ai bordi della viabilità è da salvaguardare e potenziare e/o ripristinare, anche ai fini del raccordo naturalistico della rete ecologica di livello locale.

c) Principali canali storici (Art. 8.5 PTCP)

1. Nelle parti di territorio individuate come canali storici nella Tav. n. 2 - Carta Unica ed evidenziati nell'Allegato 5 alla Relazione del PSC, si interviene con le seguenti modalità:
 - a. Gli interventi sui canali individuati come facenti parte delle "acque storiche", dovranno valorizzare il ruolo culturale e paesaggistico che essi rivestono, con l'individuazione di forme di fruizione tematica del territorio urbano e rurale, anche ai fini conoscitivi dell'uso storico delle tecnologie idrauliche.
 - b. I singoli vettori sono da valorizzare anche nel loro potenziale ruolo di connettori naturalistico-ambientali nell'ambito del progetto di rete ecologica di livello locale e provinciale, attraverso il mantenimento, il potenziamento o il ripristino della vegetazione lungo i vettori stessi.

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

d1) Edifici con vincolo D.Lgs 42/2004: su tali edifici vanno attivate le politiche di conservazione e valorizzazione definite dalla normativa vigente. Gli edifici, rappresentati nella Carta Unica Tav. n. 2 con colore pieno nero, e nel-

lo specifico sono:

- Chiesa Parrocchiale S. Bartolomeo – Bondanello (Decreto del 21/02/1980)
- Villa Ceneri o Zambonelli o Rossi (Decreto del 03/11/1997)
- Villa Isabella (Decreto del 16/12/1998)
- Municipio (Decreto n. 1164 del 31.05.2007)
- Podere S. Biagio (Decreto del 08/08/2005)
- Chiesa Sant'Apollinare di Ronco (Decreto del 05/09/2008)

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs 42/2004.

d2) Edifici, complessi edilizi, manufatti di pregio storico culturale e testimoniale: su tali edifici e manufatti vanno attivate forme di tutela, conservazione e valorizzazione ambientale sia in riferimento all'edificio che alle sue relazioni con il territorio; gli edifici sono rappresentati nella Carta Unica Tav. n. 2 con colore pieno rosso e nello specifico sono:

- Chiesa Fornace
- Chiesa Trebbo
- Palazzo Pizzardi o Hercolani ed Edificio Produttivo
- Palazzo Pizzardi o Hercolani Palazzo o Villa
- Villa Salina Edifici rurali - Primo Maggio
- Villa Gelmi
- Villa Salina Palazzo o Villa - Primo Maggio
- Villa Tosca-Angelelli
- Chiesa di Castagnolino
- Sostegno della chiesetta
- Oratorio di San Biagio

Per tali edifici le modalità di intervento sono il Risanamento conservativo tipo B (RC-B) come definito dal RUE

d.3) Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (Art. 10, 1° comma, Dlgs 42/2004) gli edifici sono rappresentati nella Carta Unica Tav. n. 2 con colore pieno viola e nello specifico sono:

- Biblioteca – Via Bondanello 30
- Caserma Carabinieri – Via Rimembranze 2
- Centro Giovanile e per attività artistiche – Via Amendola 1/1
- Centro Anziani Pertini – Via Lirone 30
- Asilo Nido Gatto Talete – Via Ungaretti 3
- Scuola Materna Cipi – Via Ungaretti 1
- Scuola Materna Bonfiglioli – Via Lame 103
- Scuola Elementare F. Bassi – Piazza della Pace 12
- Scuola Elementare Franchini – Via Verne 1
- Centro Promoz. Artistica e Sala Riunioni Contea Malossi – Via Lame 95, 97, 99
- Centro di Seconda Accoglienza – Via Bondanello 80
- Centro Servizi Infanzia – Via Ungaretti 3
- Negozio frazione Castello – Via Matteotti 143
- Magazzino frazione Castello – Via Matteotti 143
- Casa Custode e Negozio Cimitero – Via Angelelli 4
- Fabbricato con 9 alloggi e due autorimesse – Via Lame 115 e 119
- Fabbricato con 6 alloggi, 6 autorimesse e un magazzino interrato – Via Lame 113
- 16 Alloggi – Via Dozza 15/17
- Fabbricato con 9 alloggi – Via Matteotti 12
- Un alloggio con autorimessa – Via Parri 38
- Sedici Alloggi – Via Turati 2/4
- Dodici Alloggi – Via Amendola 9
- Dodici Alloggi – Via Amendola 7

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli Artt. 20, 21 e 22 del Dlgs 42/2004. Se tali edifici a seguito di verifica dell'interesse culturale da parte dei competenti organi ministeriali, venissero dichiarati privi dell'interesse culturale, saranno sottoposti alla disciplina urbanistico-edilizia d'ambito in cui sono ubicati già prevista dal PSC e dal RUE.

d4) Complessi edilizi di valore storico-testimoniale (questi complessi sono rappresentati nella Tav. n. 1 del PSC con un cerchio di colore blu), ed edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale (questi edifici o manufatti sono rappresentati nella Tav. n. 1 del PSC con un cerchio di colore rosso).

L'individuazione è stata formulata sulla base di apposito censimento con schedatura del patrimonio edilizio presente nel territorio extraurbano.

Spetterà al RUE individuare nel dettaglio le modalità operative per favorire il recupero funzionale, la valorizzazione architettonica ed ambientale di tale patrimonio edilizio individuato, individuando inoltre le modalità attraverso le quali i soggetti attuatori dovranno essere parte attiva per la formazione delle reti ecologiche

e) Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse:

- La Tav. 1 del PSC e la Carta Unica Tav. n. 2, individua alcune aree sulle quali, in sede di PSC, è stato svolto un approfondimento sulla base di alcune suggestioni suggerite dall' Istituto per i Beni Culturali e Naturali della regione Emilia Romagna in sede di Conferenza di Pianificazione; il fine è quello del riconoscimento di "visioni d'insieme delle risorse storico-testimoniali e architettoniche, naturalistiche, paesaggistiche" presenti in ambito extraurbano e ritenute meritevoli di interesse.

- L'oggetto della tutela:

Parti del territorio che individuano, nei confronti di uno o più elementi del sistema storico riconosciuto e/o di un insieme di elementi naturalistici puntuali e frammentati, un ambito di tutela finalizzato a salvaguardare e valorizzare alcune "visioni d'insieme di risorse" - storico-testimoniali e architettoniche, naturalistiche, paesaggistiche - presenti in ambito extraurbano.

- Gli obiettivi della tutela:

L'obiettivo della tutela si esplica attraverso una valutazione preventiva da svolgere in fase progettuale edilizia, che deve – attraverso l'ausilio di simulazioni grafiche informatizzate – dimostrare ed illustrare come una nuova costruzione o un nuovo intervento infrastrutturale vengono collocati sul territorio rispetto l'oggetto della tutela ed in posizione tale da non produrre una "copertura" delle visuali paesaggistiche individuate.

- Le modalità attuative sono:

La proposta progettuale deve essere valutata e discussa in via preventiva dalla "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio".

paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema

1. Il Sistema delle risorse storiche ed archeologiche comprende i seguenti elementi riportati nella Tav. n. 1 e n. 3 del PSC, nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:

- Siti di epoca villanoviana indiziati	"PSC_ST_PL_ARC_VILLANOVIANA_indiziati"
- Siti di epoca villanoviana accertati	"PSC_ST_PL_ARC_VILLANOVIANA_accertati"
- Siti di epoca del bronzo indiziati	"PSC_ST_PL_ARC_DEL BRONZO_indiziati"
- Siti di epoca del bronzo accertati	"PSC_ST_PL_ARC_DEL BRONZO_accertati"
- Siti di epoca medioevale indiziati	"PSC_ST_PL_ARC_MEDIOEVALE_indiziati"
- Siti di epoca medioevale accertati	"PSC_ST_PL_ARC_MEDIOEVALE_accertati"
- Siti di epoca romana indiziati	"PSC_ST_PL_ARC_ROMANA_indiziati"
- Siti di epoca romana accertati	"PSC_ST_PL_ARC_ROMANA_accertati"
- Codice dei siti di interesse archeologico	"PSC_ST_ARC codice"
- Persistenza della centuriazione romana	"PSC_ST_PL_ARC_ROMANA_centuriazione"
- Direttrice stradale Bologna-Padova romana	"PSC_ST_LI_ARC_bo-pd_romana"
- Viabilità storica:	"PSC_ST_LI_ST-V"
- Principali canali storici:	"PSC_ST_LI_ST-C"
- Edifici con vincolo D.Lgs 42/2004 :	"PSC_ST_PL_ST-E-SD"
- Edifici, complessi edilizi, manufatti segnalati dal PTCP:	"PSC_ST_PL_ST-E-SPT"

- Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica "PSC_ST_PL_ST-E-SP"
- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale: "PSC_ST_PL_ST-E-CST"
- Edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale: "PSC_ST_PL_ST-E-ST"
- Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse "PSC_ST_PL_ST- RIS-C"

Art. 19 – Sistema dei vincoli e dei rispetti

1. La Tav. n. 2, Carta Unica, individua e rappresenta le aree soggette a vincolo, con particolare riferimento a:

- a) Infrastrutture, suolo, servitù
 - strade e autostrade
 - ferrovie
 - depuratori
 - cabine di riduzione e prelievo gas
 - cimiteri
 - impianti a rischio di incidente rilevante

- b) Elettromagnetismo
 - elettrodotti
 - impianti per l'emittenza radio televisiva

Art. 19.1 – Strade e autostrade**paragrafo 1): Definizione del Vincolo e riferimento normativo**

1. I riferimenti normativi sono i seguenti:
 - D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285, e sue mod. ed int. "Nuovo codice della strada"
 - Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, e sue mod. ed int. "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"
 - Art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729, e sue mod. ed int. "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali"
 - D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e sue mod. ed int. "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della L. 6 agosto 1967, n. 765"
 - Art. 12.9 del PTCP "Disposizioni in materia di standard di riferimento e di fasce di rispetto stradale"
2. La Tav. n. 2, Carta Unica, individua cartograficamente ed in modo indicativo le fasce di rispetto delle strade presenti sul territorio del comune di Castel Maggiore.

paragrafo 2): Determinazione delle fasce di rispetto, dei corridoi e delle fasce di ambientazione

1. La tabella seguente definisce le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali, la dimensione dei corridoi infrastrutturali e le fasce di ambientazione da prevedersi al di fuori dei centri abitati nei confronti delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o degli ampliamenti fronteggianti le strade, in relazione al ruolo loro assegnato dal PSC e con riferimento alla classificazione operata dal "Nuovo codice della strada".

STRADA	Codice Della Strada	FASCE DI RISPETTO ESTERNI AI CENTRI ABITATI (mt per lato)	CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE PER LE STRADE O TRATTI STRADALI ANCORA DA PROGETTARE (PTCP Art. 12.13, comma 6) (mt per lato)	FASCIA DI AMBIANTAZIONE PER LE STRADE DI NUOVA COSTRUZIONE (PTCP Art. 12.16) (mt per lato)
Autostrada A13	A	80	----	----
Passante autostradale nord	A	80	300 (Tavv. 3 e 4 PTCP)	50
Trasversale di Pianura da S. Giovanni in Persiceto a Medicina (nei tratti esistenti)	C	60	----	----
S.P. 4 Nuova Galliera dalla tangenziale alla "Trasversale di Pianura" (progetto definitivo della Variante al tracciato)	C	60	----	50
S.P. 4 Nuova Galliera dalla tangenziale alla "Trasversale di Pianura" (nei tratti esistenti)	C	40	----	---
S.P. 46 Granarolo-Castel Maggiore	F	30	----	----
Intermedia di pianura (nei tratti esistenti)	C	40	----	-----
Intermedia di pianura (di previsione)	C	----	100	20
S.S. 64 Porrettana dal confine comunale con Bologna al confine comunale a nord	C	30	----	---
S.P. 45 Saliceto	C	40	----	---
Tutte le altre strade comunali non individuate nella Tavola 4 del PTCP nei livelli di cui sopra	F	20	----	----

2. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto, è indicativa; in fase di progettazione le misure dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto. Il limite della fascia di ri-

spetto stradale va misurata dal "confine stradale" (vedi Art. 3 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n° 285 "Nuovo Codice della Strada" ed Art. 26 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, e sue mod. ed int. "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"). Per quanto riguarda le dimensioni dei corridoi in caso di discordanza tra la rappresentazione grafica e le presenti norme, prevalgono le seguenti norme.

3. All'interno dei centri abitati vanno rispettate le distanze dalle strade fissate dal Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, e sue mod. ed int. "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", salvo indicazioni diverse riportate negli elaborati e nelle normative specifiche del RUE e del POC.

paragrafo 3): Modalità di intervento

1. **Tipo di intervento consentiti:** gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto della zona stradale possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; è ammessa, nei casi disciplinati dal RUE, la demolizione con ricostruzione e traslazione. Interventi di ampliamento, dove previsto dal RUE, potranno avvenire sul fronte opposto rispetto la posizione dell'infrastruttura. Sono ammesse nuove costruzioni finalizzate alla realizzazione di nuove stazioni rifornimento carburante nel rispetto di quanto previsto nel RUE; Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per le Stazioni di servizio esistenti.

paragrafo 4): Codifica e individuazione del Sistema

Le fasce di rispetto stradale sono riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificate nelle coperture definitive nel seguente layer:

- fascia di rispetto stradale: "PSC_RISPETTI_PL_STR"

Art. 19.2 – Ferrovie

paragrafo 1): Definizione del Sistema e riferimento normativo

1. Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753, “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell’esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”
2. La Tav. n. 2, Carta Unica, individua cartograficamente ed in modo indicativo le fasce di rispetto della linea ferroviaria presente sul territorio del comune di Castel Maggiore ovvero la linea Bologna Padova.

paragrafo 2): Determinazione delle fasce di rispetto, dei corridoi e delle fasce di ambientazione

1. Ai sensi dell’Art. 49 del Dpr 753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell’esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia. Gli interventi edilizi all’interno di tali fasce sugli edifici o manufatti eventualmente esistenti si effettuano in maniera ordinaria se consistono in interventi di recupero, previa autorizzazione degli organismi competenti; se consistono in interventi di ampliamento o demolizione con ricostruzione si effettuano secondo il regime di deroga disciplinato dall’Art. 60 del citato decreto.
2. L’individuazione grafica dell’ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto. La fascia di rispetto va sempre prevista dalla più vicina rotaia anche in presenza di scali ferroviari.
3. Sono comunque in vigore le ulteriori prescrizioni e limitazioni previste dal Dpr 753/1980.

paragrafo 3): Modalità di intervento

1. **Tipo di intervento consentiti:** gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto della zona ferroviaria possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; è ammessa la demolizione con ricostruzione solo per portarsi al di fuori della fascia di rispetto stessa. Non è ammessa la nuova costruzione se non puntualmente prevista negli elaborati grafici del RUE e sempre previa autorizzazione dell’Ente proprietario.

paragrafo 4): Codifica e individuazione del Sistema

1. Le fasce di rispetto ferroviario sono riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificate nelle coperture definitive nel seguente layer:

- fascia di rispetto della ferrovia:	“PSC_RISPETTI_PL_FER”.
--------------------------------------	------------------------

Art. 19.3 – Depuratori

paragrafo 1): Definizione del Sistema e riferimento normativo

1. Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione".
2. La Tav. n. 2, Carta Unica, individua cartograficamente ed in modo indicativo le fasce di rispetto dei depuratori presenti sul territorio del comune di Castel Maggiore (Trebbio di Reno, Boschetto, Sabbiuono).

paragrafo 2): Determinazione della fascia di rispetto

1. L'ambito di rispetto dei depuratori comprende una fascia profonda 100 metri, misurata dal baricentro dell'area di pertinenza dell'impianto. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la profondità minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi, quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi, comunque sempre in accordo con l'ARPA e l'Azienda USL. La fascia di rispetto del depuratore di Bologna, ricade sul territorio del comune di Castel Maggiore ed è computata a partire dai letti di essiccamento fanghi.

paragrafo 3): Modalità di intervento e Usi

1. **Tipi di intervento consentiti:** entro la fascia di rispetto sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione, nonché la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia, il risanamento conservativo sugli edifici o manufatti esistenti. E' ammesso altresì realizzare tettoie/pensiline di servizio alle colonnine erogatrici di carburante relative alle stazioni rifornimento esistenti o di progetto, nel rispetto di quanto previsto nel RUE.

paragrafo 4): Codifica e individuazione del Sistema

Le fasce di rispetto dei depuratori sono riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificate nelle coperture definitive nel seguente layer:

- fascia di rispetto del depuratore: "PSC_RISPETTI_PL_SRF"

Art. 19.4 – Metanodotti***paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo***

1. Decreto ministeriale 24 novembre 1984, "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8".
2. La Tav. n. 2, Carta Unica, individua cartograficamente ed in modo indicativo le fasce di rispetto dei metanodotti presenti sul territorio del comune di Castel Maggiore.

paragrafo 2): Determinazione della fascia di rispetto

1. Le fasce di rispetto misurate per lato dall'asse del metanodotto, sono le seguenti:
 - metanodotto regionale Minerbio-Cremona: metri 15 per lato
 - metanodotto regionale (Via Corticella-Via Bentini): metri 10 per lato
2. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione per eventuali interventi in prossimità o all'interno di esse, le distanze dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto, di concerto e previo nulla osta dell'Ente preposto.

paragrafo 3): Modalità di intervento

1. **Tipo di intervento consentiti:** gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto dei metanodotti possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; interventi di ampliamento, dove è previsto dalle presenti norme, potranno avvenire sul fronte opposto rispetto la posizione dell'infrastruttura. Non sono ammesse nuove costruzioni.

paragrafo 4): Codifica e individuazione del Sistema

Le fasce di rispetto dei metanodotti sono riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificate nelle coperture definitive nei seguenti layer:

- Fasce di rispetto dei metanodotti	"PSC_RISPETTI_PL_PMG_fascia"
- Metanodotto regionale	"PSC_RISPETTI_LI_PMG_regionale"

Art. 19.5 – Cabine di riduzione e prelievo gas

paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo

1. Decreto ministeriale 24 novembre 1984, "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8".
2. La Tav. n. 2, Carta Unica, individua cartograficamente ed in modo indicativo le fasce di rispetto delle cabine prelievo gas presenti sul territorio del comune di Castel Maggiore.

paragrafo 2): Determinazione della fascia di salvaguardia

1. Le fasce di salvaguardia misurate da ogni lato dell'impianto, sono le seguenti:
 - cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti nei centri urbanizzati: metri 2,00 per lato
 - cabine di riduzione di pressione di distretto di progetto: metri 7,50 per lato
2. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di salvaguardia delle cabine prelievo gas riportata nella Carta Unica è indicativa; in fase di progettazione per eventuali interventi in prossimità o all'interno di esse, le distanze (m. 20 per lato) dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto, di concerto e previo nulla osta dell'Ente preposto.
3. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di salvaguardia delle cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti non viene riportata nella Carta Unica; le distanze (m. 2,00 per lato) dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto, di concerto e previo nulla osta dell'Ente preposto; per quelle di progetto le sopraccitate fasce vanno considerate in sede di redazione del PUA.

paragrafo 3): Modalità di intervento e Usi

1. Il PSC stabilisce in generale la non edificabilità delle aree ricomprese all'interno delle fasce di salvaguardia delle cabine di riduzione e prelievo gas, in particolare modo per quanto riguarda il rispetto della matrice rumore, salvo i casi di cui al comma successivo.
2. **Tipo di intervento consentiti:** gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto delle cabine di riduzione prelievo gas, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; interventi di ampliamento e nuova costruzione potranno avvenire previo nulla osta dell'Ente preposto.

paragrafo 4): Codifica e individuazione del Sistema

Le fasce di salvaguardia delle Cabine di riduzione e prelievo gas sono riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificate nelle coperture definitive nel seguente layer:

- fascia di salvaguardia cabine riduzione e prelievo gas: "PSC_RISPETTI_PT_PMG"

Art. 19.6 – Cimiteri

paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo

1. Regio decreto n. 1265 del 1934, come modificato dall'Art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" della L. 1 agosto 2002 n. 166; Legge regionale 29 luglio 2004 n. 19, "Disciplina in materia funeraria e di polizia mortuaria".
2. La Tav. n. 2, Carta Unica, individua cartograficamente ed in modo indicativo la fascia di rispetto del cimitero del Capoluogo.

paragrafo 2): Determinazione della fascia di rispetto

1. La fascia di rispetto del cimitero del capoluogo è pari a 50 metri dal muro di recinzione esterna per la porzione esistente e dal progetto approvato per quello di previsione o dall'area di proprietà comunale o sulla base dei procedimenti già assunti secondo la legislazione vigente.
2. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione per eventuali interventi in prossimità di esse, le distanze dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto o del progetto di ampliamento del cimitero.

paragrafo 3): Modalità di intervento e Usi

1. **Tipo di intervento consentiti:** gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Non sono ammesse nuove costruzioni, ma esclusivamente manufatti edilizi destinati alle attività commerciali strettamente inerenti la funzione specifica (vendita fiori, ceri, decorazioni, marmi, ecc.).

paragrafo 4): Codifica e individuazione del Sistema

Le fasce di rispetto dei cimiteri sono riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificate nelle coperture definitive nel seguente layer:

- fascia di rispetto cimiteriale: "PSC_RISPETTI_PL_CIM"

Art. 19.7 – Impianti a rischio incidente rilevante

paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo

1. Decreto legislativo 17 agosto 1999 n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose"; Decreto ministeriale 9 maggio 2001, "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante"; per il comune di Castel Maggiore generano rischio e area di danno l'azienda "Bayer Spa" e come area di danno (in quanto lo stabilimento è posizionato sul territorio del Comune di Argelato) riferita alla azienda "F Gas".
2. La Tav. n. 2, Carta Unica, individua cartograficamente ed in modo indicativo tali eventi.

paragrafo 2): Determinazione della zona di attenzione

1. Con l'Elaborato Tecnico sui Rischi di Incidenti Rilevanti delle ditte soprarichiamate, sono state determinate le aree di danno afferenti gli scenari ipotizzabili per i rispettivi incidenti rilevanti, e quindi la determinazione delle destinazioni d'uso compatibili come definite dalla tabella 3a del DM 9 maggio 2001.
2. Relativamente alla azienda Bayer Spa, le aree di danno sono riferite ad un unico evento incidentale previsto, che determinano le categorie compatibili ai fini dell'insediabilità; tali aree, sono rappresentate nella tabella che segue.

EVENTI INCIDENTALI		AREE DI DANNO E DISTANZE			Area di attenzione correlata all'emergenza esterna
		Elevata letalità	Lesioni irreversibili	Lesioni reversibili	
1	Incendio nel magazzino contenente fitofarmaci, con emissione e dispersione di fumi tossici di NO ₂	Concentrazione LC 50 non raggiunta	mt 130 Categorie compatibili CDEF	mt 350 Non sono posti vincoli edificatori	mt 350

3. L'area di danno che determina vincoli territoriali è di 130 metri di distanza riferita all'evento incidentale ipotizzato; a tale area vengono riferite le limitazioni di insediabilità di seguito riportate; per l'area di danno corrispondente alle lesioni reversibili (mt 350), coincidente anche con l'area di attenzione correlata all'emergenza esterna, non sono previsti vincoli territoriali.
4. Con riferimento all'Elaborato Tecnico sui Rischi di Incidenti Rilevanti riguardante l'Azienda F.GAS, sono determinate le seguenti aree di danno e le rispettive categorie territoriali compatibili ai sensi della Tabella 3a del DM 15/5/1996:

EVENTI INCIDENTALI		AREE DI DANNO		Area di attenzione correlata all'emergenza esterna
		Elevata letalità	Inizio letalità	
1	Rilascio di Gpl in fase liquida da braccio di carico per movimento autobotte	mt 171	mt 241	mt 241
		Categorie compatibili D, E, F	Categorie compatibili C, D, E, F	
2	Rilascio di Gpl in fase liquida per fessurazione o rottura catastrofica di tubazione	mt 155	mt 219	
		Categorie compatibili D, E, F	Categorie compatibili C, D, E, F	

5. Le categorie territoriali compatibili di cui alla Tabella 3a del DM 9 maggio 2001 sono di seguito elencate:

CATEGORIA	DESCRIZIONE
C	<p>1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 mc/mq.</p> <p>2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso – ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti).</p> <p>3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio – ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1.000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale).</p> <p>4. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1.000 persone/giorno).</p>
D	<p>1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 mc/mq.</p> <p>2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile – ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc.</p>
E	<p>1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 mc/mq.</p> <p>2. Insediamenti industriali, artigianali, agricoli e zootecnici.</p>
F	<p>1. Area entro i confini dello stabilimento.</p> <p>2. Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.</p>

paragrafo 3): Modalità di intervento e Usi

1. **Usi ammessi:** Categorie funzionali C, D, E, F come definite dal DM 15 maggio 1996 e nella tabella soprariportata per le aree di danno derivanti dall'azienda Bayer Spa, mentre per le aree di danno ed attenzione derivanti dall'azienda F.GAS di Funo vengono definite ammissibili le categorie funzionali D, E, F per l'elevata letalità e C, D, E, F per l'area di attenzione.
2. **Tipo di intervento consentiti:** gli edifici esistenti ricompresi nell'area di attenzione, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione. Sono ammesse nuove costruzioni solamente per le categorie funzionali richiamate al punto precedente.

paragrafo 4): Codifica e individuazione del Sistema

1. Le "aree di danno e di attenzione" sono riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificate nelle coperture definitive nei seguenti layer:
 - Area di danno (azienda Bayer Spa) "PSC_RISPETTI_PL_RIR_danno"
 - Area di attenzione (azienda F.GAS) "PSC_RISPETTI_PL_RIR"

Art. 19.8 – Elettrodotti

paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo

1. Norme di riferimento:
 - Legge Regionale 31 ottobre 2000 n. 30, "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico";
 - DM 29 maggio 2008 (*Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica*);
 - DM 29 maggio 2008 (*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*);
 - delibera di Giunta Regionale 21 luglio 2008 n° 1138 (*Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001 n° 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000 n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico"*).
2. Alla luce dell'emanazione dei decreti ministeriali del 29 maggio 2008, della delibera di Giunta Regionale 21 luglio 2008 n° 1138, citati al precedente comma 1, la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche, alle cabine elettriche e alle stazioni primarie, deve essere compiuta sulla base della metodologia definita dal DM 29 maggio 2008, e quindi secondo l'ampiezza delle fasce che deve essere comunicata alle autorità competenti e/o ai soggetti attuatori dal proprietario/gestore, ai sensi del DPCM 8 luglio 2003 e dell'art. 6 del DM 29/5/2008
3. La Tav. n. 2, per gli elettrodotti ad alta tensione, individua cartograficamente, ed in modo indicativo, le distanze di prima approssimazione (Dpa) degli elettrodotti presenti sul territorio del comune di Castel Maggiore, calcolata secondo la metodologia prevista dal DM 29 maggio 2008, per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di $3 \mu\text{T}$.

paragrafo 2): Determinazione della fascia di rispetto

1. Linee elettriche esistenti e autorizzate (L.R. n. 10/93)
 In applicazione del procedimento semplificato indicato al punto 5.1.3 della metodologia di calcolo di cui al citato DM 29/5/2008, come prima valutazione cautelativa, è determinata una "distanza di prima approssimazione" per ciascuna linea elettrica presente sul territorio comunale.
 In caso di realizzazione di interventi in prossimità di linee elettriche, dovrà essere comunque rispettata la reale fascia di rispetto determinata e comunicata dai proprietari/gestori delle linee elettriche stesse secondo quanto riportato al precedente paragrafo 1.
2. Nel territorio del Comune di Castel Maggiore sono presenti le seguenti linee elettriche:

Tensione nominale di esercizio (kV)	Tipo di linea	Ampiezza distanze di prima approssimazione (Dpa) dell'obiettivo di qualità di $3\mu\text{T(m)}$
132 kV	Linea 771 Castel Maggiore-Martignone aerea – singola terna	19
132 kV	Linea 856 Castel Maggiore-Amiu	20
132 kV	Linea 730 San Pietro in Casale-Castel Maggiore aerea – singola terna	16
220 kV	Linea 260 Colunga-Ostiglia aerea – singola terna	24
380 kV	Linea 302 Colunga-Martignone aerea – singola terna	47
132 kV	Linea S. Viola FS-Imola FS	20
132 kV	Linea S. Viola FS-S. Ruffillo FS	20
15 kV	aerea conduttori nudi DT non ottimizzata	11
15 kV	aerea conduttori nudi ST	8
15 kV	interrata	1

3. Per ogni richiesta di titolo abilitativo relativa per interventi su edifici ricadenti in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, determinate secondo le metodologie di cui al citato DM 29/5/2008, l'avente titolo deve attestare il rispetto delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e direttiva regionale 21/7/2008 n° 1138.
4. Corridoi di fattibilità: ai sensi dell'art. 13 della L.R. 30/2000 e della Direttiva della Giunta Regionale 21 luglio 2008 n° 1138, la dimensione dei corridoi di fattibilità degli elettrodotti con tensione superiore a 15 kV, destinati ad ospitare la localizzazione degli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica di tensione superiore a 15.000 volt, sono determinati dal proprietario/gestore della rete, secondo le metodologie stabilite dal DM 29/5/2008, non può essere inferiore a quella delle fasce di rispetto e devono essere rappresentati nella Carta Unica. A seguito della realizzazione dell'elettrodotto, la Carta Unica medesima, viene adeguata con determinazione dirigenziale, attraverso la sostituzione dei corridoi con le fasce di rispetto. Nello stesso modo sono recepite la riduzione delle fasce di rispetto degli elettrodotti a seguito di interventi che ne comportano la riduzione dei campi elettromagnetici per interventi strutturali sulla linea medesima o per interramento o per dismissione.

paragrafo 3): Modalità di intervento

1. **Tipi di intervento consentiti:** gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti o delle cabine elettriche, possono essere soggetti a interventi di MO, MS, RE, RC_A, RC_B (come definiti nel RUE) e nel rispetto degli obiettivi di qualità. Non sono ammesse nuove costruzioni.

paragrafo 4): Codifica e individuazione del Sistema

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificate nelle coperture definitive nei seguenti layer:
 - Distanza di prima approssimazione degli elettrodotti alta tensione: "PSC_RISPETTI_PL_ELE-at-fascia"
 - Elettrodotti alta tensione 380KV "PSC_RISPETTI_LI_ELE-at-380"
 - Elettrodotti alta tensione 220KV "PSC_RISPETTI_LI_ELE-at-220"
 - Elettrodotti alta tensione 132KV "PSC_RISPETTI_LI_ELE-at-132"
 - Elettrodotti media tensione – linea aerea in conduttori nudi: "PSC_RISPETTI_LI_ELE-mt-a"
 - Elettrodotti media tensione – cavo aereo: "PSC_RISPETTI_LI_ELE-mt-ca"
 - Elettrodotti media tensione – cavo interrato: "PSC_RISPETTI_LI_ELE-mt-ci"
 - Corridoio di fattibilità "PSC_RISPETTI_PL_ELE-at-corridoio"

Art. 19.9 – Emittenza radio televisiva

paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo

1. Legge Regionale 31 ottobre 2000 n. 30, "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico"; Direttiva della Giunta Regionale 20 febbraio 2001 n. 197; PLERT (Piano Provinciale di Localizzazione dell'Emittenza Radio e Televisiva) approvato il 4 dicembre 2007 con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 87.
2. La Tav. n. 2, Carta Unica, individua cartograficamente in modo indicativo gli impianti per l'emittenza radiotelevisiva presenti sul territorio del comune di Castel Maggiore nonché le relative fasce di ambientazione.
3. Il PLERT non prevede per il Comune di Castel Maggiore l'insediamento di nuove stazioni per l'emittenza radio televisiva, ma la conferma dei siti di Via Bonazzi, Via Serenari, Via A.Costa; il sito di via Dozza non viene confermato.

paragrafo 2): Determinazione degli interventi e della fascia di rispetto

1. Aree per gli impianti e le reti di comunicazione
I siti indicati nel PSC e confermati dal PLERT sono:
 - sito n. 66 (Via Bonazzi) da confermare e riqualificare
 - sito n. 67 (Via Serenari) da confermare e riqualificare
 - sito n. 149 (Via A.Costa) da confermareNessuno di questi siti ricade nelle condizioni previste dall'Art. 4, commi 1 e 2 della l.r. 30/2000 o in aree in contrasto con le disposizioni del PTCP.
In tali siti è ammesso il rilascio di autorizzazione di nuovi impianti ai sensi dell'Art. 6.3 della normativa del PLERT. Le autorizzazioni hanno validità a tempo indeterminato, salvo modifica delle caratteristiche o di funzionamento degli impianti stessi, per le quali dovrà essere richiesta nuova autorizzazione.
Le misure per la riqualificazione paesaggistica dei siti n. 66 e 67, sono dettate dall'Art. 5.4 della normativa del PLERT ed in particolare, la riqualificazione dovrà indirizzarsi, mediante un progetto architettonico complessivo, verso la trasformazione delle strutture in oggetti architettonici palesi, riconoscibili e di alta qualità estetico-formale, con espressione estetica moderna e riconoscibile quale punto di riferimento territoriale e paesaggistico
Relativamente al sito n. 146, da non confermare, il soggetto gestore dovrà procedere al ripristino dello stato originario dei luoghi, rendendoli compatibili con il tessuto urbano circostante.
L'eventuale inserimento di nuovi siti di emittenza radio-televisiva nel territorio comunale dovrà essere effettuato mediante variante al PSC.
2. Fasce di ambientazione
La fascia di ambientazione è di 300 metri dagli impianti individuati nella Carta Unica e confermati dal PLERT. Tale fascia non viene individuata intorno agli impianti oggetto di permanenza temporanea, a quelli soggetti a delocalizzazione e a quelli attrezzati con soli ponti radio.

paragrafo 3): Modalità di intervento e Usi

1. **Tipo di intervento consentiti:** gli edifici esistenti nella fascia di ambientazione, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi nuovi insediamenti residenziali nonché altri edifici o manufatti con destinazione scolastica e sanitaria.
Nella fascia di ambientazione sono comunque ammessi:
 - i ponti radio e gli apparati di ripetizione del segnale previsti dall'Art. 276 della legge 3 maggio 2004 n. 112
 - gli impianti previsti dal PNAF (Piano nazionale di assegnazione delle frequenze), per le tecnologie ivi pianificate.

paragrafo 4): Codifica e individuazione del Sistema

Le aree per gli impianti e le relative fasce di rispetto sono riportate nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificate nelle coperture definitive nei seguenti layer:

- Impianto radio-televisivo: "PSC_RISPETTI_PT_IMT-TV"
- fascia di ambientazione: "PSC_RISPETTI_PL_IMT-TVA"

CAPO II° - SISTEMI STRUTTURANTI

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 20 – Sistema delle infrastrutture

paragrafo 1): Definizione del Sistema

1. Il Sistema è costituito dalle seguenti componenti presenti sul territorio del Comune di Castel Maggiore:

a) Viabilità esistente

1. Le strade del comune di Castel Maggiore sono state classificate in relazione al D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285, e sue mod. ed int. "Nuovo codice della strada"; al Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, e sue mod. ed int. "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" all'art. 12 del PTCP, come già indicato al precedente art. 19.1 e rappresentate nell'Allegato 2 alla Relazione Illustrativa del PSC.
2. A tali strade sono applicate le fasce di rispetto di cui all'art. 19.1 precedente. Modifiche al tracciato della strada esistente, comunque restando all'interno delle fasce di rispetti, sono possibili senza che ciò costituisca variante al PSC.
3. Nella Tav. n. 1 del PSC le principali infrastrutture viarie comprese le relative pertinenze, sono state individuate come "ambiti per infrastrutture di maggiore rilevanza" e codificato nelle coperture definitive nel seguente layer:
"PSC_ASSETTO_PL_I"
4. Nelle aree occupate dalla viabilità e comunque all'interno delle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità, definite sulla base degli appositi progetti esecutivi i seguenti interventi:
 - nuove infrastrutture viarie (compresi gli ampliamenti delle strade esistenti)
 - sedi protette per il traffico di biciclette e pedoni
 - impianto di verde di arredo stradale, alberate stradali, opere di mitigazione ambientale
 - infrastrutture tecnologiche (canalizzazioni)
 - aree di parcheggio pubblico
 - aree per impianti e attrezzature per la distribuzione del carburante (in conformità con la legislazione vigente in materia)
 - attrezzature connesse alla mobilità e strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), ecc.
5. Tali infrastrutture sono codificate nell'Allegato 2 alla Relazione illustrativa del PSC, nelle coperture definitive nei seguenti layer:

- Perimetro centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/1992)	"PSC_MOBILITA_PL_CA"
- Grande rete della viabilità di interesse regionale/nazionale (SP3)	"PSC_MOBILITA_LI_VN"
- Grande rete della viabilità di interesse regionale/nazionale da realizzare in un nuova sede (Variante alla SP4)	"PSC_MOBILITA_LI_VN_VSP4"
- Viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale (SP4)	"PSC_MOBILITA_LI_VE"
- Principali strade urbane da qualificare per il trasporto pubblico, il commercio, l'animazione urbana (SP4 declassata)	"PSC_MOBILITA_LI_VC_R"
- Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale (SS 64 Porrettana e SP 45 Saliceto)	"PSC_MOBILITA_LI_VEC"

b) Viabilità di progetto: corridoi di salvaguardia infrastrutturali

1. La Tav. n. 1 del PSC e la Tav. n. 2 Carta Unica, individuano quattro corridoi di salvaguardia infrastrutturale, in conformità alle disposizioni dell'art. 12.9 del PTCP, che riguardano alcune infrastrutture di previsione:
 - Il Passante Nord
 - L'Intermedia di Pianura
 - Il collegamento tra i comuni di Castel Maggiore e Granarolo dell'Emilia per l'attraversamento del Savena Abbandonato della strada provinciale SP 46
 - Un corridoio di rango locale di collegamento tra la via Nuova del comune di Argelato, la via Bondanello e lo svincolo sulla nuova Galliera.
2. A seguito di progettazione preliminare, finanziamento ed inserimento nel POC dell'infrastruttura, il corridoio di salvaguardia sarà sostituito nella cartografia dal tracciato della infrastruttura da realizzare con le relative fasce di rispetto e di ambientazione; è da quel momento che decorrono i tempi relativi all'imposizione del vincolo sulle aree interessate. Una volta inserito nel POC, le aree interessate dal nuovo tracciato stradale potranno partecipare alla perequazione urbanistica comunale. L'approvazione del progetto delle infrastrutture sopracitate da parte dell'Ente competente, se ed in quanto varia il tracciato nei confronti dei corridoi infrastrutturali definiti nella Carta Unica, comporta l'aggiornamento d'ufficio della rappresentazione grafica della Tav. n. 2, senza che ciò comporti Variante al PSC.
3. La progettazione delle nuove infrastrutture dovranno essere supportate dalla progettazione delle relative misure mitigative (rumore, qualità dell'aria, inserimento paesaggistico, ecc...) così come fissato nel PTCP all'art. 12.11, attraverso la previsione di un adeguato sistema di ambientazione, realizzato con fasce boscate, radure a prato, sistema di siepi, siepi alberate e filari arborei, capaci di integrare la nuova infrastruttura nel contesto paesaggistico.
4. Gli ambiti agricoli sottesi dai corridoi di salvaguardia infrastrutturale, nelle more della realizzazione della nuova infrastruttura e delle relative fasce di ambientazione, mantengono la propria funzione produttiva agricola, secondo quanto prescritto per i singoli ambiti agricoli interessati, e, pur senza configurare vincoli di inedificabilità, potranno essere ammessi interventi di nuova costruzione solamente ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a quella degli edifici preesistenti della medesima azienda agricola o dell'azienda agricola immediatamente adiacente. Gli ambiti edificati sottesi dai corridoi di salvaguardia infrastrutturale, mantengono la propria funzione esistente o quella prevista dal PSC e definita nel RUE, salvaguardando l'indirizzo che per tali ambiti devono essere previsti limitati incrementi edificatori, in particolare modo quelli residenziali.
5. Tali corridoi sono riportati nelle Tav. n. 1 del PSC e n. 2 Carta Unica, codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:
 - Il Passante Nord "PSC_MOBILITA_PL_VA_PNORD"
 - L'Intermedia di Pianura "PSC_MOBILITA_PL_VN_VSP3"

c) Infrastrutture ferroviarie

1. Il PSC individua con apposita grafia nella Tav. n. 1 del PSC, le linee ferroviarie presenti sul territorio comunale di Castel Maggiore, ovvero la linea Bologna – Venezia che viene classificata come "ambito per infrastrutture di maggiore rilevanza esistente" e codificate nelle coperture definitive nel seguente layer: "PSC_ASSETTO_PL_I"
2. Nell'Allegato 2 alla Relazione viene individuata la fermata del Servizio Ferroviario Metropolitano (FSM) nonché il parcheggio scambiatore ivi in fase di realizzazione.
3. In tali ambiti si devono perseguire le politiche specifiche inerenti l'infrastruttura e le sue pertinenze; il parcheggio scambiatore può essere implementato a seguito di intervento progettuale dagli Enti che lo hanno in gestione.
4. Le infrastrutture sopraelencate sono riportate nelle Tav. n. 1 del PSC e nell'Allegato n. 2 alla relazione illustrativa del PSC, codificate nelle coperture definitive nei seguenti layer:
 - Infrastrutture ferroviarie "PSC_MOBILITA_PL_FI"
 - Stazioni e fermate SFM "PSC_MOBILITA_PT_FS"

- Parcheggio scambiatori

"PSC_MOBILITA_PL_PS"

d) Percorsi ciclabili

1. Nella Tav. 1 del PSC e negli Allegati 2 e 6 alla Relazione Illustrativa, sono presenti con grafie differenziate le piste ciclabili esistenti e quelle di progetto, con un adeguato coordinamento nei confronti del Piano Provinciale della "mobilità dolce".
2. Il POC dovrà assegnare ai piani urbanistici attuativi (PUA), l'obbligo per la realizzazione dei percorsi ciclabili di progetto in sede propria distinti dalla viabilità carrabile, in modo da completare la rete principale individuata dal PSC e dalla Carta Unica, integrandosi con questa ed assicurare sistematicamente il collegamento fra le aree residenziali, i servizi e le aree produttive.
3. Ove non sia possibile l'acquisizione al patrimonio pubblico, anche tramite esproprio, dei tratti di percorso attualmente di proprietà privata, l'Amministrazione comunale può provvedere alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari, anche utilizzando il metodo della perequazione urbanistica (vedi il successivo Art. 33) che consentano di assicurare il pubblico transito sul percorso.
4. La sezione dei percorsi ciclabili di nuova realizzazione è quella definita dalle disposizioni di legge e regolamento vigenti; comunque una ciclopista con doppio senso di marcia non deve avere sezione inferiore a m 2,50 e quelle ad un unico senso di marcia m 1,50.
5. Lungo i percorsi ciclabili è ammessa la creazione di spazi di sosta con le relative attrezzature (pavimentazioni, piantumazioni, illuminazione pubblica, distribuzione di elementi di arredo, panchine, Tavoli per pic-nic, contenitori per rifiuti, attrezzature per griglie, ecc.), purché efficacemente integrate con il paesaggio, anche se non esattamente indicate nelle Tavole del PSC ma purché siano collocate su suolo pubblico.
6. In sede di progettazione esecutiva si potranno modificare i tracciati previsti dalle Tavole del PSC e della Carta Unica senza che ciò comporti Variante allo strumento urbanistico e rimanendo valida la conformità urbanistica.
7. Le infrastrutture sopraddette sono riportate nella Tav. n. 1 del PSC negli Allegati 2 e 6 alla Relazione illustrativa del PSC, codificate nelle coperture definitive nei seguenti layer:

"PSC_MOBILITA_LI_CP_esistenti"

"PSC_MOBILITA_LI_AC_progetto"

e) Invarianza idraulica - Vasche di laminazione

1. Nella Tav. 1 del PSC sono stati rappresentati, mediante individuazione simbolica (triangolo cerchiato), le "vasche di laminazione" già realizzate o in corso di realizzazione, ai fini di garantire l'invarianza idraulica degli insediamenti previsti dalla strumentazione urbanistica vigente.
2. In sede di POC o di PUA saranno definite, in accordo con i Consorzi di gestione, i progetti esecutivi delle nuove vasche di laminazione. Il POC medesimo definirà nel dettaglio le modalità per il versamento da parte dei soggetti attuatori, di un onere compensativo a carico di ogni metro quadro di SU da realizzare, da destinare per la realizzazione degli interventi infrastrutturali previsti.
3. Ove non sia possibile l'acquisizione bonaria al patrimonio pubblico delle aree necessarie per la realizzazione delle vasche di laminazione, l'Amministrazione comunale potrà procedere mediante esproprio, oppure utilizzando il metodo della perequazione urbanistica (di cui al successivo Art. 33).
4. I simboli che rappresentano le infrastrutture sopraddette sono riportate nella Tav. n. 1 del PSC, codificate nella copertura definitiva nel seguente layer:

- Localizzazione vasche di laminazione:

"PSC_MOBILITA_LI_CP_esistenti"

f) Adduttrice interrata acque CER

1. Nella Tav. 2 del PSC viene rappresentata “l’Adduttrice interrata acque CER”, opera idraulica realizzata già in parte dal Consorzio della Bonifica Renana, finalizzata a garantire la fornitura idrica stabile a 5.900 ettari, finora in regime di precarietà irrigua: 3.500 ettari riguardano l’alta pianura a nord-ovest e 2400 ettari a nord-est di Bologna.
2. Cartograficamente vengono individuati due tratti: uno esistente ed uno di progetto rappresentati con simbologie diversificate.
3. Viene definita una fascia di servitù pari a m. 2,50 per lato rispetto l’asse della condotta. Per quanto riguarda il tratto di progetto, non costituiscono Variante al PSC quegli scostamenti planimetrici rispetto l’asse indicato nelle tavole del PSC medesimo, che si dovessero produrre a seguito di accordi con i privati proprietari delle aree attraversate in fase di individuazione sul campo del posizionamento finale della condotta.
4. L’Adduttrice è rappresentata nella Tav. n. 2 Carta Unica, codificata nella copertura definitiva nei seguenti layer:

- Adduttrice acque CER esistente:	“PSC_RISPETTI_LI_ACO”
- Adduttrice acque CER di progetto:	“PSC_RISPETTI_LI_ACO prog”

g) Impianti energetici da fonti rinnovabili (F.E.R.)

1. Sono impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile quelli alimentati da energia solare, eolica, geotermia, i gas residuati dai processi di depurazione, i biogas, le biomasse, finalizzati alla produzione di energia elettrica..

g.1) Classificazione degli impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (FER)

1. Ai fini della definizione dei criteri di insediativi e localizzativi gli impianti FER sono classificati in “Impianti di minor impatto e rilevanza” ed in “Impianti di maggior impatto e rilevanza”, secondo quanto indicato al comma successivo.
2. Impianti di minor impatto e rilevanza:
 - a) Impianti alimentati da energia Eolica < 60 kW
 - b) Solare fotovoltaica < 20 kW
 - c) Impianti alimentati da Biomasse < 200 kW
 - d) Impianti alimentati da Biomassa (Gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas) < 250 kW
3. Impianti di maggiore impatto e rilevanza:
 Riguardano gli impianti non ricompresi nell’elenco di cui al comma precedente. Gli impianti di cui alle lettere a) c), d) del precedente comma 2 superiori alle rispettive soglie sopra indicate e gli impianti di cui alla lettera b) qualora di potenzialità soggetta a Screening o VIA ambientale prescritta dalle norme vigenti, costituiscono opere di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti ai sensi dell’art. 12, comma 1 del D.Lgs 387/03 e devono essere localizzati attraverso il POC; per gli impianti non già localizzati dal POC, nell’ambito del procedimento di autorizzazione unica si svolge anche la procedura di approvazione della variante al POC medesimo.

g.2) – Criteri localizzativi per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (FER)

1. In recepimento di strumenti di pianificazione e norme sovraordinate, il PSC individua parti del territorio particolarmente sensibili/vulnerabili da un punto di vista paesaggistico e ambientale, soggette a vincoli derivanti da leggi nazionali, regionali e dalla pianificazione sovraordinata e la cui disciplina viene assunta dalla pianificazione comunale

nei seguenti articoli che individuano parti del territorio non idoneo, o idoneo con limitazioni, per l'installazione di impianti di sfruttamento delle FER:

- art. 14: Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche, non idoneo
- art. 15: Sistema delle reti ecologiche, non idoneo
- art. 16: Sistema idrografico, non idoneo
- art. 18: aree di interesse archeologico (lettera "a"), non idonee
- art. 18: aree di tutela delle risorse paesaggistiche complesse (lettera "e"), non idonee
- art. 22: Area di integrazione storico-ambientale e paesaggistica (ACS-B), nella quale sono ammessi unicamente impianti fotovoltaici
- art. 23, 24, 25, nei quali sono ammessi unicamente impianti fotovoltaici

g.3) - Titoli abilitativi

1. Il RUE definisce, in conformità alle norme sovraordinate in materia ed in relazione alla loro "rilevanza" definita al precedente punto "g.1", con quali strumenti (titoli abilitativi) potranno essere realizzati gli interventi.

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'Unione Reno Galliera e la Provincia di Bologna.
2. 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.
3. Il dimensionamento di cui al primo comma si attua in parte attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori privati (vedi successivo art. 33), 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).
4. 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.
5. Con riferimento al dimensionamento programmato di cui al primo comma, il PSC assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS fino al 15% del dimensionamento previsto (da programmare proporzionalmente per ciascun POC) e da ricavare all'interno degli " *Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate*".
6. 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. 25.2), per un dimensionamento programmato massimo pari a:
 - a) mq 55.500 di Superficie Utile (corrispondente a 750 nuovi alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio)
 - b) una quota aggiuntiva pari a mq 6.500 di Superficie Utile per funzioni compatibili con la residenza (commercio, terziario, pubblici esercizi, artigianato di servizio)
 - c) una quota aggiuntiva pari a mq 7.400 di Superficie Utile residenziale (corrispondente a 100 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, e sono quindi quantità aggiuntive stimate:
 - a) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi di riqualificazione negli ambiti di cui al successivo Art. 24 (con una stima di circa 19.500 mq di Superficie Utile, corrispondente a circa 264 nuovi alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio);
 - b) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi di riqualificazione

- mediante sostituzione edilizia negli ambiti di cui al successivo Art. 25.1 (con una stima di circa 21.000 mq di Superficie Utile, corrispondente a circa 280 nuovi alloggi di dimensione media pari a 74 mq/alloggio)
- c) 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 66 alloggi);
 - d) le potenzialità insediative realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti disciplinati dal RUE (stimate in circa 150 alloggi)

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

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

3. Il parametro di riferimento delle potenzialità insediative di riqualificazione, di riqualificazione mediante sostituzione edilizia e di nuova edificazione su area libera, è la Superficie Utile così come definita nel RUE all'Art. 2.4.5 che risulta coerente con le definizioni contenute nel documento assunto il 20 marzo 2008 dal Comitato Interistituzionale di indirizzo, per la redazione dei PSC.
4. 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. 25.1 e per ogni Ambito per nuovi insediamenti su area libera di cui all'Art. 25.2), 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, fissato al primo 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.

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 obiettivi 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 Castel Maggiore.

Art. 22 – Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Centro Storico

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Ai sensi della L.R. n. 20/2000 – art. A-7 - "Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inediti e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica".

2. Queste connotazioni sono riconosciute per i tessuti di antica formazione nella seguente località:

- Località "Castello": insediamento prevalentemente sparso

3. Gli ultimi interventi di riqualificazione già previsti nel PRG Vigente stanno portando "il Castello" ad un livello qualitativo di recupero molto importante. Esso rappresenta per il futuro una delle "stazioni di sosta" di quel lungo sistema fruitivo-ambientale e di connessione territoriale che rappresenta il Navile per tutta la pianura bolognese.

4. In sede di redazione del PSC comunale si è approfondita l'analisi sui tessuti esistenti, tutelando gli elementi puntuali di pregio presenti. Si esplicita che la relazione funzionale e storica di maggior pregio tra "il castello" e la "centralità urbana attuale" del Capoluogo, viene individuata nel collegamento stradale di via Matteotti ai margini della quale sono previste una pista ciclabile per parte; in questo modo si valorizza un elemento di viabilità storica.

paragrafo 2): Politiche attuative dell'Ambito

1. Le politiche e gli obiettivi da perseguire, oltre a quelli fissati dal PTCP all'art. 8.3, sono rappresentati dalle seguenti azioni:

- conservare e rafforzare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- evitare rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- mantenere le volumetrie preesistenti e non rendere edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi da destinare ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici, con eventuali deroghe riferite alle sole strutture pubbliche e di pubblica utilità;
- prevedere, per motivi di interesse pubblico ed in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia al fine di un miglioramento della qualità urbanistica della zona, in deroga ai principi soprarichiamati, così come previsto dalla L.R. n. 20/2000, all'Art A-7.

2. Viene inoltre evidenziato il rapporto funzionale esistente (esplicitato attraverso il tratto di viabilità storica di via Matteotti, non da molto divenuta di competenza comunale) tra "la località storica del Castello" ed il "centro politico amministrativo odierno" rappresentato dalle aree, edificate e non, che gravitano attorno al Municipio. Tale rapporto, che è in fase di rafforzamento, ha previsto la realizzazione del sottopasso alla ferrovia, la realizzazione di una ciclopista sul lato nord, mentre è in fase di realizzazione una parallela sul lato sud; oltre a queste infrastrutture l'attuazione del PRG Vigente prevede un sistema di rotatorie per mettere in sicurezza gli incroci tra la vecchia viabilità ed i nuovi quartieri che si stanno ancora realizzando ai margini nord e sud del suddetto asse di via Matteotti.

3. Per quanto riguarda "la località Castello" spetta al RUE dettare la disciplina particolareggiata di intervento sulle singole unità edificate e gestire, attraverso gli strumenti di attuazione come i Piani di recupero o gli interventi convenzionati, le trasformazioni che il PSC ha definito sostenibili.

4. Nell'ambito del centro storico non sono presenti parti di tessuto privi di caratteri storico-architettonico; il RUE definirà le modalità attuative delle singole aree ed edifici, mediante l'attribuzione di particolari categorie di intervento edilizio e la definizione dei relativi usi ammessi.

paragrafo 3): Codifica e individuazione dell'Ambito

1. L'Ambito "centro storico del Castello" è riportato nella Tav. n. 1 del PSC e codificato nelle coperture definitive nel seguente layer:

- Centro storico: insediamento prevalentemente sparso: "PSC_ASSETTO_PL_ACS-A"

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

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Sono quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. L'adeguato livello di qualità è riferito alle caratteristiche dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio, ma soprattutto a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali di cui ciascuna zona dispone: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ambientali.
2. Le perimetrazioni degli ambiti consolidati riportate nella Tav. 1 del PSC, includono la quasi totalità del tessuto urbano non storico presente nei centri abitati principali (Capoluogo e Trebbo di Reno) e destinato a funzioni prevalentemente residenziali, a servizi pubblici e privati, attività terziarie e direzionali con alcuni episodi di attività produttive di servizio compatibili con le funzioni prevalenti. Comprendono altresì i comparti di espansione derivanti dal PRG Vigente già convenzionati ed in corso di attuazione.
3. In questi ambiti, appunto in quanto "consolidati" nel loro assetto urbanistico, non si reputano necessarie operazioni di profonda trasformazione o di esteso reimpianto, mentre si ritengono in generale possibili ed opportuni interventi diffusi sulle singole unità edilizie: sia interventi di tipo conservativo per l'ammodernamento ed il rinnovo tecnologico in funzione del risparmio energetico, sia interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione) con esclusione ovviamente del patrimonio edilizio tutelato a vario titolo.
4. Il PSC, in base alle caratteristiche urbanistiche, tipologiche e morfologiche, individua le seguenti tipologie di Ambito contrassegnate da apposita sigla nella Tav. 1 del PSC:
 - a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)
 - b) Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)
 - c) Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)
 - d) Ambiti consolidati di centralità urbana (AUC-D)
 - e) Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E)
5. Descrizione degli Ambiti
 - a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)
Comprendono innanzitutto gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico di vicinato, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc.. Comprendono inoltre aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.)
 - b) Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)
Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), tramite l'attuazione di Piani Urbanistici Attuativi derivanti dal Vigente PRG. Una volta terminate le opere di urbanizzazione e la realizzazione degli interventi questi ambiti assumono in tutto gli indirizzi degli Ambiti di tipo A.
 - c) Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)
Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare - evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.
Tali carenze riguardano in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato – oltre che, come più in generale, le reti fognarie ancora miste -, e si rintracciano soprattutto entro i settori della prima espansione urbana, ambito spesso in posizione di cuscinetto tra i tessuti edilizi storici ed il tessuto edificato moderno della precedente tipologia. Sono caratterizzati da una forte saturazione edilizia.

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

Gli ambiti consolidati di centralità urbana corrispondono ai settori dei principali centri abitati che assumono una specifica rilevanza per l'intero contesto urbano e territoriale di cui fanno parte, in ragione della particolare presenza e concentrazione di servizi pubblici e privati e dell'intensa frequentazione da parte della popolazione cui danno luogo, per la presenza della struttura commerciale di vicinato, del terziario di servizio, degli uffici (banche, assicurazioni, attività professionali), dei pubblici esercizi (bar, ristoranti e pizzerie).

La maggiore complessità funzionale di questi ambiti costituisce un fattore di qualità urbana da salvaguardare, e nel contempo da sostenere e razionalizzare con apposite politiche.

e) Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E)

I centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati molto ridotto rispetto ai centri principali.

Le frange urbane sono rappresentate dalle particolari propaggini insediative dei centri abitati sviluppatasi soprattutto lungo le principali arterie stradali in forma di addensamenti lineari di originaria funzione prevalentemente rurale.

Esse hanno generalmente un'ubicazione periferica e quindi spesso distante dai servizi urbani ed un uso prevalentemente residenziale.

Sono comprese all'interno di questa tipologia di tessuto consolidato, anche i residui di insediamenti ex agricoli, che per la loro collocazione territoriale, più o meno adiacente o ricompresa all'interno di ambiti o Ambiti di trasformazione, risultano non contestualizzati e che hanno comunque perso già la connotazione agricola. Sono qui compresi altresì alcuni dei cosiddetti "borghi di strada", tessuti edilizi caratterizzati da livelli di storia e tradizione locale o culturale; spesso questi borghi sono noti per la presenza di una trattoria o un punto di ritrovo.

paragrafo 2): Massima capacità insediativa potenziale del PSC

1. In relazione agli "Ambiti urbani consolidati", il PSC fissa una capacità edificatoria massima per nuova costruzione su lotti liberi, pari ad una Superficie Utile totale di circa 4.000 mq (tra residui ex PRG e nuova costruzione), che non viene esplicitata lotto per lotto; all'interno di questa soglia massima il RUE definirà gli interventi con la capacità edificatoria puntuale.

paragrafo 3): Politiche attuative dell'Ambito

1. Costituiscono obiettivi strategici generali della pianificazione degli ambiti consolidati:
 - a) il mantenimento e il rafforzamento del carattere multifunzionale degli ambiti, mediante una disciplina appropriata degli usi consentiti, ponendo comunque la necessaria attenzione alle condizioni di reciproca compatibilità di tali usi e ai livelli delle dotazioni territoriali nei vari contesti specifici;
 - b) il mantenimento del livello delle dotazioni territoriali acquisito, e ove necessario il suo accrescimento mediante la prioritaria destinazione a tale sistema delle dotazioni territoriali di eventuali aree libere o liberabili; al contempo vanno programmati limiti alla possibilità di accrescere il carico urbanistico in tali aree;
 - c) il miglioramento delle relazioni fruttive tra le varie componenti dell'ambito e fra i diversi ambiti urbani, da perseguire mediante il potenziamento della rete di percorsi ciclopedonali e degli spazi di sosta privata e pubblica, una migliore organizzazione della mobilità privata, l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - d) la qualificazione dell'immagine urbana e il rafforzamento dell'identità dei luoghi, da raggiungere con specifici piani o progetti tematici (piani di valorizzazione commerciale, riqualificazione e messa in rete degli spazi collettivi pedonali o da pedonalizzare saltuariamente);
 - e) il miglioramento della funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche - reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, barriere antirumore, ecc. -, da perseguire sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi anche alla riqualificazione delle reti di carattere generale.
2. La pianificazione urbanistica comunale persegue, in questi tessuti urbani, il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, rivolgendo una particolare attenzione alla riqualificazione degli edifici esistenti con finalità di risparmio energetico (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di

classi energetiche di livello superiore alla media), un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso. Trova applicazione quanto disposto dall'Art A-7, comma 3, della L.R. n. 20/2000.

3. Tali obiettivi di carattere generale si declinano in forme e misure diverse nei vari contesti locali: anche negli ambiti consolidati sono infatti riconoscibili articolazioni e assetti specifici che, in relazione al diverso livello di funzionalità urbanistica e qualità ambientale che li caratterizza, o che deve caratterizzarli per il particolare ruolo che essi sono chiamati a svolgere nel contesto urbano generale, condizionano o orientano verso particolari e differenti accentuazioni, le politiche da praticare al loro interno.

4. Un caso del tutto particolare di criticità della qualità insediativa di un ambito, è la presenza di specifiche condizioni di inquinamento ambientale: in special modo l'inquinamento acustico e atmosferico, e, solo in rari casi, gli alti livelli di inquinamento elettromagnetico. Si tratta di impatti connessi soprattutto al traffico veicolare, e che quindi possono interessare vari tipi di ambiti – anche quelli in generale riconosciuti di adeguata qualità insediativa –, in rapporto al rango funzionale della viabilità che li attraversa o che li perimetra.

5. Nelle porzioni degli ambiti ricadenti entro le fasce di influenza di questi fenomeni, tutte le politiche prospettate andranno riviste in funzione di nuovi obiettivi:

- escludere ogni possibilità di densificazione insediativa o di cambio d'uso verso attività sensibili: attrezzature scolastiche, servizi sanitari con degenza e socio-assistenziali, residenza, verde pubblico fruibile (cioè non costituente dotazione ecologica), ma nel contempo, favorire l'adozione di tutte le misure efficaci di mitigazione dell'impatto (barriere antirumore, fasce arborate dense con funzioni di assorbimento degli inquinanti dell'aria);
- subordinare le possibilità di intervento previste per la specifica tipologia di ambito, in presenza di previsioni di PSC che possono determinare la rimozione dell'impatto esistente, all'avvenuta realizzazione di dette previsioni e alla valutazione degli effetti concretamente prodotti da queste sui fattori di inquinamento.

6. Le politiche e gli obiettivi da perseguire, oltre agli obiettivi di carattere generale sopradescritti, sono rappresentati dalle seguenti azioni specificate ambito per ambito:

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

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

Le politiche da sviluppare per tali ambiti consolidati, proprio per le caratteristiche di qualità ed equilibrio degli assetti urbanistico-edilizi e infrastrutturali che li contraddistinguono, saranno in generale rivolte al sostanziale mantenimento degli assetti esistenti. Tale conferma, d'altra parte, risulta obbligata per le aree con convenzione in corso di validità.

Per questi ambiti, sono generalmente le componenti del sistema infrastrutturale che richiedono particolari interventi di adeguamento o integrazione, quali:

- le reti fognarie, che nei settori di urbanizzazione anche recente sono generalmente di tipo misto, e vanno quindi rese di tipo duale;
- talune carenze nella rete dei percorsi pedonali e ciclabili, in particolare per quanto riguarda la connessione con la rete dei percorsi di più ampio respiro.

Al superamento di queste carenze dovrà essere orientata l'attività di ulteriore qualificazione infrastrutturale di questi ambiti. Ad essa, da definirsi con appositi programmi d'intervento pubblici o in accordi con i privati.

Il RUE definisce e specifica le modalità ed i tipi di intervento coerenti con gli obiettivi dichiarati.

Per quanto riguarda l'Ambito AUC-A corrispondente all'ex comparto 4 di PRG, situato al Trebbo di Reno, i residui edificatori di tipo commerciale/terziario facenti riferimento alle convenzioni a suo tempo stipulate, potranno essere perequati, anche con altra funzione ragguagliata, attraverso apposito Accordo Art. 18 e delocalizzati in Ambiti per nuovi insediamenti; l'attuazione avviene tramite inserimento in POC.

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

Le politiche da sviluppare per questa tipologia di ambito, sono quelle che portano a non prevedere forme di densificazione edilizia (salvo eventuali adeguamenti per dotare le abitazioni di adeguati spazi accessori ed eventuali piccoli interventi di completamento in misura estremamente selettiva e motivata); per quanto riguarda i cambi d'uso verso attività di carattere attrattivo (attività ricreative, pubblici esercizi, banche, commercio non di vicinato, e simili),

vanno esclusi tutti quei casi in cui il cambio d'uso non è accompagnato dal conseguente soddisfacimento dello standard di parcheggio pubblico.

Il recupero di spazi di sosta e di percorsi pedonali, il recupero di spazi permeabili all'interno dei lotti e politiche di adeguamento delle rete fognaria da forme miste in forme duali, sia mediante interventi strutturali pubblici, sia anche mediante un intervento puntuale lotto per lotto da parte del privato, costituiscono gli obiettivi di qualità più realisticamente perseguibili per questi ambiti.

Il RUE definisce e specifica le modalità ed i tipi di intervento coerenti con gli obiettivi dichiarati.

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

Le politiche da sviluppare in questi ambiti comprendono il mantenimento e, quando possibile, l'incremento delle attività di carattere non residenziale compatibili con la residenza quali servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, commercio di vicinato, piccoli uffici, piccolo artigianato di servizio. In particolare - come nei centri storici - sono da salvaguardare attività quali i pubblici esercizi e le strutture associative e ricreative, che in queste realtà urbane costituiscono anche una tradizionale forma di aggregazione sociale

L'incremento degli usi extraresidenziali va comunque calibrato in rapporto alla presenza o alla possibilità di reperimento di adeguati spazi di parcheggio, sia pertinenziali che pubblici, all'interno dell'area di intervento, o almeno entro un breve raggio di accessibilità pedonale. Nel contempo vanno perseguite politiche di riduzione del traffico e di potenziamento del sistema della fruibilità pedonale e ciclabile e dell'arredo urbano, con l'opportuno riassetto dello spazio stradale in questa direzione.

Trattandosi in genere di aree a medio-alta densità edilizia e prossime al centro storico, gli interventi effettuabili sull'edificato dovranno prestare particolare attenzione alla conservazione delle condizioni di compatibilità con gli assetti urbanistico-edilizi circostanti.

Il RUE definisce e specifica le modalità ed i tipi di intervento coerenti con gli obiettivi dichiarati.

e) Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E)

Le politiche da sviluppare in questi ambiti devono perseguire l'obiettivo di limitare il fenomeno della dispersione insediativa, e quindi dovranno tendere, in generale, ad escludere forme di densificazione dell'edificato esistente. La sostanziale conservazione degli assetti morfo-tipologici esistenti appare peraltro opportuna come forma di salvaguardia degli equilibri del paesaggio rurale cui questa tipologia insediativa di fatto appartiene.

Per questi motivi si ritiene che tali episodi insediativi, debbano essere confermati così come oggi si presentano, consentendo, tutt'al più, piccoli adeguamenti di carattere tipologico e degli spazi accessori (mediante ristrutturazione, ampliamento o demolizione e ricostruzione), qualificazione urbana nel caso di presenza di attività artigianali residue o dismesse, e, nel solo caso di piccole attività extraresidenziali compatibili, anche modesti incrementi volumetrici, sempreché supportati dalle necessarie dotazioni di parcheggi e nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificazione circostante.

Gli interventi di qualificazione generale di questi ambiti dovranno indirizzarsi in particolare, da un lato, al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili che possano meglio relazionare questi ambiti al loro interno ed eventualmente anche ai centri urbani vicini; dall'altro, a piccole integrazioni degli spazi pubblici di aggregazione (come giardini o piccoli impianti sportivi), ove mancanti o carenti.

Ulteriori interventi da sviluppare sono quelli per l'adeguamento delle reti di smaltimento e depurazione, in cui questa tipologia di centri risulta talvolta assai deficitaria, e quelli per la difesa dall'inquinamento acustico e atmosferico lungo i grandi assi della viabilità sovralocale. Andranno quindi favorite la realizzazione di dotazioni ecologiche di difesa dall'inquinamento (barriere antirumore, zone verdi di filtro), nonché gli interventi coordinati fra più unità edilizie per la riduzione del numero di accessi carrai alla viabilità principale.

Il RUE definisce e specifica le modalità ed i tipi di intervento coerenti con gli obiettivi dichiarati.

Obbiettivi specifici da perseguire

Nel territorio urbano consolidato (che comprende tutte le precedenti tipologie morfologiche di Ambito) il RUE dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e, ove occorra, l'incremento delle dotazioni territoriali;
- il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che dovrà mantenersi funzione prevalente, e le attività economiche e sociali ad essa complementari;
- il consolidamento ed il potenziamento delle funzioni di servizio e commerciali in particolare negli assi di centralità urbana;

- la qualificazione funzionale ed edilizia del tessuto edificato, mediante interventi di recupero, ampliamento, completamento e sostituzione, evitando significativi incrementi di carico urbanistico, in relazione ai livelli consolidati di capacità ricettiva delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- la valorizzazione dei percorsi di connessione e delle relazioni percettive fra l'area urbana e le principali risorse ambientali al suo contorno;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi finalizzati alla sicurezza degli utenti più deboli, la tendenziale riduzione della mobilità motorizzata nelle aree centrali e negli assi commerciali;
- l'incremento della dotazione di parcheggi, pubblici e privati, e del verde di vicinato laddove presenti situazioni di carenza;
- intervento volti a favorire il trasporto pubblico e la mobilità pedonale e ciclabile, particolarmente nei percorsi di connessione con le scuole, le aree di concentrazione di servizi pubblici e privati, le fermate del trasporto pubblico.

paragrafo 4): Codifica e individuazione dell'Ambito

1. Gli Ambiti consolidati sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:

- | | |
|--|------------------------|
| - Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa: | "PSC_ASSETTO_PL_AUC_A" |
| - Ambiti consolidati in corso di attuazione: | "PSC_ASSETTO_PL_AUC_B" |
| - Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica: | "PSC_ASSETTO_PL_AUC_C" |
| - Ambiti consolidati di centralità urbana: | "PSC_ASSETTO_PL_AUC_D" |
| - Ambiti consolidati delle frange urbane e dei centri frazionali minori: | "PSC_ASSETTO_PL_AUC_E" |

Art. 24 – Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti da riqualificare

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Ai sensi dell'Art A-11 della L.R. n. 20/2000, costituiscono ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato 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 del comune di Castel Maggiore ha individuato la seguente tipologia di ambito:
 - a) AR_A – *ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione*: ambiti occupati non solo da insediamenti residenziali caratterizzati da condizioni di disordine edilizio o di carenza infrastrutturale, ma anche da insediamenti per altre funzioni come produttive, di magazzinaggio, ecc., per i quali vengono ritenute opportune operazioni di riqualificazione sia edilizia che infrastrutturale, anche attraverso sostituzione o integrazione degli insediamenti. Tali azioni comunque non si esauriscono all'interno dell'ambito ma hanno riflessi anche sul tessuto edificato immediatamente marginale. Sono questi gli ambiti che vengono ricondotti all'Art A-11 della L.R. n. 20/2000. Tali ambiti si attuano con il POC ed a mezzo di PUA (Piani di Recupero) pubblici e/o privati.
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

- Capoluogo:
 - Ambito S
- 1° Maggio:
 - Ambito B
 - Ambito U

paragrafo 3): Capacità insediativa potenziale del PSC

1. In relazione agli "Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione", il PSC fissa una capacità edificatoria pari ad una Superficie Utile di circa 19.500 mq come definito all'Art. 21 paragrafo 2) precedente; all'interno di questa soglia massima il POC definirà gli interventi specifici con capacità edificatoria perequata sulla base degli indici di perequazione fissati all'Art. 33 successivo.

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:
 - in sede di POC il Comune 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; tali compensazioni – vasche di laminazione – potranno essere ammesse anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore
 - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi ri-

- portati all'Art. 35 successivo
- 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
- dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale
- si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico
- si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°
- si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito, fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.
- dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
- per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione 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. Condizione generale 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

CASTEL MAGGIORE – AMBITO S

a) Descrizione

Trattasi di un ambito urbano edificato completamente per funzioni di servizio; sono presenti infatti una scuola media, il distretto sanitario ed altri servizi, oltre ad una scuola media superiore.

L'Amministrazione intende avviare una operazione di trasferimento delle suddette funzioni in altro Ambito territoriale, al fine di realizzare nuovi edifici per tali funzioni più in linea con le esigenze odierne – sono fabbricati realizzati negli anni '60 - '70 – nonché dal punto di vista energetico. Ovvero sono edifici di altissimi costi manutentivi, poco funzionali alle esigenze di oggi e quindi devono essere adeguati.

La programmazione comunale prevede, con i tempi e le risorse che si renderanno disponibili, una possibilità di valorizzare dal punto di vista edificatorio (per funzioni residenziali, terziarie e direzionali) le aree comprese nell'ambito originario. Saranno i POC a definire le modalità operative

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli edifici presenti e senza aumento di superficie costruibile. 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 33 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per dotazioni di connessione.

- 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.

I° MAGGIO – AMBITO B

a) Descrizione

Si tratta di un Ambito urbano con l'impianto viario carente per sezione stradale e di spazi di manovra nonché di parcheggi. La presenza di aree pubbliche da qualificare e la possibilità di intervenire sulle opere infrastrutturali presenti, anche modificando la forma e la funzione dei lotti, dà a questo Ambito un particolare indirizzo che oltre alla sostituzione edilizia, può prevedere anche la modifica funzionale dei lotti compresi all'interno dell'Ambito medesimo. Sarà possibile utilizzare i meccanismi perequativi per acquisire aree private, se sarà necessario, attribuendo alle medesime una capacità edificatoria compensativa che in generale si potrà esprimere negli Ambiti di nuovo insediamento. Sarà comunque il POC a definire le soluzioni urbanistiche, con i seguenti obiettivi:

- riqualificare le aree gravitanti attorno al centro più antico della località;
- realizzare delle dotazioni territoriali in particolare parcheggi;
- prevedere una sistemazione generale ed una riorganizzazione dei lotti e delle funzioni anche coinvolgendo le aree pubbliche, al fine di ridare vivibilità ad un Ambito prevalentemente residenziale che presenta diverse criticità di matrice ambientale.

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 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 33 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 già realizzato, ovvero di tipo semi intensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

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

I° MAGGIO – AMBITO U

a) Descrizione

Si tratta di un Ambito a prevalente funzione produttive, nel quale è inserita una attività di lavorazione del vetro ormai dismessa. E' un Ambito la cui vocazione è prevalentemente di tipo terziario/direzionale/ricettivo, vista la collocazione a margine di infrastrutture di un certo rilievo (ferrovia Bologna-Padova, la via Bentini con collegamento a Corticella, la via Cristoforo Colombo che connette l'Ambito con Bologna, ecc.). In un piano di riqualificazione complessivo e con Accordi e verifiche da concordare con l'ARPA e la AUSL in sede di POC, potrebbero anche essere ammesse modeste quote residenziali, considerando favorevole la vicina fermata del SFM di Corticella.

Le scelte potranno essere valorizzate attraverso la sottoscrizione di un Accordo territoriale con il comune di Bologna in quanto vengono coinvolte aree della medesima proprietà.

Sarà comunque il POC a definire le soluzioni urbanistiche, con i seguenti obiettivi:

- prevedere una sistemazione generale, un "master plan", dove vengano considerate tutte le proprietà coinvolte nell'Ambito, anche se poi da attuare per fasi disgiunte;
- riqualificare le infrastrutture circostanti (viabilità e parcheggi);
- realizzare le dotazioni territoriali necessarie in relazione alle funzioni ammesse.

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 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 33 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 già realizzato, ovvero di tipo semi intensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

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

paragrafo 6): Prescrizioni particolari

1. E' possibile, in attesa degli interventi previsti dal presente articolo, mantenere le funzioni in essere alla data di adozione del PSC e prevedere interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia a parità di Superficie edificata esistente. E' inoltre ammesso il cambio d'uso verso usi non residenziali e comunque all'interno della medesima funzione d'uso.

paragrafo 7): 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 da riqualificare per rifunionalizzazione: "PSC_ASSETTO_PL_AR_A"

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

25.1 - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE EDILIZIA

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

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:

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

- Castel Maggiore capoluogo:

Ambito A
Ambito C
Ambito N
Ambito O
Ambito P
Ambito R
Ambito Q

- Trebbo di Reno -Torre Verde:

Ambito D
Ambito E
Ambito F
Ambito T

- Località Sabbiuono

Ambito G
Ambito H
Ambito I
Ambito L
Ambito M

paragrafo 3): Massima capacità insediativa potenziale del PSC

1. In relazione agli “Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia” il PSC fissa una capacità edificatoria massima pari ad una Superficie Utile di circa 21.000 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:
 - in sede di POC il Comune 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; tali compensazioni – vasche di laminazione – potranno essere ammesse anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l’Ente gestore
 - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all’Art. 35 successivo
 - 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
 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale
 - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico
 - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°
 - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell’aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III
 - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
 - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione 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. Condizione generale 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

CASTEL MAGGIORE – AMBITO A

a) Descrizione

Trattasi di un ambito formato da più lotti siti in una laterale di Via Chiesa occupato oggi da alcune attività artigianali. L’Ambito fa parte di un settore urbano ormai totalmente residenziale e si propone una sostituzione edilizia mediante demolizione con ricostruzione per funzioni residenziali e terziarie. Dovrà essere prevista e realizzata una quota di parcheggio

gio pubblico pari al doppio della dotazione minima al fine di compensare una lieve carenza presente nel settore urbano circostante.

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 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 33 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 già realizzato, ovvero di tipo semi estensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

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

CASTEL MAGGIORE – AMBITI C, N, O, P

a) Descrizione

Si tratta di ambiti definiti dalla presenza di attività artigianali o di magazzino ormai totalmente incongrui con il tessuto urbanizzato circostante e con l'impianto viario spesso carente per sezione stradale e/o spazi di manovra. La programmazione quindi da mettere in campo col PSC, deve essere indirizzata verso il decentramento di tali attività con la previsione, ove le condizioni lo permettano, di dotazioni di parcheggio pubblico; va comunque compresa la riqualificazione che possa attivarsi con cambi d'uso verso funzioni residenziali e terziarie.

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.

Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno pari a 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico): 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. Il POC potrà definire le dotazioni in modo diverso, anche classificando l'intero Ambito a dotazione, con trasferimento della capacità edificatoria in altro Ambito.

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

c) Condizioni di sostenibilità

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

CASTEL MAGGIORE – AMBITO R

a) Descrizione

Si tratta di un ambito oggi destinato a funzioni compatibili con il territorio circostante, ovvero attività di silvicoltura anche in serra, con commercializzazione del prodotto trattato.

A seguito di un intervento complessivo di riqualificazione (con particolare riguardo all'accessibilità ed alle aree di parcheggio) si potranno individuare, in sede di POC e tramite convenzionamento, altre funzioni di tipo terziario, direzionale, commerciale e con minime quote residenziali e più precisamente:

- le funzioni residenziali si potranno ricavare all'interno del fabbricato esistente oggi destinato ad uffici;
- i fabbricati serra potranno essere trasformati a parità di SU, in manufatti strutturati per funzioni produttive di supporto all'azienda insediata.

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli edifici presenti e senza aumento di superficie costruibile. 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 33 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.

CASTEL MAGGIORE – AMBITO Q

a) *Descrizione*

Si tratta di un Ambito che si identifica nell'area di pertinenza dell'Hotel Olympic, posto sulla via Galliera a Primo Maggio. Viene confermato l'uso alberghiero, ma a fronte della realizzazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità (intervento di costruzione del ponte ciclo-pedonale sulla via di Vittorio e cessione delle aree relative per piste ciclabili, necessarie al collegamento dell'attuale pista ciclabile esistente sulla via Galliera e la frazione di I Maggio), l'Amministrazione Comunale è disposta a concedere una capacità edificatoria compensativa da trasferire in uno degli Ambiti destinati alla nuova edificazione.

Viene comunque confermata la funzione "ricettiva" oggi esistente, dotata di una capacità edificatoria totale (come residuo dell'ex PRG Vigente) pari a 0,50 mq/mq. di SF.

Prima dell'inserimento in POC, si dovrà verificare la possibilità di attuare gli indirizzi sopraespressi e sottoscrivere i relativi Accordi.

b) *Capacità insediativa potenziale*

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" perequativo, in relazione agli Accordi sottoscritti.

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

- *funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico);

- *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.

c) *Condizioni di sostenibilità*

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

TREBBO DI RENO E TORRE VERDE – AMBITI D, E ed F

a) *Descrizione*

Si tratta di tre Ambiti sede di più attività artigianali sia di servizio che produttive. Persiste nella frazione che rappresenta il centro abitato principale al di fuori del capoluogo, una criticità fortemente connesse alle attività in atto, in particolare modo per la presenza e transito di mezzi pesanti generato da queste aziende.

Quindi la trasformazione/sostituzione di questo tessuto ha come obiettivo principale, almeno la risoluzione di tale criticità, avviando con il PSC un'operazione di alleggerimento della pressione insediativa incongrua sul centro urbano, anche per le criticità ideologiche in cui si trova il centro abitato del Trebbo. Si intende avviare una operazione di trasferimento/sostituzione delle attività artigianali con attività per servizi o insediative urbane con una previsione di riqualificazione urbana, che considerata l'ampiezza e la complessità dell'Ambito, sarà sicuramente proiettata nel lungo periodo. Gli insediamenti artigianali da trasferire potranno eventualmente trovare locazione anche negli ambiti di potenziale edificazione per funzioni produttive previste dal PSC. In sede di POC si dovrà inoltre definire quali funzioni assegnare ai lotti liberati dall'insediamento artigianale, fra le quali sono comunque ammesse quelle residenziali.

In particolare per l'Ambito "D" la riqualificazione può attuarsi anche con un intervento minimo di tre lotti catastali aventi una Superficie fondiaria (Sf) minima di 5.000 mq, previa elaborazione di un progetto complessivo esteso a tutto l'Ambito. Nel progetto dovranno essere individuate le dotazioni territoriali e specificata una ipotesi di progettazione urbanistica ge-

nerale. Se l'intervento si estende oltre il limite minimo di 5.000 mq di Sf, per ogni 3.000 mq di Sf aggiuntivi viene previsto un incentivo di capacità edificatoria da calcolarsi per tutta l'area di intervento.

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 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 33 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 già realizzato, ovvero di tipo semi estensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat delle prescrizioni particolari di cui all'art. 17 relativamente al Sistema idrogeologico (aree di protezione delle acque sotterranee), per quanto riguarda la percentuale di superficie da mantenere permeabile.

TREBBO DI RENO – AMBITO T

a) Descrizione

Si tratta di un piccolo Ambito di circa 3.200 mq, definito dalla presenza di un capannone per attività artigianali o di magazzino non più utilizzato, e totalmente incongruo con l'Ambito agricolo circostante. La programmazione quindi da mettere in campo col PSC, deve essere indirizzata verso il decentramento di tali struttura, con interventi correlati di riqualificazione ambientale; la previsione potrà prevedere anche funzioni residenziali ma da realizzare negli Ambiti di nuovo insediamento secondo accordi da prevedere nel POC.

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo. Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno pari a 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico).

c) Condizioni di sostenibilità

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

SABBIUNO – AMBITI G, H, I, L ed M

a) Descrizione

Si tratta di cinque lotti isolati, sedi di attività artigianali di tipo produttivo collocati in territorio extraurbano dove il PSC non può più prevedere possibilità di sviluppo in quanto incongrui all'Ambito agricolo in cui sono insediati.

Si intende avviare una operazione di trasferimento delle attività artigianali che eventualmente potranno trovare locazione anche negli ambiti di potenziale edificazione per funzioni produttive previste dal PSC. In sede di POC si dovrà definire quali funzioni assegnare ai lotti liberati dall'insediamento artigianale e dove trasferire l'eventuale capacità edificatoria perequativa assegnata.

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo. Le dotazioni territoriali saranno definite in sede di POC fermo restando che la dotazione minima è di 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico) eventualmente da monetizzare a seguito di specifici accordi con il Comune.

c) Condizioni di sostenibilità

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

paragrafo 6): Prescrizioni particolari

1. E' possibile, in attesa degli interventi previsti dal presente articolo, mantenere le funzioni in essere alla data di adozione del PSC e prevedere interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia a parità di Superficie edificata esistente. E' inoltre ammesso il cambio d'uso verso usi non residenziali e comunque all'interno della medesima funzione d'uso.

paragrafo 7): Codifica e individuazione dell'Ambito

1. Gli Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia 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"

25.2 - AMBITI DI POTENZIALE LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI INSEDIAMENTI URBANI

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 NdA, la terminologia di "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate" e mantengono il numero di identificazione già definito nel Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione e nel testo dell'Accordo di Pianificazione.
2. Nella Tav. n. 1 del PSC gli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti, possono anche essere caratterizzati con le seguenti ulteriori specifiche:
 - 1) in alcuni casi all'interno di tali Ambiti sono state individuate, con apposita simbologia (retino verde sfumato), delle "aree per dotazioni territoriali" che rivestono un significato di indirizzo per la redazione dei POC e per la progettazione dei successivi PUA. Non è la geometria dell'area che deve essere rispettata, quanto il posizionamento delle aree medesime rispetto il sistema dei servizi e delle dotazioni esistenti negli ambiti consolidati.
 - 2) in altri casi (vedi Ambiti 6 e 10), tali Ambiti sono individuati come "aree per dotazioni infrastrutturali e/o territoriali da attuare con procedure di perequazione urbanistica"; sono aree cioè che si identificano completamente nell'Ambito e destinate a svolgere funzioni di dotazioni ecologiche, territoriali o infrastrutturali. Esse saranno acquisite al demanio pubblico mediante perequazione urbanistica e l'inserimento in POC avverrà contestualmente all'indicazione degli Ambiti di ricaduta delle capacità edificatorie ad essi assegnate.

paragrafo 2): Massima 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 interni al territorio urbanizzato o nelle aree ad essi strettamente adiacenti
 - 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.

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 potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani: "PSC_ASSETTO_PL_ANS_C"

paragrafo 4): Gli Ambiti individuati

- Castel Maggiore capoluogo:
 - Ambito 1
 - Ambito 3
 - Ambito 5
 - Ambito 6

Ambito 7
Ambito 8
Ambito 9
Ambito 11

- 1° Maggio:
Ambito 10

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:
 - in sede di POC il Comune 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; tali compensazioni – vasche di laminazione – potranno essere ammesse anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore
 - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 successivo
 - 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; i soggetti attuatori dei rispettivi Ambiti devono inoltre assumere un onere aggiuntivo (che sarà stabilito in sede di POC) finalizzato alla realizzazione di parti del progetto di rete ecologica o parti di fasce di mitigazione già indicate nella Tav. n1 del PSC, anche se esterne all'Ambito di attuazione
 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale
 - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico
 - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°
 - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.
 - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
 - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione 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

CASTEL MAGGIORE - AMBITO 1

a) Descrizione

Questo Ambito posto a nord-est del centro abitato del capoluogo ed in continuità con l'Ambito AUC-B ancora in corso di attuazione, rappresenta la evidente e opportuna continuità del processo edificatorio a est della ferrovia Bologna-Padova ed in prossimità della fermata del SFM.

A carico dei soggetti attuatori è posta la cessione delle aree lungo il Navile per la formazione del parco fluviale, anche questa scelta in continuità con le scelte precedenti già avviate dal PRG Vigente.

Per programmare l'attuazione di questo Ambito, si dovrà elaborare e sottoscrivere un Accordo Territoriale con il confinante comune di Argelato a cui potrà partecipare anche la Provincia (Accordo che verrà richiamato anche al successivo Ambito n. 5), al fine di studiare assieme l'interconnessione dei due Ambiti di sviluppo e verificare la necessità di nuove infrastrutture necessarie a "sostenere" le nuove previsioni. L'Ambito 1 di Castel Maggiore è un Ambito prevalentemente destinato ad usi urbani, mentre quello confinante – in comune di Argelato – è individuato come Ambito di sviluppo del Polo funzionale del Centergross). L'accordo di programma dovrà valutare la necessità o meno di prevedere un nuovo collegamento stradale con la via Saliceto. Se risulterà necessario sarà da collocare preferibilmente all'interno della fascia infrastrutturale dell'elettrodotto esistente: in tal modo si avrebbe un alleggerimento del traffico in uscita dai nuovi insediamenti residenziali di Castel Maggiore sulla via Matteotti e di conseguenza sulla rotonda esistente sulla SP Saliceto. Tale eventualità non potrà essere presa in considerazione se le aree a sud del Centergross venissero da questo acquisite come ampliamento delle proprie funzioni: in sostanza questa nuova eventuale viabilità non deve essere vista come una nuova uscita/entrata per il centergross.

Non sono previsti altri condizionamenti per questo Ambito, se non quelli tipici d'insediamento ovvero separazione delle reti di smaltimento, lo smaltimento delle acque superficiali in accordo con l'Autorità di Bacino, la partecipazione in relazione ai programmi dell'Amministrazione, alla realizzazione del polo scolastico dell'infanzia già programmato nel confinante Ambito AUC-B; in sede di redazione dei POC si dovranno affrontare in modo compiuto le valutazioni sul clima acustico prodotto dalla ferrovia e le relative mitigazioni da prevedersi nella distribuzione delle nuove abitazioni e dei servizi. Tali valutazioni di approfondimento dovranno anche essere svolte nei confronti dell'elettrodotto in tema di inquinamento elettromagnetico, in particolare se non verrà interrato.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa complessiva residenziale di 40.000 mq di SU più 3.500 mq di SU per funzioni compatibili con la residenza; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 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 33 mq di SU per abitante teorico)

- 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 potrà essere di tipo misto, dall'intensiva alla semintensiva.

c) Condizioni di sostenibilità

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

CASTEL MAGGIORE - AMBITO 3

a) Descrizione

L'Ambito individuato si colloca sul margine ovest della zona di espansione più recentemente realizzata, con accessibilità da via Lirone o da via Berlinguer. E' un Ambito che si deve rapportare morfologicamente al tessuto recentemente edificato assumendone anche i connotati planovolumetrici. L'Ambito è ben servito sia da viabilità locale che intercomunale (considerato che su via Lirone è presente una interconnessione con la Nuova Galliera); potrà usufruire di un sistema di servizi già ben strutturato, mettendo a disposizione il suo contributo di standard di insediamento.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 17.000 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.

Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico).

Tipologia insediativa di tipo estensivo-semiestensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat; in sede di redazione dei POC dovranno essere approfonditi i rapporti tra i nuovi Ambiti e la viabilità di accesso alla “nuova Galliera” in materia di clima acustico.

CASTEL MAGGIORE - AMBITO 5

a) Descrizione

L'Ambito si colloca nel quadrante nord-ovest del capoluogo a confine con il comune di Argelato.

L'Ambito è destinato parzialmente a funzioni urbane prevalentemente residenziali e parzialmente a funzioni di discontinuità del sistema insediativo ottenuto mantenendo un'ampia area centrale per servizi pubblici.

Per programmare l'attuazione di questo Ambito, si dovrà elaborare e sottoscrivere un Accordo Territoriale con il confinante comune di Argelato (Accordo già richiamato al precedente Ambito n. 1), al fine di studiare assieme l'interconnessione dei due Ambiti di sviluppo e verificare la necessità di nuove infrastrutture utili a “sostenere” le nuove previsioni, nonché la necessità di dotazioni di tipo sovracomunale (ad esempio scuola media, distretto sanitario, ecc).

Questo Ambito deve assolvere alle seguenti funzioni ed essere attuato con i seguenti indirizzi:

- le porzioni edificate andranno collocate rispettivamente a nord la più consistente, in termini di densità edilizia (essa dovrà assolvere al compito di connettersi in modo strutturato e morfologicamente compatibile con i quartieri sud di Funo edificati sul confine comunale), mentre nel settore sud dovrà collocarsi una quota più modesta, dal punto di vista della densità edilizia, ma più ricca di verde privato tale da connettersi con gli insediamenti sparsi di derivazione agricola, ivi ancora presenti.
- l'ampia fascia centrale deve essere destinata ad attrezzature pubbliche e ceduta al comune; questa fascia identificata dal PTCP come “discontinuità del sistema insediativo della conurbazione bolognese da salvaguardare” dovrà, per la maggior parte, rimanere ineditata e destinata a fasce boscate, parchi urbani con o senza attrezzature ricreative e sportive all'aria aperta. Sarà comunque possibile insediare dotazioni di tipo sovracomunale con l'obiettivo di garantire comunque la discontinuità sopraffissata: sarà in sede di POC che l'indirizzo andrà sviluppato e meglio valutato.

Per raggiungere tali obiettivi si opererà in regime di perequazione urbanistica con compensazioni per le situazioni specifiche sopradefinite; in particolare per quanto riguarda l'impatto dell'elettrodotta sul “varco di discontinuità”, l'interramento va perseguito come obiettivo di qualità dell'insediamento.

In sede di PSC e di POC si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati delle reti ecologiche di competenza dell'areale, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel Documento Preliminare.

Si dovrà intervenire anche in relazione alla viabilità di connessione, attualmente insufficiente, specialmente su via Bondanello, che dovrà in futuro svolgere la funzione di collegamento ad uno degli svincoli dalla Nuova Galliera. In sede di redazione dei POC dovranno essere approfonditi i rapporti tra i nuovi Ambiti e la viabilità di accesso alla “nuova Galliera” in materia di clima acustico.

L'areale comprenderà al suo interno le proprie dotazioni territoriali, oltre a compensare quota parte delle carenze di verde e parcheggi del limitrofo tessuto urbano consolidato. .

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa complessiva residenziale di 45.000 mq di SU più 3.000 mq di SU per funzioni compatibili con la residenza; il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 successivo.

Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico). In relazione alla Valsat saranno da incrementare gli standard di parcheggio pubblico.

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

c) Condizioni di sostenibilità

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

CASTEL MAGGIORE - AMBITO 6

a) Descrizione

L'Ambito 6 posto a sud dell'area sportiva principale di Castel Maggiore, è destinato al completamento delle attrezzature sportive comunali limitrofe.

A questo Ambito non sono assegnati impegni particolari se non concertare con i soggetti attuatori degli altri Ambiti una perequazione urbanistica tale da trasferire su di essi la propria quota di edificabilità in quanto l'Ambito deve rimanere ineditato.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC non ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa complessiva potenziale; l'Amministrazione deciderà con il POC il momento in cui avrà necessità di acquisire l'area per realizzare le infrastrutture e le dotazioni necessarie. Sarà il POC che assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo. Tale capacità insediativa concessa, in sede di POC sarà poi, prevalentemente, collocata in altro Ambito del centro urbano.

c) Condizioni di sostenibilità

Nessuna in quanto Ambito non edificabile.

CASTEL MAGGIORE - AMBITO 7 (ex Comparto E)

a) Descrizione

L'Ambito 7 posto a sud del "Castello" rappresenta una quota residua del PRG Vigente non ancora attuata che si intende confermare. A tale ambito è assegnato il compito di riconvertire aree oggi destinate ad attività produttive e commerciali. Particolare cura dovrà essere posta in riferimento alla adiacente area del centro storico. La criticità principale è inerente alla soluzione morfologica e funzionale da dare al nuovo tessuto da edificare sul margine del Navile, su cui l'Autorità di bacino dovrà comunque esprimersi.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC conferma la capacità edificatoria del PRG Vigente fissata in 5.120 mq di SC.

c) Condizioni di sostenibilità

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

CASTEL MAGGIORE - AMBITO 9

a) Descrizione

L'Ambito individuato è localizzato in un'area interclusa tra il confine comunale con Argelato a nord, la via Agucchi a ovest ed il territorio urbanizzato a sud e ad est. Tale ambito deve svolgere la funzione di collegamento della struttura insediativa tra recenti edificazioni non dotate di una infrastrutturazione completa.

All'Ambito non vengono posti in carico particolari impegni infrastrutturali se non quello di correlarsi in modo esaustivo con le urbanizzazioni limitrofe.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa complessiva residenziale di 4.000 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.

Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico).

La tipologia insediativa sarà di tipo prevalentemente semiestensiva.

c) Condizioni di sostenibilità

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

I° MAGGIO - AMBITO 10

a) Descrizione

Questo Ambito posto a ovest della SP 4 Galliera, a I° Maggio, è stato individuato per affrontare e risolvere il problema del recupero dei manufatti e delle aree circostanti la "chiesa ed il campanile del Ronco". Tale manufatto in stato di degrado e abbandono può essere in parte recuperato e l'area di pertinenza sistemata ad area verde. Il RUE definirà la disciplina di intervento per tali edifici. L'areale parteciperà al procedimento perequativo, trasferendo la propria potenzialità insediativa in altri areali, mentre in loco rimarranno solo funzioni ecologico-ambientali e la parte di manufatti edilizi restaurati. Si propone la realizzazione di una fascia di verde compensativo a margine della SP Galliera, fino a comprendere lo spazio prima descritto dove sarà possibile recuperare parte dell'architettura storica.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC non ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa complessiva potenziale; l'Amministrazione deciderà con il POC il momento in cui avrà necessità di acquisire l'area per realizzare le infrastrutture e le dotazioni necessarie. Sarà il POC che assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo. Tale capacità insediativa concessa, in sede di POC sarà poi, prevalentemente, collocata in altro Ambito del centro urbano.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat per le funzioni che rimangono in loco.

TREBBO DI RENO – INTERVENTO NELL'AMBITO AUC-B (ex comparto 8 da PRG)

a) Descrizione

Il PSC rende attuativo con la presente normativa da applicare all'ex comparto n.8 ex PRG, in corso di attuazione al Trebbo di Reno, un Art. 18 l.r. 20/2000 che il Consiglio Comunale di Castel Maggiore ha approvato il 30.01.2008 con deliberazione n. 6, nel quale sono fissati i seguenti impegni:

- i soggetti attuatori del comparto n. 8 ex PRG si sono impegnati a realizzare una scuola materna progettata con la supervisione del Comune (oggi già realizzata) con oneri a loro carico e posizionata all'interno del comparto medesimo in area compatibile rispetto le esigenze comunali;
- il Comune si è impegnato ad assegnare a compensazione perequata della realizzazione dell'edificio scolastico, una capacità edificatoria pari a 2.500 mq di SU residenziale (con un massimo di mq. 4.000 di SC); tale capacità edificatoria va attuata all'interno di un'area privata posizionata all'interno dell'ex comparto n. 8, previo inserimento in POC e conseguente Variante al Piano Particolareggiato Vigente per la verifica delle dotazioni e le altre ricadute sulle matrici ambientali dell'Ambito. Nel corso di tali modifiche si dovrà tenere conto di quanto prescritto all'Art. 17 precedente.

b) Modalità di attuazione

La capacità edificatoria concessa, sarà inserita nel primo POC, nell'Ambito classificato come AUC-B, ex comparto n. 8 di PRG.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente, oltre alla realizzazione delle "dotazioni urbanistiche" relative alla nuova capacità edificatoria e che saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico); in particolare si prescrive uno standard di 25 mq/ab per dotazioni di verde pubblico e 5 mq/ab per dotazioni di parcheggio pubblico. Le dotazioni di verde in particolare dovranno essere previste, in sede di variante al Piano Particolareggiato, in raccordo ed a completamento delle dotazioni di verde pubblico già realizzate.

paragrafo 7): Prescrizioni particolari

1. In pendenza dell'inserimento in POC degli Ambiti sopraelencati, sugli edifici esistenti e nelle aree a destinazione agricola ivi comprese, si potrà intervenire applicando le norme previste nel RUE per gli interventi negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e nell'Ambito periurbano della conurbazione bolognese.
2. Nel caso della presenza di "complessi edilizi ed edifici e manufatti di valore storico testimoniale" si interviene applicando le norme previste nel RUE all'Art. 20 – Complessi edilizi di valore storico testimoniale. Il POC non può modificare tale classificazione ma solamente stralciare i suddetti "complessi edilizi ed edifici" dagli "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate".

SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI PRODUTTIVE

Art. 26 – Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente produttive

1. Il PSC recepisce tutti i contenuti pianificatori contenuti nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti Produttivi Sovracomunali dell'Unione Reno Galliera. Spetterà al POC ed al RUE così come definito nell'Accordo, stabilire le regole per l'attuazione degli ambiti sovracomunali di sviluppo.

Art. 26.1 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C) ed in corso di attuazione (ASP-CA)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Il PSC detta i seguenti indirizzi con riferimento a quanto contenuto nell' Accordo Territoriale per gli Ambiti Produttivi all'Art. 2:
 - operare per il consolidamento e l'esaurimento delle aree già pianificate
 - operare per il miglioramento infrastrutturale e delle dotazioni
 - accogliere le richieste di aziende insediate nell'ambito o in altri ambiti del comune, che necessitino di ampliamento e/o trasferimento favorendo tali trasferimenti negli Ambiti consolidati di rilievo sovracomunale appositamente individuati; tale indirizzo prevede la sottoscrizione di "Accordi ex Art 18" della L.R. n. 20/2000 o "atti unilaterali d'obbligo" per l'attuazione delle azioni sopracitate.

paragrafo 2): Politiche attuative dell'Ambito

1. Costituiscono obiettivi strategici generali della pianificazione i seguenti interventi:
 - a) il consolidamento delle attività produttive già insediate nell'area, attraverso l'attribuzione, in sede di RUE, di limitate possibilità di incremento edificatorio, fermo restando il rispetto delle dotazioni;
 - b) la possibilità di evolvere nella direzione di aree per attività miste secondarie, terziarie, commerciali, fermo restando la realizzazione delle relative dotazioni;
 - c) la riqualificazione delle infrastrutture a rete, con attenzione particolare per lo smaltimento dei reflui, il risparmio idrico ed energetico.
2. Nel RUE vengono definite le modalità di intervento, le capacità edificatorie aggiuntive, la qualità e quantità delle dotazioni, nonché gli eventuali condizionamenti per operare cambi d'uso verso le funzioni miste sopracitate. Per quanto riguarda gli Ambiti classificati ASP-C limitrofi ad Ambiti consolidati per funzioni prevalentemente residenziali (AUC), il RUE detta norme finalizzate a limitare i cambi d'uso verso funzioni laboratoriali o produttive rumorose, inquinanti, generatrici di traffico, incompatibili con l'Ambito residenziale circostante.
3. Il PSC fa propri i principi e le modalità di intervento in materia di "qualificazione" riportati all'Art. 7 dell'Accordo Territoriale.

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 produttivi comunali esistenti "PSC_ASSETTO_PL_ASP_C"

Art. 26.2 – Ambiti produttivi comunali da riqualificare (ASP-C-R)

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Il PSC individua fra le aree produttive esistenti comunali, un Ambito da riqualificare posto nella frazione Trebbo di Reno. In tale Ambito comunque sono insediabili oltre alla azienda già presente anche altre aziende insediate nel territorio Comunale.

La possibilità di maturare un cambio delle funzioni oggi operanti, è strettamente correlata alla messa in funzione della circonvallazione est del centro abitato; contestualmente o a seguito di tale realizzazione possono essere previsti interventi di rango locale correlati, in modo tale che il traffico pesante di accesso all'area non attraversi più il centro abitato.

Sono previste funzioni che potranno essere di tipo terziario, direzionale e di deposito materiale grezzo e lavorato; potrà essere previsto anche un punto vendita del materiale prodotto e di prodotti similari fino alla previsione di una medio-piccola struttura di vendita. In tal caso dovranno essere previste e realizzate le "dotazioni di verde e parcheggi" conseguenti.

A seguito degli interventi infrastrutturali e della attuazione delle nuove funzioni anche la zonizzazione acustica dovrà essere adeguata.

Per quanto riguarda la vicinanza dell'Ambito ad Ambiti consolidati per funzioni prevalentemente residenziali (AUC), in sede di POC si dovranno dettare norme per limitare le funzioni insediabili tali da risultare compatibili con l'Ambito residenziale circostante.

paragrafo 2): Politiche attuative dell'Ambito

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità delle nuove funzioni ammesse, i nuovi insediamenti dovranno raggiungere una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat; in sede di POC e PUA si dovranno dettagliare le seguenti azioni:
 - 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
 - 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
 - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 successivo
 - dovrà essere completata la rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria da relazionare con la rete ciclopedonale esistente
 - 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
 - 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. Eventuali aggiornamenti proposti sia da parte del Comune, che da parte del gestore, potranno incrementare opere di urbanizzazione aggiuntive che saranno poste in carico ai soggetti attuatori.
 - si dovranno rispettare le prescrizioni particolari di cui all'art. 17 relativamente al Sistema idrogeologico (aree di protezione delle acque sotterranee).
2. In attesa dell'attuazione nel rispetto degli indirizzi sopracitati, le attività insediate potranno mantenere la loro funzionalità, destinazioni d'uso e capacità insediative; sarà il RUE a definire nel dettaglio modalità e tipi di intervento.
3. Il programma di riqualificazione si attua tramite PUA a seguito dell'inserimento in POC.
4. Nel POC saranno definite le modalità di intervento, le capacità edificatorie, la qualità e quantità delle dotazioni.

paragrafo 3): Codifica e individuazione dell'Ambito

1. L' Ambito è riportato nella Tav. n. 1 del PSC e codificato nelle coperture definitive nel seguente layer:
 - Ambiti produttivi comunali da riqualificare "PSC_ASSETTO_PL_ASP-C-R"

Art. 26.3 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP-B)

paragrafo 1): Definizione e politiche attuative dell'Ambito

1. La caratteristica delle zone produttive esistenti denominate "Castel Maggiore" nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti Produttivi Sovracomunali, è quella di far parte dell'ambito produttivo sovracomunale consolidato suscettibile di sviluppo, per funzioni miste funzionali alle aziende insediate nel Comune che presentino necessità di ampliamento e/o trasferimento.
2. Per gli Ambiti produttivi sovracomunali esistenti, vengono definiti gli indirizzi rivolti ad interventi sul tessuto consolidato esistente e la possibilità di una futura riqualificazione, così come fissato nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti Produttivi all'Art. 2, all'Art. 7 in materia di "qualificazione" e all'Allegato 4:
 - il Comune promuove interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche
 - il Comune promuove interventi volti al miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso adeguate dotazioni ecologiche in parte da destinare a spazi per attrezzature e spazi collettivi
 - il Comune promuove un progetto di miglioramento e inserimento paesaggistico delle aree esistenti che delle nuove aree da insediare; in particolare tra gli elementi che dovranno essere presenti nel progetto di rete ecologica e di sistema di verde degli Ambiti si individuano le seguenti azioni:
 - predisporre un progetto di riqualificazione delle vie Saliceto, Serenari, Grandi e Bonazzi soprattutto attraverso un ridisegno delle sezioni stradali per aumentare significativamente gli impianti arborei ed arbustivi;
 - predisporre un progetto di riqualificazione dell'area a verde lungo il Navile per creare un parco di tipo sostanzialmente naturalistico integrato con le altre aree a verde esistenti e/o previste lungo il medesimo corso d'acqua;
 - predisporre un progetto di inserimento paesaggistico dell'ambito attraverso l'individuazione di fasce arboreo-arbustive di adeguata altezza e spessore da realizzarsi lungo tutto il perimetro dell'ambito; particolare attenzione dovrà essere posta al lato in affaccio sull'autostrada A13, per il quale va individuata una strategia e un conseguente progetto del verde che oltre agli aspetti naturalistici potrà rispondere ad esigenze di presentazione/pubblicizzazione delle aziende presenti nell'area in oggetto.
 - il Comune, attraverso il RUE, definisce gli indirizzi per il consolidamento delle aziende esistenti, nonché definisce le modalità per gli interventi diretti di completamento.

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 produttivi sovracomunali esistenti "PSC_ASSETTO_PL_ASP_B"

Art. 26.4 – Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione (ASP-BA)

paragrafo 1): Definizione e politiche attuative dell'Ambito

1. All'interno di questi Ambiti sono stati classificati Ambiti che, sulla base delle previsioni del PRG Vigente, comprendono comparti edificatori di ristrutturazione, riqualificazione e di nuova costruzione tramite Piani Particolareggiati e Progetti Unitari depositati, approvati, convenzionati.
2. Per tali Ambiti produttivi esistenti o in corso di attuazione, il PSC prende come riferimento i Piani attuativi sopra definiti mantenendo per essi gli indici, funzioni e prescrizioni contenute nei Piani medesimi. Comunque per essi vengono previsti i seguenti interventi infrastrutturali di coerenza con il PSC, ovvero:
 - il Comune promuove interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche
 - il Comune promuove interventi volti al miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso adeguate dotazioni ecologiche in parte da destinare a spazi per attrezzature e spazi collettivi
 - il Comune, attraverso il RUE, definisce gli indirizzi per il consolidamento delle aziende esistenti, nonché definisce le modalità per gli interventi diretti di completamento.
3. Per quanto riguarda nello specifico l'Ambito individuato con la sigla "ASP-BA.1" posto a margine dell'Autostrada Bologna Padova, il PSC detta l'indirizzo di consentire solamente per tale Ambito, l'insediamento di aziende che operino nel settore del recupero e delle lavorazioni con forte impatto ambientale (sia dal punto di vista acustico, della qualità dell'area, della criticità di impatto nel sottosuolo).
4. Le condizioni sopraesposte hanno come ricaduta sugli altri Ambiti classificati "ASP-BA" che per i medesimi il PSC detta l'indirizzo di poter prevedere solamente aziende produttive non ricadenti all'interno delle attività o lavorazioni ammesse nell'Ambito "ASP-BA.1" nonché fra le "Aziende a Rischio o Insalubri" di 1° classe di cui al Decreto Ministro della sanità 5 settembre 1994. Tale indirizzo viene espresso in quanto gli Ambiti ASP-BA, con riguardo in particolare a quelli collocati a margine della Via Angelelli, sono ormai limitrofi al centro abitato che si sta completando a sud di via Chiesa e comunque a margine del futuro "parco fluviale del Navile."

paragrafo 2): Codifica e individuazione dell'Ambito

2. Gli Ambiti sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:
 - Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione "PSC_ASSETTO_PL_ASP_BA"

Art. 26.5 – Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento (ASP-AN)

paragrafo 1): Definizione e politiche attuative dell'Ambito

1. Il PSC individua, in alternativa tra di loro o in sede di POC anche porzioni dell'uno e dell'altro, due Ambiti di nuovo insediamento per attività produttive:
 - a) il primo è l'Ambito n. 15 posto in ampliamento dell'Ambito esistente (ASP-B) con riferimento a sud al proseguimento di via Bonazzi, a ovest con il limite in destra idrografica del Navile, a nord un limite da definire con il POC e ad est con il limite della S.P. Saliceto;
 - b) il secondo è l'Ambito n. 14 ed limitato a nord dalla Via di Vittorio, a est limitato dalla S.P. Saliceto, a sud da un margine da definire con il POC e ad ovest dagli insediamenti esistenti.
2. Spetta al POC definire quale orientamento deve prendere l'espansione rispetto le due possibilità sopradescritte ed indicate nella Tav. n. 1 del PSC.
3. L'Ambito è destinato a ricevere, mediante procedure amministrative di "Accordi ex art. 18" della L.R. n. 20/2000 o "atti unilaterali d'obbligo", l'insediamento di attività produttive già insediate negli altri ambiti produttivi esistenti del Comune e dei Comuni dell'Unione Reno Galliera, che necessino di ampliamento e/o trasferimento, nonché per quelle attività già insediate in aree urbane del Comune e dei Comuni dell'Unione Reno Galliera, che abbiano necessità di trasferirsi per riqualificare l'azienda e nel contempo riqualificare l'ambito urbano consolidato di provenienza.
4. L'Ambito verrà dimensionato in ragione delle effettive esigenze che saranno espresse dalle aziende del territorio (a seguito di apposita consultazione o mediante istanze rivolte direttamente all'Amministrazione comunale) e che si saranno impegnate a non alienare gli immobili realizzati se non per ulteriori esigenze di ampliamento e/o trasferimento.
5. L'attuazione di questo Ambito avviene, nel rispetto dell'Art. 5 dell'Accordo Territoriale, attraverso l'inserimento nel POC e con capacità edificatorie, parametri e condizionamenti ivi fissati. Nel caso di non attuazione delle previsioni nei termini previsti, si provvederà all'aggiornamento del POC, cassando le previsioni e modificando i relativi accordi.

paragrafo 2): Prestazioni ambientali

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste o prevalentemente produttive 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 e del collegamento con l'impianto di depurazione del Comune di Bologna a cui è collegato
 - 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
 - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 successivo
 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale
 - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC; i soggetti attuatori dei rispettivi Ambiti devono inoltre assumere un onere aggiuntivo (che sarà stabilito in sede di POC) finalizzato alla realizzazione di parti del progetto di rete ecologica o parti di fasce di mitigazione già indicate nella Tav. n1 del PSC, anche se esterne all'Ambito di attuazione
 - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici produttivi, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE.
 - 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 appro-

priato 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.

paragrafo 3): Categorie funzionali ammesse

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

Residenza

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

Terziario e commerciale

- Le quote relative a funzioni terziarie e commerciali di livello comunale, complessivamente sommate inferiori a 5.000 mq di SV all'interno della stesso ambito produttivo, andranno definite in ragione del mix funzionale già presente e della classificazione d'uso definita dall'art. 9.1 del PTCP.
- Sono invece da considerare, tra le destinazioni ammissibili, le funzioni che garantiscono all'ambito un adeguato mix funzionale, anche in coerenza con l'obiettivo di individuare parti da destinare a centro servizi (con strutture ricettive, servizi postali e bancari, servizi scolastici, di vigilanza, ecc.).
- Relativamente al tema delle destinazioni commerciali, il PSC assume come termine di riferimento il POIC della Provincia di Bologna, in fase di approvazione, completo di tutte le sue determinazioni e procedure.

Logistica

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

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

- In coerenza con la direttiva del PTCP il Comuni interessati dalla presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante ovvero dalle aree di danno di uno stabilimento ubicato in altro comune, sono soggetti all'obbligo di adeguamento dei piani urbanistici generali, a norma dell'articolo 14 del D. Lgs. 334/99 e dell'articolo 12 della L.R. n° 26 del 17 dicembre 2003, secondo i criteri di cui al DM 09/05/2001 ed in conformità alle disposizioni di cui all'articolo A-3 bis della L.R. n° 20 del 24 marzo 2000, introdotto dalla L.R. n° 26/2003.
- A tal fine, i Comuni sono tenuti a verificare ed aggiornare l'individuazione delle aree di danno riportata nell'Allegato 5 della Relazione e a regolamentare gli usi e le trasformazioni ammissibili all'interno di tali aree, verificando la compatibilità degli stabilimenti a rischio con gli elementi ambientali e territoriali vulnerabili, coerentemente ai contenuti del PTCP e della pianificazione di emergenza esterna ed in conformità ai criteri stabiliti dal DM 9 maggio 2001.
- Tale regolamentazione deve essere compiuta nell'ambito dell'apposito Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" (RIR), previsto all'articolo 4 del DM 9 maggio 2001, quale parte integrante del piano urbanistico generale e quindi dei futuri PSC.
- Nel caso in cui le aree di danno coinvolgano il territorio di più comuni, la verifica della compatibilità e le determinazioni conseguenti devono essere concertate fra le amministrazioni comunali coinvolte.
- L'insediamento all'interno degli ambiti di rilievo sovracomunale di nuovi stabilimenti di industrie a rischio di incidente rilevante, o modifiche con aggravio di rischio per quelli esistenti sarà permesso previa verifica, da parte degli enti competenti, della necessaria compatibilità con il tessuto produttivo esistente o pianificato dagli strumenti vigenti e dal presente accordo territoriale, ovvero la nuova attività dovrà attivare misure di sicurezza tali da contenere l'area di impatto all'interno del perimetro di competenza.

Impianti per la gestione dei rifiuti

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

paragrafo 4): Massima capacità insediativa potenziale del PSC e perequazione territoriale

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

paragrafo 5): Condizioni di sostenibilità

1. Oltre agli indirizzi generali riportati al paragrafo 2, sono previsti i seguenti limiti e condizionamenti:
 - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana
 - qualità dell'aria: nei nuovi insediamenti produttivi 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
 - i soggetti attuatori dovranno partecipare, per quota parte, al finanziamento per la realizzazione del tratto di viabilità denominata "Intermedia di Pianura"; tale prescrizione è condizione per l'attuazione della previsione

paragrafo 6): Prescrizioni particolari

1. In pendenza dell'inserimento in POC degli Ambiti sopraelencati, sugli edifici esistenti e nelle aree a destinazione agricola ivi comprese, si potrà intervenire applicando le norme previste nel RUE per gli interventi negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e nell'Ambito periurbano della conurbazione bolognese.
2. Nel caso della presenza di "complessi edilizi ed edifici e manufatti di valore storico testimoniale" si interviene applicando le norme previste nel RUE all'Art. 20 – Complessi edilizi di valore storico testimoniale. Il POC non può modificare tale classificazione ma solamente stralciare i suddetti "complessi edilizi ed edifici" dagli "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate" ed eventualmente cambiarne l'uso da funzioni residenziale a funzioni compatibili con le funzioni produttive adiacenti anche superando le specifiche norme di cui all'Art. 20 del RUE. Si rammenta inoltre che prima dell'inserimento in POC si dovranno esplicitare le procedure e le progettazioni APEA fissate dall'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi di sviluppo che i comuni dell'Unione Reno Galliera ha sottoscritto con la Provincia di Bologna.

paragrafo 7): Codifica e individuazione dell'Ambito

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

- Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento "PSC_ASSETTO_PL_ASP_AN"

SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 27 – Le dotazioni Territoriali

1. Le dotazioni territoriali, ai sensi della L.R. 20/2000 e del PTCP, comprendono:
 - le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti
 - le attrezzature e spazi collettivi, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, i cosiddetti "standard"
 - le dotazioni ecologiche ed ambientali, ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti

Art. 28 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

paragrafo 1): Definizione

1. Il PSC ha il compito di definire gli obiettivi di dotazione da raggiungere, sia in termini quantitativi che qualitativi. Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi, ossia gli standard di dotazione per abitante da raggiungere, l'Art 10.5 del PTCP definisce i valori di seguito indicati:
 - Per gli insediamenti residenziali e relative funzioni complementari la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale – spazi aperti attrezzati a verde per il tempo libero e le attività sportive, scuole fino al ciclo dell'obbligo, attrezzature varie di interesse comune, parcheggi pubblici – è fissata in almeno 30 mq. di aree per ogni abitante esistente e previsto.
 - Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali, ai fini del raggiungimento del suddetto valore-obiettivo, non si dovrà tenere conto:
 - delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
 - dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'Art A-23 della L.R. 20/2000;
 - dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;
 - delle aree che, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale 9.10.2001 n. 2053 – Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio – siano da classificare in classe IV in quanto prospicienti determinate tipologie di infrastrutture per la mobilità, salvo che siano destinate a parcheggi;
 - delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
 - delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi della L.R. 30/2000 e della Delibera della Giunta regionale n.197/2001 contenente le direttive applicative, e successive modificazioni, salvo che siano destinate a parcheggi;
 - delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'Art A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
 - delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.Tali aree possono viceversa essere considerare fra le dotazioni ecologiche.
2. La dotazione parametrica riferita alla popolazione esistente e prevista dovrà essere soddisfatta sia per il Capoluogo che per la frazione di Trebbo di Reno, aggregando alla frazione anche i centri abitati minori.
3. Per quanto riguarda l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, siano essi compresi all'interno di insediamenti urbani o di ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è pari ai 100 mq. per ogni 100 mq. di Superficie Complessiva.
4. Per quanto concerne gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso inseriti in ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è pari al 15% della Superficie Territoriale complessiva destinata a tali insediamenti.
5. Le dotazioni minime suddette costituiscono inoltre l'entità della dotazione minima di aree da sistemare e da cedere al Comune da parte di ciascun intervento, in relazione alle funzioni previste, quale concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi dell'Art A-26 della L.R. 20/2000.
6. Il RUE fissa gli eventuali criteri per la monetizzazione delle dotazioni connesse agli interventi entro gli Ambiti di sua competenza ovvero i centri storici, gli Ambiti consolidati, gli Ambiti produttivi esistenti di rilievo comunale e gli Ambiti rurali.

paragrafo 2): Politiche ed indirizzi

1. Gli indirizzi generali per l'individuazione delle Dotazioni territoriali (la cartografazione delle dotazioni è inserita nel RUE) terranno conto che:

- le residue aree libere entro il contesto urbanizzato saranno da impegnare prioritariamente per il riequilibrio distributivo dei servizi, assumendo quindi come metro di valutazione il rapporto di prossimità all'utenza che determinati servizi devono avere per essere realmente fruiti (ciò si rileva specialmente per quanto attiene a servizi di base come il verde pubblico e i parcheggi)
- si ritiene altresì che anche la distribuzione degli spazi collettivi da prevedersi entro i nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare dovrà di norma tendere a sanare gli eventuali deficit presenti nell'intorno urbano esistente. A tal fine, il POC fisserà le dotazioni da assicurare in ciascuno specifico comparto di attuazione per nuovi insediamenti urbani e produttivi o di riqualificazione, sia in misura conforme alla dotazione minima, ove opportuno sia in misura superiore nel caso di necessità di sanare gli eventuali deficit evidenziati; in particolare le previsioni relative al verde pubblico dovranno tendere alla massima integrazione con le aree a verde già esistenti, a costituzione o rafforzamento di una rete fruttiva continua che possa assumere anche connotati di rete ecologica urbana. Per quanto riguarda l'articolazione delle dotazioni in rapporto alla diversa tipologia dei servizi di rilievo comunale, si assume come riferimento la seguente articolazione:
 - attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo: 3 mq/abitante;
 - attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose: 4 mq/abitante;
 - parcheggi: 5 mq/abitante;
 - aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi: 18 mq/abitante.

paragrafo 3): Codifica e individuazione dell'Ambito

1. Per quanto riguarda il Sistema delle dotazioni, il PSC identifica gli Ambiti per attrezzature di maggior rilevanza esistenti, e all'interno degli Ambiti di potenziale nuova urbanizzazione individua in modo schematico e parametrico gli Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza di previsione; tali Ambiti sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:
 - Ambiti per attrezzature di maggior rilevanza esistenti: "PSC_ASSETTO_PL_D"
 - Ambiti per attrezzature di maggior rilevanza di previsione: "PSC_ASSETTO_PL_CITTA'_PUBBLICA"

SISTEMA DEGLI AMBITI RURALI

Art. 29 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. L'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, così come fissato dal PTCP, rappresenta per il territorio del Comune di Castel Maggiore una parte abbastanza marginale; infatti cartograficamente l'Ambito si sviluppa a nord-ovest, verso il Reno e la Trasversale di Pianura.
2. In tale ambito operano anche le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché non assumano un ruolo preminente a livello territoriale.

paragrafo 2): Politiche attuative dell'Ambito

1. Le politiche da applicare a questo ambito, seppur marginale, avranno come obiettivo primario l'aumento della competitività, la crescita della dimensione delle imprese, l'incremento della capacità di innovazione dei prodotti e della riconversione delle colture dove necessario.
2. In questo ambito, la pianificazione territoriale ed urbanistica e la programmazione di settore favoriscono la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.
3. Si individuano i seguenti obiettivi prioritari per il comparto agro-alimentare:
 - Il consolidamento delle principali articolazioni produttive del settore agricolo ed il rilancio di quelle che pur presentando potenziale interesse sono attualmente sottodimensionate. I settori produttivi agricoli che il PTCP individua come strategici e il cui potenziamento è posto come obiettivo prioritario e che vengono qui richiamati specificatamente, sono:
 - tutti i prodotti "a marchio" (orticoli, frutticoli, viticoli, zootecnici e le relative trasformazioni e condizionamenti) perché consentono una maggiore tenuta del settore e perché, sia in termini di redditività che di stabilizzazione occupazionale; collaborano alla formazione dell'identità dei territori.
 - le colture foraggere permanenti e semi permanenti nelle aree collinari e montane sottoposte ad intensi fenomeni erosivi e sui substrati argillosi in genere; nelle zone di pianura tali colture possono collaborare all'innalzamento del livello di naturalità di aree con agricoltura eccessivamente artificializzata e/o come complemento di estese rinaturalizzazioni;
 - le coltivazioni "no food", per consentire sbocchi produttivi diversificati e mantenere su livelli non dissimili dagli attuali l'occupazione e il presidio del territorio.

paragrafo 3): Disciplina degli interventi edilizi

1. Ai fini della ammissibilità degli interventi edilizi indirizzati verso le attività produttive agricole o a quelle integrative, il PSC declina, nei punti successivi, i possibili interventi e le funzioni che dovranno essere coerentemente documentate attestando i seguenti requisiti, utilizzando la specifica modulistica appositamente predisposta dalla Provincia di Bologna con Delibera G.P. 572 del 11/11/2008 ai sensi dell'Art. 11.5 del PTCP:
 - a) la coerenza degli interventi edilizi con specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore di cui alla lettera b del punto 2 dell'art. A-19 della LR 20/2000; tali piani dovranno dimostrare la coerenza tra l'intervento proposto e l'attività agricola, non costituendo possibilità di deroga allo strumento urbanistico;
 - b) la coerenza degli interventi edilizi o modificativi con l'obiettivo di miglioramento della competitività aziendale;
 - c) la non idoneità dei fabbricati abitativi, produttivi e di servizio presenti in azienda a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e le esigenze produttive connesse alle nuove tecniche di produzione;
 - d) la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi ai sensi delle disposizioni del Titolo 13 del PTCP;

- e) la sostenibilità ambientale degli interventi di modificazione morfologica e degli assetti idraulici e di trasformazione e utilizzazione del suolo negli ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico di cui all'art. 11.8 del PTCP;
- f) gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti in coerenza con gli obiettivi di valorizzazione propri di ogni Unità di paesaggio e della rete ecologica di cui al Titolo 3 del PTCP;
- g) gli impegni che il titolare dell'impresa agricola assume, con riferimento ai contenuti delle precedenti lettere a) ed f), e la loro durata.
2. In particolare il PSC definisce le seguenti possibilità insediative e funzionali:
1. funzioni abitative: la previsione di nuove unità abitative è esclusivamente finalizzata alle esigenze dell'IAP; la realizzazione di nuove costruzioni residenziali va considerata necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, e per quelle aziende prive di edifici residenziali o di edifici riutilizzabili per la funzione residenziale
 2. costruzioni rurali di servizio: ammesse se funzionali all'attività aziendale
 3. costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale: ammesse se supportate da adeguati programmi
 4. costruzione di serre fisse: ammesse se funzionali all'attività aziendale
 5. attività di agriturismo: ammesse in conformità con le normative regionali vigenti in materia
3. Sono comunque assoggettati a Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola i seguenti interventi in quanto ritenuti "significativi" o comunque l'utilizzo della modulistica predisposta dalla Provincia di Bologna:
- 1) Edilizia abitativa rurale
 - nuove costruzioni residenziali
 - cambi di destinazioni d'uso da superfici per servizi aziendali a superfici ad uso abitativo con creazione di nuove unità abitative
 - ampliamento di abitazioni/edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative
 - 2) Edilizia per servizi agricoli
 - nuovi servizi agricoli mediante nuove costruzioni (magazzini per prodotti frutticoli ed orticoli, depositi per attrezzi agricoli, magazzini per prodotti fitofarmaci, allevamento aziendale e zootecnico)
 - ampliamento dei servizi di cui sopra superiore a 400mq
 - 3) Modificazione degli assetti morfologici e idraulici
4. In relazione a funzioni di tipo produttivo agricolo ma non collegate ad una azienda, sono ammissibili le seguenti funzioni:
- esercizio e noleggio di macchine per conto terzi: ammesse nei limiti fissati dal RUE.
 - allevamenti speciali e attività di custodia di animali: ammesse nei limiti fissati dal RUE.
5. In relazione a funzioni di tipo produttivo non vengono ammessi potenziamenti.
6. In relazione alla possibilità di riutilizzo del patrimonio ex rurale inutilizzato, con l'obiettivo di mantenere il riconoscimento tipologico degli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale, sono ammissibili le seguenti funzioni che sono maggiormente dettagliate nel RUE in relazione alle diverse tipologie edilizie:
1. Residenza, con la prescrizione di ricavare un numero di unità abitative dotate di una SU minima pari a 120 mq e con una SA (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq; è consentito ricavare unità abitative di dimensioni fra loro diverse e anche inferiori a 120 mq di SU, purché la media tra le SU realizzate sia pari o superiore a 120 mq.
 2. Funzioni terziarie e ricreative
 3. Funzioni ristorative, pubblici esercizi
 4. Studi professionali
7. Il RUE definisce la tipologia degli interventi rivolti al servizio all'Imprenditore Agricolo Professionale e della sua azienda; inoltre il RUE definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio non più rurale, distinguendo gli interventi sugli elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale e la relativa disciplina degli usi.

paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema

1. Nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer sono riportati:

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola: "PSC_ASSETTO_PL_AVP"

Art. 30 - Ambito periurbano della conurbazione bolognese

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Il territorio del Comune di Castel Maggiore quasi totalmente ricompreso all'interno dell'Ambito periurbano della conurbazione bolognese. Il PSC del Comune di Castel Maggiore assume e definisce quanto riportato nella cartografia e nella normativa del PTCP.
2. Il disegno di tale ambito è costruito sulla base dei confini del territorio rurale con aree urbane o importanti tagli infrastrutturali; il carattere periurbano è riconosciuto da precisi rapporti spaziali di contiguità, inclusione o complementarietà con l'urbanizzato o le sue espansioni pianificate.
3. Il PSC inoltre identifica l'Ambito periurbano della conurbazione bolognese in parte con "la sub-Unità di paesaggio n. 1 Dosso del Reno occidentale", in parte con "la sub-Unità di paesaggio n. 3 Dosso della Galliera" ed in parte con "la sub-Unità di paesaggio n. 5 del Dosso del Savena Abbandonato", così come illustrata e definita nella relazione illustrativa e le cui politiche sono fissate all'Art. 13 precedente.

paragrafo 2): Politiche attuative dell'Ambito

1. Nell'Ambito agricolo periurbano della conurbazione bolognese, la pianificazione persegue il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, e la promozione di attività integrative del reddito degli operatori agricoli dirette:
 - a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche, di cui all'Art A-25 della LR n. 20/2000, e di servizi ambientali, compresi gli interventi per l'incremento della biomassa in funzione ecologica;
 - a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero, sia all'aria aperta che attraverso il recupero di edifici esistenti;
 - al mantenimento dei caratteri consolidati del paesaggio rurale.
2. Il PSC definisce obiettivi, prestazioni e interventi ammessi, individuando (sia a mezzo della cartografia di PSC – Tav. 1 – sia attraverso le presenti NdA) quali dotazione ecologiche siano da incentivare per concorrere a migliorare l'ambiente urbano. Tali previsioni specifiche del PSC costituiscono criteri di priorità ai fini dell'attribuzione alle aziende operanti negli ambiti agricoli periurbani di specifici contributi finalizzati a compensarle per lo svolgimento di funzioni di tutela e miglioramento dell'ambiente naturale.
3. Nell'Ambito agricolo periurbano della conurbazione bolognese, in relazione alla contiguità con aree urbane e all'esigenza di contenimento della pressione all'insediamento di funzioni diverse, il PSC esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi in unità fondiari agricole che ne siano sprovviste. In particolare per gli edifici di interesse storico-architettonico, e comunque per le strutture insediative storiche di proprietà pubblica, vanno favoriti interventi di recupero e riuso per attività e servizi di richiamo territoriale da correlare alla fruizione del territorio rurale.
4. La tutela di elementi delle sistemazioni agrarie tradizionali è occasione per una loro riconversione e/o valorizzazione quale trama del progetto di rete ecologica di livello locale; la conservazione delle residue piantate o altri elementi puntuali di qualità naturalistica, sarà favorita dagli strumenti della programmazione agricola in particolar modo attraverso l'attivazione di fattorie didattiche.

paragrafo 3): Disciplina degli interventi edilizi

1. Ai fini della ammissibilità degli interventi edilizi indirizzati verso le attività produttive agricole o a quelle integrative, il PSC declina, nei punti successivi, i possibili interventi e le funzioni che dovranno essere coerentemente documentate attestando i seguenti requisiti, utilizzando la specifica modulistica appositamente predisposta dalla Provincia di Bologna con Delibera G.P. 572 del 11/11/2008 ai sensi dell'Art. 11.5 del PTCP:
 - a) la coerenza degli interventi edilizi con specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore di cui alla lettera b del punto 2 dell'art. A-19 della LR 20/2000; tali piani dovranno dimostrare la coerenza tra l'intervento

- proposto e l'attività agricola, non costituendo possibilità di deroga allo strumento urbanistico;
- b) la coerenza degli interventi edilizi o modificativi con l'obiettivo di miglioramento della competitività aziendale;
 - c) la non idoneità dei fabbricati abitativi, produttivi e di servizio presenti in azienda a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e le esigenze produttive connesse alle nuove tecniche di produzione;
 - d) la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi ai sensi delle disposizioni del Titolo 13 del PTCP;
 - e) la sostenibilità ambientale degli interventi di modificazione morfologica e degli assetti idraulici e di trasformazione e utilizzazione del suolo negli ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico di cui all'art. 11.8 del PTCP;
 - f) gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti in coerenza con gli obiettivi di valorizzazione propri di ogni Unità di paesaggio e della rete ecologica di cui al Titolo 3 del PTCP;
 - g) gli impegni che il titolare dell'impresa agricola assume, con riferimento ai contenuti delle precedenti lettere a) ed f), e la loro durata.
2. In particolare il PSC definisce le seguenti possibilità insediative e funzionali:
1. funzioni abitative: la previsione di nuove unità abitative è esclusivamente finalizzata alle esigenze dell'IAP conduttore di aziende agricole esistenti alla data di adozione del PSC; sono ammessi i cambi d'uso per ricavare nuove unità abitative sempre al servizio dell'azienda agricola esistente, come sono ammessi gli ampliamenti degli edifici esistenti a funzione residenziale sempre con le medesime finalità o i frazionamenti di unità abitative esistenti. Non sono ammessi nuovi edifici residenziali.
 2. costruzioni rurali di servizio: ammesse se funzionali all'attività aziendale
 3. costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale: ammesse se supportate da adeguati programmi
 4. costruzione di serre fisse: ammesse se funzionali all'attività aziendale
 5. attività di agriturismo: ammesse in conformità con le normative regionali vigenti in materia
3. Sono comunque assoggettati a Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola i seguenti interventi in quanto ritenuti "significativi" o comunque l'utilizzo della modulistica predisposta dalla Provincia di Bologna:
- 1) Edilizia abitativa rurale
 - cambi di destinazioni d'uso da superfici per servizi aziendali a superfici ad uso abitativo con creazione di nuove unità abitative
 - ampliamento di abitazioni/edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative
 - 2) Edilizia per servizi agricoli
 - nuovi servizi agricoli mediante nuove costruzioni (magazzini per prodotti frutticoli ed orticoli, depositi per attrezzi agricoli, magazzini per prodotti fitofarmaci, allevamento aziendale e zootecnico)
 - ampliamento dei servizi di cui sopra superiore a 400mq
4. In relazione a funzioni di tipo produttivo agricolo ma non collegate ad una azienda, sono ammissibili le seguenti funzioni:
- esercizio e noleggio di macchine per conto terzi: ammesse nei limiti che saranno fissati dal RUE.
 - allevamenti speciali e attività di custodia di animali: ammesse nei limiti che saranno fissati dal RUE.
5. In relazione a funzioni di tipo produttivo non vengono ammessi potenziamenti.
6. In relazione alla possibilità di riutilizzo del patrimonio ex rurale inutilizzato, con l'obiettivo di mantenere il riconoscimento tipologico degli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale, sono ammissibili le seguenti funzioni che saranno maggiormente dettagliate nel RUE in relazione alle diverse tipologie edilizie:
1. Residenza, con la prescrizione di ricavare un numero di unità abitative dotate di una SU minima pari a 120 mq e con una Sa (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq; è consentito ricavare unità abitative di dimensioni fra loro diverse e anche inferiori a 120 mq di SU, purché la media tra le SU realizzate sia pari o superiore a 120 mq.
 2. Funzioni terziarie e ricreative
 3. Funzioni ristorative, pubblici esercizi
 4. Studi professionali
7. Il RUE definisce la tipologia degli interventi rivolti al servizio all'Imprenditore Agricolo Professionale e della sua azienda; inoltre il RUE definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio non più rurale, distinguendo gli inter-

venti sugli elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale e la relativa disciplina degli usi.

paragrafo 4): Codifica e individuazione del Sistema

1. L'Ambito è riportato nella Tav. n. 1 del PSC codificato nelle coperture definitive nel seguente layer:

- AMBITI PERIURBANI DELLA CONURBAZIONE BOLOGNESE PSC_ASSETTO_PL_AAP_B

Art. 31 – Sistemi rurali di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali

SISTEMI RURALI DI VALORIZZAZIONE FRUITIVA DELLE RISORSE AMBIENTALI

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Il Documento Preliminare redatto in forma Associata, ha individuato a livello del territorio intercomunale un "Sistema rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali" a margine della dorsale del Reno, alla quale si innestano le dorsali secondarie costituite dai corsi d'acqua del Navile e del Savena Abbandonato. Tale Sistema si rivolge prevalentemente verso le funzioni del "parco fluviale" e ne diventa un elemento di supporto. Il territorio rurale, ricompreso all'interno di tale Sistema, può differenziare la sua funzione produttiva anche verso funzioni di carattere ricreativo, culturale e di tutela dell'integrità fisica del suolo, offrendo nuove opportunità di reddito.
2. Il Sistema è caratterizzato dalla possibilità di prevedere, oltre alle normali pratiche agricole e relativi interventi, anche interventi volti ad insediare o rafforzare attività collaterali ed integrative con le funzioni fruitive e ricreative che il Parco potrà assumere. Nel caso specifico del Canale Navile, la previsione è ricompresa all'interno dell'Accordo Territoriale per il Polo Funzionale di nuova previsione del Centergross.
3. Il tema della valorizzazione compatibile, si incentra sulla possibilità di mettere a sistema le risorse esistenti, sulla creazione di itinerari che ne rendano possibile la fruizione a scopi di osservazione naturalistica, didattici, ricreativi, sportivi e sull'allestimento dei servizi che una simile fruizione richiede.
4. L'utenza potenziale di questo sistema è rappresentata innanzitutto dall'intero bacino metropolitano bolognese, ma anche settori di ambito extraprovinciale, in particolare quello ferrarese che si rapporta sul confine nord-ovest con l'Unione, laddove sono presenti altre aree di valore ambientale (ad esempio il Bosco della Panfilia in comune di Sant'Agostino).
5. Il contenuto di naturalità delle varie aree ricomprese in questo Sistema, va salvaguardato nelle forme opportune, e ove possibile accresciuto. Da questo punto di vista, il fatto che il Sistema strutturato sulla dorsale del Reno comprende al suo interno anche delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e relative fasce di rispetto, costituisce un importante presupposto perché ciò avvenga.
6. Un'ulteriore garanzia in questa direzione è l'individuazione di tutte le risorse in gioco come altrettante componenti della Rete Ecologica provinciale e locale, da sviluppare prevalentemente attraverso la rinaturalizzazione degli alvei e dei perialvei dei principali corsi d'acqua, limitando ove possibile l'intensivo sfruttamento agricolo oggi in alcuni casi presente fino a lambire il corso d'acqua.
7. Le forme di fruizione compatibile delle risorse, sono da individuare fra quelle a minimo impatto ambientale, e la rete dei percorsi che la sorreggono dovrà quindi essere organizzata per l'uso pedonale, ciclabile, e per equitazione.
8. Una fruizione compatibile può essere inoltre individuata in alcuni tratti di quella viabilità minore (spesso corrispondente alla viabilità storica) ancora presente e da valorizzare/recuperare ad un uso più appropriato, mediante una opportuna "gerarchizzazione" della rete stradale comunale minore e sovracomunali (per garantire la massima permeabilità intercomunale) da gestire all'interno della pianificazione di settore, ad es. i piani della mobilità.
9. Per quanto concerne le possibili ricadute di tipo economico connesse a queste forme di valorizzazione ambientale, il campo di riferimento può essere soprattutto individuato nella possibile diversificazione delle attività delle aziende agricole in direzione dei servizi integrativi e di supporto alla fruizione ambientale quali:
 - fattorie didattiche
 - vendita di prodotti tipici
 - attività ristorative, ricreative
 - attività di agriturismo o turismo verde
 - attività di residenza turistico-alberghiera e strutture ricettive extralberghiere
 - pubblici esercizi
 - attività per il tempo libero quali maneggi, percorsi equestri, percorsi pedonali e ciclabili, pesca sportiva
 - parchi ricreativi a basso impatto ambientale, privati e pubblici

- attività sportive solamente su area scoperta: gli eventuali servizi dovranno essere ricavati in edifici esistenti

10. Tutte le attività sopradefinite, potranno essere insediate e svolte esclusivamente recuperando edifici e manufatti esistenti sia da parte dell'imprenditore agricolo professionale, sia da altri soggetti. L'intervento minimo, oltre all'area di pertinenza degli edifici esistenti, deve riguardare almeno 1 ettaro di terreno; almeno il 50% dell'area interessata dall'intervento deve essere destinata a verde di nuovo impianto, da prevedere in accordo con il Servizio Ambiente del Comune e con la predisposizione di un apposito progetto da presentare in sede di richiesta di intervento. Tutti gli interventi sia strutturali che ambientali devono perseguire l'obiettivo di incrementare le valenze paesistico ambientali dell'ambito (in linea con la previsione di "rete ecologica" riportata nel PSC e nel RUE) ed essere progettati tenendo conto di non diminuire la permeabilità dei terreni.
11. In relazione alle specifiche possibilità insediative, per le funzioni non residenziali, dovranno essere previsti i seguenti standard ed oneri:

Parcheggi	=	- P1: 40 mq ogni 100 mq di SC da monetizzare e/o da realizzare (in accordo con il Comune) mantenendo la proprietà privata - P3: da realizzare nella quantità prevista dal RUE
Verde	=	- da realizzare in quota pari ad almeno al 50% dell'area di intervento
Oneri concessori	=	- gli oneri concessori sulle funzioni non residenziali non vanno pagati

12. Tutto quanto definito ai precedenti capoversi può essere attuato anche al di fuori del Sistema rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali, ovvero negli altri ambiti rurali identificati, ma in questo caso solo per le seguenti attività:
- fattorie didattiche
 - vendita di prodotti tipici
 - attività ristorative, ricreative
 - attività di agriturismo o turismo verde
 - pubblici esercizi
 - attività sportive solamente su area scoperta: i servizi dovranno essere ricavati in edifici esistenti
- L'intervento minimo deve riguardare, oltre all'area di pertinenza degli edifici esistenti, una superficie di almeno 2,5 ettari di terreno e gli oneri concessori vanno pagati.

paragrafo 2): Codifica e individuazione del Sistema

1. Il Sistema è riportato nella Tav. n. 1 del PSC codificato nelle coperture definitive nel seguente layer:
- Sistema rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali (f. Reno): "PSC_R_NAT_PL_FR"
 - Sistema rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali (c. Navile): "PSC_R_NAT_PL_FRN"

Art. 32 - Ambiti di valore naturale e ambientale – invasi, alvei e zone umide

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Le aree di Valore naturale e ambientale di cui all'Art A-17 della L.R. n. 20/2000 identificano per il territorio comunale di Castel Maggiore le aree già definite dal Sistema idrografico di cui all'Art 16 precedente, per quanto concerne gli "Alvei attivi e invasi dei bacini idrici", gli ambiti golenali del fiume Reno e le aree umide identificate all'interno dell'alveo fluviale, di cui all'Art 14 precedente.

paragrafo 2): Politiche attuative dell'Ambito

1. Le prescrizioni che il PSC detta per tali ambiti sono:
 - mantenimento, recupero e valorizzazione della funzionalità idrauliche paesaggistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua
 - favorire la funzione di corridoi ecologici la qualificazione con percorsi ciclopedonali e sistemazioni a verde
 - associare, per quanto riguarda le aree golenali del fiume Reno e le aree individuate a margine del Canale Navile, altre funzioni compatibili di carattere culturale, ricreativo, di servizio alle attività del tempo libero oltre alla coltivazione agricola del suolo
 - prevedere attrezzature per la fruizione dell'ambiente fluviale e perfluviale e le attività ricreative
 - sistemare le aree a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a significative impermeabilizzazioni del suolo.

paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema

1. L'Ambito è riportato nella Tav. n. 1 del PSC codificato nelle coperture definitive nel seguente layer:
 - Ambiti di valore naturale e ambientale: "PSC_ASSETTO_PL_AVN_X"

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

Art. 33 – 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. Gli obiettivi da perseguire attraverso la perequazione urbanistica sono esplicitati nella relazione illustrativa del PSC al capitolo 2.1.4 e il PSC ne determina i principi per l'esecuzione. Sarà in sede di POC che le varie situazioni verranno specificate ed applicate con la individuazione dei Diritti Edificatori da assegnare ai privati ed al Comune.
3. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree per le quali il PSC ha individuato possibili e significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree ricomprese negli ambiti urbani consolidati o nel 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.
4. Le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche, saranno classificate in sede di formazione del POC in categorie, caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata in modo da non penalizzare nessuna delle proprietà coinvolte. Il diritto edificatorio quindi una volta assegnato, sarà spendibile normalmente 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 potrà essere trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione. Per ogni Ambito identificato comunque non si potrà superare la massima capacità insediativa indicata dalla Valsat.
5. 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 alle dotazioni territoriali di cui agli Art. A-22, A-23 e A-24 della L.R. 20/2000, connesse al diritto edificatorio medesimo.
6. La casistica dei diritti edificatori che il PSC assume è quella di seguito elencata:
 - 6.1 - La casistica dei diritti edificatori che il PSC ha fissato come assegnazione minima, per gli ambiti di nuovo potenziale insediamento, incrementabile a seguito della successiva concertazione in sede di POC in relazione all'ottenimento di specifici risultati più favorevoli all'Amministrazione Comunale, è quella di seguito riportata. Essa viene descritta analiticamente e poi sintetizzata nella Tabella 1 allegata al presente articolo. In sede di POC inoltre, con riferimento alle specifiche situazioni riscontrabili specialmente negli Ambiti di riqualificazione, è riconosciuta la possibilità di incrementare il diritto edificatorio in relazione al riconoscimento di particolari oneri di bonifica del sito ovvero quando si intenda incentivare per ragioni di pubblico interesse la delocalizzazione delle attività in essere

6.2 - Definizioni:

DE = "diritto edificatorio" spettante alla proprietà dell'area.

E' espresso in forma di indice territoriale come rapporto fra la Superficie Utile edificabile (SU) e la ST interessata, ovvero:

$$DE (mq/mq) = SU / ST$$

dove:

SU = Superficie Utile (come definita nel RUE)

ST = superficie territoriale complessiva del comparto

Vincoli di diritto = vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati (piani paesistici, piani di assetto idrogeologico,

PTCP) e non indennizzabili (vincoli 'ricognitivi'), quali: tutele fluviali; rispetti stradali, ferroviari, cimiteriali, di elettrodotti, di depuratori e simili; aree boscate. Le aree da essi interessate, ancorché inedificabili di per se stesse, possono in certi casi essere ugualmente ricomprese entro comparti insediativi, potendo comunque avere utilizzazioni funzionali all'insediamento come parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, verde, aree scoperte pertinentenziali.

SFp = Superficie fondiaria di pertinenza della SU corrispondente al DE.

STp = Superficie territoriale di pertinenza della SU corrispondente al DE.

6.3 - Di seguito si indicano i valori dei diritti edificatori che si stimano appropriati per le principali classi di suoli urbanizzabili e urbanizzati nell'ambito territoriale dell'Associazione.

Nelle note seguenti si intendono:

- per "aree libere periurbane", le aree agricole esistenti al contorno del perimetro urbano e non costituenti residui di previsioni insediative dei vigenti PRG;
- per "aree libere interne al tessuto urbano", le aree ancora non utilizzate per usi urbani presenti entro tale contesto (né facenti parte di previsioni dei PRG vigenti in corso di attuazione), e che per ciò stesso si giovano già, in generale, di un maggiore valore posizionale rispetto alle aree libere periurbane. Per tessuto urbano si intende in questa sede l'ambito racchiuso entro il perimetro del Territorio Urbanizzato, come definito dalla LR 20 (aree edificate con continuità ed eventuali lotti interclusi), nonché le eventuali aree libere residuali e di modesta entità che, pur tecnicamente non classificabili come 'lotti interclusi' in senso stretto, si compenetrano nelle maglie del tessuto edificato presentando di fatto le stesse caratteristiche posizionali;
- per "aree edificate di reimpianto generale", le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree industriali dismesse o di prevista dismissione).
- per aree interessate da "vincoli di diritto comportanti inedificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC" si intendono le aree ricadenti:
 - nelle fasce di rispetto della viabilità di cui all'Art. 19.1 , paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto della ferrovia di cui all'Art. 19.2, paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto dei depuratori di cui all'Art. 19.3 , paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto dei metanodotti di cui all'Art. 19.4, paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto delle cabine riduzione gas di cui all'Art. 19.5 , paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto dei cimiteri di cui all'Art. 19.6, paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto degli impianti a rischio di cui all'Art. 19.7 , paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto degli elettrodotti di cui all'Art. 19.8, paragrafo 2)
 - nelle fasce di tutela fluviale di cui all'Art. 16, paragrafo 2), voce b)
 - nelle fasce di pertinenza fluviale di cui all'Art. 16, paragrafo 2), voce c)
 - nelle aree forestali di cui all'Art. 14, paragrafo 2), voce e)
 - nelle fasce di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua di cui all'Art. 14, paragrafo 2) voce d).

Il DE relativo alle aree con vincoli di diritto (vedi sopra) è relativo ad aree che pur gravate dal vincolo, possono far parte di comparti di trasformazione urbana; naturalmente esso si intende sempre trasferito entro il settore del comparto non gravato da vincoli. Il DE di seguito indicato rappresenta la potenzialità edificatoria assegnata al privato ed è espresso in SU.

a) Aree libere periurbane:

a.1) senza vincoli diritto comportanti inedificabilità:

- DE 0,08 mq/mq
- DE 0,096 mq/mq, se a conferma di indici già assegnati dal PRG ad aree di trasformazione confermate dal PSC o assoggettate dal PRG ad esproprio;

a.2) con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC:

- DE 0,025

b) Aree libere interne al tessuto urbano

b.1) senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:

- DE 0,06 mq/mq

b.2) con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC:

- DE 0,03

c) Aree edificate di reimpianto generale (tessuto urbano)

c.1) senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:

- DE 0,21 mq/mq. Il valore minore è rapportato all'ipotesi di area industriale completamente dismessa e con strutture fatiscenti, come tali non riutilizzabili: in questo caso l'area vale sostanzialmente quanto un'area libera in analoga posizione.

- al POC è riconosciuta la possibilità di assegnare ai comparti selezionati un ulteriore incremento fino a un massimo di 0,10 mq/mq in relazione a particolari oneri di bonifica del sito o quando si intenda incentivare la delocalizzazione di attività esistenti in ragione del loro elevato impatto sul contesto urbano esistente, o in ragione di altre politiche insediative ritenute dal piano più congrue in quel contesto urbano;

c.2) con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC:

- DE 0,03

- al POC è riconosciuta la possibilità di assegnare ai comparti selezionati un ulteriore incremento fino a un massimo di 0,02 mq/mq, ma da gestire con i criteri di cui al punto c.1;

d) SFp: in generale non potrà eccedere il rapporto di 2 mq ogni mq di DE (rapporto corrispondente all'indice fondiario UF = 0,5 mq/mq – insediamento prevalentemente intensivo). Il PSC ha fissato indirizzi per un possibile SFp maggiore (insediamenti di tipo semiestensivo – estensivo) in relazione alla scelta strategica di prevedere ambiti territoriali a minore densità.

6.4 - Per aree di trasformazione per insediamenti specializzati per attività produttive artigianali-industriali

e) Si considera un DE variabile da 2 a 2,5 volte quello definito per le varie casistiche di area al punto 1a.

SFp: massimo 2 mq ogni mq di DE

7. 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.
8. La superficie complessiva di edifici presenti all'interno degli Ambiti per nuovi insediamenti, ancorché legittimamente presenti, sono da considerarsi nel computo del dimensionamento massimo previsto dal PSC per l'ambito stesso. Per tali edifici il POC può prevedere:
 - a) 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) la demolizione e quindi 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.
9. Ove non sia possibile l'acquisizione bonaria al patrimonio pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di infrastrutture per la "mobilità su gomma o dolce", per la realizzazione di fasce di mitigazione o corridoi ecologici, per la realizzazione e/o acquisizione delle aree destinate a "dotazioni" elencate all'Art. 28 precedente al di fuori degli ambiti per nuovi insediamenti, per la realizzazione dei parchi fluviali, 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: tale capacità edificatoria rientra tra quella programmata di cui all'Art. 22, comma 2, precedente.

10. Il PSC fissa in 0,16 mq/mq l'indice UF per "gli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani" espresso in Superficie Utile (SU), assegnando al privato il 50% di tale capacità edificatoria. Il restante 50% rappresenta la capacità edificatoria pubblica di cui il Comune potrà disporre per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico individuati dal POC.

Tab. 1 – Indici Perequativi da assegnare al Soggetto attuatore privato ed al Comune (espresso un SU)

			DE (Diritto Edificatorio) ASSEGNATO AL PRIVATO PER USI RESIDENZIALI espresso in SU	DE (Diritto Edificatorio) ASSEGNATO AL PUBBLICO PER USI RESIDENZIALI espresso in SU
a) AREE LIBERE PERIURBANE				
a1)	=	senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità	0,08	0,08
a1)	=	senza vincoli diritto comportanti inedificabilità, se a conferma di indici già assegnati dal PRG ad aree di trasformazione confermate dal PSC o assoggettate dal PRG ad esproprio	0,096	----
a2)	=	con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC	0,025	0,025
b) AREE LIBERE INTERNE AL TESSUTO URBANO				
b1)	=	senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità	0,06	0,06
b2)	=	con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC	0,03	0,03
c) AREE EDIFICATE DI REIMPIANTO GENERALE				
c1)	=	senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità (con il POC è possibile riconoscere un +0,10 mq/mq a fronte di condizioni particolari)	0,21	----
c2)	=	con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC (con il POC è possibile riconoscere un +0,02 mq/mq a fronte di condizioni particolari)	0,03	----

Art. 34 – Modalità di attuazione del PSC: il POC

1. Gli interventi di trasformazione, di tutela, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio in coerenza con gli obiettivi del PSC da realizzarsi nell'arco temporale di cinque anni, sono individuati dal Piano Operativo Comunale (POC) e sono da questo disciplinati nel rispetto delle disposizioni di tipo generale del RUE, in quanto applicabili. Il POC è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti.
2. Si dichiara che nei primi due POC non sarà programmata una quota residenziale superiore all'80% del dimensionamento complessivo per nuovi potenziali insediamenti, nonché per l'attuazione della "quota non preventivabile a disposizione del sindaco", prevista nel Documento Preliminare, nel Verbale conclusivo della Conferenza di pianificazione nonché nell'Accordo di Pianificazione. Per quanto riguarda gli Ambiti di riqualificazione, ogni POC potrà programmare la quota che verrà resa attuabile secondo le specifiche opportunità che verranno espresse dai singoli soggetti attuatori.
3. Ai sensi dell'Art 30 della L.R. 20/2000, il POC contiene, per gli ambiti da riqualificare e per i nuovi insediamenti:
 - la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
 - le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
 - la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

Devono inoltre essere indicati i seguenti dati:

- la capacità insediativa in essere prima dell'adozione dello strumento, stimata con il miglior grado di approssimazione disponibile;
 - la capacità insediativa aggiuntiva prima e a seguito dell'adozione dello strumento;
 - la capacità insediativa teorica;
 - l'estensione del TU;
 - l'estensione del TPU al momento dell'adozione dello strumento (separatamente per gli insediamenti urbani e per gli ambiti specializzati per attività produttive);
 - l'estensione del TDU (separatamente per gli insediamenti urbani e per gli ambiti specializzati per attività produttive) prima e a seguito dell'adozione dello strumento.
4. Sulla base dei criteri di applicazione della perequazione urbanistica, il Piano Operativo Comunale deve inoltre contenere:
 - la definizione della programmazione degli interventi in materia di servizi e di attrezzature e spazi collettivi, sulla base dell'individuazione delle eventuali carenze quali-quantitative presenti in ciascun abitato o porzione urbana;
 - l'individuazione delle aree che possono essere acquisite a titolo gratuito e delle opere che possono essere attuate da soggetti diversi dal Comune con l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana o di nuovo impianto urbano;
 - l'individuazione delle eventuali ulteriori aree che dovranno essere acquisite o opere che dovranno essere realizzate nel quadro della programmazione delle opere pubbliche;
 - la definizione delle modalità e condizioni di utilizzo dei diritti edificatori, attraverso la perimetrazione di comparti;
 - l'individuazione delle aree ove trasferire e concentrare l'edificazione;
 - la definizione del concorso necessario di ciascun intervento alle dotazioni territoriali interne ed esterne al comparto;
 - l'individuazione delle aree da cedere per spazi collettivi, da collocarsi laddove sono più utili;
 - le modalità per la cessione gratuita al Comune delle restanti aree che hanno maturato, attraverso trasferimento, i rispettivi diritti edificatori e le modalità della loro utilizzazione, in relazione alle esigenze che si ritengono prioritarie, o direttamente da parte del Comune, o con assegnazione ad altri soggetti attraverso bandi;
 - la programmazione degli interventi a favore del diritto alla casa, anche attraverso la negoziazione e gli accordi con soggetti attuatori privati per la realizzazione di quote di edificazione aggiuntive ai diritti edificatori, sulla base di convenzioni che ne assicurino una durata e significativa finalità sociale.

Per selezionare, tra tutte quelle individuate dal PSC, le aree nelle quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o di riqualificazione e per formare i comparti da attuarsi con un unico PUA, il Comune può attivare procedure concorsuali di evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e le prestazioni definite dal PSC. Al concorso possono prendere parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili interessabili da trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune può stipulare, ai sensi dell'Art 18 della L.R. 20/2000, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi, anche al fine di raggiungere l'obiettivo declinato al precedente Art. 21, comma 5 in materia di ERS.

La selezione dovrà dare priorità ad interventi edificatori in Ambiti collocati in adiacenza o in continuità con il tessuto edificato costituendone organiche e compatte espansioni con la maggiore integrazione possibile con la rete dei servizi e di accessibilità e favorendo la formazione di dotazioni territoriali di adeguata consistenza unitaria.

5. Il POC contiene inoltre un piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici, per un orizzonte temporale quinquennale. A tal fine vanno previsti:
 - l'indicazione degli obiettivi e delle prestazioni da raggiungere in materia di offerta di servizi pubblici e di pubblica utilità;
 - l'indicazione dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale;
 - l'indicazione delle opere pubbliche da realizzarsi, quale strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali o regionali;
 - ove siano già disponibili i progetti definitivi delle opere pubbliche, l'individuazione delle eventuali aree interessate da vincoli espropriativi e l'elenco delle rispettive proprietà (L.R. 37/2002);
 - la stima degli oneri derivanti all'Amministrazione Comunale dalle opere e interventi di cui sopra, al netto degli oneri che potranno essere messi a carico di soggetti privati ovvero di altri Enti o società pubbliche, e la stima delle risorse finanziarie e delle fonti finanziarie con cui farvi fronte.

6. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:
 - dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'Art 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
 - dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L. 19 ottobre 1998, n. 366.

CAPO IV° - INDIRIZZI PER LA PROBLEMATICHE SISMICA

Art. 35 – Indirizzi operativi per la sismica

1. All'articolo 5 della Relazione geologica – microzonizzazione sismica – allegata al PSC, viene trattato il tema della pericolosità sismica nel territorio del comune di Castel Maggiore; le problematiche principali si concentrano attorno alla possibile liquefazione delle sabbie presenti entro i primi 15 metri di sottosuolo.

Il sisma atteso nel territorio comunale ha magnitudo minore oppure, al più, uguale a 5,5, a fronte di una dimostrata liquefazione delle sabbie per sismi di magnitudo uguale o superiore a 5,5, siamo cioè al limite basso della pericolosità: occorre che si verifichi il sisma di magnitudo massima, tra quelli statisticamente attesi in questa zona, per attivare il processo che può provocare cedimenti improvvisi e differenziali di entità tale da mettere in pericolo gli edifici.

Molto difficile conoscere a priori l'esatta distribuzione topografica dei "fattori predisponenti", su un territorio così ampio. Le ricerche e le analisi effettuate hanno dimostrato che i territori indicati nella tavola 1 – microzonizzazione sismica – allegata al PSC, possono avere sedimenti liquefacibili anche per terremoti di magnitudo molto modesta ($M=5,5$), ma non è stata fatta alcuna valutazione concreta relativamente all'entità dei possibili cedimenti nelle diverse situazioni geologiche (potenza, posizione, e tessitura degli strati sabbiosi rispetto alla superficie topografica, spessore dello strato insaturo), e nei diversi contesti (campo libero, oppure costruzioni esistenti), oppure relativamente ai possibili effetti provocati sulle diverse tipologie strutturali.

Tutte queste valutazioni, misure e stime dovranno essere oggetto delle ricerche di dettaglio da eseguire nei singoli Ambiti di nuovo insediamento e negli Ambiti di riqualificazione urbana; i risultati di tali analisi potranno condizionare probabilmente anche la progettazione delle specifiche opere.

I dati geologici, idrogeologici, geognostici e di pericolosità sismica emersi dagli elaborati tematici (relazioni e carte tematiche) dovranno essere propedeutici alla definizione degli indirizzi e per valutare gli approfondimenti necessari per la pianificazione in sede di POC e di PUA.

Il POC definirà gli ulteriori livelli di approfondimento sulla sismica, previsti dagli indirizzi regionali di cui alla delibera Consiglio Regionale 112/2007.

2. Per quanto riguarda gli Ambiti su cui è prevista una potenziale edificazione, si dovrà affrontare le seguenti tematiche, anche allargando il campo di indagine, in alcuni casi da definire con il POC, oltre all'ambito da edificare:
 - a) I POC ed i PUA dovranno effettuare ricerche di dettaglio finalizzate a definire:
 - 1) la profondità del "bedrock sismico" locale
 - 2) le velocità delle onde di taglio Vs almeno per i primi 31 metri dal p.c
 - 3) la stratigrafia e le tessiture dell'intervallo litologico almeno dei primi 20 m di sottosuolo, anche per la stima degli effetti locali indotti dalla liquefacibilità
 - 4) le quote piezometriche e le soggiacenze della falda locale.
 - b) I POC ed i PUA definiranno la tipologia di strumentazione da usare nell'indagine, il numero minimo di prove da effettuare in relazione alla microzonizzazione sismica, le eventuali maggiori profondità di prospezione.
 - c) La definizione dei fattori di amplificazione locale (FA) saranno ricavati da apposita modellistica di simulazione sismica mono o bidimensionale secondo le necessità.
 - d) I POC ed i PUA potranno variare i perimetri ed i parametri delle microzone sismiche riportati nella tavola 1 - microzonizzazione sismica – allegata al PSC, solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche, eseguite con adeguata strumentazione.
3. Gli indirizzi qui soprariportati solamente in sintesi, fanno parte del corpo normativo che la Relazione geologica propone all'art 5: tali indirizzi saranno trasformati in prescrizioni nelle norme dei POC, ed attuate in sede di PUA.