

Comune di
SAN PIETRO IN CASALE



PSC

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

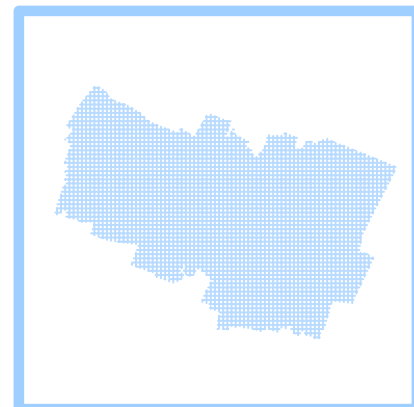
PIANO STRUTTURALE COMUNALE
V.A.S.
SINTESI NON TECNICA
DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Sindaco
A. Valenti

Segretario comunale
Dott. A. Fanti

Responsabile Ufficio di Piano
Arch. Piero Vignali

adozione delib. C.C n. del
approvazione delib. C.C n. del



Premessa.....	3
1 - LA SOSTENIBILITA' NELLA LEGGE 20/2000	6
2 - LA CIRCOLARE N. 173 DEL 2001	7
3 – LE SCELTE DI SVILUPPO IN FORMA ASSOCIATA.....	8
4 – LE SCELTE DEL PSC DI SAN PIETRO IN CASALE	10
5. INDIVIDUAZIONE DEGLI EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI DERIVANTI DALLE SCELTE OPERATE DAL COMUNE NEL PSC	12
6. LE SCELTE DEFINITIVE DEL PSC COMUNALE	16

Premessa

La redazione di una “sintesi non tecnica” che accompagna il Rapporto Ambientale/Valsat del PSC del comune di San Pietro in Casale, vuole rispondere alla doppia finalità comunicativa di restituire i principali riferimenti degli effetti sull’ambiente del Piano e di consentire una comprensione di tali effetti da parte di soggetti che non possiedono competenze specifiche.

“Sviluppo sostenibile e ambiente” sono temi che riscuotono sempre maggiore attenzione nei cittadini sia singoli che organizzati attraverso le varie forme organizzative che la società civile ha prodotto in questi ultimi anni.

Nel giugno 2001 è stata adottata dal Parlamento Europeo e dal Consiglio la direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente.

Lo Stato Italiano attraverso il DM 4/2008 ha recentemente aggiornato ed integrato il D.Lgs 152/2006 recante norme in materia ambientale, introducendo la necessità di operare una Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per i piani ed i programmi che possono avere impatti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale. In tale Decreto viene posta la necessità di presentare un “Rapporto Ambientale” accompagnato da una “sintesi non tecnica”.

La definizione di sviluppo sostenibile dato dalle Nazioni Unite che trova maggiori consensi è la seguente:

- uno sviluppo in grado di soddisfare i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni;
- un processo nel quale lo sfruttamento delle risorse, la direzione degli investimenti, l’orientamento dello sviluppo tecnologico ed il cambiamento istituzionale sono tutti in armonia, ed accrescono le potenzialità presenti e future per il soddisfacimento delle aspirazioni e dei bisogni umani.

Con riferimento ad un Piano urbanistico ovvero ad un Programma per il futuro Assetto del

Territorio, questi temi possono essere tradotti in:

1. ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
2. compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
3. miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti;
4. riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
5. miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e la sua riqualificazione;
6. consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

Come recita l'articolo 1 della direttiva 2001/42/CE, "l'obiettivo della direttiva è quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile".

Si tratta quindi di una procedura che segue la pianificazione lungo tutto il suo iter perseguendo la finalità di indirizzarla a obiettivi di sviluppo che puntino a soddisfare le condizioni di sostenibilità ambientale.

I contenuti specifici per redigere un Rapporto Ambientale "in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale" vengono individuati nell'Allegato I della direttiva 2001/42/CE. Le informazioni da trattare sono:

- illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali;
- aspetti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- qualsiasi problema ambientale esistente;
- obiettivi di protezione ambientale;
- possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni

materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;

- misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente;
- sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate;
- descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio;
- sintesi non tecnica delle informazioni.

L'ultimo punto è proprio l'oggetto del presente documento: sintesi non tecnica delle informazioni ambientali discendenti dal nuovo Piano Strutturale Comunale di San Pietro in Casale.

1 - LA SOSTENIBILITA' NELLA LEGGE 20/2000

In anticipo rispetto alla Direttiva CE 42/2001, ma sulla stessa linea, la legge regionale n. 20 del 2000 che “disciplina la tutela e l'uso del territorio” introduce tra i documenti costitutivi del piano la “Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale” finalizzata a valutare gli effetti derivanti dalla sua attuazione. La VALSAT deve valutare la coerenza delle scelte di piano agli obiettivi generali di pianificazione (art. 2 della legge 20/2000) e agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani di livello superiore e dalle disposizioni normative di livello comunitario, nazionale e regionale.

Analogamente a quanto sancito dalla Direttiva CE 42/2001 sulla VAS, la valutazione del piano è concepita, inoltre, come un documento in cui sono evidenziati i potenziali impatti negativi delle scelte operate e le misure idonee ad impedirli.

Rispetto a questa direttiva europea, la legge 20/2000 avanza anche ulteriori ipotesi. Esplicita l'intenzione di valutare gli effetti esercitati dal piano non solo sull'ambiente, ma anche sul territorio, sulle regole della sua configurazione e sulla qualità degli insediamenti presenti.

Verificare la coerenza del piano con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale implica un allargamento dello sguardo, dalle modalità d'utilizzo e di consumo delle risorse naturali al riconoscimento delle scelte insediative e d'assetto del territorio più rispondenti alle necessità di reversibilità di tali scelte, dall'individuazione degli elementi sui quali è esercitato un maggior impatto e delle loro interrelazioni alla valutazione delle sinergie e delle interazioni positive tra i differenti effetti previsti.

2 - LA CIRCOLARE N. 173 DEL 2001

Il Consiglio Regionale della nostra regione, in data 4 aprile 2001 ha approvato un *“documento tecnico di indirizzo”*, conosciuto con il n. 173, per fornire l'illustrazione dei principali elementi innovativi dell'attività di pianificazione territoriale e urbanistica, introdotti dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20.

La legge sancisce innanzitutto che la pianificazione si debba sviluppare attraverso un processo diretto a garantire la coerenza tra le caratteristiche e lo stato del territorio e le previsioni degli strumenti di pianificazione, nonché a verificare nel tempo l'adeguatezza e l'efficacia delle scelte operate.

Pertanto, ciascuna Amministrazione (Comune, Provincia, Regione), deve sempre ricercare le soluzioni che risultino meglio rispondenti, non soltanto agli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale della propria comunità, ma anche a quelli di tutela, riequilibrio e valorizzazione del territorio, operando una valutazione preventiva degli effetti che le previsioni del piano avranno sui sistemi territoriali.

Per garantire tale equilibrato rapporto tra sviluppo e salvaguardia del territorio (che la legge esprime con la nozione di *“sostenibilità territoriale e ambientale dei piani”*), il processo di pianificazione deve partire da una approfondita conoscenza del territorio per riconoscere gli elementi più caratteristici e peculiari del territorio stesso.

Questa attività conoscitiva e valutativa deve essere fatta prima di tutti i processi di pianificazione territoriale ed urbanistica, cioè di tutti gli strumenti, generali o settoriali, della Regione, delle Province e dei Comuni. I risultati di tali attività devono essere illustrati in appositi elaborati tecnici:

- il *“Quadro Conoscitivo”*
- la *“Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale”* (VALSAT)

Tali documenti sono elementi costitutivi del piano medesimo, ovvero nel nostro caso, del PSC di San Pietro in Casale.

La Valutazione preventiva di sostenibilità ambientale e territoriale costituisce quindi una parte integrante del processo di elaborazione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, che accompagna il percorso metodologico di formazione del PSC comunale dopo aver *“letto e capito”* il territorio in oggetto attraverso l'elaborazione del Quadro Conoscitivo.

3 – Le scelte di sviluppo in forma Associata

Dando seguito alle Direttive che erano state formulate dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – cioè il Piano della Provincia), il Comune di San Pietro in Casale ha sottoscritto un Accordo Territoriale (gli Accordi territoriali sono accordi specifici sottoscritti da più Amministrazioni pubbliche, che riguardano specifici argomenti e su cui si trovano d'accordo per elaborare o attuare determinate azioni), con i comuni facenti parte dell'Associazione dei Comuni della Reno Galliera (da poche settimane trasformata in "Unione dei Comuni") per elaborare in forma Associati i nuovi piani urbanistici discendenti dalla legge regionale n. 20 del 2000.

Questo ha significato che tutti gli elaborati tecnici ed il percorso indicato dalle norme regionali, sono state portate avanti per tutti gli otto comuni in modo omogeneo (i comuni sono Argelato, Bentivoglio, Castello d'Argile, Castel Maggiore, Galliera, Pieve di Cento, San Giorgio di Piano e San Pietro in Casale).

Anche il percorso della "VALSAT" è stato portato avanti in modo Associato.

Con questi documenti (Quadro Conoscitivo, Documento Preliminare e VALSAT) è stata aperta la cosiddetta "Conferenza di Pianificazione", durante lo svolgimento della quale, è stato verificato, con il contributo di tutti gli Enti che hanno partecipato al tavolo di lavoro, il percorso di valutazione citato in premessa, ovvero la sostenibilità delle proposte di sviluppo formulate dai Comuni in forma Associata (vedi Verbale conclusivo della conferenza di pianificazione). Successivamente è stato sottoscritto un Accordo di Pianificazione (sempre previsto dalla legge regionale 20 del 2000) fra i comuni associati e la Provincia di Bologna. In questo documento gli Enti prendono l'impegno di approfondire, integrare e precisare alcuni argomenti, affinché le scelte urbanistiche proposte siano "sostenibili" e quindi "approvabili".

Quando si è passati alla redazione dello Strumento Comunale, il PSC, il comune di San Pietro in Casale ha elaborato le proprie proposte partendo dalle considerazioni finali che hanno chiuso la Conferenza di Pianificazione (Verbale) e dall'Accordo Territoriale.

A caratterizzare questo percorso concorre la metodologia che prevede tre momenti tempo-

rali di valutazione, predisponendo un processo interattivo da condurre in parallelo con l'elaborazione del piano, con momenti intermedi d'integrazione reciproca delle varie fasi:

- Valutazione ex-ante
- Valutazione intermedia
- Valutazione ex-post

Questo approccio consente di interagire con i diversi strumenti nelle varie fasi d'elaborazione del piano in modo da supportare le scelte con specifici elementi conoscitivi e proposte concrete.

La valutazione ex ante precede e accompagna la definizione degli obiettivi del piano di cui è parte integrante. Per quanto riguarda le tematiche ambientali, essa valuta la situazione delle aree oggetto di interventi, le disposizioni volte a garantire il rispetto della normativa (comunitaria, nazionale, regionale) in materia di ambiente e i criteri e le modalità per l'integrazione delle tematiche ambientali nei vari settori di intervento. La valutazione ex ante verifica la qualità delle previsioni e definisce i criteri che saranno utilizzati per tutto il processo di pianificazione.

La valutazione intermedia verifica i primi risultati degli interventi (politiche-azioni) previsti dal piano, la coerenza con la valutazione ex ante nel rispetto degli obiettivi di sostenibilità.

La valutazione ex post è destinata a verificare la validità delle premesse rispetto alle azioni intraprese e gli obiettivi di piano conseguiti. Costituisce il momento finale del processo ed il punto di partenza per nuove scelte di pianificazione.

Il PSC Comunale (Quadro conoscitivo e VALSAT) dovranno assumere a riferimento gli obiettivi di sostenibilità, il set d'indicatori e i target (ovvero gli obiettivi da raggiungere) considerati nella VALSAT del PTCP. Gli indicatori andranno definiti caso per caso, dettagliando ulteriormente, ove necessario, quelli considerati nella VALSAT del PTCP in funzione della rappresentatività della realtà locale. Mentre per quanto riguarda invece i target, le prestazioni assunte potranno essere migliori o uguali a quelle considerate nella VALSAT del PTCP.

4 – LE SCELTE DEL PSC DI SAN PIETRO IN CASALE

La metodologia usata per condurre la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale preliminare del Quadro Conoscitivo e del Documento Preliminare, ha previsto diverse fasi di lavoro e tipologie di analisi diversificate: alcune valutazioni possono essere cartografate, altre solamente descritte. Alcune sono l'effetto immediato di un'analisi di particolari temi del Quadro Conoscitivo, le cui criticità sono state immediatamente riconosciute (e quindi inserite a commento del tema descritto direttamente nel Quadro Conoscitivo), altre hanno avuto necessità di specifici elaborati che sono illustrati nella Valsat definitiva. La descrizione di questo percorso si può così sintetizzare:

VALUTAZIONI CARTOGRAFABILI

1. Analisi del territorio consolidato

- verifica delle dotazioni di servizi di base per Settori Urbani(cioè quanti e quali sono i servizi per i cittadini presenti nel territorio comunale – per servizi si intendono: scuole fino all'obbligo, centri civici e sociali, centri pubblici di medicina generale e specialistica di livello locale, chiese ed attrezzature religiose, aree verdi e sportive, parcheggi pubblici;
- identificazione delle carenze o delle situazioni critiche riscontrate
- politiche ed indirizzi per il superamento delle carenze

2. Analisi del territorio consolidato (il territorio edificato esistente) e periurbano (il territorio agricolo a margine dei centri abitati)

- verifica degli ambiti di qualità determinati dai servizi di base
- identificazione delle criticità
- valutazione degli ambiti periurbani compatibili

3. Analisi del territorio periurbano

- descrizione delle possibili direzioni o "areali" predisposti allo sviluppo insediativo
- identificazione, per gli areali individuati, delle condizioni favorevoli, limitative o escludenti.

VALUTAZIONI PARAMETRICHE MEDIANTE INDICATORI

4. Analisi del territorio dell'Associazione

- Temi (ambientale, il verde agricolo, la subsidenza, le aree allagabili, le attività residenziali, produttive e commerciali, le infrastrutture, ecc.)

- Obiettivi (indicazione degli obiettivi per ogni tema individuato)
- Indicatori (parametri di riferimento riconosciuti essenziali per determinati temi)
- Valutazioni (è possibile fare una certa scelta, non è possibile fare una certa scelta, è possibile operare una certa scelta a patto che prima o contestualmente realizzi una determinata azione di mitigazione – il tutto riferito agli obiettivi fissati)

5. INDIVIDUAZIONE DEGLI EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI DERIVANTI DALLE SCELTE OPERATE DAL COMUNE NEL PSC

Dopo le analisi e le elaborazioni svolte secondo gli indirizzi precedenti, si valutano i possibili effetti negativi discendenti dalle scelte del PSC comunale, che in genere hanno riguardato i seguenti aspetti:

La crescita del territorio urbanizzato

- La trasformazione del territorio rurale e l'impermeabilizzazione del suolo produce sottrazione di apporto idrico alla falda e alterazione (ritardi) dei tempi di corrivazione (smaltimento e allontanamento delle acque verso i fossi ed i canali di bonifica) del regime idraulico delle acque superficiali; può compromettere o far perdere alcune delle risorse naturalistiche, paesaggistiche, storiche presenti su un territorio.
- L'aumento del carico urbanistico sulle principali direttrici (più abitanti vivono nei centri abitati più occorre farli muovere in modo efficiente): incremento di situazioni di congestione, in particolar modo sui nodi viari già adesso critici, con intensificazione dell'inquinamento acustico e atmosferico.
- La realizzazione dei nuovi tratti di viabilità: possono aversi effetti negativi sul paesaggio (si pensi ad esempio ai cavalcavia della viabilità principale che sempre più spesso formano delle barriere visive verso il territorio attraversato); si aumenta l'inquinamento atmosferico e acustico nei confronti di bersagli oggi non interessati da traffico; si può danneggiare il sistema idrogeologico (ovvero il sistema dei fossi e dei canali che devono allontanare le acque); si può avere dei danni alla vegetazione e agli equilibri ecologici.
- L'insediamento di nuove attività produttive: può portare incremento del rischio di inquinamento, sia per l'attività specifica, sia per l'eventuale effetto che può scaturire da incidenti legati al trasporto di sostanze pericolose; con l'aumento delle attività si incrementa la domanda locale di risorse energetiche, e quindi è possibile che si debbano realizzare nuovi elettrodotti, con il conseguente incremento della possibile diffusione di situazioni di rischio elettromagnetico; si avrà una maggiore formazione di rifiuti e di acque reflue, per cui occorre anticipatamente preordinare o nuovi siti per le discariche, o organizzare aziende per lo smaltimento, o aumentare la capacità depurativa dei depuratori comunali che riceveranno più acque luride.
- La crescita della popolazione e degli insediamenti residenziali: possono aumentare i

fenomeni di pendolarismo da lavoro (e quindi conseguentemente incremento al traffico, all'inquinamento, ecc. a cui però si può rispondere ad esempio rinforzando i servizi pubblici su gomma (autobus); si avrà maggiore quantità di rifiuti e di acque reflue (come già visto per le attività produttive).

- L'aumento della fruizione turistico-ambientale del territorio (escursionismo naturalistico, fruizione del fiume, ippoturismo, cicloturismo ecc.) che se da un lato rivitalizza e qualifica il territorio dall'altro aumentando la pressione antropica sul territorio stesso, può portare effetti di degrado delle risorse ambientali (acque, flora, fauna).

Le politiche di mitigazione

Quindi In relazione ai fenomeni principali sopraelencati e descritti, occorre fissare delle politiche ambientali e insediative, che, come descritte nel PSC del Comune di San Pietro in Casale, possano offrire e attuare una risposta di sostenibilità ai fenomeni stessi.

1. Il PSC distribuisce le possibilità di intervento abitativo prevalentemente ai margini del territorio urbanizzato, individuando gli interventi di espansione nel Capoluogo praticamente a 360 gradi.

A seguito di quanto stabilito nell'Accordo di Pianificazione sottoscritto con la Provincia di Bologna, vengono espresse potenzialità edificatorie nelle frazioni limitatamente a quelle più strutturate per presenza di dotazioni o per quelle che usufruiscono di un servizio pubblico su gomma abbastanza efficiente. In pratica le frazioni che avranno un modesto potenziamento sono Poggetto, Maccaretolo e San benedetto.

2. Il PSC del Comune di San Pietro in Casale ha definito scelte di tutela, risanamento e qualificazione ambientale nel territorio extraurbano; tale impegno sarà condotto fino alla definizione delle scelte di dettaglio di carattere insediativo e normativo, in sede di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e di Piano Operativo Comunale (POC): il primo (RUE) una sorta di testo unico dell'edilizia e dell'urbanistica applicato all'intero territorio; il secondo (POC) un piano che determina dove, come e quanto sarà lo sviluppo insediativo (nuovi quartieri ed abitazioni) nei successivi 5 anni.

Il complesso di scelte urbanistiche, valutazioni e indirizzi normativi si può richiamare sinteticamente nel modo seguente:

- Il dimensionamento del PSC comunale è direttamente correlato agli indirizzi formulati dal PTCP e dal PSC Associato; per esso occorrerà monitorare nel tempo (e quindi dopo la fase programmatica si avrà una fase attuativa ben più impegnativa – vedi la terza fase prima richiamata, ovvero “la valutazione ex post”) gli effettivi andamenti e le ri-

cadute/effetti sul territorio, alla luce delle strategie fissate e delle logiche di programmazione.

- Il riordino e la riqualificazione dell'uso del territorio con l'arresto del fenomeno della crescita diffusa (ovvero in qualsiasi parte del territorio così come avveniva alcuni anni fa e che il PTCP ha cercato di contrastare con i suoi indirizzi) come risposta principale ad un fabbisogno edilizio che si sosteneva prevalentemente in modo distribuito).
- Il risanamento effettivo di situazioni degradate o a scarsa caratterizzazione urbana, attraverso operazioni di riqualificazione e riorganizzazione degli ambiti con eventuale inserimento di attrezzature e usi qualificanti, inserite nel PSC come opportunità e non obbligo (in particolare per quelle aziende produttive oggi attive e compatibili con il centro abitato).
- La correlazione nelle scelte insediative tra gli aspetti paesaggistici, idrogeologici, energetici, di traffico, di inquinamento acustico, di rapporto con il verde urbano e territoriale, di incentivazione alla qualità ecologica degli interventi edilizi.

Ma più in dettaglio le politiche per mitigare le trasformazioni prima enunciate potranno avere i seguenti contenuti:

- tutela fluviale: assumere le scelte di pianificazione sovracomunale (PTCP, PSC Associato e Piani Stralcio dell'Autorità di bacino del Reno);
- valutazione delle condizioni idrogeologiche generali in relazione agli eventi ripetuti di alluvione o fuoriuscita delle acque dai corsi d'acqua, cercando di prevedere i nuovi insediamenti in aree mai interessate dagli eventi almeno negli ultimi 50-100 anni.
- prescrizioni per la tutela delle acque superficiali e sotterranee in base alle diverse funzioni (residenziale sparsa, residenziale urbana, attività produttive) fissando parametri cautelativi per i sistemi fognari rendendoli più sicuri e a reti separate (acque nere e bianche in reti diverse); per la raccolta e riutilizzo delle acque superficiali, predisponendo vasche di laminazione (raccolta e rilascio verso i canali ricettori in modo più rallentato nel tempo) per le acque piovane;
- prescrizioni relative alla tutela degli elementi vegetazionali del paesaggio (boschi, gruppi arborei, siepi, maceri), anzi preordinando la possibilità di incentivarne lo sviluppo;
- prevenzione dall'inquinamento elettromagnetico localizzando (ovvero privilegiando gli areali non interessati da tali criticità o prevedendo l'obbligo di risoluzione della criticità ai fini di una possibile edificazione) gli areali di possibile edificazione al di fuori delle fa-

sce di rispetto degli elettrodotti o delle antenne radiotelevisive (anche quelle future che si è in grado di conoscere), in ottemperanza alla specifica legge regionale n. 30 del 2000;

- prevenzione dall'inquinamento acustico localizzando (ovvero privilegiando gli areali non interessati da tali criticità o prevedendo l'obbligo di risoluzione della criticità ai fini di una possibile edificazione) gli areali di possibile edificazione residenziale al di fuori delle fasce di classe IV acustica in conformità con il "piano di zonizzazione acustica comunale";
- riduzione dei casi di presenza di bassa qualità dell'aria dovuti prevalentemente alla vicinanza di insediamenti residenziali vicino alle più importanti infrastrutture viarie (ovvero privilegiando la localizzazione degli areali in luoghi il più possibile lontani dalla criticità evidenziata);
- promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi (materiali eco-sostenibili, risparmio energetico, ecc.);
- promozione di criteri di progettazione mirata e qualificata del verde negli ambiti di trasformazione e nelle zone di nuovo insediamento; previsione di piste ciclabili, percorsi e aree pedonali organicamente inseriti nel disegno delle schede di assetto urbanistico;
- modalità di ristrutturazione o trasferimento di attività produttive inquinanti, localizzate entro ambiti residenziali;
- eliminazione di meccanismi di duplicazione della casa agricola (per lo più abbandonata a favore di un nuovo edificio affiancato) e di urbanizzazione in zona rurale con formazione di complessi edilizi isolati, attraverso l'incremento della superficie territoriale minima richiesta per la nuova edificazione da parte di un'azienda agricola (quindi dando incremento alla figura dell'Imprenditore Agricolo Professionale – IAP- e ad aziende di qualità).
- differenziazione del territorio rurale in ambiti che, sulla base di un diverso regime normativo, svolgono ruoli di protezione ambientale articolati in base alle caratteristiche intrinseche ed alle relazioni con il contesto:
 - il territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola
 - il territorio rurale di pregio naturale, ambientale e paesaggistico, da tutelare e valorizzare;

L'insieme di tali politiche e mitigazioni, viene riassunto nelle tabelle di valutazione espresse per ogni Ambito edificabile, di seguito allegate.

6. LE SCELTE DEFINITIVE DEL PSC COMUNALE

L'analisi che segue riporta tutti gli ambiti di riqualificazione/rifunzionalizzazione, gli ambiti di potenziale nuovo insediamento sia di tipo prevalentemente residenziale che produttivo che il PSC Comunale ha confermato ed aggiornato rispetto quelli posti all'attenzione della Conferenza di Pianificazione.

Le valutazioni, gli indirizzi ed i condizionamenti di seguito descritti, hanno come obiettivi primari la salvaguardia dei valori storici, ambientali e paesaggistici presenti ed individuati; gli indirizzi, direttive e prescrizioni della pianificazione sovraordinata, la presenza di vincoli condizionanti dovuti a rischi ambientali, nonché le localizzazioni delle varie aree in rapporto al sistema dell'accessibilità urbana e alle reti tecnologiche.

Per ciascun ambito vengono evidenziate le condizioni e le criticità principali che incidono sulle scelte di Piano. Altre valutazioni, di maggiore dettaglio, potranno avere luogo a fronte degli approfondimenti successivi rimandati ai POC ed ai PUA. (in particolare ricordando i temi della sismica e della sicurezza idraulica).

AMBITI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

AMBITO AR B – A Capoluogo	Prevalentemente funzioni miste di sostituzione
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - Ambito di circa 18.500 mq localizzato nel tessuto urbano centrale del Capoluogo, in Via Oberdan. - Si tratta di un Ambito edificato destinato attualmente ad attività ricreativa (sala da ballo e relativa zona per parcheggio pertinenziale) di cui è possibile programmare in futuro una modifica delle funzioni. - La sua centralità consente di individuare una riqualificazione dell'Ambito rivolto prioritariamente verso attività compatibili con la residenza (direzionali, commerciali e terziarie) ed in parte per funzioni anche residenziali, comunque non prevalenti, nonché funzioni di parcheggio pubblico.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 delle NdA del PSC. - Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate: <ul style="list-style-type: none"> - <i>funzioni residenziali</i> <ul style="list-style-type: none"> - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune - <i>funzioni terziarie direzionali</i> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> L' area di riqualificazione A potranno scaricare i reflui nella rete esistente; Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - 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, 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 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media)

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - 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.
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC

AMBITO AR B – B Capoluogo	Prevalentemente residenziale di sostituzione
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - Ambito di circa 30.000 mq, localizzato fra la via Galliera Sud e la ferrovia Bologna-Venezia, all'entrata sud del Capoluogo. - Si tratta di un Ambito edificato nel quale trova posto magazzini commerciali e attività di deposito merci. E' un'area ai margini dei tessuti edificati urbani. Viene prevista la possibilità di avviare con i tempi necessari, una sostituzione edilizia che presenti funzioni con meno impatto sulla viabilità urbana, non obbligatoriamente per sole funzioni residenziali, ma anche terziarie e direzionali. - In sede di redazione del POC a fronte di precise situazioni di criticità acustica (vedi la vicinanza alla ferrovia), la potenzialità edificatoria assegnata all'ambito potrà essere indirizzata verso uno degli Ambiti di sviluppo previsti in altro luogo, definendo anche quali funzioni potranno svolgersi nelle aree originarie.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 delle NdA del PSC. - Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate: <ul style="list-style-type: none"> - <i>funzioni residenziali</i> - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune - <i>funzioni terziarie direzionali</i> - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune. - La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico circostante
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Le area di riqualificazione A e B potranno scaricare i reflui nella rete esistente; Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - 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, 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 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore

	<p>alla media)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - 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, con particolare riferimento alla linea elettrica 132 Kw di collegamento alla stazione ferroviaria. - 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. - I soggetti attuatori dovranno redigere, 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 DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC

AMBITO AR B – C, Capoluogo	Prevalentemente residenziale di sostituzione
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - E' un ambito posto a margine della ferrovia e a sud della Stazione. Si tratta di un Ambito dismesso e che non ha trovato attuazione nel PRG Vigente. Il PSC mantiene la possibilità di trasformazione, ma con le regole della nuova normativa. Viene quindi mantenuto l'indirizzo della sostituzione edilizia che potrà prevedere non solo funzioni residenziali, ma anche terziarie e direzionali. In sede di redazione del POC a fronte di precise situazioni di criticità acustica (vedi la vicinanza alla ferrovia), la potenzialità edificatoria residenziale assegnata all'ambito potrà essere indirizzata verso uno degli Ambiti di sviluppo previsti in altro luogo, definendo anche quali funzioni potranno svolgersi nell'area originaria. - E' a carico comunque dell'Ambito la realizzazione di alcune opere infrastrutturali quali il prolungamento della viabilità a margine della Stazione e la realizzazione di aree per parcheggio che potranno essere funzionali anche all'accessibilità verso la stazione ferroviaria.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 delle NdA del PSC. - Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate: <ul style="list-style-type: none"> - funzioni residenziali - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune - funzioni terziarie direzionali - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune. - La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico circostante.
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - 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, 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 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici ag-

	<p>giuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - 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. - I soggetti attuatori dovranno redigere, 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 DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC

AMBITO AR B – D Capoluogo	Prevalentemente residenziale di sostituzione
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - E' un Ambito posto a margine della ferrovia Bologna-Venezia. Rappresenta un'area dismessa completamente circondata da Ambiti consolidati di tipo residenziale e quindi la sua riconversione va ritenuta necessari e coerente. Si prevede quindi la possibilità di avviare una sostituzione edilizia, non obbligatoriamente per sole funzioni residenziali, ma anche terziarie e direzionali. - In sede di redazione del POC, infatti, a fronte di precise situazioni di criticità acustica (vedi la vicinanza alla ferrovia), la potenzialità edificatoria residenziale assegnata all'ambito potrà essere indirizzata verso uno degli Ambiti di sviluppo previsti in altro luogo, definendo anche quali funzioni potranno svolgersi nell'area originaria.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 delle NdA del PSC. - Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate: <ul style="list-style-type: none"> - <i>funzioni residenziali</i> <ul style="list-style-type: none"> - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune - <i>funzioni terziarie direzionali</i> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - Interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - 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, 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 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media) - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai

	<p>Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°</p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - 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. - I soggetti attuatori dovranno redigere, 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 DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC

AMBITO AR B – E Sant’Alberto	Prevalentemente residenziale di sostituzione
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - Ambito di circa 4.250 mq, localizzato in prossimità della frazione di S. Alberto, con la presenza di attività prevalentemente produttive in un contesto extraurbano da riqualificare. - L’obiettivo è quello di dare continuità al processo di pianificazione già avviato con il vigente PRG, mediante realizzazione di una sostituzione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale, verso usi residenziali e terziari
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33 delle NdA del PSC. - Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate: <ul style="list-style-type: none"> - <i>funzioni residenziali</i> <ul style="list-style-type: none"> - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune - <i>funzioni terziarie direzionali</i> <ul style="list-style-type: none"> - 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
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - Interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell’inserimento in POC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> I reflui dovranno recapitare nel sistema fognario esistente, per confluire nel sistema depurativo del Capoluogo, previa verifica con Hera. - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell’inserimento in POC
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - 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, 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 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell’impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media) - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale,

	<p>nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°</p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - 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. - I soggetti attuatori dovranno redigere, 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 DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC

AMBITI DI POTENZIALE NUOVO INSEDIAMENTO

AMBITO ANS C_1 Capoluogo	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito individuato si colloca sul margine ovest della via Massumatico ed ha il limite superiore nella via Genova, mentre quello inferiore si appoggia alla via Asia. E' un Ambito ben collegabile ai servizi esistenti e al tessuto edificato circostante; presenta due criticità: una dovuta alla presenza di due linee di MT che attraversano l'area: tali linee devono essere spostate o in-terrate; la seconda è dovuta alla presenza di un cuneo agricolo di pregio, posto di fronte al cimitero, che va salvaguardato. - Con queste finalità si crea un "continuo non edificato" di notevole valore ambientale, tra il polo scolastico esistente e l'ambito agricolo periurbano, dando inoltre prosecuzione ad una "discontinuità insediativa" molto importante dal punto di vista del paesaggio urbano (che coinvolge come si è detto tutta l'area di fronte al cimitero). - L'Ambito, oltre a quote residenziali da collocare nella parte mediana in accorpamento con l'edificato esistente, è destinato ad accogliere eventuali potenziamenti del sistema dei servizi scolastici, anche di livello superiore (scuole medie superiori) nonché potenziamenti del sistema del verde attrezzato a parco e per lo sport. L'assegnazione dell' indice perequato comporta anche la possibilità di acquisire al patrimonio pubblico le aree necessarie all'espansione dei servizi sopracitati.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - capacità insediativa complessiva residenziale di 10.000 mq di SU - il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 delle NdA del PSC - le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) - tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando i principi dell'invarianza idraulica. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Per servire questo Ambito dovrà essere realizzato il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Pescerelli e via Asia e la posa della rete interna ai comparti collegata alle reti esistenti in via Asia, via Stagni, via San Benedetto (comune di San Giorgio di Piano), via Massumatico, via S. Alberto e via Galliera Nord - <u>Servizio fognature e depurazione</u> L'Ambito dovrà recapitare i propri reflui al depuratore principale attraverso la realizzazione di un collettore dedicato In sede di predisposizione del POC si dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - <u>Servizio gas</u> L'impatto complessivo delle espansioni previste è giudicato molto importante sull'assetto del sistema gas. Occorre pertanto predisporre lo stesso per un incremento della pressione di erogazione della cabina REMI di via S.Alberto. Tale intervento comporta una ricognizione a tappeto per accertare l'adeguatezza od eventualmente adeguare i gruppi di riduzione installati sulla rete di IV specie. L'intervento di innalzamento della pressione risulta propedeutico alla realizzazione dell'interconnessione con il sistema di Malalbergo, a sua volta indispensabile per sostenere i nuovi prelievi da PSC.

	<p>L'interconnessione sarà realizzata sulla rete di IV specie mediante due diversi collegamenti denominati negli allegati come interconnessione 1 e interconnessione 2: gli interventi descritti fino a questo punto sono da ritenersi adeguamenti di carattere generale e dunque a servizio di tutti i nuovi comparti previsti. Per recuperare l'impatto sul sistema dei comparti 1, 2, 3, 13 ,20 occorre infine realizzare una magliatura in IV specie tra la condotta presente su strada comunale Fornace e quella presente su via Massumatico per una lunghezza di circa 1200 metri (intervento C).</p>
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media) - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - 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 - 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.
<p>Altri limiti e condizionamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - le aree interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale non possono essere edificate - è a carico dell'Ambito prevedere quota parte di dotazioni territoriali di verde pubblico in misura superiore alla norma per sanare una criticità che risulta nel settore centro storico (le quote Specifiche verranno stabilite in sede di PSC e POC). - le linee elettriche di media tensione esistenti devono essere spostate o interrate contestualmente all'intervento edilizio e quindi risolta la criticità elettromagnetica - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
<p>Limitazioni geotecniche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: limitazione geotecniche (B). - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la si-

	smica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC - limitazioni idrauliche: nessuna
--	---

AMBITO ANS C_2 Capoluogo	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	- Questo Ambito viene individuato sia per attivare alcune iniziative di completamento a margine del tessuto edificato, sia per acquisire aree da destinare a funzioni pubbliche utilizzando la perequazione urbanistica. Infatti l'area situata tra il territorio urbanizzato e le attrezzature cimiteriali sono di fatto edificabili solamente per servizi ed attrezzature pubbliche.
Capacità insediativa potenziale del PSC	- Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 1.300 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 delle NdA del PSC al momento in cui sarà necessario attuare gli interventi pubblici e acquisire le aree per l'ampliamento del cimitero. - Le dotazioni territoriali, per le funzioni residenziali, saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico). - Il POC assegnerà la capacità edificatoria necessaria alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici
Condizioni di sostenibilità	nessuna in quanto edificabile solo per servizi e attrezzature cimiteriali.
Condizionamenti ambientali	nessuna in quanto edificabile solo per servizi e attrezzature cimiteriali.
Altri limiti e condizionamenti	nessuna in quanto edificabile solo per servizi e attrezzature cimiteriali.
Limitazioni geotecniche	nessuna in quanto edificabile solo per servizi e attrezzature cimiteriali.

AMBITO ANS C_3 Capoluogo	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - A questo Ambito, localizzato sul margine ovest del centro edificato, si applicano i seguenti indirizzi: <ul style="list-style-type: none"> o partecipando alle forme perequative generali, deve essere prevista e realizzata una fascia verde boscata continua e attrezzata con percorsi ciclo-pedonali come indicato nella Tav. 1 del PSC; o si dovrà definire questa parte del territorio attraverso un disegno urbano conclusivo e coerente con gli ultimi processi edificatori. - La porzione edificabile è rappresentata dalla zona che rimane tra la fascia boscata ed il territorio urbano consolidato ed in via di conclusione in attuazione del PRG Vigente.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 11.000 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 delle NdA del PSC. - Le dotazioni territoriali nella porzione edificabile, saranno: 5 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) da destinare a parcheggi pubblici, mentre la fascia boscata rappresenta la quota di verde pubblico a carico dell'Ambito. - Tipologia insediativa coerente con il contesto circostante.
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando i principi dell'invarianza idraulica. - per quanto riguarda le reti: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Per servire questo Ambito dovrà essere realizzato il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Pescerelli e via Asia e la posa della rete interna ai comparti collegata alle reti esistenti in via Asia, via Stagni, via San Benedetto (comune di San Giorgio di Piano), via Massumatico, via S. Alberto e via galliera Nord - <u>Servizio fognature e depurazione</u> L'Ambito dovrà recapitare i propri reflui al depuratore principale attraverso la realizzazione di un collettore dedicato In sede di predisposizione del POC si dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - <u>Servizio gas</u> L'impatto complessivo delle espansioni previste è giudicato molto importante sull'assetto del sistema gas. Occorre pertanto predisporre lo stesso per un incremento della pressione di erogazione della cabina REMI di via S.Alberto. Tale intervento comporta una ricognizione a tappeto per accertare l'adeguatezza od eventualmente adeguare i gruppi di riduzione installati sulla rete di IV specie. L'intervento di innalzamento della pressione risulta propedeutico alla realizzazione dell'interconnessione con il sistema di Malalbergo, a sua volta indispensabile per sostenere i nuovi prelievi da PSC. L'interconnessione sarà realizzata sulla rete di IV specie mediante due diversi collegamenti denominati negli allegati come interconnessione 1 e interconnessione 2: gli interventi descritti fino a questo punto sono da ritenersi adeguamenti di carattere generale e dunque a servizio di tutti i nuovi comparti previsti. Per recuperare l'impatto sul sistema dei comparti 1, 2, 3, 13 ,20 occorre infine realizzare una magliatura in IV specie tra la condotta presente su strada comunale Fornace e quella presente su via Massumatico per una lunghezza di circa 1200 metri (in-

	tervento C).
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - le linee elettriche di media tensione esistenti devono essere spostate o interrato contestualmente all'intervento edilizio e quindi risolta la criticità elettromagnetica - 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 adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media) - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
Altri limiti e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - le aree interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale non possono essere edificate - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - Limitazioni geotecniche (B); per pressioni di esercizio > 12 ton/ml possibili limitazioni per cedimenti (C); non ci sono limitazione geotecniche per edifici di normale impegno (D); per pressioni di esercizio > 12ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A2) - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC - limitazioni idrauliche: nessuna

AMBITO ANS C_5 Capoluogo	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito è posto a est della linea ferroviaria Bologna-Venezia e rappresenta una delle potenzialità più interessanti offerte dal PSC. - L'Ambito si affianca al tessuto edificato ed in corso di edificazione e concorre alla realizzazione di un ambito prevalentemente residenziale che ha la caratteristica più importante nell'essere posta all'interno dei 600 metri di raggio dalla fermata dell'SFM. - Per quanto riguarda il fronte est risulta a carico dei soggetti attuatori attuare uno schema viario-infrastrutturale coerente con le infrastrutture realizzate o in corso di realizzazione nei comparti limitrofi. - Dovrà inoltre essere prevista e realizzata sempre sul fronte est, una fascia boscata adeguatamente profonda a separazione dagli insediamenti produttivi di previsione.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità insediativa residenziale massima di 15.000 mq di SU; - il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 delle NdA del PSC. - le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) - tipologia insediativa di coerente con il contesto edificato o in via di edificazione contermine
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando i principi dell'invarianza idraulica. - non devono essere previste edificazioni di tipo residenziale all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto; per superare tale criticità il medesimo potrà essere interrato o spostato. - per quanto riguarda le reti: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> L'Ambito potrà scaricare i propri reflui nella rete esistente In sede di predisposizione del POC si dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - <u>Servizio gas</u> L'impatto complessivo delle espansioni previste è giudicato molto importante sull'assetto del sistema gas. Occorre pertanto predisporre lo stesso per un incremento della pressione di erogazione della cabina REMI di via S.Alberto. Tale intervento comporta una ricognizione a tappeto per accertare l'adeguatezza od eventualmente adeguare i gruppi di riduzione installati sulla rete di IV specie. L'intervento di innalzamento della pressione risulta propedeutico alla realizzazione dell'interconnessione con il sistema di Malalbergo, a sua volta indispensabile per sostenere i nuovi prelievi da PSC. L'interconnessione sarà realizzata sulla rete di IV specie mediante due diversi collegamenti denominati negli allegati come interconnessione 1 e interconnessione 2: gli interventi descritti fino a questo punto sono da ritenersi adeguamenti di carattere generale e dunque a servizio di tutti i nuovi comparti previsti. A servizio dei comparti 5, 4, 9, 12 si deve realizzare una maglia-tura della condotta di IV specie con attraversamento ferroviario lungo le vie Pescerelli e Stangolini (intervento A) per una lunghezza totale di circa 600 metri. Si realizzi inoltre un'ulteriore estensione in IV specie con attra-

	<p>versamento ferroviario all'interno delle aree previste per i comparti 9 e 12 per una lunghezza di circa 1000 metri (intervento B).</p>
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - Si dovrà prevedere e realizzare sempre sul fronte est, una fascia boscata adeguatamente profonda a separazione dagli insediamenti produttivi di previsione. 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 adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media) - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: limitazione geotecniche (B); per pressioni di esercizio > 12 ton/ml possibili limitazioni per cedimenti (C); non ci sono limitazione geotecniche per edifici di normale impegno (D). - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC - limitazioni idrauliche: nessuna.

AMBITO ANS C_9 Capoluogo	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - Questo ambito localizzato all'estremo nord del centro edificato, accessibile dalla via M. Stangolini e che trova i suoi limiti territoriali nella via Genova a nord e nel tessuto edificato esistente a ovest ed a est, rappresenta un'area residua del PRG Vigente. - La conferma di questa possibilità insediativa, trova la sua motivazione nel nuovo indirizzo che il PSC definisce per questa area, cioè verso funzioni miste residenziali, terziarie, commerciali e direzionali con quote percentuali da ripartirsi in sede di POC Comunale, funzioni ritenute più congrue rispetto agli ambiti urbani contermini. - Le nuove funzioni non trovano preclusioni rispetto il clima acustico (per quanto riguarda la quota residenziale essa dovrà disporsi sul fronte opposto rispetto il cavalcavia) o l'impatto sulla viabilità di accesso che comunque si propone di migliorare particolarmente in relazione all'accessibilità dalla SP 4 Galliera; dalla via Genova invece si preclude a qualsiasi ipotesi di accessibilità diretta all'ambito.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità insediativa di tipo residenziale di 2.500 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati ed alle funzioni ammesse in coerenza con quelli definiti all'Art. 33 delle NdA del PSC. - Il PSC ha inoltre previsto per questo Ambito una capacità insediativa di tipo misto (terziario-direzionale-commerciale) di 6.000 mq di SU; il POC assegnerà tale diritto edificatorio in relazione agli indici perequati ed alle funzioni ammesse in coerenza con quelli definiti all'Art. 33 delle NdA del PSC - Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate: <ul style="list-style-type: none"> - <i>funzioni residenziali</i> <ul style="list-style-type: none"> - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 5 mq/ab per parcheggi pubblici e 25 mq/ab per le altre dotazioni. - <i>funzioni terziarie direzionali</i> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando i principi dell'invarianza idraulica. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Per servire questo Ambito dovrà essere realizzato il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Pescerelli e via Asia e la posa della rete interna ai comparti collegata alle reti esistenti in via Asia, via Stagni, via San Benedetto (comune di San Giorgio di Piano), via Massumatico, via S. Alberto e via galliera Nord - <u>Servizio fognature e depurazione</u> L'Ambito potrà scaricare i propri reflui nella rete esistente In sede di predisposizione del POC si dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - <u>Servizio gas</u> L'impatto complessivo delle espansioni previste è giudicato molto importante sull'assetto del sistema gas. Occorre pertanto predisporre lo stesso per un incremento della pressione di erogazione della cabina REMI di via S.Alberto. Tale intervento comporta una ricognizione a tappeto per accer-

	<p>tare l'adeguatezza od eventualmente adeguare i gruppi di riduzione installati sulla rete di IV specie.</p> <p>L'intervento di innalzamento della pressione risulta propedeutico alla realizzazione dell'interconnessione con il sistema di Matalbergo, a sua volta indispensabile per sostenere i nuovi prelievi da PSC.</p> <p>L'interconnessione sarà realizzata sulla rete di IV specie mediante due diversi collegamenti denominati negli allegati come interconnessione 1 e interconnessione 2: gli interventi descritti fino a questo punto sono da ritenersi adeguamenti di carattere generale e dunque a servizio di tutti i nuovi comparti previsti.</p> <p>A servizio dei comparti 5, 4, 9, 12 si deve realizzare una maglia-tura della condotta di IV specie con attraversamento ferroviario lungo le vie Pescerelli e Stangolini (intervento A) per una lunghezza totale di circa 600 metri.</p> <p>Si realizzi inoltre un'ulteriore estensione in IV specie con attraversamento ferroviario all'interno delle aree previste per i comparti 9 e 12 per una lunghezza di circa 1000 metri (intervento B).</p>
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media) - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
<p>Altre limitazioni e condizionamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
<p>Limitazioni geotecniche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: limitazione geotecniche (B); per pressioni di esercizio > 12 ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A). - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la si-

	smica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC - limitazioni idrauliche: nessuna.
--	--

AMBITO ANS C_12 Capoluogo	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito si colloca nel quadrante nord del capoluogo ed è delimitato a sud dalla via Giulio Pastore, a nord dalla via Genova e a est dalla ferrovia: risulta di fatto un'area interclusa. - Questo Ambito potrà partecipare ai processi insediativi ed alle forme di perequazione urbanistica, solamente se viene dimostrata la sostenibilità dell'intervento in relazione alle criticità relative alle matrici rumore e qualità dell'aria. In caso non positivo, la capacità edificatoria concessa potrà essere localizzata in altro Ambito mediante le forme della perequazione urbanistica e l'area potrà rimanere inedificata.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità insediativa residenziale massima di 2.500 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 delle NdA del PSC. - Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico).
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando i principi dell'invarianza idraulica. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Per servire questo Ambito dovrà essere realizzato il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Pescerelli e via Asia e la posa della rete interna ai comparti collegata alle reti esistenti in via Asia, via Stagni, via San Benedetto (comune di San Giorgio di Piano), via Massumatico, via S. Alberto e via galliera Nord - <u>Servizio fognature e depurazione</u> L'Ambito potrà scaricare i propri reflui nella rete esistente In sede di predisposizione del POC si dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - <u>Servizio gas</u> L'impatto complessivo delle espansioni previste è giudicato molto importante sull'assetto del sistema gas. Occorre pertanto predisporre lo stesso per un incremento della pressione di erogazione della cabina REMI di via S.Alberto. Tale intervento comporta una ricognizione a tappeto per accertare l'adeguatezza od eventualmente adeguare i gruppi di riduzione installati sulla rete di IV specie. L'intervento di innalzamento della pressione risulta propedeutico alla realizzazione dell'interconnessione con il sistema di Malalbergo, a sua volta indispensabile per sostenere i nuovi prelievi da PSC. L'interconnessione sarà realizzata sulla rete di IV specie mediante due diversi collegamenti denominati negli allegati come interconnessione 1 e interconnessione 2: gli interventi descritti fino a questo punto sono da ritenersi adeguamenti di carattere generale e dunque a servizio di tutti i nuovi comparti previsti. A servizio dei comparti 5, 4, 9, 12 si deve realizzare una maglia-tura della condotta di IV specie con attraversamento ferroviario lungo le vie Pescerelli e Stangolini (intervento A) per una lunghezza totale di circa 600 metri.

	<p>Si realizzi inoltre un'ulteriore estensione in IV specie con attraversamento ferroviario all'interno delle aree previste per i comparti 9 e 12 per una lunghezza di circa 1000 metri (intervento B).</p>
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - 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 adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media) - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: limitazione geotecniche (B); per pressioni di esercizio > 12 ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A). - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC - limitazioni idrauliche: nessuna

AMBITO ANS C_13 Capoluogo	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito è localizzato a nord del tessuto edificato oltre la via Genova; esso trova la sua motivazione dall'essere, anche se situata oltre una infrastruttura stradale, molto prossima al polo di servizi realizzato in questo settore urbano fra la via Genova e la via Massumatico. - L'accessibilità dovrà essere prevista in un solo punto attraverso un incrocio attrezzato, eventualmente anche a rotonda, da realizzare all'incrocio tra le vie Genova-Massumatico e Conta a carico dei soggetti attuatori.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità insediativa residenziale massima di 10.000 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 delle NdA del PSC. - Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico).
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando i principi dell'invarianza idraulica. - l'Ambito si dovrà fare carico di realizzare gli opportuni collettori fognari per potersi collegare in modo efficiente alla rete che porta al depuratore. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Per servire questo Ambito dovrà essere realizzato il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Pescerelli e via Asia e la posa della rete interna ai comparti collegata alle reti esistenti in via Asia, via Stagni, via San Benedetto (comune di San Giorgio di Piano), via Massumatico, via S. Alberto e via galliera Nord - <u>Servizio fognature e depurazione</u> L'Ambito dovrà recapitare i propri reflui al depuratore principale attraverso la realizzazione di un collettore dedicato In sede di predisposizione del POC si dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - <u>Servizio gas</u> L'impatto complessivo delle espansioni previste è giudicato molto importante sull'assetto del sistema gas. Occorre pertanto predisporre lo stesso per un incremento della pressione di erogazione della cabina REMI di via S.Alberto. Tale intervento comporta una ricognizione a tappeto per accertare l'adeguatezza od eventualmente adeguare i gruppi di riduzione installati sulla rete di IV specie. L'intervento di innalzamento della pressione risulta propedeutico alla realizzazione dell'interconnessione con il sistema di Malalbergo, a sua volta indispensabile per sostenere i nuovi prelievi da PSC. L'interconnessione sarà realizzata sulla rete di IV specie mediante due diversi collegamenti denominati negli allegati come interconnessione 1 e interconnessione 2: gli interventi descritti fino a questo punto sono da ritenersi adeguamenti di carattere generale e dunque a servizio di tutti i nuovi comparti previsti. Per recuperare l'impatto sul sistema dei comparti 1, 2, 3, 13 ,20 occorre infine realizzare una magliatura in IV specie tra la condotta presente su strada comunale Fornace e quella presente su via Massumatico per una lunghezza di circa 1200 metri (intervento C).
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - deve essere risolta, contestualmente all'intervento, la criticità elettromagnetica dovuta alla linea elettrica aerea a Media Tensione (MT) che attraversa l'area in senso nord-sud, (mediante interrimento o spostamento) - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media) - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: limitazione geotecniche (B); per pressioni di esercizio > 12 ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A). - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 delle NdA del PSC. - limitazioni idrauliche: nessuna

AMBITO ANS C_17 Maccaretolo	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - Trattasi di un nuovo modesto ambito individuato al quale verranno attribuiti oneri aggiuntivi per realizzare opere di urbanizzazione e infrastrutturali che riguardano l'intera frazione (marciapiedi, aree di sosta, segnaletiche, ecc.).
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità insediativa residenziale massima di 1.000 mq di SU - il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 delle NdA del PSC. - Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico).
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - linea elettrica di media tensione esistente deve essere spostata o interrata contestualmente all'intervento edilizio in modo da risolvere la criticità elettromagnetica - realizzazione di opere infrastrutturali per la messa in sicurezza di alcune parti dell'abitato - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando i principi dell'invarianza idraulica. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> L'area le potrà scaricare i reflui nella rete esistente previa sistemazione ed adeguamento della stessa In sede di predisposizione del POC si dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - 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 adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media) - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ambito o Ambito - 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 effet-

	tuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche non definite: si rimanda al POC l'indagine delle problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: prima di inserire nel POC le nuove potenzialità edificatorie, occorre verificare e risolvere il problema degli allagamenti stradali in caso di forte pioggia..

AMBITO ANS C_19 Poggetto	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - A Poggetto, unica frazione dotata di servizi minimi, viene previsto l'ambito n. 19, situato nei pressi della nuova scuola e di un comparto residenziale appena realizzato. Su tale Ambito sarà concentrata la capacità edificatoria espressa anche dall'Ambito a sud della frazione. - E' a carico dell'Ambito cedere una porzione di area a servizio della scuola elementare debitamente attrezzata.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità insediativa residenziale massima di 1.400 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 delle NdA del PSC. - Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico).
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando i principi dell'invarianza idraulica. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC In sede di predisposizione del POC si dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - 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 adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media) - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di PSC e di POC devono essere fatte verifiche di funzionalità del sistema di smaltimento delle acque superficiali

	<ul style="list-style-type: none"> - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche non definite: si rimanda al POC l'indagine delle problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: nessuna

AMBITO ANS C_20 San Benedetto	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - L'ambito 20 si colloca nella frazione San Benedetto all'angolo fra la SP medesima e la via Fornace Tanari; - a questo Ambito verranno attribuiti oneri aggiuntivi finalizzati alla sistemazione e messa in sicurezza dell'incrocio stradale su cui insiste.; - Sull'Ambito va concentrata anche la capacità edificatoria relativa alla porzione di Ambito collocata a sud della SP San Benedetto.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità insediativa residenziale massima di 2.300 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 delle NdA del PSC. - le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico).
	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando i principi dell'invarianza idraulica. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> L'Ambito potrà immettere i propri scarichi nella rete esistente In sede di predisposizione del POC si dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - 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 adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media) - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - sistemazione dell'incrocio stradale tra la SP San Benedetto e la via Fornace Tanari - realizzazione di opere infrastrutturali per la messa in sicurezza di alcune

	<p>parti dell'abitato</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche non definite: si rimanda al POC l'indagine delle problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: nessuna

AMBITI DI POTENZIALE NUOVO INSEDIAMENTO

AMBITO ASP_CN 6, 8 Capoluogo	Produttivo comunale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - Sul territorio comunale di San Pietro in Casale sono presenti due Ambiti produttivi di nuovo insediamento localizzati il primo a sud-ovest ed in continuità con l'Ambito produttivo esistente, il secondo ad est della SP 4 all'intersezione con la SP 20. - Questi Ambiti, contrassegnati dal n. 6 e 8, sono destinati 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 Ambiti comunali o sovracomunali esistenti, che necessitino di ampliamento e/o trasferimento, nonché per quelle attività già insediate in aree urbane del comune stesso che abbiano necessità di trasferirsi per riqualificare l'azienda e nel contempo riqualificare l'ambito urbano consolidato di provenienza, anche se localizzati negli altri comuni dell'Unione Reno Galliera - Relativamente all'ambito 6, dovrà inoltre essere prevista e realizzata, sul fronte ovest, una fascia boscata adeguatamente profonda a separazione dagli insediamenti residenziali di previsione.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - In sede di POC la capacità edificatoria maturata dall'ambito n. 8 potrà essere trasferita nell'Ambito 6. In tale sede si dovranno inoltre fissare gli impegni a realizzare le opere infrastrutturali necessarie alla sostenibilità dei nuovi insediamenti.
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio gas</u> Dovrà realizzarsi un intervento per l'innalzamento di pressione di erogazione della cabina REMI di via S.Alberto, con la interconnessione con il sistema di Malalbergo, a sua volta indispensabile per sostenere i nuovi prelievi da PSC
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - 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 delle NdA del PSC - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza dell'Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici produttivi, 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 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.

Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none">- dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none">- limitazioni geotecniche non definite, si rimanda al PSC e al POC.- Limitazioni idrauliche: nessuna