



P S C

piano strutturale comunale

VARIANTE AL PSC N. 3/2018

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

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

Relazione illustrativa
Elaborati grafici e normativi (stralci)

Sindaco
Paolo Crescimbeni

Segretario Comunale
Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

Approvazione delib. G.C. n. del

Natura del provvedimento

Il PSC del Comune di San Giorgio di Piano è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 50 del 26/10/2011 ed è altresì dotato di Regolamento urbanistico Edilizio approvato con delibera consiliare n. 51 del 26/10/2011.

La presente variante riguarda due argomenti di seguito singolarmente illustrati e viene proposta su istanza di due privati che hanno rilevato la necessità di adeguare le previsioni del PSC a modifiche territoriali che nel tempo si sono determinate.

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

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

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

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

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

formalmente dopo l'adozione della Variante al PSC.

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

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

Si ritiene che la presente Variante rientri nelle fattispecie di cui alle lettere b) e c) dell'art. 5, comma 5, della L.R. 20/2000, per cui si ritiene non necessaria la Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

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

Contenuti e descrizione della Variante specifica al PSC

ARGOMENTO N. 1

Trattasi di recepire l'eliminazione di vasche per allevamento ittico presenti al confine nord del territorio comunale, avvenuta nell'anno 2007 a seguito di dismissione dell'attività e successivamente oggetto di sanatoria edilizia. L'eliminazione della zona umida, così come individuata negli elaborati di PSC, del relativo Quadro Conoscitivo e di RUE, ha comportato di fatto la riconversione dei terreni al normale uso agricolo.

L'Amministrazione comunale intende recepire tale trasformazione, aggiornando la cartografia degli strumenti sopracitati mediante Variante specifica al PSC e conseguentemente al RUE.

L'estensione dell'area interessata è di circa 5,8 ettari, essa è distinta al Catasto Terreni al foglio 1, mappali 145 parte, e 146 parte ed è ubicata a margine del confine comunale e dello scolo Riolo.

L'area in funzione dell'uso precedente è classificata come segue:

PSC: *"Ambiti di valore naturale ed ambientale - Zone umide"* con apposita perimetrazione viola;

RUE: *"Ambiti di valore naturale ed ambientale - Zone umide"* (perimetrazione viola) e *"Ambito agricolo di valore paesaggistico"*.

La variante consiste quindi nell'eliminazione del perimetro delle "Zone umide" individuato nella Tavola 1 del PSC e nella Tavola dei vincoli, modificando conseguentemente il RUE, secondo gli stralci cartografici di seguito riportati.

L'area umida citata e parte dei terreni ad essa circostanti sono inoltre classificate dal PSC come *"Nodo ecologico semplice locale"*. Tale individuazione, motivata a suo tempo sotto il profilo paesaggistico ed ambientale proprio dalla presenza dell'area umida non più esistente, non appare attualmente congrua e quindi anche per essa si propone l'eliminazione, mantenendo esclusivamente la destinazione urbanistica come *"Ambito agricolo di valore paesaggistico"*.

Trattasi di modifica esclusivamente cartografica sia del PSC che del RUE, che comporta anche l'aggiornamento della Tavola dei Vincoli come in seguito riportato.

Modifica del Quadro Conoscitivo

Il presente argomento di variante è inquadrato nell'art. 32-bis, comma 1, lettera e) della L.R. 20/2000, che prevede varianti specifiche per *"modificazioni e aggiornamento quadro conoscitivo e delle conseguenti previsioni del piano, attinenti agli ambiti interessati da vincoli o limiti relativi alla tutela dei beni ambientali, paesaggistici e culturali, alla protezione della natura, alla riduzione dei rischi e alla difesa del suolo"* e costituirà esclusivamente modifica cartografica come di seguito riportato.

Tale modifica rientra nella possibilità, descritta all'art. 3.6, comma 2 lettera g) del PTCP, che prevede che *“il PSC verifica, specifica e integra l'individuazione e la perimetrazione delle zone umide, cartografate nella tav. 1 del PTCP, ai fini della predisposizione della rete ecologica di livello locale, senza che ciò comporti procedura di variante al PTCP, e individua le forme di tutela e valorizzazione più idonee in relazione alle diverse tipologie riconosciute in coerenza con quanto indicato al punto 18 dell'art. 3.5”*.

Tale argomento di variante comporta di conseguenza l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PSC Associato per l'area interessata, ed in particolare la tavola *“AQC. 1.5 – Sintesi delle risorse e delle politiche ambientali”*, e la tavola *“AQC. 1.5.6 – Zona umida di interesse naturalistico”*, con l'eliminazione della *“Zona umida di interesse naturalistico”*.

ARGOMENTO N. 2

Al confine ovest del territorio comunale è presente un insediamento destinato di fatto ad attività extragricole in ambito rurale (attività industriale manifatturiera) che insiste in prevalenza in Comune di Castello d'Argile e, per una parte più piccola di recente acquisizione, in Comune di San Giorgio di Piano; essa risulta generata da una rettifica del percorso dello Scolo Riolo e dalla realizzazione del Canale Emiliano Romagnolo.

L'area oggetto di variante, diversamente dal Comune di Castello d'Argile, non è individuata come attività extragricola ma è classificata dal PSC e dal RUE del Comune di San Giorgio di Piano come *“Ambito agricolo di valore paesaggistico”*.

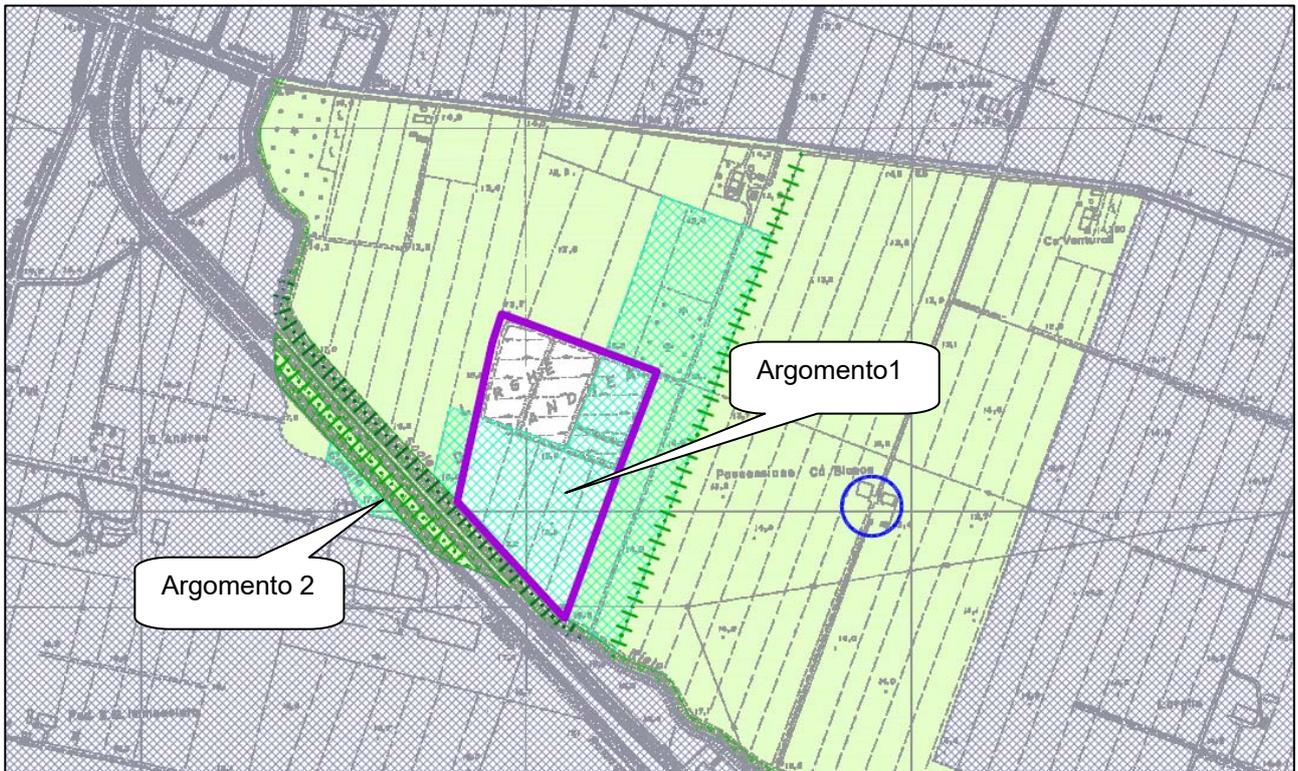
Con la presente variante viene quindi omogeneizzata la rappresentazione cartografica dell'insediamento presente nei due Comuni, individuando l'area interessata con perimetro verde fra gli *“Insediamenti a funzione non agricola in ambito rurale”* disciplinati dall'art. 31 delle norme di PSC.

Viene altresì aggiornata la normativa del RUE ed in particolare l'art. 34.2 *“Insediamenti a funzione non agricola in ambito rurale di rilievo paesaggistico”* con l'inserimento della relativa scheda normativa riguardante la disciplina insediativa per l'area in oggetto.

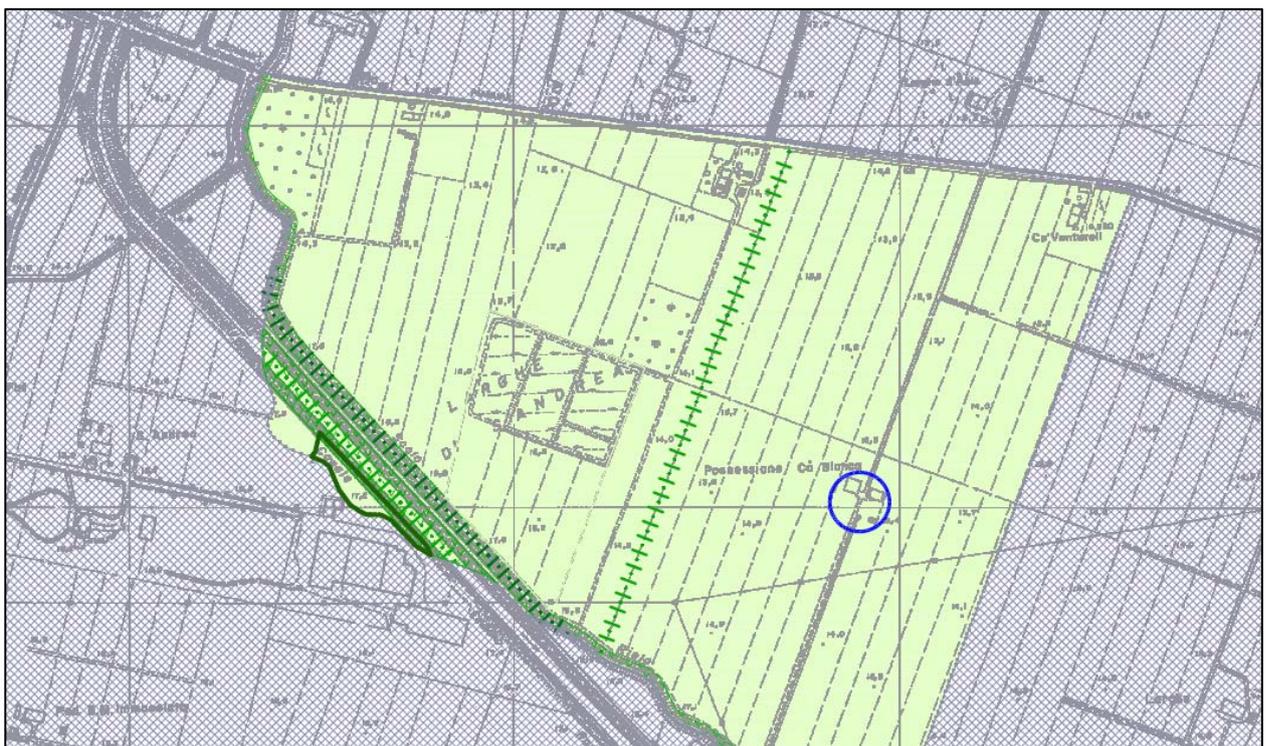
L'argomento di variante n.1 comporta il solo aggiornamento cartografico sia del PSC che del RUE, mentre l'argomento di variante n. 2 comporta l'aggiornamento cartografico del PSC e l'aggiornamento sia cartografico che normativo del RUE ed in particolare dell'art. 34.2, come di seguito riportato.

ARGOMENTI N. 1 e 2

STRALCIO PLANIMETRICO PSC - TAV. 1 - SITUAZIONE VIGENTE



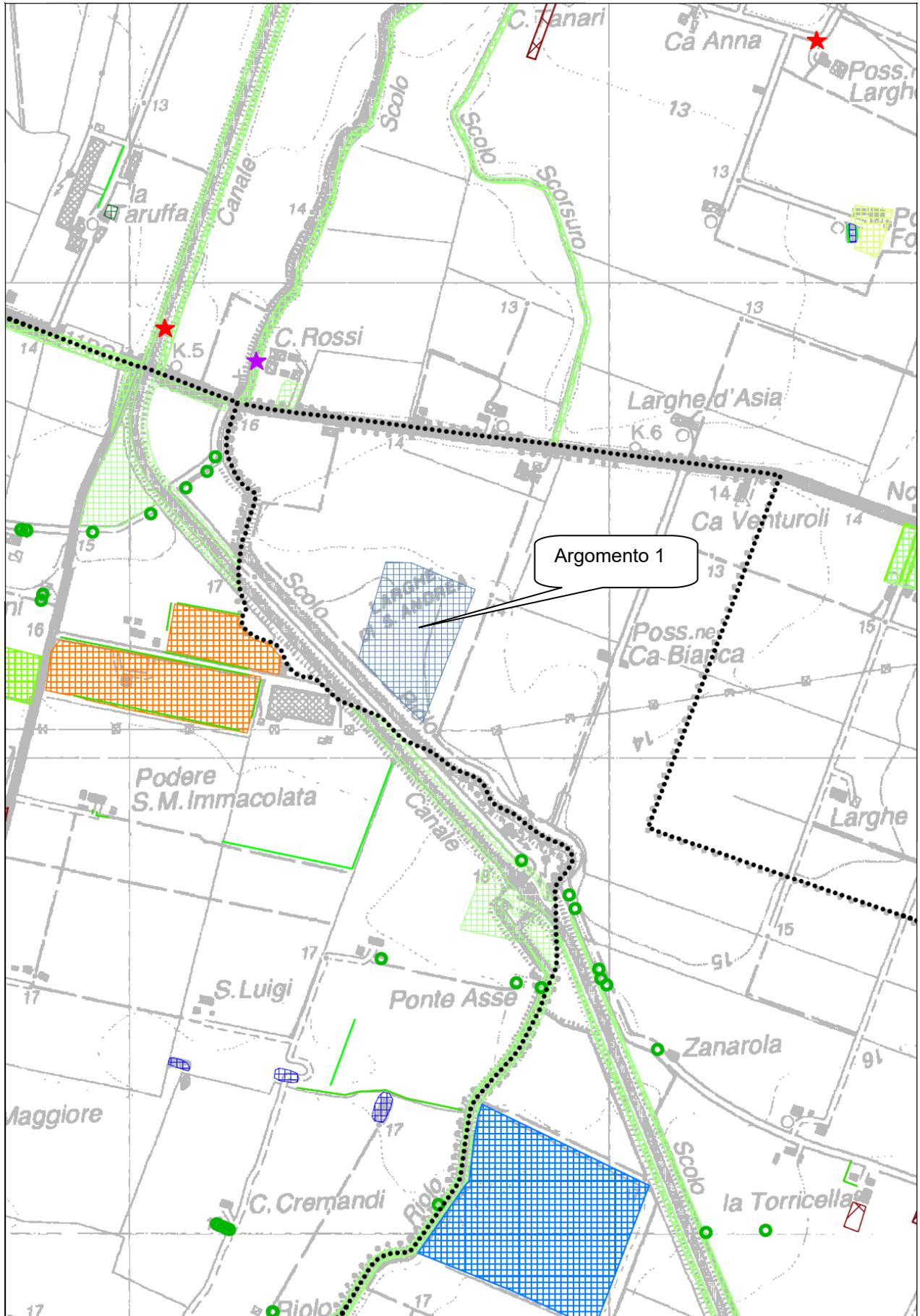
STRALCIO PLANIMETRICO PSC - TAV. 1 – PROPOSTA DI VARIANTE



ARGOMENTO N. 1

QUADRO CONOSCITIVO VIGENTE – STRALCIO TAV AQC 1.5.6

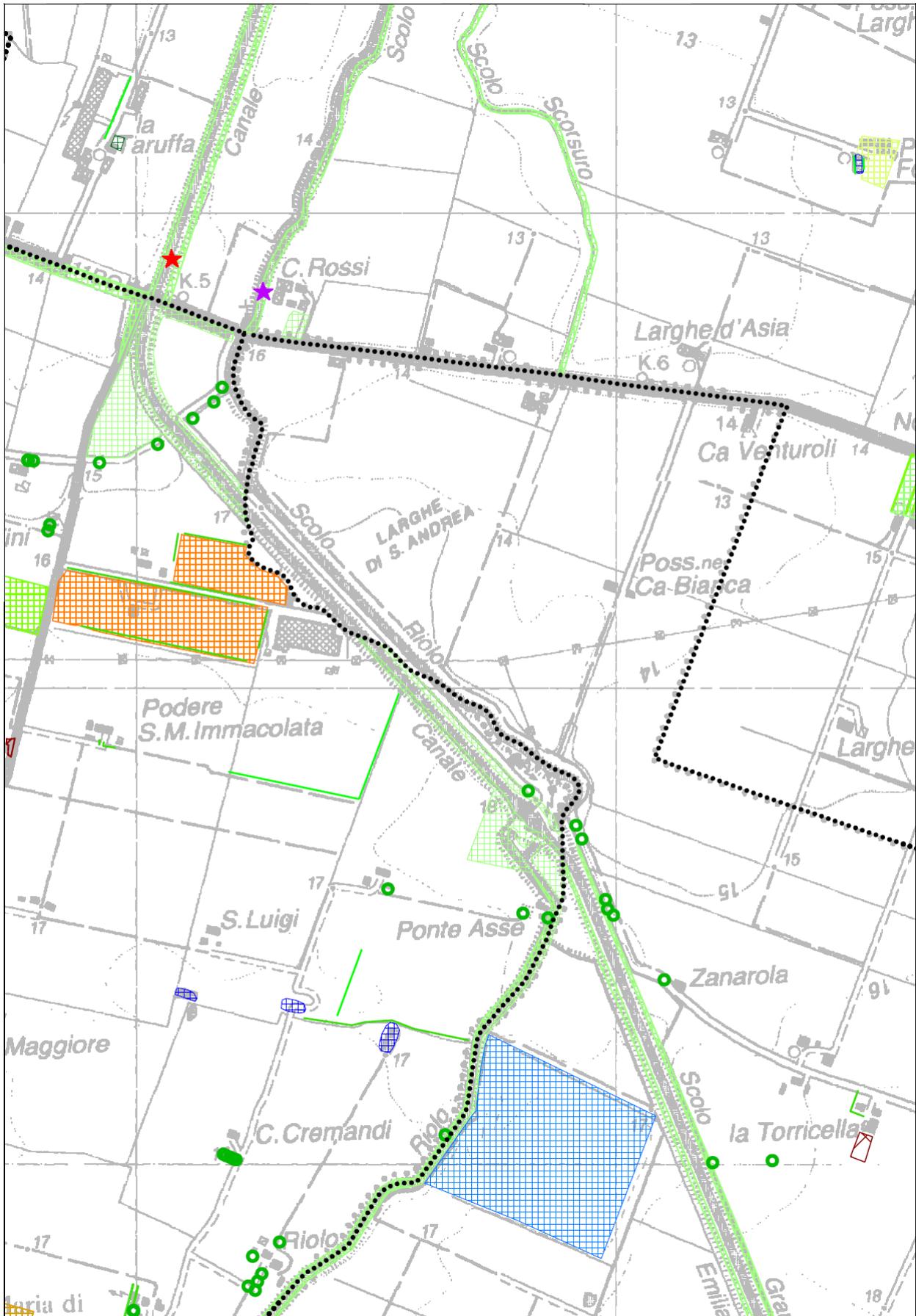
Analisi ambientale rilievo degli elementi puntuali



ARGOMENTO N. 1

QUADRO CONOSCITIVO - ADEGUAMENTO – STRALCIO TAV AQC 1.5.6

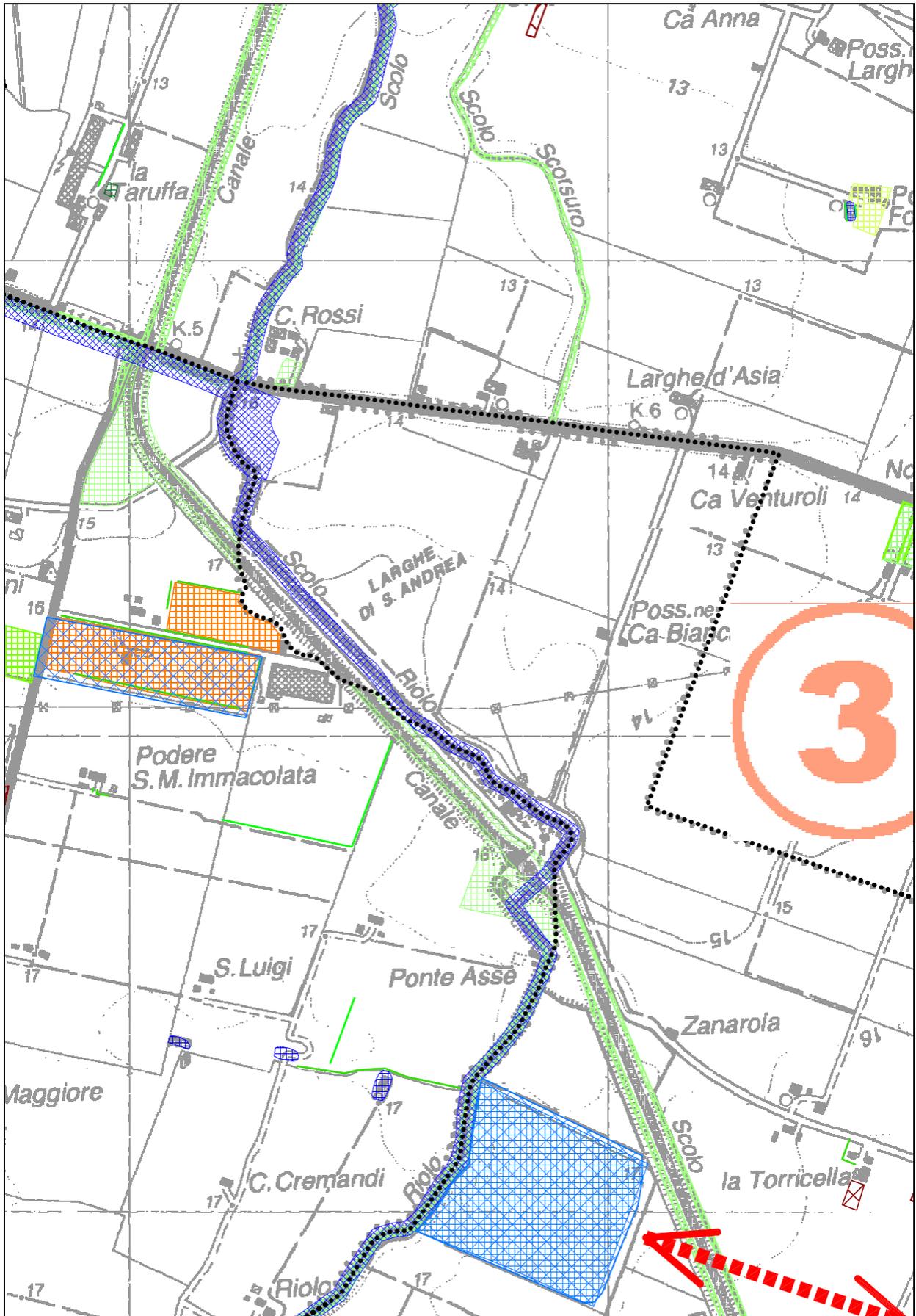
Analisi ambientale rilievo degli elementi puntuali



ARGOMENTO N. 1

QUADRO CONOSCITIVO - ADEGUAMENTO – STRALCIO TAV AQC 1.5

Sintesi delle risorse e delle politiche ambientali



ARGOMENTO N. 3

Il presente argomento di variante riguarda un ambito per nuovi insediamenti residenziali derivanti da sostituzione edilizia, già individuato nel PSC e disciplinato dall'art. 24.2 delle relative norme, nello specifico l'ambito "D", la cui norma prevede che l'attuazione, da realizzarsi tramite POC, avvenga previa concertazione con i soggetti attuatori del limitrofo ambito n. 3 per nuovi insediamenti residenziali, perequando la propria capacità edificatoria.

Ad oggi l'ambito n. 3 citato è stato suddiviso in 3 sub ambiti, (3.1, 3.2, 3.3) dei quali il primo è già in corso di attuazione ed il secondo inserito nel POC adottato con D.C.C n. 73 del 27/11/2017.

La proprietà ha quindi richiesto di apportare una variante normativa al PSC, cassando l'obbligo citato e consentendo di attuare la riqualificazione dell'area senza vincoli nei confronti dei comparti limitrofi, ma operando direttamente mediante gli strumenti urbanistici previsti dalla normativa vigente.

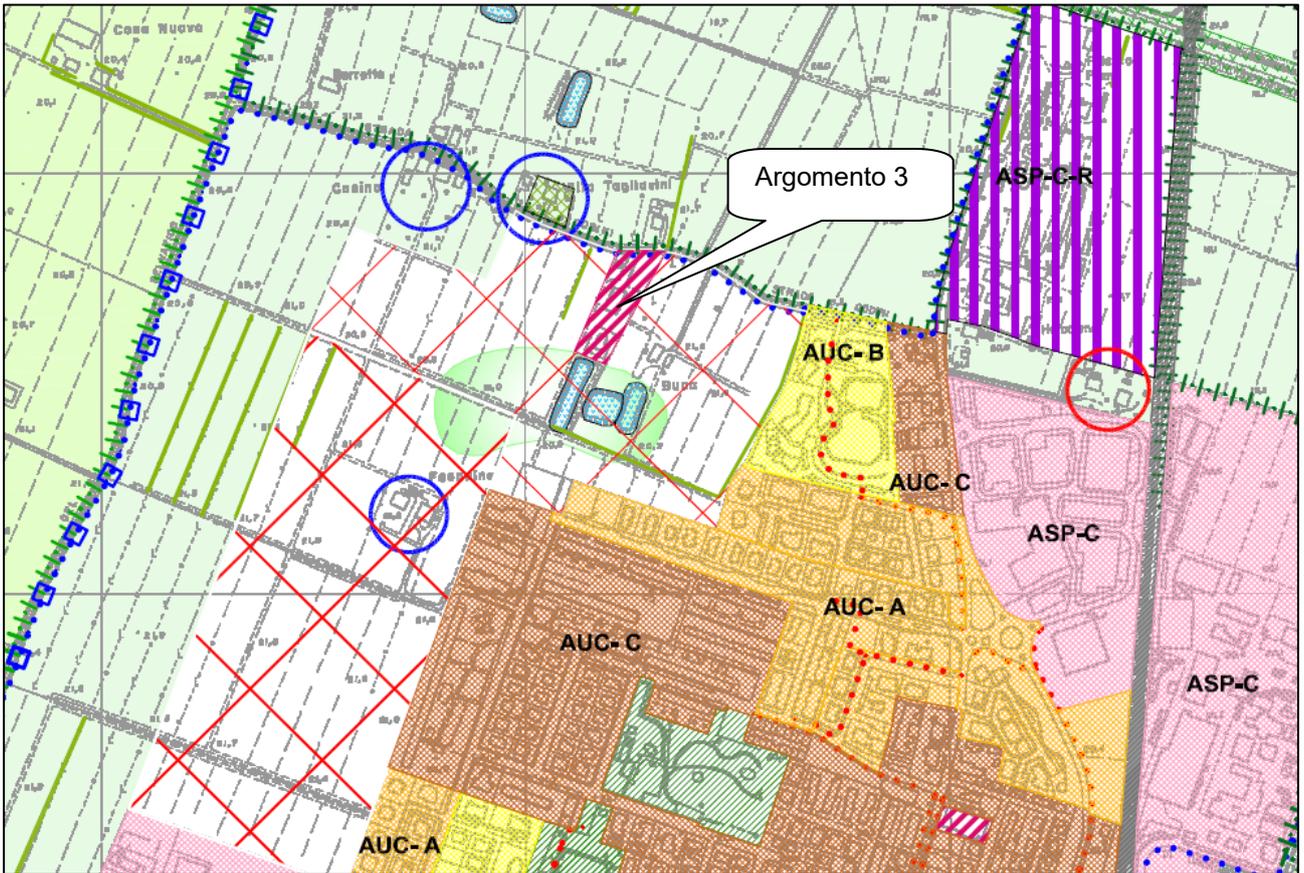
Tale possibilità appare coerente anche con la localizzazione dell'ambito stesso, che è ubicato in posizione decentrata rispetto agli ambiti di espansione residenziale 3.2 e 3.3, e a margine della strada comunale di via Codini da cui l'ambito D in questione può trovare agevole accessibilità e collegamento alle principali infrastrutture a rete esistenti.

La Variante, quindi comporta esclusivamente modifica normativa con eliminazione della parte ove è prescritto l'obbligo di concertazione sopracitato.

Oltre alla modifica normativa, di seguito si riporta a titolo di completezza, anche lo stralcio planimetrico di PSC con la localizzazione dell'ambito oggetto di variante.

ARGOMENTO N. 3

STRALCIO PLANIMETRICO PSC TAV. 1 — LOCALIZZAZIONE AMBITO “D”



ARGOMENTO N. 3

STRALCIO NORMATIVO DEL PSC - ART. 24.2

Art. 24.2 - Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Ai sensi dell'Art A-12 della L.R. n. 20/2000, gli ambiti per nuovi insediamenti che si attuano a mezzo di sostituzione edilizia di parti dell'agglomerato urbano esistente per favorire il miglioramento della qualità architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio.
2. Il PSC ha individuato la seguente tipologia di ambito:
 - a) AR_B – *Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia*: ambiti comprendenti, prevalentemente o totalmente, insediamenti produttivi collocati all'interno o a ridosso di insediamenti urbani, la cui trasformazione (funzionale e/o fisica), anche attraverso la previsione di un mix di funzioni miste (direzionali – commerciali - artigianali di servizio), può contribuire al miglioramento della qualità urbana del contesto in cui sono inseriti. A fronte di precisi e circostanziati interessi di rilievo pubblico alcune di queste aree potranno essere destinate a compensare carenze pregresse e quindi la relativa potenzialità edificatoria potrà essere indirizzata verso uno degli Ambiti di nuovo insediamento previsti in altra parte del comune.

paragrafo 2): Gli Ambiti individuati

- SAN GIORGIO DI PIANO capoluogo:
 - Ambito A
 - Ambito B
 - Ambito D

paragrafo 3): Capacità insediativa potenziale del PSC

1. In relazione agli "Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia" il PSC (all'Art. 21 precedente) fissa una capacità edificatoria massima pari ad una **Superficie Utile di circa mq. 5.000** 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 da attuare e la capacità edificatoria puntuale.

paragrafo 4): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste o prevalentemente residenziali ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
 - Il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti
 - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti
 - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore
 - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici
 - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 successivo
 - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE
 - si dovrà 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.
 - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione a reti e impianti energetici, idrici e fognario-depurativi, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.

- si intendono in particolare qui recepite anche le norme del Titolo 5 del PTCP modificato dalla variante costituita dal PTA provinciale adottato in data 7 aprile 2009 e riguardanti:
 - gli "Obiettivi di qualità delle acque";
 - le "Misure per la riduzione dei carichi di acque reflue urbane";
 - le "Misure per la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche";
 - la "Riduzione alla fonte dei carichi diffusi";
 - il "Deflusso minimo vitale"
 - le "Misure per la riduzione dei prelievi ad uso civile".

Condizione generale per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti da riqualificare per rifunzionizzazione, 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, se in presenza di aree con attività produttive dismesse o da dismettere.

paragrafo 5): Schede di Ambito

.....OMISSIS

SAN GIORGIO DI PIANO – AMBITO D

a) Descrizione

Ambito di circa 6.500 mq di SF, localizzato in via Codini e contermina all'Ambito per nuovi insediamenti n. 3.

L'Ambito, contraddistinto da un capannone agricolo ad uso contoterzisti con una unità immobiliare residenziale, troverà la sua attuazione **mediante gli strumenti urbanistici previsti dalla normativa vigente**. ~~di concerto con i soggetti attuatori dell'Ambito 3 suddetto, perocchè la propria capacità edificatoria con quella dell'Ambito contermina.~~

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione alle funzioni assegnate ed ai relativi indici perequati, definiti all'Art 32 successivo.

Le dotazioni territoriali saranno così di seguito dimensionate in relazione alle funzioni previste:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune

- funzioni terziarie direzionali

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

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

c) Condizioni di sostenibilità

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

paragrafo 6): Prescrizioni particolari

1. In pendenza dell'approvazione del POC negli Ambiti sopraelencati si potranno attuare i seguenti interventi:

- MO
- MS
- RE
- CD solo verso le funzioni già ammesse come compatibili dalle presenti norme e che si possano attuare con gli interventi di cui sopra.

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 per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia: PSC_ASSETTO_PL_AR_B

ARGOMENTO N. 4

Concerne un insediamento avente funzione non agricola presente in ambito ad alta vocazione produttiva agricola, già destinato a commercio all'ingrosso, la cui attività è stata dismessa, con conseguente necessità di aggiornamento del PSC, come richiesto dalla proprietà.

L'edificio interessato, contraddistinto con perimetro verde nella cartografica del PSC e parte di una corte ex agricola, nel tempo era stato trasformato per i fini sopracitati. Con la presente variante si propone quindi di ricondurre tale corte alla classificazione di *“edifici di valore storico-testimoniale”* indicati con perimetrazione rossa nella Tavola 1 del PSC, recependo l'attuale situazione di fatto.

Nella cartografia di RUE l'insediamento, coerentemente classificato come nel PSC, è individuato con perimetrazione verde, contrassegnato con il n. 4 cerchiato e normativamente disciplinato dall'art. 33.3.

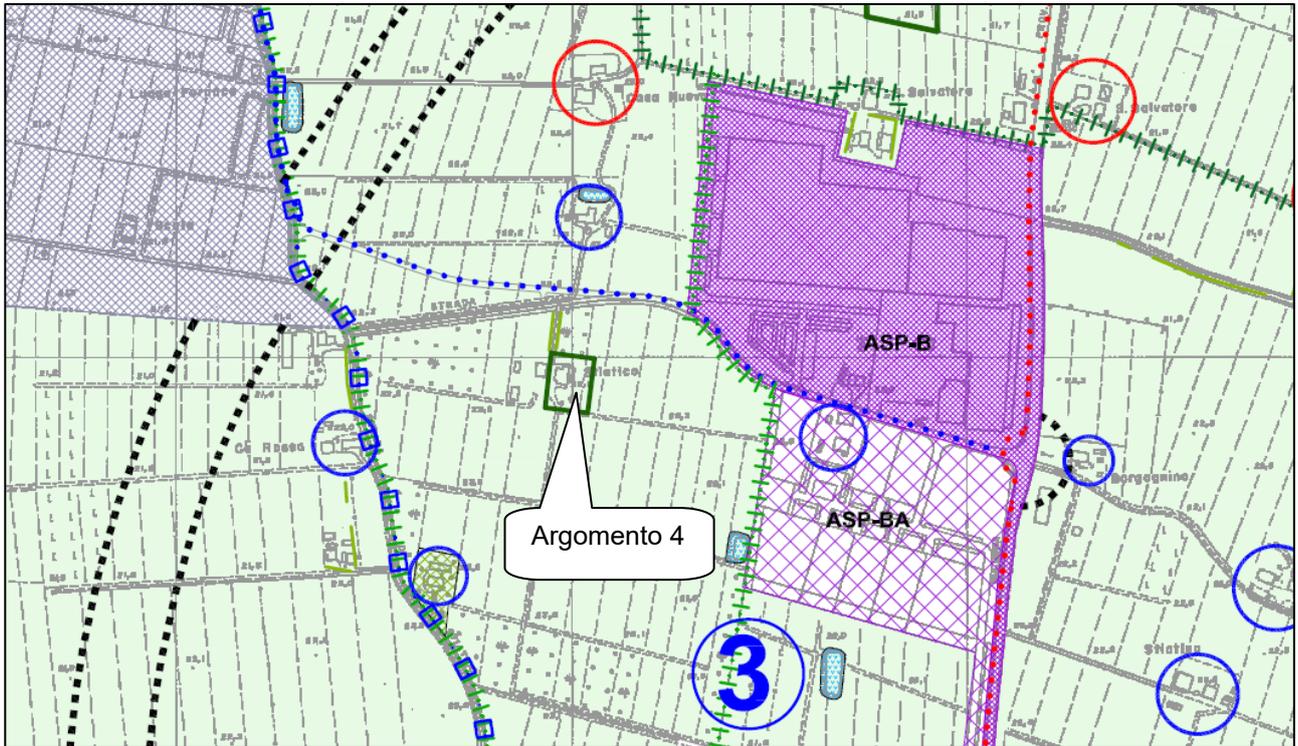
Verificata la tipologia del contesto cortilivo e dell'edificio la cui attività commerciale è stata dismessa, la corte viene quindi riclassificata nel RUE fra gli *“Edifici di valore storico testimoniale”* di cui all'art. 21.2 delle relative norme e viene contrassegnata con cerchiatura rossa.

L'edificio viene riclassificato fra le *“Case rurali isolate”* di cui all'art. 21.3, con classificazione in tipologia B1 per la quale sono ammessi gli interventi e le trasformazioni secondo l'*“Abaco dei principali tipi edilizi presenti nel territorio extraurbano”* di cui all'allegato 2 del RUE.

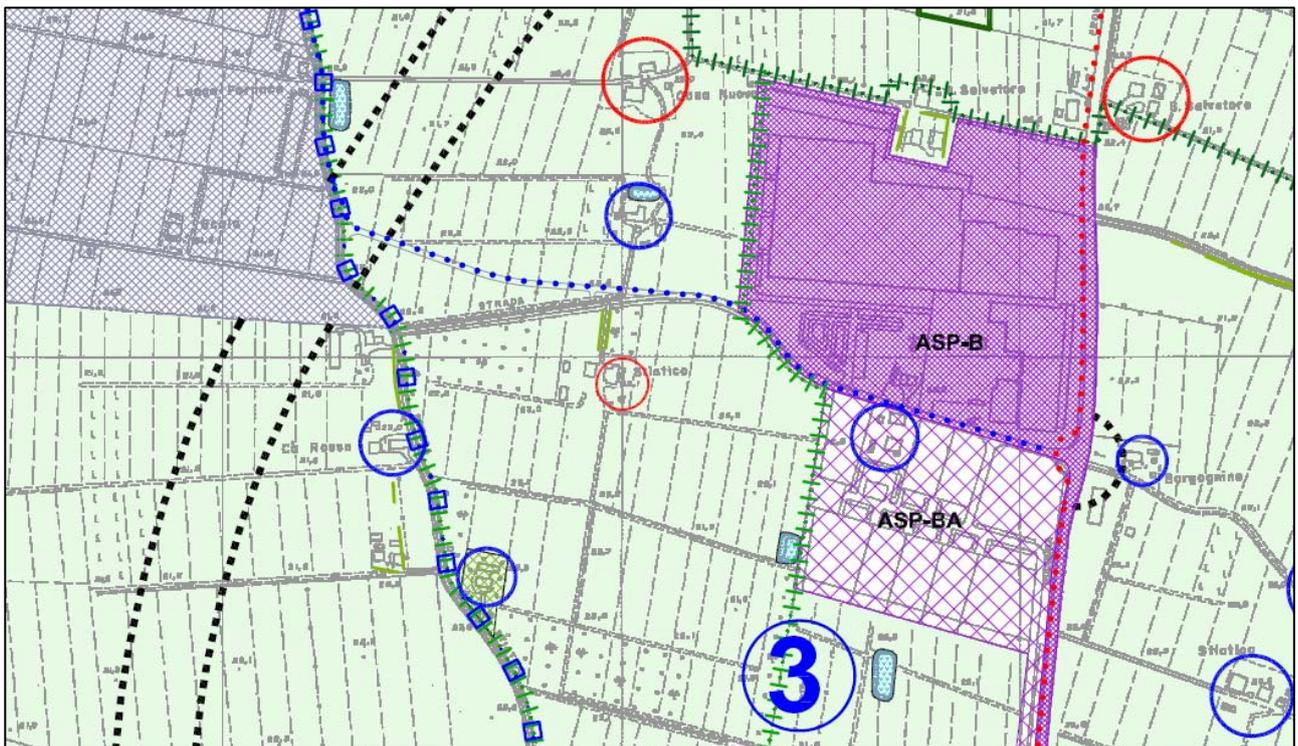
Il presente argomento di variante consiste quindi nella modifica esclusivamente cartografica del PSC, mentre, relativamente al RUE, vengono modificate la cartografia (tavola n. 15) e la normativa (art. 33.3) laddove vi era la citazione dell'insediamento non agricolo in ambito rurale, che viene eliminato.

Il presente argomento di variante comporta l'aggiornamento della Tavola dei Vincoli come di seguito riportato.

ARGOMENTO N. 4
STRALCIO PLANIMETRICO PSC - TAV. 1 - SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO PLANIMETRICO PSC - TAV. 1 – PROPOSTA DI VARIANTE



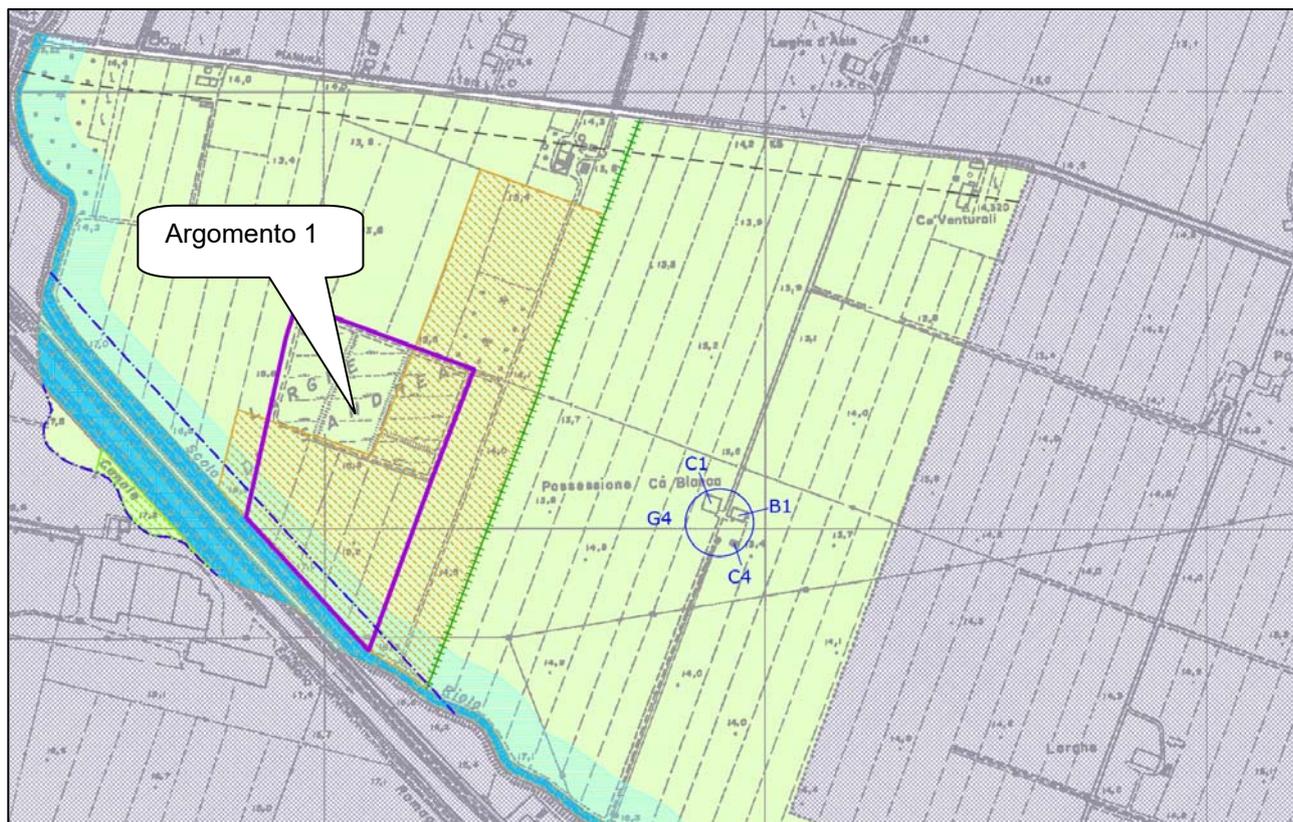
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
AGGIORNAMENTO DERIVANTE DALLA VARIANTE AL PSC n. 3/2018

ARGOMENTO . 1

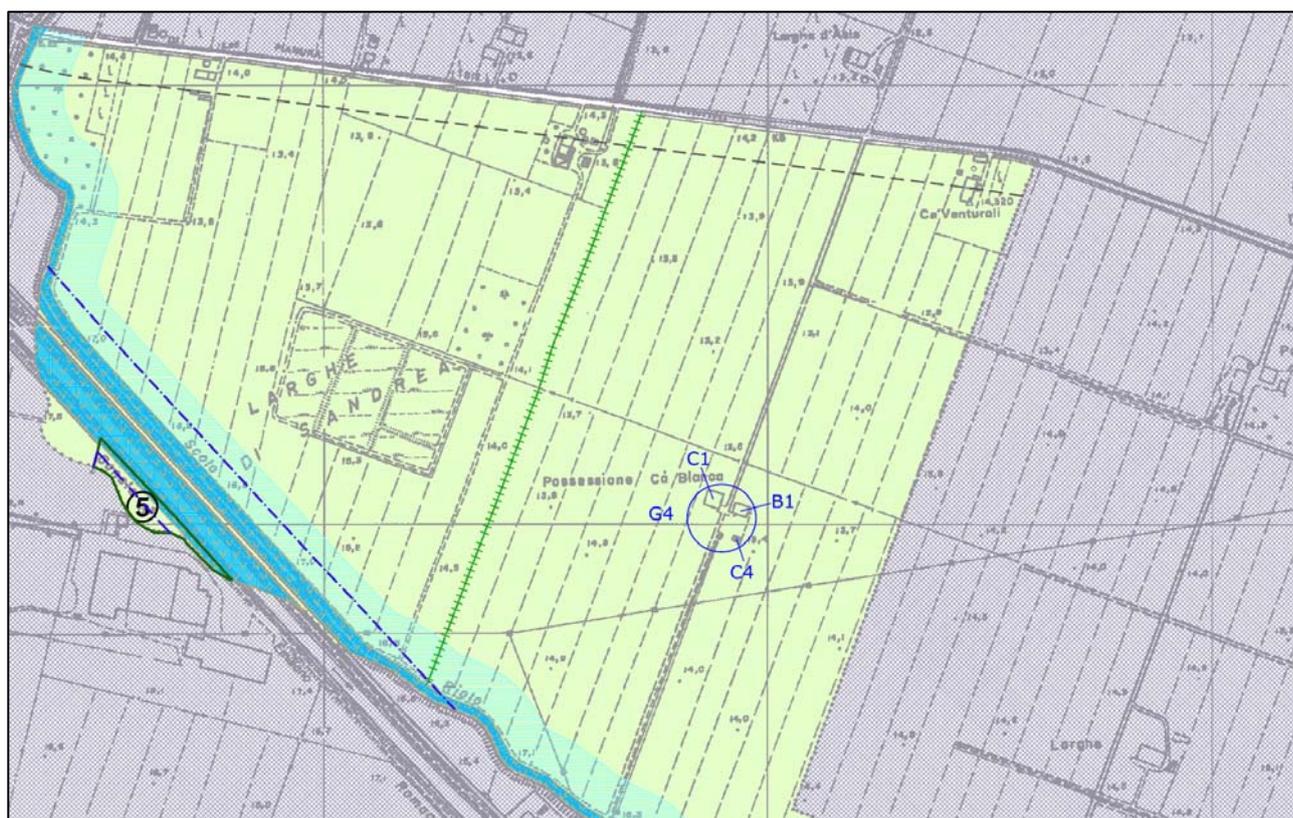
Riguarda un aggiornamento esclusivamente cartografico, con l'eliminazione delle vasche di allevamento ittico e relativo nodo ecologico semplice locale, e riguarda la Tavola di RUE n. 1, tavoletta n. 1, come di seguito riportato (*riferimento all'argomento n. 1 della variante al PSC 3/2018*).

ARGOMENTO 1

STRALCIO TAV. n. 1 tavoletta n. 1 – SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO TAV. n. 1 tavoletta n. 1 - PROPOSTA DI VARIANTE

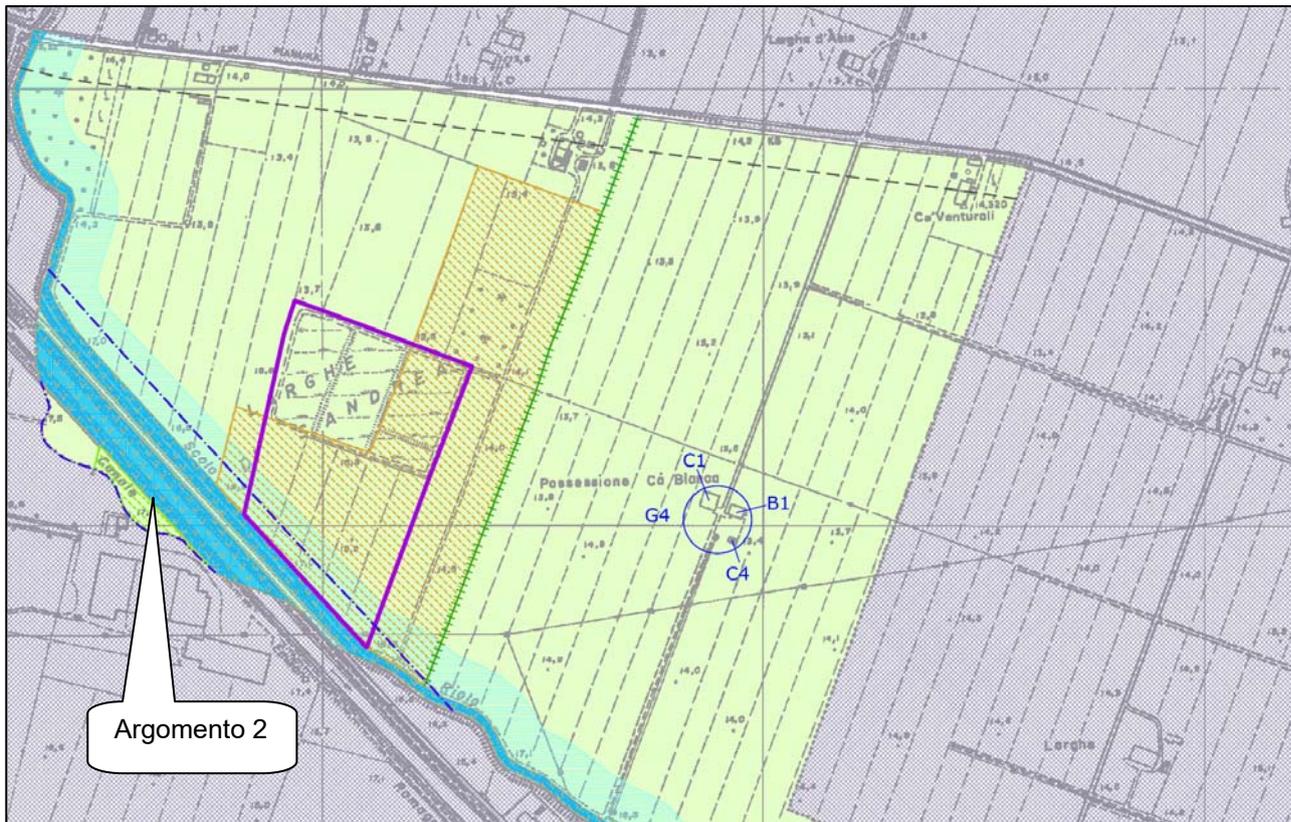


ARGOMENTO n. 2

Trattasi di aggiornamento sia normativo che cartografico, con la perimetrazione dell'area destinata ad insediamento extragricolo in ambito rurale (perimetro di colore verde e individuazione con il numero 5) e dell'art. 34.2 "*Insedimenti a funzione non agricola in ambito rurale di rilievo paesaggistico*" e con l'inserimento della relativa scheda normativa riguardante la disciplina insediativa per l'area in oggetto (*riferimento all'argomento n. 2 della variante al PSC 3/2018*).

ARGOMENTO 2

STRALCIO TAV. n. 1 tavoletta n. 1 – SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO TAV. n. 1 tavoletta n. 1 – PROPOSTA DI VARIANTE



ARGOMENTO 2 - STRALCIO NORMATIVO DEL RUE - ART. 34.2

34.2 - PARAGRAFO SECONDO: Insediamenti a funzione non agricola in ambito rurale di rilievo paesaggistico

A) ALLEVAMENTO SVEDESE DI CAVALLI

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano, già utilizzati per funzioni non agricole ed oggi dismessi.. Si tratta dell'ex allevamento svedese di cavalli, indicato con perimetro verde e con il numero 1 cerchiato nella tavoletta n. 13 in scala 1:5000).

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Le funzioni ammesse sono da estendere in generale a tutti gli usi in grado di generare sinergie favorevoli al recupero, alla valorizzazione ambientale ed alla rifunzionalizzazione dell'area, ovvero:

- Funzioni commerciali, direzionali, di servizio quali UC4, UC5, UC12/A, UC12/B, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22
- Funzioni alberghiere quali UL1, UL2
- Funzioni speciali quali US4
- sono inoltre confermati gli Usi previsti al precedente Art. 21 per gli edifici esistenti classificati di "valore storico-testimoniale".

paragrafo 3): Modalità di Attuazione

1. La rifunzionalizzazione dell'area si attua tramite POC.
2. In attesa dell'inserimento in POC sono ammessi interventi di recupero degli edifici esistenti classificati di "valore storico-testimoniale" ai sensi dell'Art. 21 precedente.
3. Il fabbricato ex stalla e gli altri edifici non classificati di valore storico-testimoniale, possono essere rifunzionalizzati solo tramite POC. Nel POC dovranno essere fissati interventi di riqualificazione ambientale anche in rapporto alle reti ecologiche di cui al precedente Art. 19.

paragrafo 4): Parametri

1. Nel caso di intervento di cui al paragrafo 3), comma 3 precedente, sono previsti i seguenti parametri:
 - parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
 - P1 da realizzare
 - P3 da realizzare
 - altezza massima dei fronti:
H = uguale all'esistente o da definire in sede di POC per necessità diverse.

B) INSEDIAMENTO MANIFATTURIERO S. ANDREA

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Trattasi di un insediamento industriale di tipo metalmeccanico, ubicato a margine del Canale Emiliano Romagnolo, al confine nord-ovest del territorio comunale, contraddistinto con perimetro verde e con il n. 5 cerchiato nella tavoletta n. 1 in scala 1:5000.

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Le funzioni ammesse sono quelle esistenti, ovvero:
- UP1, UP2

paragrafo 3): Modalità di Attuazione

1. Intervento diretto

paragrafo 4): Parametri

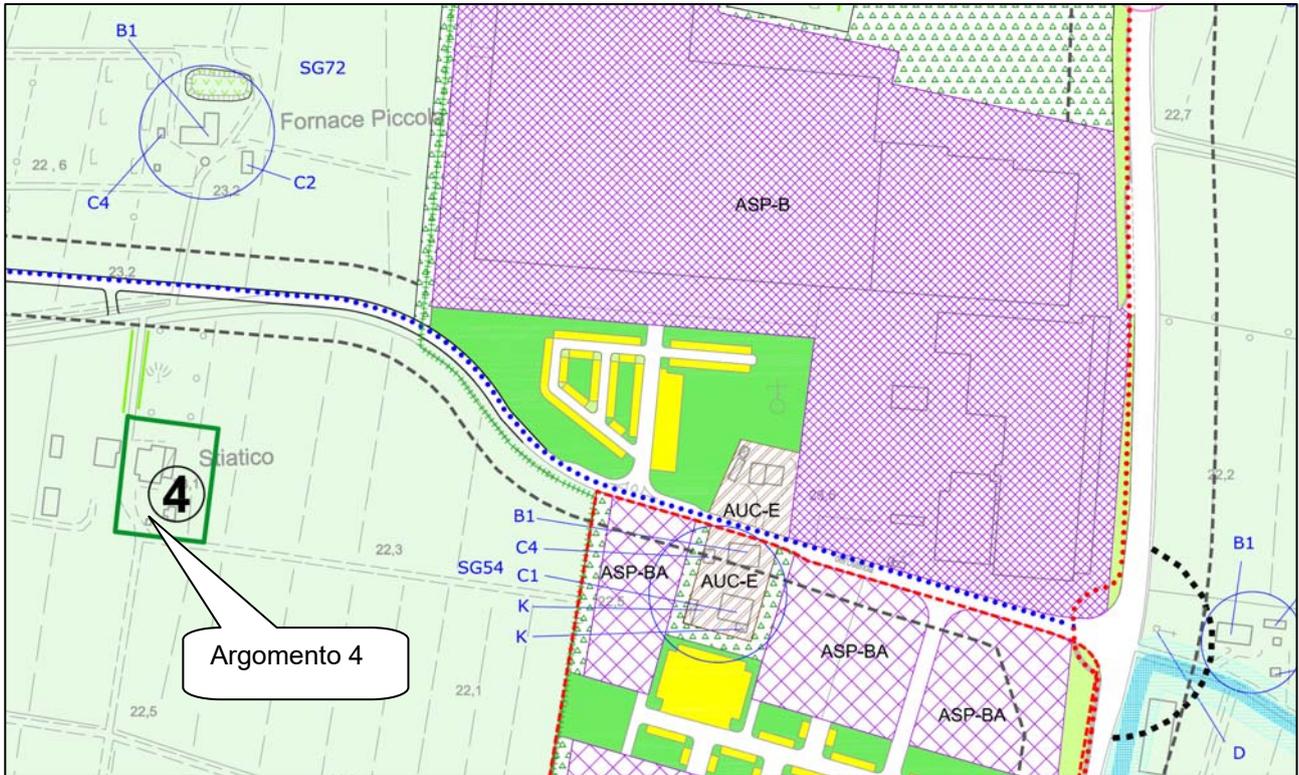
1. Uf : 0,256 mq/mq
2. Altezza massima dei fronti: non superiore a quella dell'insediamento esistente.

ARGOMENTO 4

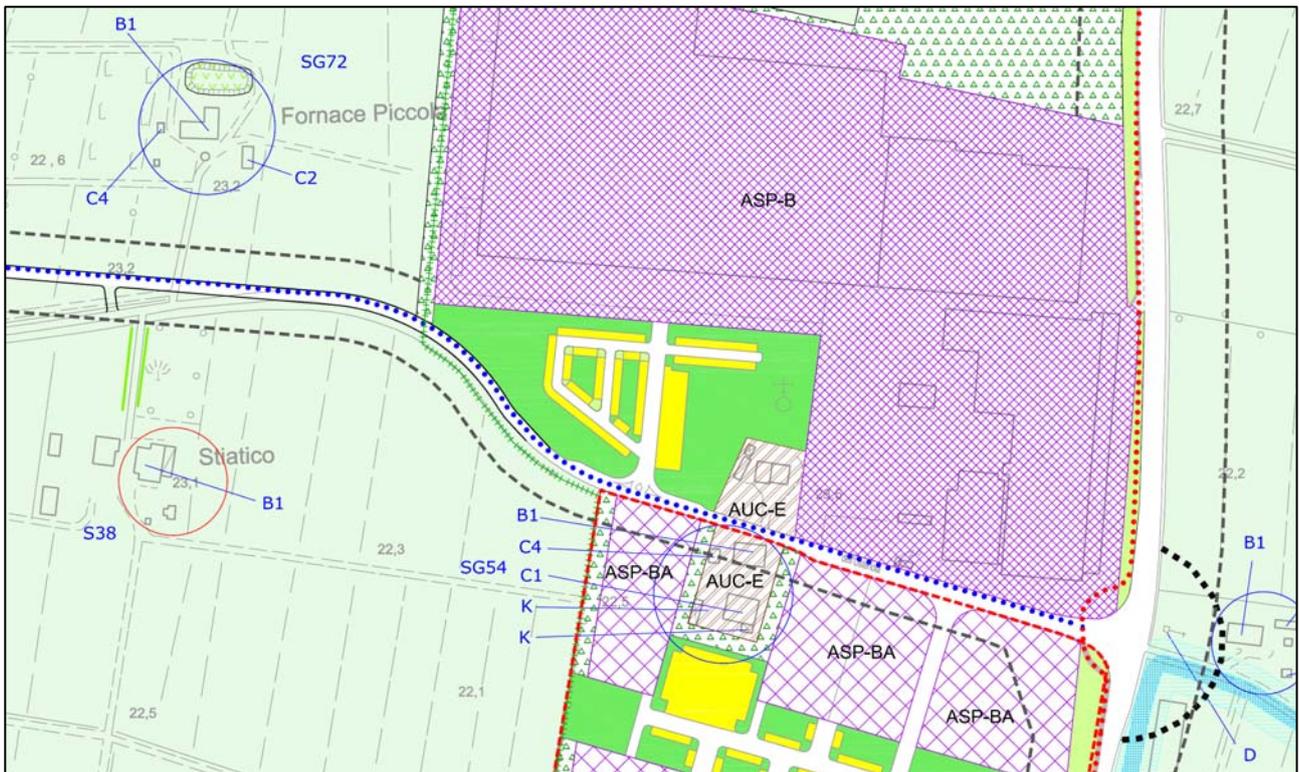
Riguarda esclusivamente una modifica cartografica del RUE, con l'eliminazione dell'individuazione di un insediamento non agricolo in ambito rurale, con riclassificazione della corte fra gli "*Edifici di valore storico testimoniale*" e dell'edificio in tipologia "B1", per il quale sono ammessi gli interventi e le trasformazioni secondo l'"*Abaco dei principali tipi edilizi presenti nel territorio extraurbano*" di cui all'allegato 2 del RUE (*referimento all'argomento n. 4 della variante al PSC 3/2018*).

ARGOMENTO 4

STRALCIO TAV. n. 2 tavoletta n. 15 – SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO TAV. n. 2 tavoletta n. 15 – PROPOSTA DI VARIANTE



ARGOMENTO N. 4
STRALCIO NORMATIVO DEL RUE - ART. 33.3

33.3 - PARAGRAFO TERZO: Insedimenti a funzione non agricola in ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano, utilizzati per funzioni non agricole. Si tratta di un insediamento per "attività di catering" individuato con il numero 2 cerchiato (Tavoletta n. 16 in scala 1:5000), una "attività di riparazione auto" individuato con il numero 3 cerchiato (Tavoletta n. 5 in scala 1:5000); ~~una "vendita all'ingrosso" di prodotti alimentari individuato con il numero 4 cerchiato (Tavoletta n. 5 in scala 1:5000)~~; tutti gli insediamenti sono perimetrati con linea di colore verde.

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Gli Usi ammessi sono rispettivamente:

- per l'insediamento "attività di catering": UA1 (limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE), UC17
- per l'insediamento "attività riparazione auto": UA1 (limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE), UC15
- ~~▪ per l'insediamento "vendita all'ingrosso": UA1 (limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE), UP8~~

paragrafo 3): Capacità edificatoria

1. La capacità edificatoria ammessa è la seguente:

- per l'insediamento "attività di catering":
 - interventi di recupero e CD come definiti all'Art. 21 precedente per gli edifici classificati di valore storico testimoniale
 - interventi di AM e NC per la realizzazione di un incremento di SU max 200 mq per il fabbricato già adibito a "preparazione pasti e conservazione prodotti", nonché di una SA max 80 mq per spazi porticati.
- per l'insediamento "attività riparazione auto":
 - interventi sugli edifici esistenti a parità di SC; sono inoltre salvaguardati gli interventi previsti all'Art. 33.2 precedente per l'edificio residenziale.
- ~~▪ per l'insediamento "vendita all'ingrosso":
 - interventi sull'edificio esistente a parità di SC.~~

paragrafo 3): Modalità di Attuazione

1. Le modalità di attuazione prevedono:

- per l'insediamento "attività di catering":
 - intervento diretto come previsto all'Art. 21 precedente per gli edifici classificati di valore storico testimoniale
 - intervento diretto subordinato alla presentazione di un Progetto Unitario (PU) esteso a tutta la corte ex agricola con la sottoscrizione di una Convenzione; nella convenzione saranno fissati impegni d'uso e per

l'utilizzo della nuova SU ed SA concessa in incremento, nonché per definire oneri compensativi, anche in prestazioni di servizio, a favore del Comune.

- per l'insediamento "attività riparazione auto":
 - intervento diretto come previsto all'Art. 33.2 precedente.
- ~~▪ per l'insediamento "vendita all'ingrosso":
 - intervento diretto come previsto all'Art. 33.2 precedente.~~

2. Al cessare delle attività in essere per tutti gli insediamenti precedenti, la proprietà potrà formulare delle proposte di intervento e di cambio d'uso da definirsi con l'inserimento in POC e la sottoscrizione di un Art. 18.

paragrafo 4): Parametri

2. Nel caso di intervento di CD, AM e NC, sono previsti i seguenti parametri:

- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
 - P1 da monetizzare
 - P3 da realizzare
- altezza massima dei fronti:
 - H = non superiore all'esistente

TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI

TAVOLA DEI VINCOLI

TAVOLA DEI VINCOLI – Situazione vigente

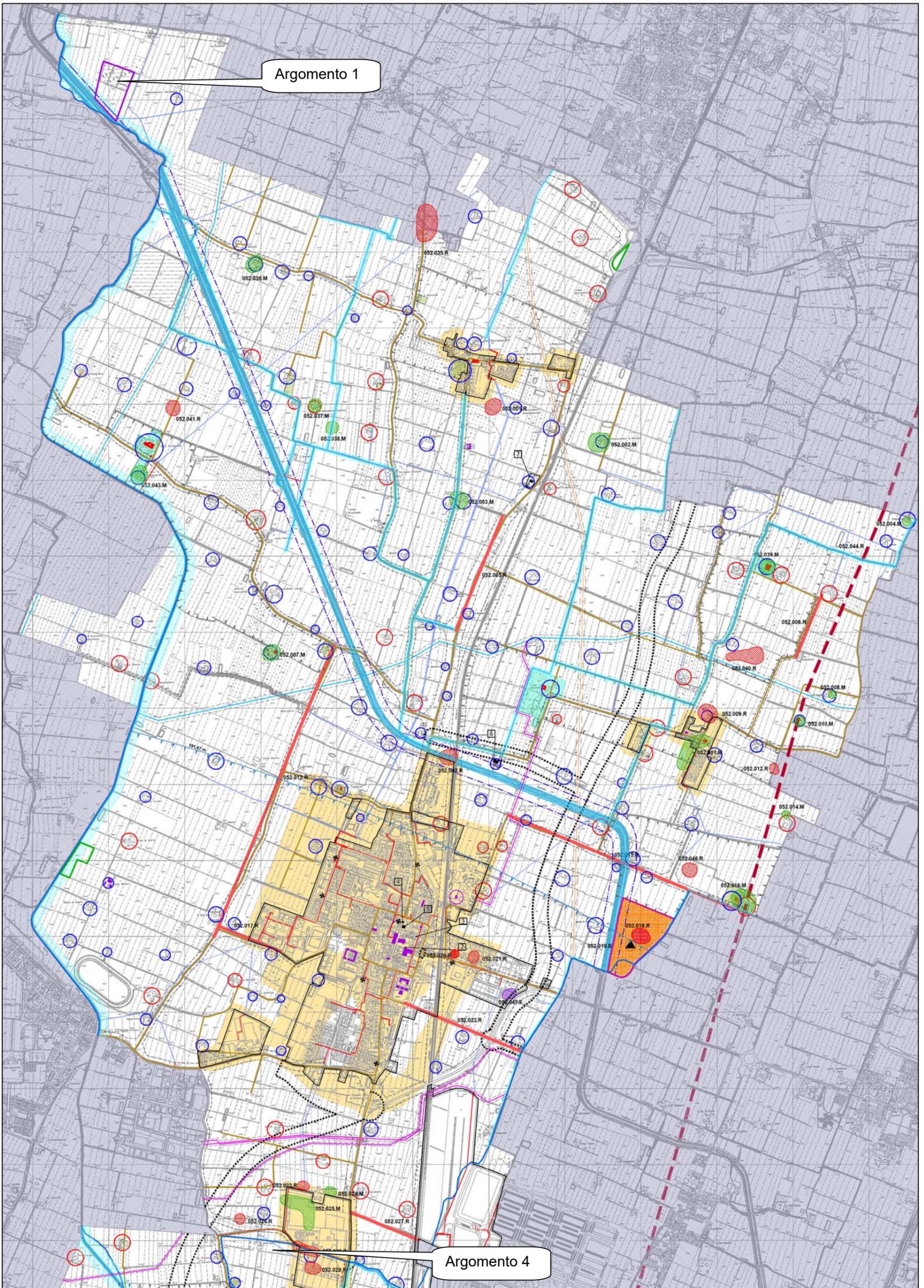
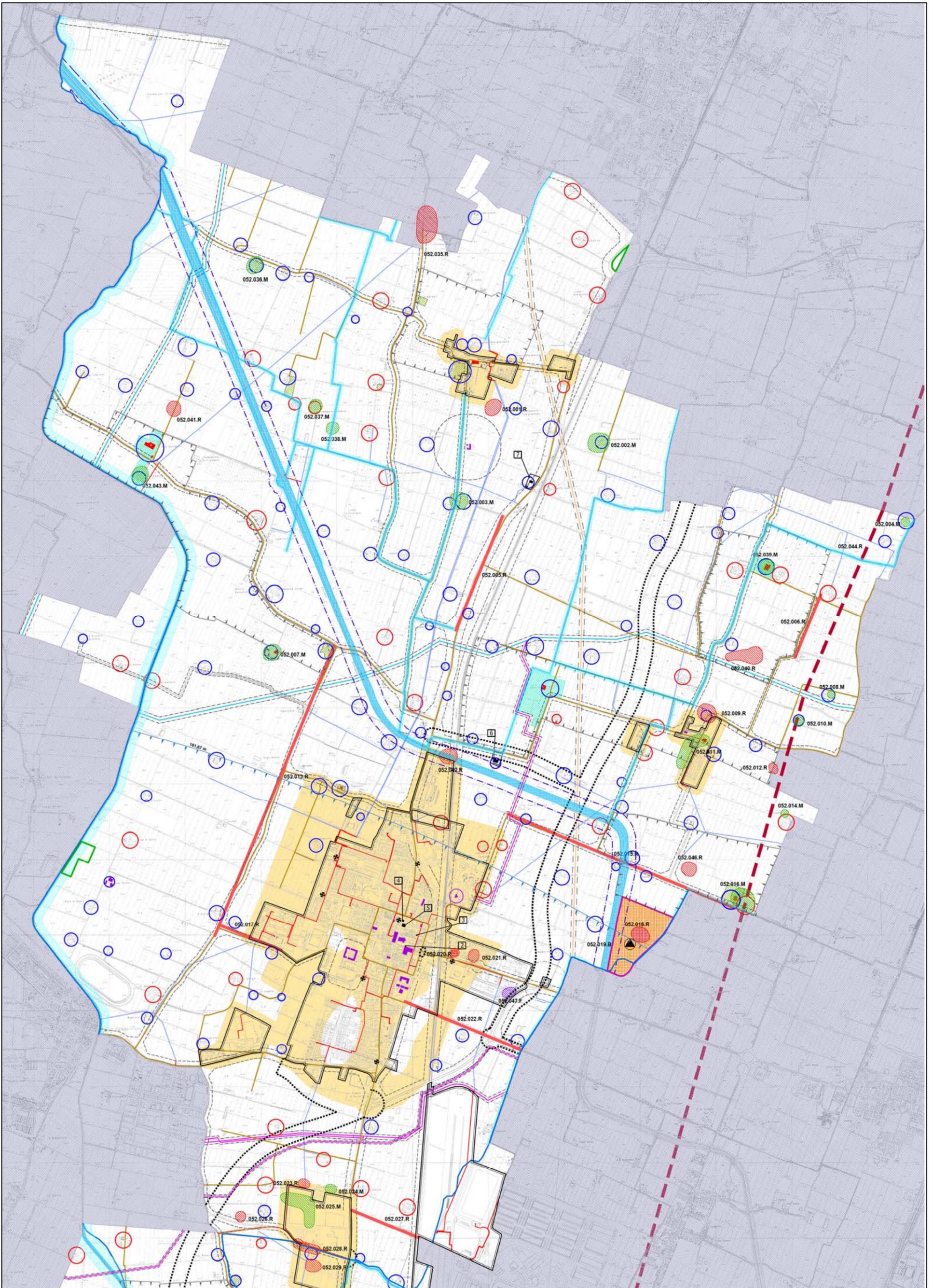


TAVOLA DEI VINCOLI – Proposta di Variante



 Territorio extracomunale

 Territorio edificato

Sistema delle infrastrutture

 Corridoio di salvaguardia infrastrutturale della principale viabilità di progetto

SISTEMI CONDIZIONANTI

Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche

 Aree forestali

 Zona umida

Sistema idrografico

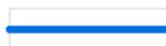
 Invasi e alvei fluviali

 Fasce di tutela fluviale

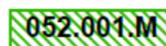
Sistema delle risorse storiche e archeologiche

 Aree di concentrazione di materiali archeologici

 Viabilità storica

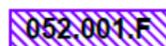
 Principali canali storici

 **052.001.R** Direttrice stradale Bologna-Padova romana e relativo codice di riferimento

 **052.001.M** Siti di epoca Medioevale indiziati e relativo codice di riferimento

 **052.001.R** Siti di epoca Romana indiziati e relativo codice di riferimento

 **052.001.R** Siti di epoca Romana accertati e relativo codice di riferimento

 **052.001.F** Siti di epoca Villanoviana indiziati e relativo codice di riferimento

 **052.001.B** Siti di epoca del Bronzo accertati e relativo codice di riferimento

 **052.001.B** Siti di epoca del Bronzo accertati e relativo codice di riferimento

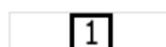
Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale

 Corti di valore storico-architettonico-ambientale

 Corti di valore storico-testimoniale

 Edifici di valore storico-testimoniale

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

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

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

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

 Torri dell'acqua (intervento di REV)

 Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse

Sistema dei vincoli e dei rispetti

 Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

 Fasce di rispetto dei depuratori

 Fasce di rispetto dei metanodotti e area di salvaguardia delle cabine di prelievo da Snam

 Metanodotto nazionale Minerbio-Corte Maggiore

 Metanodotto regionale Minerbio-Cremona e Argelato-San Giorgio di Piano

 Cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti

 Fasce di rispetto dei cimiteri

 Stabilimento a rischio di incidente rilevante

 Area di danno ed ambito di attenzione correlato al rischio di incidente rilevante

 Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

 Elettrodotto alta tensione - linea 132 KV Martignone-Castel Maggiore e Castel Maggiore-San Pietro in Casale

 Elettrodotto media tensione - linea aerea in conduttori nudi

 Elettrodotto media tensione - cavo aereo

 Elettrodotto media tensione - cavo interrato

 Elettrodotto media tensione - cavo interrato

 Fascia di rispetto del CER

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

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

Pericolosità sismica

 Aree che richiedono approfondimenti sismici di terzo livello

Edifici e complessi di interesse storico-architettonico (con decreto ministeriale di vincolo D.Lgs 42/2004) Art. 18.d1

1	Villa Garagnani
2	Torresotto Caliceti
3	Torretta
4	Porta Ferrara
5	Palazzo Capuano
6	Corte Possessione
7	Fondo S. Nicolò

SCHEDA DEI VINCOLI

SISTEMA DELLE RISORSE NATURALI E PAESAGGISTICHE

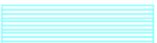
DESCRIZIONE DEL VINCOLO	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL PSC	RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PSC	RIFERIMENTO NORME SOVRAORDINATE	DISPOSIZIONI	EFFETTI DEL VINCOLO	RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA
Zone Umide	Tavv. 1 Tavola dei vincoli	Art. 14, paragr. 2, c.1, lett. A)	Art. 3.5 comma.18 e art. 3.6 comma 2 lett.g) del PTCP.	Tutelare e mantenere le aree per valorizzare, consolidare e migliorare la biodiversità favorendo la fruizione a scopo didattico-ricreativo, con possibilità di modificazioni esclusivamente per lo svolgimento delle attività produttive agricole funzionalmente correlate. Sono di norma vietati interventi che ne depauperino il grado di naturalità e biodiversità.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 14 delle NTA del PSC	
Aree forestali	Tavola dei vincoli	Art. 14, paragr. 2, c.1, lett. B)	Art. 7.2 del PTCP Del. G.R. 549/2012	Sono prescritti interventi miranti alla tutela naturalistica ed alla protezione idrogeologica delle aree, nonché alla fruizione didattica per la ricerca scientifica, turistico-ricreativa, con l'ammissibilità di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, nonché impianti di pubblica utilità.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 14 delle NTA del PSC	

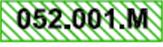
SISTEMA DELLE RETI ECOLOGICHE

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

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

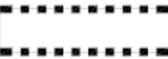
SISTEMA IDROGRAFICO

DESCRIZIONE DEL VINCOLO	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL PSC	RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PSC	RIFERIMENTO NORME SOVRASORDINATE	DISPOSIZIONI	EFFETTI DEL VINCOLO	RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA
Alvei attivi e invasi dei bacini idrici	Tavola dei vincoli	Art. 16, par. 2, c. 1, lett. a)	Art. 4.2 PTCP, art. 18 PTPR	Gli alvei attivi, anche ai fini della sicurezza idraulica, sono destinati al libero deflusso delle acque e alle opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo. Il reticolo idrografico, costituito dall'insieme degli alvei attivi comprende il reticolo idrografico principale, quello secondario e quello minore. Gli interventi ammessi sono quelli atti a favorire il deflusso idraulico e la riduzione dell'artificialità dei corsi d'acqua, favorendo la funzione di corridoi ecologici, la qualificazione con percorsi ciclopedonali e sistemazioni a verde e favorendo la rilocalizzazione delle costruzioni esistenti all'interno degli alvei considerarsi in condizioni di pericolosità idraulica.	Inedificabilità assoluta	
Fasce di Tutela fluviale	Tavola dei vincoli	Art. 16, par. 2, c. 1, lett. b)	Art. 4.3 PTCP, art. 17 PTPR	Obbligo di tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico, e ai fini del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico. Obbligo di tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico, e ai fini del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico, o ancora ai fini della riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua e/o di innesco di fenomeni di instabilità dei versanti; comprendono inoltre le aree all'interno delle quali si possono realizzare interventi finalizzati a ridurre l'artificialità del corso d'acqua. Gli interventi ammessi, sono quelli atti a favorire la funzione di corridoio ecologico, percorsi e spazi di sosta pedonali e messi non motorizzati, sistemazione e a verde, chioschi ed attrezzature per la funzione ricreativa dell'ambiente fluviale e perifluviale; sono altresì ammessi interventi su edifici esistenti, ed interventi per opere di pubblica utilità.	Inedificabilità relativa secondo quanto riportato all'art. Art. 16, par. 2, c. 1, lett. b) delle PSC.	
Rete idrografica minore "valliva" e di Bonifica	Tavola dei vincoli	Art. 16, par. 2, c. 1, lett. b)	Art. 4.8 PTCP, Direttiva per la sicurezza idraulica Autorità di Bacino 25/1/2009	Per tutto il territorio comunale è applicato l'art. 20 del PSAI per il controllo degli apporti d'acqua; nelle zone di nuova edificazione dovranno essere realizzati sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume di 500 mc/Ha, e per i terreni agricoli, l'adozione di sistemi di drenaggio che modifichino i regimi idraulici, occorrono sistemi idraulici compensativi pari a 100 mc/Ha. Dovranno essere rispettate le regolamentazioni indicate nella Direttiva per la sicurezza idraulica approvata dall'Autorità di Bacino il 25 gennaio 2009. In particolare ogni trasformazione urbanistica è soggetta alla verifica idraulica dell'efficienza della rete scolante con riferimento ai Piani Consortili	Inedificabilità assoluta	

SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE						
DESCRIZIONE DEL VINCOLO	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL PSC	RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PSC	RIFERIMENTO NORME SOVRAORDINATE	DISPOSIZIONI	EFFETTI DEL VINCOLO	RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA
Aree di concentrazione di materiali archeologici	Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1, lett. a)	Art. 8.2b del PTCP	Sono ammesse esclusivamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro inerenti i beni archeologici, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo sui manufatti edilizi esistenti . Ogni intervento di nuova costruzione con interessamento del sottosuolo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici ed al relativo nulla-osta preventivo.	Inedificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 18 delle NTA del PSC	
Aree di interesse archeologico	Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1, lett. b)	Art. 8.2 del PTCP, artt. 21 e 31 PTPR	Tutti gli interventi di modifica dell'assetto del sottosuolo ove sia accertata la presenza di resti di interesse archeologico comporteranno indagini preliminari in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici ed al relativo nulla-osta preventivo.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 18 delle NTA del PSC.	      
Viabilità storica	Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1, lett. c)	Art. 8.5 del PTCP, art. 20 c.1 e art. 24 del PTPR	La viabilità storica non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità. Devono esser inoltre salvaguardati gli elementi di pertinenza i quali, se di natura puntuale (quali pilastri, edicole e simili), in caso di modifica o trasformazione dell'asse viario, possono anche trovare una differente collocazione coerente con il significato percettivo e funzionale storico precedente.	Inedificabilità assoluta	
Principali canali storici	Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1, lett. d)	Art. 8.5 del PTCP	I principali canali storici facenti parte delle "acque storiche" dovranno essere valorizzati per il ruolo culturale e paesaggistico che rivestono, con la valorizzazione del ruolo potenziale di connettori naturalistico-ambientale nell'ambito del progetto di rete ecologica mantenendo, potenziando, o ripristinando la vegetazione lunghi i vettori stessi.	Inedificabilità assoluta	

Edifici di interesse storico architettonico con vincolo ministeriale	Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1, lett. e1)	Decreto ministeriale di vincolo, artt. 20, 21 e 22 D.Lgs 42/2004	Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, con l'ammissibilità degli usi previsti per l'ambito di appartenenza.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 18 delle NTA del PSC; qualsiasi intervento edilizio è soggetto al rilascio di nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (art. 21, comma 4 D.Lgs 42/2004)	
Edifici di pregio storico culturale e testimoniale	Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1, lett. e2)	Art. A-9 L.R. 20/2000	Tali edifici dovranno essere tutelati, conservati e valorizzati sotto il profilo ambientale anche in riferimento con le loro relazioni con il territorio	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 18 delle NTA del PSC; qualsiasi intervento edilizio è soggetto al rilascio di parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	
Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica	Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1, lett. e3)	Art. A-9 L.R. 20/2000 Art. 10, c. 1 D.Lgs 42/2004 (Vincolo ope legis)	Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, con l'ammissibilità degli usi previsti per l'ambito di appartenenza. Se tali edifici a seguito della verifica dell'interesse culturale da parte dei 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.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 18 delle NTA del PSC; qualsiasi intervento edilizio è soggetto al rilascio di nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (art. 21, comma 4 D.Lgs 42/2004)	
Complessi di valore storico-testimoniale	Tav. 1	Art. 18 par. 2, c. 1, lett. e4)	Art. A-9 L.R. 20/2000	Sono sottoposti agli interventi ammessi dal RUE secondo la specifica classificazione tipologica, ed il valore storico- testimoniale individuato nel RUE stesso e con le modalità operative idonee a favorire il recupero funzionale, la valorizzazione architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio individuato.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 18 delle NTA del PSC; qualsiasi intervento edilizio è soggetto al rilascio di parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	
Aree di tutela delle risorse paesaggistiche complesse	Tav. 1 Tavola dei vincoli	Art. 18 par. 2, c. 1, lett. f)		Ha come finalità il riconoscimento di "visioni d'insieme delle risorse storico-testimoniali e architettoniche, naturalistiche, paesaggistiche" presenti in ambito extraurbano e ritenute meritevoli d'interesse. Gli obiettivi della tutela si esplicano attraverso una valutazione preventiva per dimostrare ed illustrare la collocazione di nuove costruzioni od infrastrutture sul territorio rispetto all'oggetto di tutela ed in posizione tale da non produrre una "copertura delle visuali paesaggistiche individuate.	Non incide sulla edificabilità	

SISTEMA DEI VINCOLI E DEI RISPETTI

DESCRIZIONE DEL VINCOLO	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL PSC	RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PSC	RIFERIMENTO NORME SOVRORDINATE	DISPOSIZIONI	EFFETTI DEL VINCOLO	RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA
<i>Infrastrutture, suolo, servitù</i>						
Fasce di rispetto stradale	Tavola dei vincoli	Art. 19.1	Art. 9 L. 729/61D.M 1404/1968, D.Lgs 285/1992, DPR 495/1992, art. 12.9 PTCP	L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto, è indicativa; in fase di progettazione le misure dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.	Inedificabilità assoluta per le nuove costruzioni ed edificabilità relativa per gli interventi sull'esistente	
Corridoi di salvaguardia infrastrutturale per le strade o tratti stradali ancora da progettare	Tavola dei vincoli	Art. 19.1	Art. 12.13 c. 6 del PTCP	Gli ambiti agricoli sottesi dai corridoi di salvaguardia infrastrutturale, nelle more della realizzazione della nuova infrastruttura e delle relative fasce di ambientazione, mantengono la propria funzione produttiva agricola, secondo quanto prescritto per i singoli ambiti agricoli interessati, e, pur senza configurare vincoli di inedificabilità, non potranno essere ammessi interventi di nuova costruzione ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a quella degli edifici preesistenti della medesima azienda agricola o dell'azienda agricola immediatamente adiacente. Gli ambiti edificati sottesi dai corridoi di salvaguardia infrastrutturale, mantengono la propria funzione esistente o quella prevista dal PSC e definita nel RUE, salvaguardando l'indirizzo che per tali ambiti devono essere previsti limitati incrementi edificatori, in particolare modo quelli residenziali.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 19.1 delle NTA del PSC	
Fascia di ambientazione per le strade di nuova costruzione	Tavola dei vincoli	Art. 19.1	Art. 12.16 del PTCP	La progettazione di una strada, nelle sue varie fasi (preliminare, definitiva ed esecutiva), deve comprendere anche l'individuazione di fasce d'ambientazione al fine di mitigare e compensare gli impatti derivanti dal tracciato, perseguendo il corretto inserimento paesaggistico dell'opera e l'incremento delle dotazioni ecologiche del territorio.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 19.1 delle NTA del PSC	
Fasce di rispetto ferrovie	Tavola dei vincoli	Art. 19.2	D.P.R. 753/1980	Lungo i tracciati delle ferrovie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia.	Inedificabilità assoluta	
Fasce di rispetto depuratori	Tavola dei vincoli	Art. 19.3	Del. Interm. 4/2/1977, Allegato 4	Entro la fascia di rispetto dei depuratori, di profondità pari a metri 100 dal limite dell'area degli impianti, sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione, nonché la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria la ristrutturazione edilizia, il risanamento conservativo sugli edifici o manufatti esistenti secondo quanto previsto dal RUE	Inedificabilità assoluta	

Metanodotti	Tavola dei vincoli	Art. 19.4	D.M. 16/4/2008, D.M. 17/4/2008	Entro la fascia di rispetto dei metanodotti gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; interventi di ampliamento, dove previsto dalle norme di PSC, potranno avvenire sul fronte opposto rispetto la posizione dell'infrastruttura. Non sono ammesse nuove costruzioni.	Inedificabilità assoluta	
Cabine di riduzione e prelievo gas	Tavola dei vincoli	Art. 19.5	D.M. 16/4/2008, D.M. 17/4/2008	La fascia di salvaguardia per tali impianti è generalmente non edificabile in particolare per quanto riguarda il rispetto della matrice rumore. Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto delle cabine di riduzione e prelievo gas, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; interventi di ampliamento e nuova costruzione potranno avvenire previa nulla osta dell'Ente preposto.	Inedificabilità assoluta	
Cimiteri	Tavola dei vincoli	Art. 19.6	R.D. 1265/1934, L. 166/2002, L.R. 19/2004	Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, e non sono ammesse nuove costruzioni, ma esclusivamente manufatti edilizi destinati alle attività commerciali strettamente inerenti la funzione (vendita fiori, decorazioni, marmi ecc.).	Inedificabilità assoluta	
Canale Emiliano Romagnolo	Tavola dei vincoli	Art. 19.7	Art. 133 R.D. 368/1944	Gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto del C.E.R. sono soggetti alle modalità d'intervento definiti dal RUE, e non sono ammesse nuove costruzioni per funzioni residenziali.	Edificabilità relativa	
Impianti a rischio di incidente rilevante	Tavola dei vincoli	Art. 19.9	DM 20/10/1998, DM 9/5/2001 D.Lgs 334/1999	All'interno delle aree di danno e di attenzione afferenti gli scenari ipotizzabili per gli incidenti rilevanti, sono determinate le categorie territoriali compatibili definite e riportate nell'Elaborato Tecnico sui rischi di Incidenti Rilevanti, riportate nella tabella all'art. 19.8	Edificabilità relativa	
Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea	Tavola dei vincoli		DLgs n. 96/5/2005 DLgs n. 151/2006 L. 265/2004 Decreto Dirigenziale n. 005/CIA del 24/9/2012	Sono determinate le limitazioni e i vincoli riguardanti la navigazione aerea secondo quanto indicato dalle prescrizioni contenute nelle "Mappe di vincolo - Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (art. 707 commi 1, 2, 3, 4 Codice della Navigazione" redatta dall'ENAC, approvate con Decreto Dirigenziale n. 005/CIA del 24/9/2012, e riguardanti gli ostacoli orizzontali, ed i pericoli per la navigazione aerea.	Edificabilità relativa secondo quanto riportato nelle norme e regolamenti di riferimento per ciascuna tipologia di pericolo per la navigazione aerea	
Elettromagnetismo						
Elettrodotti	Tavola dei vincoli	Art. 19.8	L.R. 30/2000, DD.MM 29/5/2008, D.G.R. 1138/2008, D.G.R. 197/2001	Le fasce di rispetto, pur se individuate nella citata Tav. 2 "Carta Unica" del PSC in relazione alle tipologie standard di impianti, sono soggette a puntuale determinazione da parte del proprietario/gestore; il soggetto attuatore o il privato cittadino, nella documentazione a corredo della richiesta del titolo abilitativo, deve presentare il rilievo dell'esatta posizione delle linee elettriche o cabina; contestualmente deve chiedere direttamente al gestore l'individuazione della relativa fascia di rispetto, che sarà determinata secondo la metodologia di cui al DM 29 maggio 2008.	Edificabilità relativa secondo quanto riportato all'art. Art. 19.9 delle NTA del PSC	

PERICOLOSITA' SISMICA

DESCRIZIONE DEL VINCOLO	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL PSC	RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PSC	RIFERIMENTO NORME SOVRAORDINATE	DISPOSIZIONI	EFFETTI DEL VINCOLO	RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA
Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello	Tavola dei vincoli	Art. 34	DAL n. 112/2007 Art. 6.14 del PTCP.	A seguito degli approfondimenti condotti nell'ambito dello studio di micro zonazione sismica del PSC, sono stati individuate le aree del territorio comunale per le quali gli interventi di riqualificazione urbana, di nuova urbanizzazione, o interventi diretti di nuova edificazione, sono subordinati alla realizzazione di indagini con approfondimento di III livello di micro zonazione sismica.	Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 37 delle NTA del PSC	