

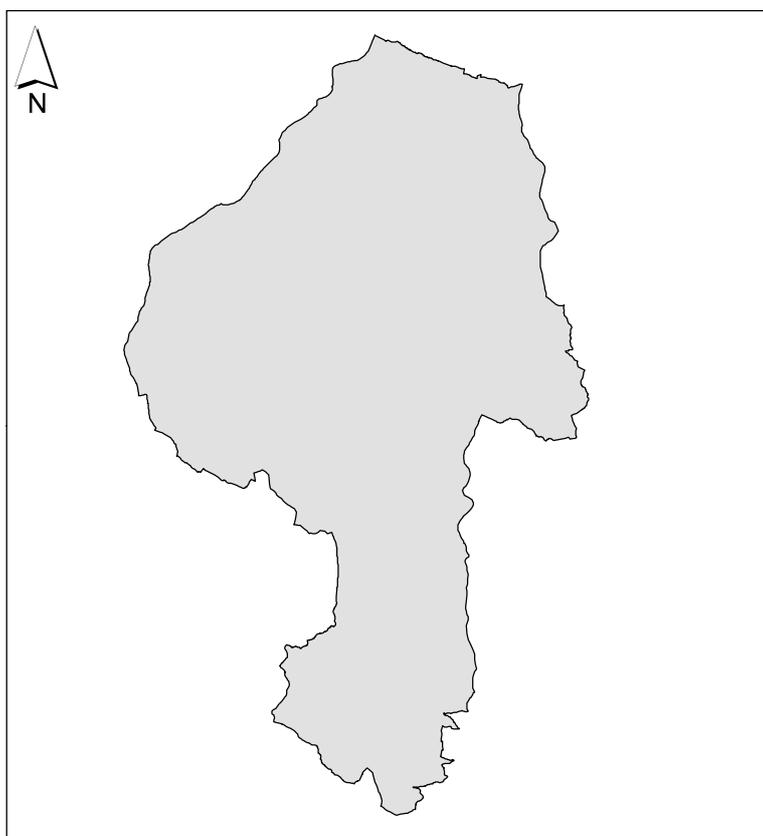


REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI BOLOGNA

COMUNE DI CASTEL DI CASIO

V A R I A N T E

# PSC PIANO STRUTTURALE C O M U N A L E



Il Sindaco

**Mauro Brunetti**

Il Responsabile del Procedimento  
geom. **Stefano Vitali**

l'Ass. alla Pian. e Progr. Territoriale  
**Marco Aldrovandi**

Il Segr. Gen.le: dott.  
dott. **Giorgio Cigna**

Responsabile del Piano:  
arch. **Giulia Brunini**

Gruppo di Lavoro:  
geom. **Pierantonio Gozzoli**  
arch. **Valentina Martoni**

Studio geologico:  
dott. **Luca Monti**

Studio archeologico:  
**Wunderkammer s.n.c.**  
dott. **Fabrizio Finotelli**,  
dott.ssa **Paola Poli**

## RELAZIONE - NORME E SCHEDE AMBITI

---

Adottata con D.C.C. n°19 del 02/04/2014

---

Approvata con D.C.C. n° 37 del 07/07/2015

## INDICE

<b>RELAZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>Art.1</b> Indirizzi ed obiettivi della variante .....	<b>3</b>
1.1	La situazione normativa urbanistica vigente..... 3
1.2	L'esigenza di procedere ad una revisione del PSC..... 3
1.3	Aggiornamento dei vincoli derivanti dagli strumenti di Pianificazione sovraordinati..... 3
1.4	Adeguamento al quadro normativo intervenuto dopo l'approvazione del PSC vigente..... 3
1.5	Modifica delle previsioni programmatiche in funzione dell'accoglimento o meno di cassazioni ed inserimenti richiesti da soggetti privati..... 3
1.6	Adeguamento del quadro programmatico in funzione dell'aggiornato quadro conoscitivo . 4
1.7	Revisione del perimetro degli ambiti urbani consolidati e introduzione degli insediamenti rurali ..... 6
1.8	Approfondimenti di analisi e revisione inerente gli edifici classificati storici ..... 6
1.9	Perimetrazioni di zona adeguate alle delimitazioni dei mappali catastali..... 8
1.10	Cassazione di aree edificabili previste in area forestale ..... 8
1.11	Raffronto delle previsioni della variante con quelle del PSC vigente aggiornate con lo stato di attuazione e indicazioni delle previsioni del POC n. 1..... 8
1.12	L e dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi ..... 9
1.13	Conferma dell'Accordo Territoriale ..... 9
<b>Art.2</b>	<b>Oggetto del Piano Strutturale Comunale.....10</b>
<b>Art.3</b>	<b>Entrata in vigore del PSC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia .....10</b>
<b>Art.4</b>	<b>Elaborati costitutivi la Variante al PSC.....11</b>
<b>Art.5</b>	<b>Monitoraggio del PSC .....12</b>
<b>Art.6</b>	<b>Rapporto con gli altri strumenti di pianificazione .....13</b>
<b>Art.7</b>	<b>Misure di salvaguardia e continuità dell'efficacia degli strumenti urbanistici vigenti .....15</b>

<b>TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI E ANTROPICHE .....</b>	<b>16</b>
Art.8 Carta della potenzialità archeologica .....	16
<b>D IMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>16</b>
Art.9 Attrezzature e spazi collettivi.....	16
Art.10 Dotazioni ecologico - ambientali .....	19
<b>I INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....</b>	<b>20</b>
Art.11 Determinazioni del PSC di Castel di Casio.....	20
Art.12 Classificazione delle strade.....	22
<b>ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO CONTENUTI NORMATIVI RIGUARDANTI I DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>23</b>
Art.13 Sistema degli insediamenti storici .....	23
Art.14 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati(AC).....	30
Art.15 Ambiti per nuovi insediamenti urbani(NU).....	32
Art.16 Ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi ( AI).....	34
Art.17 Ambiti specializzati per attività produttive(ASP).....	36
Art.18 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti .....	38
Art.19 Edilizia Residenziale Sociale (ERS) - finalità e obiettivo .....	39
Art.20 Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale.....	40
Art.21 Parco Lungo Reno, Silla e lago di Suviana .....	42
Art.22 Perimetro del territorio urbanizzato al 27 giugno 2001 .....	42
Art.23 Vincoli .....	43
Art.24 Correzione di errori materiali contenuti negli elaborati.....	43

## RELAZIONE

### **Art.1 Indirizzi ed obiettivi della variante**

#### **1.1 *La situazione normativa urbanistica vigente***

Il PSC vigente è stato elaborato negli anni 2004/2005 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 27-04-2005.

Il nuovo strumento urbanistico è stato uno dei primi approvati nella Provincia di Bologna sulla base della L.R. 20/2000 e fu elaborato in associazione con i Comuni di Porretta Terme e Gaggio Montano.

In data 29-04-2010, con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 29-07-2010, è stato approvato il primo POC interessante il periodo temporale 2010-2014.

#### **1.2 *L'esigenza di procedere ad una revisione del PSC***

Ad oltre otto anni dalla sua approvazione, ed in previsione della scadenza prossima del primo POC, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessaria una revisione complessiva dello strumento di pianificazione, come peraltro già provveduto dal Comune di Gaggio Montano, la cui pianificazione è stata elaborata contestualmente a quella di Castel di Casio.

#### **1.3 *Aggiornamento dei vincoli derivanti dagli strumenti di Pianificazione sovraordinati.***

Attraverso la "Tavola dei Vincoli" e la "Scheda del vincoli", elaborati questi redatti sulla base di quanto previsto dall'art. 51 commi 3bis e 3ter della Legge Regionale 30-07-2013 n. 15, si sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso e la trasformazione del territorio, derivanti dalle leggi, da piani sovraordinati, generali e settoriali e da atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

Nella Valsat allegata è contenuto l'apposito capitolo intitolato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni" nel quale si è analiticamente verificato che le previsioni della variante sono conformi ai vincoli e prescrizioni istituiti sul territorio del Comune di Castel di Casio.

#### **1.4 *Adeguamento al quadro normativo intervenuto dopo l'approvazione del PSC vigente.***

La variante è stata elaborata tenendo presente il quadro normativo in materia urbanistica che si è sviluppato dopo la data di approvazione del vigente PSC che si va a modificare.

Si fa riferimento in particolare alle Leggi Regionali 19/2008, 06/2009, 23/2009, 14/2010 e 15/2013.

In adempimento a quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 in materia di archeologia preventiva, è stata approntata la carta delle potenzialità archeologiche presenti nel territorio comunale che viene a far parte delle tavole dei vincoli. Le conseguenti norme sono state inserite nelle schede dei vincoli e verranno riportate ne RUE.

#### **1.5 *Modifica delle previsioni programmatiche in funzione dell'accoglimento o meno di cassazioni ed inserimenti richiesti da soggetti privati.***

Sono state esaminate le richieste dei privati di inserimento valutando la compatibilità delle aree con i vincoli esistenti di varia natura a cui erano soggette così da definire il possibile accoglimento.

Sono state inoltre accolte molte delle domande di stralcio presentate dai privati così come la modifica o eliminazione del vincolo storico da edifici privi di caratteristiche storico-testimoniali sempre su richiesta di privati.

### **1.6 Adeguamento del quadro programmatico in funzione dell'aggiornato quadro conoscitivo**

La volontà di ridurre la previsione di consumo di territorio, ha portato alla soppressione di 11 ambiti integrativi (All), non ancora attivati dal POC n.1. La cui capacità insediativa residenziale, pari a 19 alloggi, è stata compensata dalla maggiore consistenza degli interventi attivati con il POC, da un rafforzamento delle previsioni per i quattro ambiti confermati e dall'inserimento del nuovo ambito Badi-Torre realizzato in sostituzione dell'ambito per nuovi insediamenti residenziali. Inoltre l'ambito denominato Cà del Brusco, date le limitate dimensioni e la posizione prossima all'abitato della Berzantina, è stato classificato non più come All ma come insediamento rurale.

Gli ambiti soppressi sono concentrati nell'area montana: Castel di Casio sud, Castel di Casio ovest, Castel di Casio est, Capanna Moratti, Le Macchie, Cavanna di Suviana, Molinello, Pida, Casola, Casola nord, Poggio di Badi, Marzolaro, Pieve di Casio. Il numero di alloggi realizzabili in ambiti per interventi integrativi (All) risulta di 19 alloggi rispetto ai 23 residui del PSC vigente, realizzabili su una superficie ridotta e prossima ad aree già urbanizzate.

Visti i risultati, ormai quasi a consuntivo, del periodo programmato dal PSC vigente e la situazione economica non del tutto promettente, con la quale anche la realtà di Castel di Casio deve fare i conti, confermata peraltro da tutti gli indicatori considerati, hanno portato l'Amministrazione Comunale ad improntare il nuovo strumento urbanistico ad un dimensionamento più compatibile e sostenibile rispetto al quadro complessivo considerato.

In questo contesto, in base anche agli indirizzi scaturiti dalla Valsat, si è ritenuto di dover ridurre le possibilità insediative nella parte di territorio montano, privilegiando le zone di fondo valle. Da qui la cassazione di due aree per **nuovi insediamenti residenziali** site in **Castel di Casio e Badi** che nel vigente PSC prevedevano una capacità insediativa di 25 alloggi equivalenti. L'ambito di Castel di Casio è stato eliminato anche per preservare lo stato attuale che caratterizza i borghi storici dell'area così da incentivare il recupero degli edifici esistenti e il completamento delle aree consolidate. Questa scelta va nella direzione intrapresa dall'Amministrazione di valorizzazione del centro storico del Capoluogo. Si è inoltre provveduto alla cassazione degli **ambiti di riqualificazione** non ancora attivati con il POC in quanto si è preso atto che la presenza di molteplici proprietà di aree e fabbricati, rende impossibile il necessario propedeutico accordo tra i vari proprietari. Nella Variante queste zone sono state ricomprese negli ambiti consolidati e tramite il RUE verrà prevista una normativa che consentirà di fissare gli obiettivi di riqualificazione dell'area attraverso stralci attivati mediante **interventi convenzionati** gestiti dall'Ufficio tecnico.

Le aree che erano classificate come **ambiti di riqualificazioni** sono divenuti ambiti consolidati e quindi la loro capacità edificatoria va ad implementare il numero di alloggi residui degli ambiti consolidati (n. **35 alloggi**).

Due degli ambiti in corso di urbanizzazione, La Speranza e Monferrone, sono stati ridotti (per presenza di lotti in area forestale, su richiesta di stralci o per problemi geomorfologici) e trasformati in ambiti consolidati. Gli alloggi residui derivanti da questi ambiti vanno ad implementare il numero di alloggi da realizzare in ambiti consolidati. Anche Salmaore è stato trasformato in ambito consolidato in quanto le urbanizzazioni sono state completate e cedute al Comune.

Il nuovo ambito specializzato per attività turistiche ASP - 5 "Torraccia", attivato con il POC 1, è stato stralciato come ambito specializzato e riclassificato come insediamento rurale. Inoltre è stata notevolmente ridotta la superficie d'intervento mentre la potenzialità edificatoria a destinazione turistica è stata sostituita con quella residenziale.

Inoltre è stata valutata la capacità edificatoria delle aree stralciate su richiesta di privati corrispondente a circa n.175 alloggi: tale superficie è di poco superiore a quella inserita su richiesta di privati all'interno degli ambiti urbani consolidati o degli insediamenti rurali. La previsione di questa categoria del PSC vigente era di n.60 alloggi di cui n. 32 realizzati ad oggi. Paragonando la percentuale di interventi realizzati in ambiti consolidati rispetto alle altre categorie di ambiti si evince che tale dato fosse sottostimato.

La variante, a seguito di queste analisi, valuta in **270** il numero di **alloggi** da realizzare in **ambito consolidato**. Si sottolinea che il 67% di tali alloggi è concentrato nell'area di fondovalle Prati - Berzantina.

Inoltre sono da valutare le aree ancora in esecuzione per **Piani Particolareggiati approvati in vigore del PRG**, ammontanti a **14 alloggi** (nel PSC vigente erano n. 199 alloggi) e quella relativa agli **ambiti di nuova urbanizzazione residenziale**, Prati monte, confermato ma ridotto (nel PSC vigente n. 66 alloggi), che prevede **31 alloggi** e Prati fondovalle confermato in **34 alloggi** equivalenti per un totale complessivo di **79 alloggi**.

A questi si deve aggiungere l'incremento derivante dal **recupero edilizio** che è stato stimato in **n. 30 alloggi** incrementando di n. 7 unità il residuo del PSC vigente.

Il dimensionamento della variante, per quanto attiene la nuova edificazione residenziale, prevede un **numero di alloggi equivalenti pari a 454** per il periodo programmato 2014-2024.

In dettaglio l'entità della nuova edificazione prevista nella Variante al PSC è data da:

- n. 14 alloggi derivanti da aree in corso di urbanizzazione;
- n. 65 alloggi da revisione residua in nuovi ambiti del PSC vigente confermata
- n. 19 alloggi in ambiti integrativi compatibili;
- n. 21 alloggi attivati con POC1 in AC
- n. 35 alloggi derivanti dalla soppressione degli ambiti di riqualificazione inseriti in AC
- n. 270 alloggi residui in ambiti consolidati urbani;
- n. 30 alloggi derivanti da recupero edilizio su esistente;

Per quanto riguarda le opportunità di insediamento di nuove **attività produttive** artigianali-industriali queste si concentrano esclusivamente nel fondovalle del Reno nell'area di Prati con

l'ambito specializzato per nuovi insediamenti produttivi Cà del Lago 2, e l'area produttiva totalmente o prevalentemente edificata Lago 1. La variante eliminando l'ambito per nuovi insediamenti urbani di Castel di Casio ha eliminato la possibilità di realizzare 2.100 mq di SC per attività produttive artigianali che avrebbero potuto generare effetti negativi in funzione ai problemi connessi al pregio ambientale e all'accessibilità dei luoghi. Per quanto attiene l'insediamento produttivo Cà del Lago 2, data la particolare ubicazione dell'ambito, la normativa prevederà che le attività insediabili non generino un aumento del traffico pesante.

La Variante conferma le nuove attività terziarie e commerciali dell'area di fondovalle realizzate all'interno dei due nuovi ambiti per insediamenti urbani (Prati fondovalle e Prati monte). Mentre per quanto riguarda le attività turistiche è stata mantenuta solo la possibilità di ampliamento di attività esistenti. L'ambito specializzato per attività turistico-ricettive "Lungo Lago" è ridotto all'esistente e in parte trasformato in ambito consolidato. Come già detto è stato inoltre trasformato in insediamento rurale riducendone l'area pur mantenendone la potenzialità edificatoria l'ambito specializzato per attività turistico-ricettive "Torraccia" posto nei pressi della località Prati. La variante ha inoltre introdotto una nuova categoria di ambiti specializzati detta speciale per attivare presso la cava della Pilastrina, posta lungo il torrente Limentra in prossimità di Castel di Casio, un'area per attività di deposito ed impianti per il recupero di residui non pericolosi da costruzione e demolizione in quanto la conformazione plano-altimetrica di parte dell'area e la sua ubicazione, rappresentino caratteristiche strategiche ottimali per un suo utilizzo con l'insediamento di tale attività. Si deve inoltre considerare che l'insediamento di questa attività avrà rilevanza intercomunale in considerazione del fatto che questo servizio è del tutto assente nell'alta valle del Reno. Si precisa che tale area non risulta idonea per ospitare attività artigianali in senso lato.

### ***1.7 Revisione del perimetro degli ambiti urbani consolidati e introduzione degli insediamenti rurali***

La Variante ha effettuato una revisione di tutti gli ambiti consolidati stralciando alcuni ambiti del PSC vigente riconoscendoli privi delle caratteristiche necessarie ad essere individuati come tali. Si sono inoltre classificati come ambiti consolidati alcuni agglomerati abitativi attualmente classificati come nuclei storici, i quali, a seguito di una verifica diretta, pur essendo privi dei caratteri peculiari per essere definiti di pregio storico, sono stati riconosciuti come presidi storici del territorio. Inoltre sono stati ampliati alcuni ambiti preesistenti per ricomprendere aree contigue al precedente perimetro o, come nel caso dell'abitato di Badi, per ricucire una realtà territoriale caratterizzata da una serie di edifici intervallati da lotti liberi, ma che comunque rappresentano una continuità dell'abitato usufruendo tra l'altro di tutti i servizi primari funzionanti nel centro urbano. Si è infine introdotta la nuova categoria di insediamenti urbani per poter riconoscere l'esistenza di quei aggregati, che pur non possedendo le caratteristiche di ambito urbano, sono riconosciuti come inserimento organizzato spesso dotato di alcune opere di urbanizzazioni quali fognatura e illuminazione pubblica. Si ricorda che molti degli ambiti consolidati individuati non posseggono edificabilità residua, ma vogliono riconoscere le caratteristiche urbane dell'area.

### ***1.8 Approfondimenti di analisi e revisione inerente gli edifici classificati storici***

La delicata materia riguardante il patrimonio storico presente nel territorio comunale è stata affrontata con la preliminare **conferma dei dodici centri storici individuati dal PTCP**, rispetto a 19 del PSC vigente, e con il successivo puntuale e dettagliato esame di tutti gli edifici e gli agglomerati di rilevanza storica e testimoniale, individuati con l'ausilio primario di quanto già classificato nel PSC vigente. Dopo l'analisi dei dati raccolti ed in base alle caratteristiche peculiari di questo rilevante patrimonio si è proceduto alla seguente classificazione:

**Centro Storico (CS)** sono i dodici centri già classificati nel PTCP

Gli aggregati insediativi che non presentano una dimensione e non manifestano un livello di complessità storica, culturale e morfologica tale da poter essere classificabili come centri storici sono stati individuati e classificati come *"Nucleo Storico" (NS)*. Essi sono diffusi sia nel territorio rurale che in quello urbano. La variante classifica **24 Nuclei Storici**.

I fabbricati singoli e i rispettivi edifici di servizio, che non formano aggregazione ma che presentano caratteristiche peculiari di rilevanza storico testimoniale, sono stati classificati creando una nuova categoria di tutela: l'*"Edificio Storico" (ES)*.

La variante individua complessivamente **94 Edifici Storici** di cui **12 nuovi inserimenti** e 84 stralci precedentemente classificati come Nuclei storici. Tra i nuovi inserimenti troviamo:

- le torri di avvistamento appartenenti all'edilizia agricola, elemento di grande valore storico, culturale ed architettonico;
- edifici storici di valore storico-architettonico non manomessi da interventi edilizi incongrui e/o inseriti in un particolare contesto paesaggistico;
- edifici con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/2004, ed individuati con colore grigio.

Tra gli edifici stralciati troviamo:

- edifici privi di valore storico-architettonico o testimoniale;
- edifici ricostruiti senza mantenere le caratteristiche storico-architettoniche;
- edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione che ne hanno snaturato il valore storico-architettonico e testimoniale.

Per ogni edificio, sia questo inserito in Centro storico, in Nucleo storico o isolato, il RUE provvederà a determinare la specifica categoria di classificazione corrispondente a una specifica normativa d'intervento, si dovrà dare una propria classificazione in rapporto alle caratteristiche rilevate.

All'interno dei centri e dei nuclei storici sono stati individuati n. 26 edifici privi di caratteri storici che rappresentano una stridente anomalia rispetto al contesto in cui sono collocati. Per questi edifici, indicati in cartografia con il colore rosa, il RUE dovrà prevedere una deroga alle indicazioni generali della L.R. 20/2000 in modo tale che siano ammessi interventi, ivi compresi modesti aumenti volumetrici, volti al miglioramento dell'integrazione di questi con il contesto storico e quindi al

mantenimento dell'aspetto tradizionale del borgo, configurandosi pertanto come interventi finalizzati al pubblico interesse.

### **1.9 Perimetrazioni di zona adeguate alle delimitazioni dei mappali catastali**

La rappresentazione grafica delle zonizzazioni di piano sulla cartografia di base, costituita dalla Carta Tecnica Regionale, pone seri problemi pratici allorché l'ufficio deve rilasciare certificati di destinazione urbanistica. Le richieste dei cittadini vengono ovviamente redatte in base alle proprietà dei mappali catastali, quando si va sovrapporre il catastale alla CTR spesso la zonizzazione non coincide con i confini delle proprietà, con il risultato che si individuano destinazioni variegata non corrette.

La grafica della variante è stata elaborata con la sovrapposizione delle due mappe, apportando le rettifiche del caso così da far coincidere i confini dei mappali catastali con i limiti di zona.

### **1.10 Cassazione di aree edificabili previste in area forestale**

La puntuale sovrapposizione della carta delle aree forestali del PTCP con la cartografia del PSC vigente, ha evidenziato la presenza di aree edificabili previste in queste parti del territorio, dove per legge è inibita l'edificazione. Si è pertanto provveduto a cassare tali previsioni ripristinando la corretta assegnazione della qualifica di area vincolata ad area forestale.

### **1.11 Raffronto delle previsioni della variante con quelle del PSC vigente aggiornate con lo stato di attuazione e indicazioni delle previsioni del POC n. 1**

Nella tabella 1 si è operato un riepilogo delle previsioni del PSC relative all'edificazione residenziale e la verifica dello stato di attuazione, con l'indicazione di quanto attivato con il POC n. 1 e il già edificato durante il periodo temporale intercorrente dall'approvazione del PSC (2005) al 30-06-2013, definendo conseguentemente il residuo non ancora realizzato.

Nella tabella 2 si è indicato il riepilogo delle previsioni della variante relative all'edificazione residenziale.

I dati più significativi che si possono rilevare dalla tabella, riguardano:

- il dimensionamento della variante nella quale sono previsti n 454 alloggi equivalenti realizzabili nel decennio 2014-2024, numero calcolato tenendo conto della residua edificabilità di Piani Particolareggiati risalenti al PRG ed ancora in esecuzione e dei due ambiti di nuova urbanizzazione del PSC confermati, di cui uno ridimensionato.

Non tenendo conto di queste entità la previsione netta della variante è di 253 alloggi equivalenti.

- la presa d'atto che dei 525 alloggi previsti nel PSC vigente, negli otto anni dal 2005 al 2013, sono stati realizzati solamente 71 alloggi. Numero questo che aumenta a 142 se si tiene conto del POC1.

A questo proposito si deve rilevare che, essendo il POC n. 1 approvato solamente nell'anno 2010, le esigenze di edilizia residenziale, nel periodo 2005-2010, sono state soddisfatte con i soli interventi in ambiti consolidati ed in aree con Piani Particolareggiati approvati in vigenza del PRG.

Nella tabella 3 si è invece elaborato il riepilogo delle previsioni del PSC vigente relative all'edificazione Artigianale e Turistico-Ricettiva e la verifica dello stato di attuazione la stessa indicando quanto attivato con il POC n. 1 e quanto già edificato durante il periodo temporale

intercorrente dall'approvazione del PSC (2005) al 30-06-2013, definendo conseguentemente il residuo non ancora realizzato.

Nella tabella 4 si è elaborato il riepilogo delle previsioni della variante relative all'edificazione Artigianale e Turistico-Ricettiva.

#### **1.12 Le dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi**

Dalle tabelle 5-6-7 si rileva che le dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi, divise per parcheggi, verde pubblico, attrezzature collettive ed istruzione previste nella variante, soddisfano ampiamente le dotazioni minime fissate per norma. In particolare dalla data di approvazione del PSC vigente sono stati realizzati:

- il 90% dei parcheggi in progetto e i rimanenti sono in programmazione;
- parte dei percorsi ciclo pedonali: in località Berzantina e in località Prati;
- è stata realizzata la nuova scuola media presso il capoluogo;
- è stato completato il progetto del campo sportivo all'interno del parco del Reno;
- sono realizzati tre 3 ampliamenti di cimiteri dei 5 esistenti e 1 è in programma;
- sono state realizzate nuove aree verdi attrezzate all'interno degli ambiti consolidati ed implementati gli arredi di quelli esistenti;
- sono stati realizzati il collettore fognario lungo il Lago di Suviana e un tratto di fognatura presso Badi;

#### **1.13 Conferma dell'Accordo Territoriale**

In sede di formazione del PSC vigente, furono inserite le previsioni indicate nell'Accordo di Pianificazione sottoscritto dai Comuni di Castel di Casio, Porretta Terme, Gaggio Montano e dalla Provincia di Bologna, di cui alla Delibera di Giunta Provinciale n. 300 del 17-09-2002.

Nella stesura della presente variante al PSC le previsioni urbanistiche correlate all'accordo richiamato, non hanno subito variazioni. La variante conferma gli obiettivi

<b>TABELLA 1</b>						
<b>RIPILOGO DELLE PREVISIONI DEL PSC VIGENTE RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE E VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE</b>						
<b>PSC VIGENTE</b>			<b>PREVISIONE</b>	<b>REALIZZATO</b>	<b>PREVISIONE POC1</b>	<b>RESIDUO</b>
			<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1-2</b>
<b>Tipologia intervento</b>	<b>Ambito-Localizzazione</b>		<b>N. alloggi equivalenti</b>	<b>N° Alloggi equivalenti</b>	<b>N° Alloggi equivalenti</b>	<b>N° Alloggi equivalenti</b>
<b>INTERVENTI IN CORSO DI ESECUZIONE ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PSC</b>						
intervento già previsto in PRG e confermato dal PSC	NU2 - 1 La Speranza	A	46	0	0	46
Interventi in ambiti già in corso di realizzazione	NU3 - 3 Casellino		16	2	0	14
	NU3 - 1 Salmaore		152	30	0	122
	NU3 - 2 Monferrone		17	0	0	17
	<b>totale parziale</b>	<b>B</b>	<b>185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>153</b>
<b>totale interventi in corso di esecuzione A+B</b>		<b>C</b>	<b>231</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>199</b>
<b>INTERVENTI DI NUOVA PREVISIONE DEL PSC</b>						
ambiti per nuovi insediamenti	NU1 - 3 Castel di Casio		5	0	0	5
	NU1 - 4 Badi		20	0	0	20
	NU1 - 1 Ai Prati fondovalle		34	0	34	34
	NU1 - 2 Ai Prati a monte		66	0	0	66
	<b>totale parziale</b>	<b>D</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>125</b>
Ambiti di compatibilità per modesti interventi integrativi	All - 1 Castel di Casio sud		2	0	0	2
	All - 2 Castel di Casio ovest		2	0	0	2
	All - 3 Castel di Casio est		2	0	0	2
	All - 4 Capanna dei Moratti		2	0	0	2
	All - 5 La Collina		2	0	3	2
	All - 6 Uccellara		2	0	2	2
	All - 7 Ostello - La Buca		2	0	4	2
	All - 8 Badi		2	0	11	2
	All - 9 Molinello		2	0	0	2
	All - 10 Le Macchie		2	0	0	2
	All - 11 Cavanna di Suviana		2	0	0	2
	All - 12 Pida		2	0	0	2
	All - 13 Cà del Brusco		2	0	0	2
	All - 14 Casola		2	0	0	2
	All - 15 Casola nord		2	0	0	2
	All - 16 Poggio Badi		2	0	0	2
	All - 17 Marzolarà		2	0	0	2
	All - 18 Pradale		2	0	1	2
	All - 19 Pieve di Casio		2	0	0	2
	All - 20 Ca' dei Vitali		2	0	0	2
	All - 21 Le Piane		2	0	0	2
	All - 22 Lizzo		2	0	0	2
	<b>totale parziale</b>	<b>E</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>44</b>
Ambiti di riqualificazione	AR - 1 Stazione di Silla		0	0	0	0
	AR - 2 Svincolo SS		0	0	0	0
	AR - 3 F. Roncado		7	0	7	7
	AR - 4 Berzantina		20	0	0	20
	AR - 5 Castel di Casio centro		3	0	0	3
	AR - 6 Le Macchie		5	0	0	5
	AR - 7 Vigne		0	0	9	0
<b>totale parziale</b>	<b>F</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>35</b>	
	Residuo ambiti urbani consolidati	<b>G</b>	<b>60</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>28</b>
	Incremento da recupero edilizio	<b>H</b>	<b>30</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
<b>Totale interventi di nuova previsione del PSC D+E+F+G+H</b>		<b>I</b>	<b>294</b>	<b>39</b>	<b>71</b>	<b>255</b>
<b>Totale previsione alloggi equivalenti del PSC costituita da interventi in esecuzione e interventi di nuova previsione C+I</b>			<b>525</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>454</b>
<b>Residuo considerando anche le previsioni del POC in corso di attuazione 1-2-3</b>						<b>383</b>

<b>TABELLA 2</b>				
<b>RIEPILOGO DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE</b>				
<b>VARIANTE</b>				
<b>Ambito-Localizzazione</b>	<b>N° Alloggi equivalenti</b>		<b>Ambito-Localizzazione</b>	<b>N° Alloggi equivalenti</b>
<b>PREVISIONI RESIDUE DEL PSC</b>			<b>PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
NU2 - 1 La Speranza	46		Ambito ridotto e classificato AC convenzionata	0
NU3 - 3 Casellino	14		Ambito confermato	14
NU3 - 1 Salmaore	122		Ambito classificato AC	0
NU3 - 2 Monferrone	17		Ambito ridotto e classificato AC convenzionata	0
<b>Residui da previgente PRG confermati nel PSC</b>	<b>199</b>	<b>A</b>	<b>Totale previsione residua da PSC confermata in variante</b>	<b>14</b>
NU1 - 3 Castel di Casio	5		Ambito stralciato	0
NU1 - 4 Badi	20		Ambito stralciato	0
NU1 - 1 Ai Prati fondovalle	34		NU1 -Prati fondovalle	34
NU1 - 2 Ai Prati a monte	66		Ambito ridotto	31
<b>Residui Nuovi ambiti da PSC</b>	<b>125</b>	<b>B</b>	<b>Totale previsione Nuovi ambiti residua da PSC confermata in variante</b>	<b>65</b>
		<b>C</b>	<b>Totale residui da PSC confermati in Variante A+B</b>	<b>79</b>
All - 1 Castel di Casio sud	2		ambito soppresso	0
All - 2 Castel di Casio ovest	2		ambito soppresso	0
All - 3 Castel di Casio est	2		ambito soppresso	0
All - 4 Capanna dei Moratti	2		ambito soppresso	0
All - 9 Molinello	2		ambito soppresso	0
All - 10 Le Macchie	2		Ambito confermato	2
All - 11 Cavanna di Suviana	2		Ambito confermato	2
All - 12 Pida	2		ambito soppresso	0
All - 13 Cà del Brusco	2		ambito inserito in AC convenzionata	0
All - 14 Casola	2		ambito soppresso	0
All - 15 Casola nord	2		ambito soppresso	0
All - 16 Poggio Badi	2		ambito soppresso	0
All - 17 Marzolarà	2		ambito soppresso	0
All - 19 Pieve di Casio	2		Ambito soppresso	0
All - 20 Ca' dei Vitali	2		Ambito confermato e potenziato	4
All - 21 Le Piane	2		Ambito confermato e potenziato	3
All - 22 Lizzo	2		Ambito confermato	2
			All - 23 Badi - Torre nuovo ambito	6
		<b>D</b>	<b>Previsione Variante ambiti intergrativi All</b>	<b>19</b>
All - 5 La Collina	2		ambito attivato con POC 1 inserito in AC	3
All - 6 Uccellara	2		ambito attivato con POC 1 inserito in AC	2
All - 7 Ostello - La Buca	2		ambito attivato con POC 1 inserito in AC	4
All - 8 Badi	2		ambito attivato con POC 1 inserito in AC	11
All - 18 Pradale	2		ambito attivato con POC 1 inserito in AC	1
<b>Residui da Ambiti integrativi del PSC</b>	<b>44</b>	<b>E</b>	<b>All attivati con POC 1 inseriti in AC</b>	<b>21</b>
AR - 1 Stazione di Silla	0		Ambito inserito in AC convenzionata	0
AR - 2 Svincolo SS	0		Ambito inserito in AC convenzionata	0
AR - 3 F. Roncado	7		ambito attivato con POC 1 inserito in AC	7
AR - 4 Berzantina	11		Ambito inserito in AC convenzionata	11
AR - 5 Castel di Casio centro	3		Ambito inserito in AC convenzionata	3
AR - 6 Le Macchie	5		Ambito inserito in AC convenzionata	5
AR - 7 Vigne	9		ambito attivato con POC 1 inserito in AC	9
<b>Residui da Ambiti di recupero del PSC</b>	<b>35</b>	<b>F</b>	<b>AR inseriti in AC convenzionata</b>	<b>35</b>
<b>Residuo ambiti urbani consolidati</b>	<b>28</b>	<b>G</b>	<b>Previsione Variante in ambiti urbani consolidati</b>	<b>270</b>
<b>Incremento da recupero edilizio</b>	<b>23</b>	<b>H</b>	<b>Previsione Variante incremento da recupero edilizio</b>	<b>30</b>
<b>Totale residuo del Vigente PSC A+B+C+D+E+F</b>	<b>454</b>	<b>I</b>	<b>Totale alloggi equivalenti in interventi di nuova previsione della VARIANTE D+E+F+G+H</b>	<b>375</b>
			<b>Totale previsione alloggi equivalenti della VARIANTE costituito da interventi residui dal PSC vigente confermati ed interventi di nuova previsione C+I</b>	<b>454</b>

TABELLA 3

**RIEPILOGO DELLE PREVISIONI DEL PSC VIGENTE RELATIVE ALL' EDIFICAZIONE ARTIGIANALE E TURISTICO - RICETTIVA E VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE**

PSC VIGENTE		PREVISIONE	REALIZZATO	PREVISIONE POC1	RESIDUO
		1	2	3	1-2
		mq SC	mq SC	mq SC	mq SC
NU1 - 3 Castel di Casio		2.100	0	0	2.100
NU1 - 4 Badi		308	0	0	308
NU1 - Prati fondovalle		1.200	0	1.200	1.200
NU1 - Prati a monte		1.620	0	0	1.620
<b>TOTALE NU</b>	<b>A</b>	<b>5.228</b>	<b>0</b>	<b>1.200</b>	<b>5.228</b>
ASP3 - Cà del Lago 2		17.860	0	17.860	17.860
ASP5 -Torraccia		400			400
ASP5 - Suviana		300	0	0	300
ASP5 - Lungo Lago		900	0	0	900
<b>TOTALE ASP</b>	<b>B</b>	<b>19.460</b>	<b>0</b>	<b>17.860</b>	<b>19.460</b>
AR - 1 Stazione di Silla		250	0	0	250
AR - 4 Berzantina		315	0	0	0
AR - 5 Castel di Casio centro		50	282	282	0
AR - 7 Vigne		170	0	434	434
<b>TOTALE AR</b>	<b>C</b>	<b>785</b>	<b>282</b>	<b>716</b>	<b>684</b>
<b>Totale previsione insediamenti A+B+C</b>	<b>D</b>	<b>25.473</b>	<b>282</b>	<b>19.776</b>	<b>25.372</b>
<b>ASP2 ambiti prevalentemente edificati</b>	<b>E</b>	<b>30.141</b>	<b>9.740</b>		<b>20.401</b>
<b>Totale previsione edificazione artigianale e turistico-ricettiva D+E</b>		<b>55.614</b>	<b>10.022</b>	<b>19.776</b>	<b>45.773</b>

TABELLA 4

**RIEPILOGO DELLE PREVISIONI DELL' EDIFICAZIONE ARTIGIANALE E TURISTICO - RICETTIVA DELLA  
VARIANTE**

VARIANTE				
Ambito localizzazione	mq SC		Ambito-Localizzazione	mq SC
PREVISIONI RESIDUE DEL PSC			PREVISIONI DELLA VARIANTE	
NU1 - 3 Castel di Casio	2.100		Ambito stralciato	0
NU1 - 4 Badi	308		Ambito stralciato	0
NU1 - 1 Ai Prati fondovalle	1.200		Abito confermato	1.200
NU1 - 2 Ai Prati a monte	1.620		Ambito ridotto	757
<b>TOTALE NU</b>	<b>5.228</b>	<b>A</b>	<b>TOTALE NU</b>	<b>1.957</b>
ASP3 - Cà del Lago 2	17.860		Ambito confermato	14.548
ASP5 - Torraccia	400		ambito stralciato	0
ASP5 - Suviana	300		Ambito stralciato	0
ASP5 - Lungo Lago	900		Ambito stralciato	0
ASP5 - Pilastrina	0		Nuovo ambito	PUA
<b>TOTALE ASP</b>	<b>19.460</b>	<b>B</b>	<b>TOTALE ASP</b>	<b>14.548</b>
AR - 1 Stazione di Silla	250		Ambito inserito in AC convenzionata	250
AR - 4 Berzantina	315		Ambito inserito in AC convenzionata	315
AR - 5 Castel di Casio centro	50		Abito attivato con POC 1	0
AR - 7 Vigne	434		Abito attivato con POC 1	434
<b>TOTALE AR</b>	<b>1.049</b>	<b>C</b>	<b>TOTALE AR</b>	<b>999</b>
<b>Totale residuo del vigente PSC A+B+C</b>	<b>25.737</b>	<b>D</b>	<b>Totale interventi di nuova previsione della variante A+B+C</b>	<b>17.504</b>
<b>Ambiti prevalentemente edificati</b>	<b>20.401</b>	<b>E</b>	<b>Completamento confermato</b>	<b>20.401</b>
			<b>Totale previsione della variante costituito da interventi residui dal PSC vigente confermati ed interventi di nuova previsione D+E</b>	<b>37.905</b>

TABELLA 5 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI						
Ambiti in cui sono acquisibili gratuitamente dotazioni con l'attuazione del PSC	Mq ST aree intervento	Mq SF dotazioni richieste				
		<i>parcheggi</i>	<i>verde</i>	<i>attrezzature</i>	<i>istruzione</i>	<i>TOTALE</i>
NU1 Prati fondovalle	59.440	4.074	15.440	-	-	19.514
NU1 Prati a Monte	43.098	1.500	6.000	300	-	7.800
<b>Totale NU1</b>	<b>102.538</b>	<b>5.574</b>	<b>21.440</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>27.314</b>
NU3 Casellino	11.140	225	900	750	-	1.875
<b>Totale NU3</b>	<b>11.140</b>	<b>225</b>	<b>900</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>1.875</b>
AC POC 1 F. Roncado	8.860	850	PUA	-	-	850
AC POC 1 Vigne -Berzantina	2.851	300	POC	-	-	300
AC POC 1 Castel di Casio centro	4.730	750	-	-	-	750
<b>Totale AC POC1</b>	<b>16.441</b>	<b>1.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.900</b>
ASP3 Cà del Lago 2	44.670	PUA	PUA	PUA	-	0
<b>Totale ASP</b>	<b>44.670</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>		<b>7.699</b>	<b>22.340</b>	<b>1.050</b>	<b>0</b>	<b>31.089</b>
<b>Altre dotazioni (esistenti o in via di acquisizione)</b>		<b>36.609</b>	<b>117.930</b>	<b>29.237</b>	<b>14.442</b>	<b>188.052</b>
<b>TOTALE DOTAZIONE MINIMA PREVISTA DAL PSC</b>		<b>44.308</b>	<b>140.270</b>	<b>30.287</b>	<b>14.442</b>	<b>229.307</b>
di cui dotazione di livello locale		<b>21.416</b>	<b>88.123</b>	<b>30.287</b>	<b>14.442</b>	<b>154.268</b>
di cui dotazione di livello sovralocale		<b>22.892</b>	<b>52.147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75.039</b>
<b>differenza esistente PSC vigente e Variante</b>		-1.909	-1.604	-4.076	-2.577	
<b>Dotazioni esistenti Variante</b>		34700	116326	25161	11865	

TABELLA 6		DISTRIBUZIONE DELLE DOTAZIONI DI AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE PER LOCALITA' DELLA VARIANTE						
Macrolocalità	Ambito-Localizzazione	Mq ST interessati da interventi di trasformazione	Mq SF dotazioni richieste					
			parcheggi	verde	attrezzature	istruzione	TOTALE	
Castel di Casio	AC POC 1 Castel di Casio centro	4.730	750	0	0	0	750	
<b>TOTALE CASTEL DI CASIO</b>		<b>4.730</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>750</b>	
Badi	NU3 - Casellino	11.140	225	900	750	0	1.875	
<b>TOTALE BADI</b>		<b>11.140</b>	<b>225</b>	<b>900</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>1.875</b>	
<b>TOTALE TERRITORIO MONTANO</b>		<b>15.870</b>	<b>975</b>	<b>900</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>2.625</b>	
Prati	NU1 Prati fondovalle	59.440	4.074	15.440	0	0	19.514	
Prati	NU1 Prati a monte	43.098	1.500	6.000	300	0	7.800	
Prati	ASP3 Cà del Lago 2	44.670	PUA	PUA	PUA	0	0	
<b>TOTALE PRATI</b>		<b>211.492</b>	<b>5.574</b>	<b>21.440</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>27.314</b>	
Berzantina	AC POC 1 F. Roncado	8.860	850	PUA	0	0	850	
Berzantina	AC POC 1 Vigne -Berzantina	2.851	300	POC	0	0	300	
<b>TOTALE BERZANTINA</b>		<b>11.711</b>	<b>1.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.150</b>	
<b>TOTALE FONDOVALLE RENO</b>		<b>223.203</b>	<b>6.724</b>	<b>21.440</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>28.464</b>	
<b>% TERRITORIO MONTANO</b>		<b>6,6%</b>	<b>12,7%</b>	<b>4,0%</b>	<b>71,4%</b>	<b>0%</b>	<b>8,4%</b>	
<b>% FONDOVALLE RENO</b>		<b>93,4%</b>	<b>87,3%</b>	<b>96,0%</b>	<b>28,6%</b>	<b>0%</b>	<b>91,6%</b>	
<b>CASTEL DI CASIO ALTRE DOTAZIONI</b>			2.359	15.445	9.121	9.553	31.325	
<b>SUVIANA ALTRE DOTAZIONI</b>			8.390	16.058	8.182	0	31.380	
<b>BADI ALTRE DOTAZIONI</b>			8.305	14.805	10.434	0	33.544	
<b>PRATI ALTRE DOTAZIONI</b>			8.425	3.673	0	0	12.098	
<b>BERZANTINA ALTRE DOTAZIONI</b>			10.691	73.915	1.500	4.889	79.705	
<b>TOTALE ALTRE DOTAZIONI</b>			<b>38.170</b>	<b>123.896</b>	<b>29.237</b>	<b>14.442</b>	<b>188.052</b>	
<b>% TERRITORIO MONTANO TOTALE</b>			<b>49,9%</b>	<b>37,4%</b>	<b>94,9%</b>	<b>66,1%</b>	<b>51,2%</b>	
<b>% FONDOVALLE RENO TOTALE</b>			<b>50,1%</b>	<b>62,6%</b>	<b>5,1%</b>	<b>33,9%</b>	<b>48,8%</b>	
<b>TOTALE DOTAZIONI CASTEL DI CASIO</b>			3.109	15.445	9.121	9.553	32.075	
<b>TOTALE DOTAZIONI SUVIANA</b>			8.390	16.058	8.182	0	31.380	
<b>TOTALE DOTAZIONI BADI</b>			8.530	15.705	11.184	0	35.419	
<b>TOTALE DOTAZIONI PRATI</b>			13.999	25.113	300	0	39.412	
<b>TOTALE DOTAZIONI BERZANTINA</b>			11.841	73.915	1.500	4.889	80.855	
<b>TOTALE DOTAZIONI</b>			<b>45.869</b>	<b>146.236</b>	<b>30.287</b>	<b>14.442</b>	<b>219.141</b>	
<b>% TERRITORIO MONTANO TOTALE</b>			<b>43,7%</b>	<b>32,3%</b>	<b>94,1%</b>	<b>66,1%</b>	<b>45,1%</b>	
<b>% FONDOVALLE RENO TOTALE</b>			<b>56,3%</b>	<b>67,7%</b>	<b>5,9%</b>	<b>33,9%</b>	<b>54,9%</b>	

<b>TABELLA 7 CONFRONTO TRA DOTAZIONI OBIETTIVO E DOTAZIONI PREVISTE DALLA VARIANTE</b>					
residenti 2024 = 3.580; Turisti = 2.200					
	<i>parcheggi</i>	<i>verde</i>	<i>attrezzature</i>	<i>scuole</i>	<i>Totale dotazioni</i>
Mq procapite di dotazione per i residenti al 2024	5	18	4	3	30
Mq necessari per i residenti al 2024	19.250	69.300	15.400	11.550	115.500
Mq procapite di dotazione per i turisti stanziali	5	13	2	0	20
Mq necessari per i turisti stanziali	11.000	28.600	4.400	0	44.000
Mq complessivi (dotazione obiettivo)	30.250	97.900	19.800	11.550	159.500
Dotazioni esistenti al 2013	33.139	110.360	27.737	14.442	185.678
Dotazione aggiuntiva VARIANTE	7.699	22.340	1.050	0	31.089
PREVISIONI VARIANTE	40.838	132.700	28.787	14.442	216.767
Differenza VARIANTE - dotazione obiettivo	10.588	34.800	8.987	2.892	57.267
Dotazione esistente al 2005	11.808	64.179	25.161	11.865	113.013



## NORME GENERALI

### **Art.2 Oggetto del Piano Strutturale Comunale**

1. Il Piano Strutturale è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune di Castel di Casio con riguardo all'intero territorio comunale, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.
2. Il presente Piano Strutturale Comunale è stato redatto ai sensi della L.R. n.20/2000 e ss. mm. e ii. "Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio" e costituisce parte del complesso degli atti di pianificazione territoriale con i quali il Comune, come previsto dall'art. 28 della citata L.R. n.20/2000 e ss. mm. e ii., disciplina l'utilizzo e la trasformazione del territorio e delle relative risorse.
3. Il PSC è stato elaborato in coerenza con il Documento Preliminare (e ValSAT ad esso allegati), ed è conforme all'Accordo di pianificazione stipulato tra il Comune di Casio e la Provincia di Bologna; il PSC è inoltre conforme a tutti i vigenti strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.
4. Gli obiettivi generali del PSC del Comune di Castel di Casio sono illustrati nella Relazione del Piano.
5. La progettazione e realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione del territorio, alle diverse scale, devono conformarsi alle disposizioni di legge e alle prescrizioni del presente Piano.
6. Ai fini delle correlazioni con la legislazione nazionale, il presente Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio e il Piano Operativo Comunale compongono insieme il Piano Regolatore Generale del Comune di cui alla L. 1150/1942 e succ. modificazioni.
7. Le determinazioni del PSC sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli, ai fini della redazione e delle modifiche del Regolamento Urbanistico- Edilizio (RUE) e del Piano Operativo Comunale (POC).
8. Le previsioni del PSC inerenti beni appartenenti al demanio pubblico ed al patrimonio indisponibile dello Stato sono oggetto, di volta in volta, di accordo con le Amministrazioni dello Stato interessate. Le previsioni del PSC costituiscono base di riferimento per i pareri e le intese di cui all'art. 81, comma 4, del D.P.R. 616/77 e all'art. 37, della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii. ed altresì per gli accertamenti e verifiche di conformità e la conclusione di "Accordi di Programma", rispettivamente di cui al D.P.R. 383/1994 ed ai sensi dell'art. 34, del D.Lgs 267/2000", nonché ai sensi dell'art. 25, della L. 210/85, per quanto di interesse e competenza comunale.

### **Art.3 Entrata in vigore del PSC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia**

1. Ai sensi dell'art. 41 della L.R. 24.3.2000 n.20, fino all'approvazione della Variante Generale del PSC il Comune dà attuazione alle previsioni contenute nel previgente PSC nel rispetto del criterio di

salvaguardia. A decorrere dall'entrata in vigore della presente Variante sono abrogate le disposizioni del PSC previgente incompatibili, ed ogni altra disposizione non compatibile con le norme della variante al PSC.

#### **Art.4 Elaborati costitutivi la Variante al PSC**

1. Costituiscono elaborati del Piano Strutturale Comunale, redatti ai sensi della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii.:

ALLEGATI:

- RELAZIONE, NORME E SCHEDE AMBITI
- SCHEDA DEI VINCOLI
- STUDIO GEOLOGICO MORFOLOGICO E SISMICO
- ARCHIVIO PROVE
- VALSAT

TAVOLE GRAFICHE

- TAV. 1.1 – TAVOLA DEI VINCOLI AMBIENTALI PAESAGGISTICI E STORICO CULTURALI – PRATI - PIAN DI CASALE - FALDO 1: 5.000
- TAV. 1.2 –TAVOLA DEI VINCOLI AMBIENTALI PAESAGGISTICI E STORICO CULTURALI – CASTEL DI CASIO – BERZANTINA 1:5.000
- TAV. 1.3 - TAVOLA DEI VINCOLI AMBIENTALI PAESAGGISTICI E STORICO CULTURALI – BADI – CA’ MINGHETTA 1:5.000
- TAV. 1.4 - RISCHIO SISMICO: CARTA DELLE AREE SUCETTIBILI DI EFFETTI LOCALI PRIMO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO QUADRANTE NORD – RIVABELLA –PRATI –CASTEL DI CASIO 1:10.000
- TAV. 1.5 - RISCHIO SISMICO: CARTA DELLE AREE SUCETTIBILI DI EFFETTI LOCALI PRIMO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO QUADRANTE SUD – BERZANTINA BADI 1:10.000
- TAV. 1.6 – PIANO STRALCIO AUTORITY DI BACINO DEL RENO, RISCHIO DI FRANA E ASSETTO DEI VERSANTI QUADRANTE NORD – RIVABELLA –PRATI –CASTEL DI CASIO 1:10.000
- TAV. 1.7 – PIANO STRALCIO AUTORITY DI BACINO DEL RENO, RISCHIO DI FRANA E ASSETTO DEI VERSANTI QUADRANTE SUD – BERZANTINA BADI 1:10.000
- TAV. 1.8 – ANALISI DELLA RISPOSTA SISMICA LOCALE E MICROZONAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO (SECONDO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO – ANALISI SEMPLIFICATA) - PRATI – PIAN DI CASALE – FALDO 1: 5.000
- TAV. 1.9 – ANALISI DELLA RISPOSTA SISMICA LOCALE E MICROZONAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO (SECONDO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO – ANALISI SEMPLIFICATA) – CASTEL DI CASIO - BERZANTINA 1: 5.000
- TAV. 1.10 – ANALISI DELLA RISPOSTA SISMICA LOCALE E MICROZONAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO (SECONDO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO – ANALISI SEMPLIFICATA) – BADI – CA’ MINGHETTA 1: 5.000

- TAV. 1.11 – CARTA DELLE POTENZIALITA' ARCHEOLOGICHE – PRATI – CASTEL DI CASIO 1:10.000
- TAV. 1.12 – CARTA DELLE POTENZIALITA' ARCHEOLOGICHE – BERZANTINA – BADI 1:10.000
- TAV. 1.13 - CARTA ARCHEOLOGICA (1: 25.000), RELAZIONE E SCHEDE DEI RINVENIMENTI
- TAV. 2.1 – ASSETTO STRUTTURALE DEL PIANO – PRATI - PIAN DI CASALE - FALDO – 1:5.000
- TAV. 2.2 – ASSETTO STRUTTURALE DEL PIANO – CASTEL DI CASIO – BERZANTINA 1:5.000
- TAV. 2.3 – ASSETTO STRUTTURALE DEL PIANO – BADI – CA' MINGHETTA 1:5.000
- TAV. 3.1 – CARTA GEOLOGICA E MORFOLOGICA QUADRANTE NORD – RIVABELLA –PRATI – CASTEL DI CASIO 1:10.000
- TAV. 3.2 – CARTA GEOLOGICA E MORFOLOGICA QUADRANTE SUD – BERZANTINA BADI 1:10.000

2. Le modalità di attuazione del PSC sono definite dall'applicazione contestuale delle norme relative a:

- Le tutele delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali, archeologiche e antropiche del territorio e le indicazioni di carattere geomorfologico, idrogeologico, sismico (Scheda dei vincoli, tavole 1 della cartografia) gli ambiti e modalità di trasformazione del territorio (Norme, tavola 2 della cartografia).
- Le condizioni di attuazione degli ambiti soggetti a POC sono definite dalle "Schede degli ambiti" e dalle schede di ValSAT riferite agli stessi ambiti, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.
- Le condizioni di attuazione degli ambiti non soggetti a POC e la definizione degli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC sono definite dal RUE, in coerenza con le prescrizioni del PSC.

#### **Art.5 Monitoraggio del PSC**

1. L'Amministrazione Comunale, nel rispetto degli obblighi derivanti dall'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i., promuove un'attività permanente di verifica dello stato di attuazione del PSC, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate. A tale fine il Comune provvede all'aggiornamento su supporto informatico della cartografia del POC e del RUE e delle informazioni statistiche concernenti l'attuazione del PSC e le trasformazioni del territorio e dell'ambiente ad essa associate.

2. Costituiscono oggetto specifico dell'attività di monitoraggio e valutazione:

- a) i contenuti della ValSAT, da implementare ed aggiornare;
- b) l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo da produrre in occasione della redazione dei POC successivi al primo con particolare riferimento alla verifica dello stato di attuazione del PSC, ai

cambiamenti negli strumenti di pianificazione sovraordinata, agli effetti indotti sul territorio e sull'ambiente dalle realizzazioni infrastrutturali e dalle trasformazioni intervenute.

3. Sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dall'art. 5 della Lg. Rg. 20/2000 così come sostituito dall'art. 13 della Lg. Rg. 6/09, le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal presente piano e che si limitino ad introdurre :

a) rettifiche degli errori materiali;

b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;

c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;

d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, di cui è già stata svolta la valutazione ambientale;

e) varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso.

#### **Art.6 Rapporto con gli altri strumenti di pianificazione**

1. Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal Piano Operativo Comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC (Art. 28 comma 3 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i.).

2. Il presente PSC non ha carattere "conformativo", in quanto le sue previsioni non definiscono diritti edificatori né vincoli preordinati all'esproprio, salvo i vincoli e le condizioni non aventi natura espropriativa di cui all'art. 6 commi 1 e 2 della L.R. 20/2000. La conformazione di diritti edificatori e di vincoli urbanistici viene demandata al POC (per le parti del piano cui il Comune decide di dare attuazione in un periodo quinquennale di vigenza) e al RUE (per le parti di territorio non soggette a POC).

3. Quando le Norme del PSC, attraverso le Schede d'ambito, indicano le aree ove devono essere localizzate le dotazioni territoriali, con particolare riferimento alle aree da destinare a verde pubblico, a fasce di ambientazione stradale e/o di separazione tra insediamenti residenziali e produttivi, a dotazioni ecologiche e ambientali, costituiscono indirizzo di riferimento ai fini della elaborazione del POC, che potranno essere precisate per dimensionamento, localizzazione definitiva e qualità in sede di POC e di strumentazione attuativa nel rispetto delle dotazioni minime prescritte dalla vigente legislazione in materia urbanistica e di oneri.

4. Il RUE ed il POC, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 28 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., potranno altresì apportare lievi rettifiche alle delimitazioni degli ambiti, delle aree, delle zone,

dei perimetri e di ogni altro elemento grafico, comunque denominato, riportato nella cartografia del PSC, al fine di fare coincidere i perimetri di comparto di attuazione con limiti fisici dello stato di fatto o con il frazionamento delle proprietà interessate all'attuazione degli strumenti urbanistici preventivi e al recupero del patrimonio edilizio di valore storico culturale-testimoniale. Le rettifiche non possono comunque interessare gli ambiti soggetti dalla legge o dalla pianificazione sovraordinata a discipline di tutela, fatti salvi i casi in cui le stesse non discendano da specifici accordi con le Amministrazioni sovracomunali competenti.

5. Il PSC può essere modificato nei modi di legge con le seguenti modalità:

a) approvazione di variante ai sensi degli artt. 32 e 32 bis della LR 20/2000 e s.m.i.;

b) stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del DLgs 267/2000 e s.m.i. come specificato e integrato dall'art. 40 della LR 20/2000 e s.m.i.;

c) procedure di localizzazione e approvazione di opere pubbliche ovvero di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.

6. Le previsioni del PSC possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti ovvero di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale provinciali o regionali con esse incompatibili.

7. In conformità alle previsioni del PSC il Comune ha predisposto la Variante al RUE, Regolamento Urbanistico Edilizio, che disciplina, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/20 e ss. mm. e ii.:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;

- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel sistema insediativo storico, sia negli ambiti da riqualificare;

- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

Ai sensi del comma 2-bis dell'art. 29 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm. e ii., il RUE stabilisce, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del presente Piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, e ne detta i relativi indici e parametri urbanistici.

8. In conformità alle previsioni del PSC il Comune predispone in forma coordinata e approva il POC, Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che, ai sensi dell'art. 30 L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Come prescritto al comma 1 del citato art. 30 L.R. n. 20/2000 e ss.mm. e ii., trascorso il periodo di cinque anni, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano

l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.

Il POC programma per un quinquennio, sulla base della valutazione della domanda abitativa, di servizi e spazi per attività produttive e terziarie, una quota della capacità insediativa definita dal PSC,

tenendo conto dello stato reale di attuazione delle previsioni del Piano vigente e dell'aggiornamento delle previsioni relative alla domanda.

Ad esaurimento delle previsioni insediative, la valutazione in sede di POC di una quota di domanda insediativa non soddisfabile comporta l'esigenza di revisione del PSC secondo le procedure di legge.

9. Per la formazione del POC il Comune seleziona, anche attraverso un avviso pubblico e criteri di valutazione comparativa delle proposte presentate per l'inserimento nel Piano, gli interventi da attuare (anche parzialmente rispetto agli ambiti massimi definiti dal PSC), ed assegna diritti edificatori perequativi ai soggetti attuatori degli interventi.

#### **Art.7 Misure di salvaguardia e continuità dell'efficacia degli strumenti urbanistici vigenti**

1. I titoli abilitativi presentati prima della data di adozione della variante al PSC, ancorché in contrasto con le previsioni della stessa, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legge.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, Convenzioni ed Accordi di pianificazione a supporto di interventi diretti, ecc.) approvati nei modi di legge alla data di adozione del presente Variante PSC nel rispetto del PSC previgente o del PRG, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione e dalla legislazione in materia. In particolare, in detti comparti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai Piani Particolareggiati vigenti fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal presente PSC.

3. Nel caso di previsioni del PSC difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, tali previsioni sono pertanto da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.

4. Per i Piani particolareggiati (PP) approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del PSC e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modificano le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree standard dello strumento preventivo oggetto di convenzione attuativa.

5. Dette varianti ai piani attuativi dovranno rispettare le procedure previste dalla LR 20/2000 e s.m.i. per i PUA.

## TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI E ANTROPICHE

### Art.8 Carta della potenzialità archeologica

#### 1. Definizione

La CARTA DELLA POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA rielabora in funzione previsionale i dati registrati nella CARTA ARCHEOLOGICA, proponendo una zonizzazione dei diversi ambiti territoriali comunali sulla base della potenzialità archeologica, ovvero sulla possibilità di effettuare rinvenimenti archeologici di una certa evidenza. Tale valutazione è fondata sulla prevedibilità dei comportamenti abitativi delle comunità antiche in un determinato territorio ed in una specifica epoca, sulla struttura e la densità insediativa, sulla sequenza stratigrafica, nonché sulla lettura geologica e geomorfologica del comprensorio (settore di montagna). Ne consegue che la conoscenza archeologica di un luogo dipende da una serie di fattori e condizionamenti, che, a loro volta, derivano dalla casualità di gran parte dei ritrovamenti e dalla conservazione delle testimonianze in funzione dell'evoluzione naturale (erosioni, movimenti franosi, fenomeni di dissesto idrogeologico possono infatti avere determinato lo spostamento o addirittura la scomparsa dei depositi archeologici). L'archeologia pertanto non può dar luogo ad una conoscenza esatta ed esaustiva dei depositi sepolti. Da ciò si desume che la Carta del rischio archeologico, avendo una base probabilistica, è uno strumento informativo, non dotato di certezza ed esaustività e che pertanto necessiterebbe di revisioni periodiche e aggiornamenti.

#### 2. Individuazione

La Carta, realizzata di concerto con la Soprintendenza ai Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, sintetizza graficamente le conclusioni a cui si è giunti nel Quadro conoscitivo e nella relativa Carta archeologica e propone tre livelli di rischio archeologico:

- potenzialità archeologica alta (color marrone chiaro);
- potenzialità archeologica media (colore giallo);
- potenzialità archeologica bassa (colore verde pallido).

con l'intento di fornire un *iter* comportamentale opportunamente graduato da adottare nella presentazione dei progetti di sviluppo urbanistico definito all'art. 2.20 della Scheda dei Vincoli.

### D IMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

### Art.9 Attrezzature e spazi collettivi

1. **Dimensionamento complessivo.** Per quanto riguarda in specifico il comune di Castel di Casio, il dimensionamento delle dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi è calcolato sulla base dei seguenti dati:

popolazione attuale: 3.494 abitanti

- popolazione aggiuntiva: poiché il dimensionamento complessivo delle nuove previsioni,

pari a 454 alloggi, si può presumere che la popolazione aggiuntiva prevista nel decennio 2014-2024, assegnerà a Castel di Casio una popolazione a fine periodo pari a circa 3.580 abitanti;

- popolazione turistica stagionale: la popolazione turistica calcolata con riferimento allo stato di fatto attuale, ossia quasi 2.200 presenze nel periodo di massima affluenza.

La **dotazione-obiettivo** in materia di aree per attrezzature e spazi collettivi risulta pari a:

- 3.580 abitanti previsti x 30 mq./abitante = 115.500 mq.,
- 2.200 presenze stagionali x 20 mq./ abitante = 44.000 mq. per un

**Totale di circa 159.500 mq.**

2. **Valutazione delle dotazioni nello stato di fatto.** A fronte di questa dotazione-obiettivo risultano attuate (o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate) allo stato attuale aree per attrezzature e spazi collettivi di livello locale per circa 185.678 mq., quindi, in termini aggregati e strettamente quantitativi la dotazione obiettivo è superiore a quella obiettivo.

In particolare è stata recentemente realizzata una nuova scuola media presso il Capoluogo ed è in attesa di appalto l'ampliamento della scuola della Berzantina. Inoltre dalla data di adozione del PSC previgente sono stati realizzati molte nuove aree parcheggio e completato un primo stralcio di realizzazione del Parco fluviale lungo Reno.

3. **Determinazioni del PSC riguardo allo sviluppo delle dotazioni.** Con l'attuazione delle previsioni di nuovi insediamenti urbani perverranno gratuitamente al Comune, cedute dai soggetti attuatori, ulteriori aree per attrezzature e spazi collettivi; tali ulteriori aree saranno distribuite per località in proporzione alla previsione insediativa contenuta nel PSC. L'entità minima di aree che sarà ceduta è quella prevista nelle schede relative alle schede degli ambiti allegate alle presenti Norme.

Le superfici minime acquisibili gratuitamente con l'attuazione del PSC risultano elencate in tabella 6, tali dotazioni andranno ad aggiungersi agli esistenti (o in corso di acquisizione).

La scelta di concentrare nuove dotazioni (locali e sovralocali) per più del 90% del totale nel fondovalle Reno risponde a diversi obiettivi.

Si è avvertita la necessità di concentrare nell'area a maggiore accessibilità e quindi fruibilità, il fondovalle, una quota maggiore di previsioni di dotazioni (superfici) in analogia a quanto avvenuto per il dimensionamento residenziale. Il PSC ha quindi operato rinforzando il ruolo sovracomunale che è stato assegnato al fondovalle urbanizzato dalla pianificazione provinciale e dallo Schema Direttore dei tre Comuni (Castel di Casio, Porretta Terme e Gaggio Montano); tale sistema di scelte verte soprattutto sul fondovalle in considerazione della sua

forza attrattiva verso la popolazione turistica dei tre comuni.

Le quantità di dotazioni potranno rivelarsi in realtà di dimensione maggiore, in quanto potranno essere incrementate in sede di POC in applicazione delle prescrizioni delle schede relative agli ambiti.

Questo tuttavia non significa che non saranno necessari anche interventi diretti di acquisizione e sistemazione di aree per usi pubblici da parte del Comune; vi sono infatti specifiche carenze localizzate, nell'ambito del territorio urbano consolidato, in particolare in materia di parcheggi, che difficilmente potranno essere compensate e superate attraverso la realizzazione e cessione di parcheggi nell'ambito di comparti attuativi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione.

Pertanto, in particolare per quanto riguarda il miglioramento della dotazione di parcheggi in zone già edificate che presentano carenze, resterà necessario in vari casi l'intervento diretto del Comune tramite l'acquisizione o l'esproprio di piccole aree e la loro sistemazione (interventi da prevedere nel POC, che si coordina a tal fine con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche).

4. **Directive al RUE e al POC.** Per tutti gli interventi negli ambiti di nuovo insediamento e negli ambiti di riqualificazione il POC deve prevedere a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura minima stabilita nelle schede relative agli ambiti delle presenti Norme:

Negli interventi programmati dal POC tali dotazioni minime non possono essere monetizzate salvo i casi esplicitamente ammessi nelle schede relative agli ambiti di cui all'allegato 1 delle presenti norme; il RUE stabilisce i casi e le condizioni in cui tali dotazioni possono essere monetizzate, nei limiti degli interventi edilizi diretti non programmati dal POC ricadenti nei centri storici, negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale.

Costituisce contenuto essenziale del POC il programma di attuazione relativo alle aree per attrezzature e servizi pubblici. A questo fine è compito del POC:

- verificare lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località, in termini quantitativi e qualitativi e individuare le principali esigenze;
- sulla base dello stato dei servizi, definire, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana che si intende mettere in attuazione, il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori, l'eventuale quantità di aree da cedere anche al di sopra dei valori minimi di cui sopra, nonché, ove occorra, la localizzazione di tali aree (orientativa o vincolante, a seconda delle esigenze, a discrezione del POC stesso);
- individuare gli eventuali ulteriori interventi (acquisizione o esproprio di aree,

sistemazione di aree, realizzazione di attrezzature....) da attuarsi direttamente da parte del Comune nell'arco di validità del POC stesso, la relativa quantificazione di spesa di massima e le previsioni di finanziamento.

Spetta al RUE la quantificazione della cessione delle dotazioni nei casi di interventi edilizi diretti (aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi negli ambiti storici, consolidati e negli altri ambiti dove non è necessario un PUA per intervenire). È compito del POC quantificare le dotazioni necessarie negli ambiti di trasformazione di cui alle schede d'ambito allegate alle presenti Norme. Le dotazioni minime di parcheggi P1 e le aree per attrezzature e spazi collettivi U che corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art. A-24 comma 3 della L.R. 20/2000 dovranno essere calcolate sulla base dei seguenti parametri:

1 alloggio medio = 140 mq. di SC (orientativamente 100 mq. di Su + 65 mq. di Sac);

dimensione media della famiglia = 2,2 persone;

quindi 100 mq. SC = 1,6 abitanti teorici.

Pertanto la dotazione minima complessiva di 30 mq/abitante corrisponde a 48 mq. di dotazione ogni 100 mq di SC residenziale. E' da osservare che il risultato in termini di dotazione obiettivo in base al calcolo degli abitanti teorici (si veda tabella in appendice) porta sostanzialmente alle medesime quantità scaturite in base alla popolazione prevista da proiezione demografica (calcolo svolto nel precedente comma 1).

Inoltre RUE e POC dovranno quantificare in maniera differenziata a seconda degli usi le dotazioni da richiedere. Qualora in un ambito di trasformazione di cui all'allegato 1 delle presenti Norme siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni differenti, il POC deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare le aree da cedere sulla base di tale quota massima.

Qualora nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato ambito di cui all'allegato 1 delle presenti Norme, aree da cedere per parcheggi, verde, o servizi pubblici, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree, Il POC dovrà stabilire se gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti siano a carico del Comune, oppure siano attribuiti ai privati a scomputo dei contributi di concessione di cui all'art. 5 della l.10/1977.

Il RUE disciplinerà le modalità i limiti di edificazione, per i diversi usi, delle aree ad uso pubblico. L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nella scheda relativa all'ambito di cui all'allegato 1 delle presenti norme, salvo diversa prescrizione contenuta nella scheda.

#### **Art.10 Dotazioni ecologico - ambientali**

1. Contribuiscono alle dotazioni ecologico ambientali del territorio di Castel di Casio:

- le fasce di tutela fluviale;
- le aree di tutela dei corpi idrici sotterranei (terrazzi e conoidi direttamente connessi) e le aree di tutela attorno alle sorgenti ai fini della salvaguardia della qualità delle acque e della prevenzione del loro inquinamento;
- le fasce di attenzione degli elettrodotti esistenti ai fini del contenimento e riduzione dei bersagli esposti ad inquinamento elettromagnetico;
- le fasce di rispetto dei depuratori e le fasce di rispetto dei cimiteri  
ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;
- le fasce di rispetto stradale ai fini della sicurezza stradale;
- il franco delle gallerie della SS 64 Porrettana in località Berzantina.
- l'ambito agricolo perturbano;
- le aree urbane a verde pubblico e a verde privato, ai fini del mantenimento di standard di qualità ambientale degli insediamenti urbani e del contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo urbano;
- i parchi privati di uso pubblico;
- le prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti.

2. Date le caratteristiche del territorio di Castel di Casio, che presenta una percentuale di Territorio Urbanizzato limitata al 3,3 % e le caratteristiche delle tipologie insediative prevalenti, che comportano una significativa presenza di aree a verde privato nell'ambito della superficie fondiaria degli edifici, non si ritiene necessario individuare standard minimi di permeabilità dei suoli urbani da raggiungere nella aree già urbanizzate.

## **I INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

### **Art.11 Determinazioni del PSC di Castel di Casio**

1. Il Piano Strutturale del Comune di Castel di Casio da un lato si richiama all'insieme organico di interventi, prospettati nell'Accordo di Pianificazione sottoscritto con la Provincia e i Comuni di Porretta Terme e Gaggio Montano, per il miglioramento strategico dell'accessibilità del sistema insediativo del fondovalle, dall'altro precisa gli orientamenti e le scelte del Piano per la soluzione dei temi che ricadono specificamente nel territorio di competenza.

In specifico il PSC assume le seguenti determinazioni:

- (a) Adeguamento del Ponte sul Reno in relazione sia allo stato di fatto (attualmente ha una percorrenza a senso unico alternato ed è privo di marciapiedi), sia alle previsioni di

riqualificazione urbana della Stazione di Silla e di conseguenza anche l'incrocio (attualmente semaforizzato) assumerà una configurazione diversa. Il potenziamento insediativo del nodo di Silla, obiettivo del Schema Direttore intercomunale, comporterà un aggravio del carico urbanistico nell'area sia di tipo produttivo che residenziale, pertanto il PSC prevede la realizzazione di un nuovo ponte sul fiume Reno che costituirà accesso preferenziale alla località I Prati ed in particolare alla zona produttiva esistente e prevista attualmente collegata alla SS Porrettana attraverso l'incrocio Berzantina.

## **2. Valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardo alle previsioni di nuove strade.**

Le previsioni grafiche del PSC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore di indicazione di massima per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, fino alla redazione dei progetti delle singole opere. Fino al momento dell'inserimento di ciascuna specifica previsione nel POC, le previsioni del PSC non costituiscono vincoli preordinati all'esproprio né comportano vincoli di inedificabilità; sulle aree interessate trovano applicazione le altre norme di tutela e quelle relative all'ambito urbanistico in cui ricadono.

L'inserimento della previsione di attuazione nel POC, se non è accompagnato da un progetto già approvato, mantiene ancora un valore di indicazione di massima nei termini suddetti, fino all'approvazione del progetto. Con l'inserimento nel POC si determina tuttavia un vincolo urbanistico di inedificabilità sull'area interessata dal tracciato, come individuata nel POC stesso, e su una fascia di rispetto di larghezza corrispondente alla classificazione prevista della strada.

Dopo l'approvazione del progetto da parte degli enti competenti, il progetto stesso assume valore di vincolo di inedificabilità riferito alle aree interessate dalla sede stradale e relative pertinenze, nonché alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale.

## **3. Direttiva riguardo alle opere di ambientazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali.** Contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Tali opere e gli espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto per quanto riguarda il finanziamento.

## **4. Direttive al RUE e al POC**

Il RUE per gli interventi sull'esistente disciplina:

- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle sedi stradali e nell'area ferroviaria;
- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle fasce di rispetto stradale, nel

rispetto del Codice della Strada;

- i requisiti tipologici minimi delle nuove strade urbane da realizzarsi come opere di urbanizzazione;
- i requisiti tipologici minimi dei percorsi pedonali e ciclabili;
- gli interventi relativi ai passi carrai;
- gli interventi relativi agli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione;
- gli interventi relativi alle strade vicinali e private in ambito rurale.

Il POC dovrà individuare le aree da destinarsi alla realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti per l'autotrazione.

Con riguardo alla rete stradale di competenza comunale, Il POC contiene il programma delle opere di nuova realizzazione e di ammodernamento e miglioramento da realizzarsi nell'arco della sua validità operativa, la relativa stima preliminare dei costi e le previsioni di finanziamento; contiene inoltre una stima degli oneri per la manutenzione della rete. Per quanto riguarda le strade provinciali e statali il POC recepisce i programmi di intervento degli altri Enti competenti e provvede alle necessarie armonizzazioni con le opere di competenza comunale.

Con riguardo ai comparti di nuova urbanizzazione di cui viene prevista nel POC la progettazione urbanistica attuativa e l'avvio dell'attuazione, il POC può individuare il tracciato delle strade da realizzare e le caratteristiche geometriche minime di ciascuna di esse, compatibilmente con i requisiti minimi generali previsti nel RUE; in tal caso il POC stesso stabilisce in quali termini le proprie indicazioni grafiche abbiano valore indicativo massima per l'elaborazione del PUA ovvero valore vincolante.

Il POC o sua variante ha il compito di apporre i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio in base alle procedure previste dalla L.R. n. 37/2002.

## **Art.12 Classificazione delle strade**

1. La classificazione delle strade è effettuata attraverso il criterio di classificazione adottato dal DM del 5.11.2001 (integrato dal DM del 22.04.2004) del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ed è propedeutica alla individuazione delle "regole" della mobilità nei diversi tipi di strade e alla individuazione degli interventi necessari per rapportare al ruolo le caratteristiche tipologiche delle strade.

## ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO CONTENUTI NORMATIVI RIGUARDANTI I DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

### Art.13 Sistema degli insediamenti storici

#### 1. Individuazione degli insediamenti storici. Il Piano Strutturale individua:

- i *perimetri dei centri e nuclei storici*: costituiscono i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi non edificati e dagli altri manufatti storici in essi contenuti;
- *gli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbano e rurale*: che costituiscono la trama connettiva storica del territorio e rappresentano elemento essenziale della sua connotazione paesaggistica, oltre ad essere un patrimonio insediativo che ancora può esprimere potenzialità per le funzioni residenziali, turistiche, agricole e connesse;
- *la viabilità storica*; sulla base del confronto con le cartografie storiche disponibili sono individuate tutti i percorsi più o meno importanti dal punto di vista storico che hanno mantenuto nel tempo il loro tracciato, e hanno il pregio di collegare molti siti storici costituendo ulteriori elementi da valorizzare a fini turistici e culturali.

Nel territorio di Castel di Casio il P.T.C.P. individua **12** Centri storici e precisamente:

	<u>n. PTCP</u>	<u>n. PSC</u>
Massovrana	50	<b>CS 63</b>
Piamori	50	<b>CS 66</b>
Poggiomareggio	50	<b>CS 60</b>
Casola	51	<b>CS 37</b>
Castel di Casio	52	<b>CS 42</b>
Marzolarà	53	<b>CS 28</b>
Moscaccia	54	<b>CS 67</b>
Pieve di Casio	55	<b>CS 29</b>
Poggio di Pieve	56	<b>CS 26</b>
Poggio di Badi	57	<b>CS 68</b>
Pradale	58	<b>CS 32</b>
Suviana	59	<b>CS 52</b>

Il PSC classifica questi centri come "*Centro Storico*". **(CS)**

Gli aggregati insediativi che non presentano una dimensione e non manifestano un livello di

complessità storica, culturale e morfologica tale da poter essere classificabili come centri storici sono stati individuati e classificati come *“Nucleo Storico” (NS)*. Essi sono diffusi sia nel territorio rurale che in quello urbano.

Il PSC classifica i seguenti **24** Nuclei Storici:

<b>NS 1</b>	Malfogno
<b>NS 12</b>	L'Odio di Qua
<b>NS 125</b>	Poggiolo
<b>NS 128</b>	Campisseri
<b>NS 13</b>	Gaggiola
<b>NS 158</b>	L'Orto
<b>NS 165</b>	Casetta - Casola
<b>NS 17</b>	I Prati
<b>NS 173</b>	Cà di Poreda
<b>NS 174</b>	Monferrone
<b>NS 179</b>	Rovinaia di Sopra
<b>NS 192</b>	Montilocchi
<b>NS 20</b>	Casaccia
<b>NS 30</b>	Cà dei Mucci
<b>NS 38</b>	Salmaore
<b>NS 41</b>	Cisola
<b>NS 72</b>	Campo
<b>NS 75</b>	Bazzola
<b>NS 77</b>	Cà dei Vitali
<b>NS 8</b>	Cà Tomello
<b>NS 148</b>	Pida
<b>NS 47</b>	Capanna dei Morati
<b>NS 56</b>	San Prospero di Badi
<b>NS 61</b>	Cavanuccia

I fabbricati singoli che non formano aggregazione ma che presentano caratteristiche peculiari di rilevanza storico testimoniale, sono stati classificati come *“Edificio Storico” (ES)*.

Il PSC individua complessivamente i seguenti **93** Edifici Storici

<b>ES 10</b>	Querciadali
<b>ES 11</b>	Cà Moruzzi
<b>ES 124</b>	Sterpaia
<b>ES 101</b>	L'Odio di Là
<b>ES 102</b>	Molino di Provalecchio
<b>ES 104</b>	Quercie
<b>ES 110</b>	Cà di Mea
<b>ES 111</b>	La Torre
<b>ES 112</b>	Monte Tose
<b>ES 113</b>	Cà di Lorenzo
<b>ES 115</b>	Cà di Nicolò
<b>ES 117</b>	Cà di Nannino
<b>ES 118</b>	Prà di Cò
<b>ES 123</b>	Caniccio di Mappiana
<b>ES 126</b>	Cà Betta
<b>ES 133</b>	Cà dei Duchi

**ES 138** Carpane  
**ES 141** Bagnana  
**ES 147** Campolungo 2  
**ES 15** Torre di Gaggiola  
**ES 150** Cà di Giacomone  
**ES 151** Villa Battelli  
**ES 157** Poggio Pelato  
**ES 159** Serraglio  
**ES 160** Scaialbengo  
**ES 162** Frodetto  
**ES 164** Piastra  
**ES 177** Cà Michelone  
**ES 178** Castellaccio 2  
**ES 18** Pianaldo  
**ES 181** Vedragno  
**ES 182** Vedragno 2  
**ES 185** Case Nuove  
**ES 186** Villa Badi  
**ES 187** La Farnia  
**ES 188** Molino di Casio  
**ES 193** Quercedello  
**ES 196** Casetta di Cisola  
**ES 2** Cà Molinello  
**ES 200** Mappiana  
**ES 201** Cà Nuova  
**ES 202** Mappiana Nuova  
**ES 205** Torretta Campaqccio  
**ES 206** Lungolago  
**ES 208** Fornace  
**ES 209** Cimitero di Casola  
**ES 21** San Lorenzo  
**ES 210** Torre di Pilastrina 1  
**ES 211** Torre di Poggio di Badi  
**ES 212** Cimitero di Pieve di Casio  
**ES 213** Palazzina  
**ES 214** Torre di Pilastrina 2  
**ES 215** Torre di Pilastrina 3  
**ES 216** Cimitero di Suviana  
**ES 217** Monumento ai Caduti  
**ES 218** Cimitero di Castel di Casio  
**ES 219** Cimitero di Badi  
**ES 220** Oratorio Pian di Casale  
**ES 22** Chiesola  
**ES 23** Castrola  
**ES 25** Ponte di Castrola  
**ES 27** Malpasso  
**ES 3** Case Ronchi  
**ES 31** Casone  
**ES 33** Ospedale  
**ES 34** Cisino  
**ES 35** Campolago  
**ES 36** Casoncelli

<b>ES 39</b>	Buvolone
<b>ES 40</b>	Castellaccio
<b>ES 43</b>	Santo Stefano
<b>ES 48</b>	Madonna del Ponte
<b>ES 5</b>	Il Faldo
<b>ES 55</b>	Villa Massovrana
<b>ES 6</b>	Pian di Casale
<b>ES 65</b>	La Collina
<b>ES 73</b>	Poggio Barone
<b>ES 74</b>	Torre di Bagnana
<b>ES 78</b>	S. Ilario
<b>ES 79</b>	Poggio
<b>ES 81</b>	Molinello
<b>ES 84</b>	Le Borre
<b>ES 86</b>	Casaccia
<b>ES 89</b>	Orlandi
<b>ES 90</b>	Cà di Cò
<b>ES 91</b>	Carletto
<b>ES 94</b>	Rovina
<b>ES 96</b>	Casa Bruciata
<b>ES 9</b>	Oratorio Catomello
<b>ES 105</b>	Casetta Moruzzi
<b>ES 106</b>	Molino dell'Odio
<b>ES 198</b>	Poggiane
<b>ES 19</b>	Cà di Vico

**2. Obiettivi del Piano.** Il Piano Strutturale Comunale individua per i beni storico-culturali, obiettivi correlati di tutela e di riqualificazione. La tutela del patrimonio culturale del territorio comunale deve essere perseguita in ogni azione di manutenzione, riqualificazione, trasformazione urbanistica ed edilizia, e riuso. Le azioni di valorizzazione, da svilupparsi e precisarsi nel POC, non potranno essere effettuate a prescindere dall'obiettivo primario della tutela. Tutti gli interventi edilizi dovranno proporsi con una elevata qualità progettuale particolarmente attenta al mantenimento delle tipologie originarie ed alla eliminazione di alterazioni dell'impianto originario al fine di un recupero qualitativo del bene.

Si indicano i seguenti obiettivi specifici:

- conservazione dei tessuti urbanistici storici privati e pubblici, delle tipologie edilizie e degli spazi di pertinenza (corti, aie, orti), delle strade e dei percorsi pedonali, della consistenza materica dei beni, delle tecniche costruttive, degli elementi costitutivi del paesaggio ritenuti di interesse storico; la riqualificazione del tessuto edilizio è finalizzata a far riacquistare la leggibilità delle caratteristiche originarie degli insediamenti storici e delle loro relazioni con il contesto e la struttura territoriale.
- recupero dei casi di abbandono di beni storico-culturali;
- tutela dei profili paesaggistici dei rilievi, delle visuali paesaggistiche sugli

insediamenti storici collinari e dei profili degli insediamenti stessi;

- tutela dei percorsi storici, degli elementi di arredo di origine storica che si trovano lungo le strade (cippi, immagini sacre, fontane, ..)
- favorire interventi di miglioramento ed integrazione morfologica con il contesto di quegli edifici all'interno del perimetro dei Centri o Nuclei storici che non presentano caratteristiche di interesse storico

### **3. Direttive e indirizzi al RUE e al POC**

Il RUE stabilisce le categorie di tutela dei singoli edifici e con essi le modalità e finalità dei relativi interventi edilizi ammessi, sulla base dei principi della Carta del Restauro del 1972. Il RUE stabilisce inoltre le destinazioni d'uso compatibili in relazione alla tipologia dell'edificio e al contesto in cui ricade.

Nell'ambito dei centri e nuclei storici:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) per gli edifici classificati nelle categorie 1, 2 e 3 non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti se posti all'interno dei CS o NS e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
- d) Per gli edifici classificati nella categoria 4 possono essere ammessi aumenti della volumetria, anche se all'interno di CS o NS, finalizzati al miglioramento dell'abitabilità e funzionalità, nell'ambito comunque di progetti edilizi nei quali sia evidente la caratteristica di maggior integrazione morfologica con il contesto storico dell'intorno.

Il RUE indica la gamma di destinazioni d'uso compatibili con l'edificato storico in relazione alla tipologia edilizia classificata e al contesto urbano o rurale di ubicazione.

Il POC definisce i programmi di intervento e i progetti che si intende effettuare nell'arco della sua validità, indirizzati al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale dei centri storici, alla loro riqualificazione, alla valorizzazione del tessuto storico, con particolare riferimento agli interventi di ammodernamento delle reti infrastrutturali, di arredo urbano, di sistemazione degli spazi pubblici, di miglioramento del sistema del verde, nonché allo sviluppo delle attività economiche e sociali favorendo in particolare il mantenimento delle attività di commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività artigianali compatibili.

Il POC inoltre disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Oltre che riguardo agli edifici, il RUE definisce le modalità e gli indirizzi per gli interventi sui manufatti che ricadono negli spazi pubblici o di uso pubblico, e negli spazi privati significativi dal punto di vista dell'immagine dell'insediamento storico, compresi quelli relativi ai trattamenti delle superfici stradali, dei marciapiedi e di altri spazi calpestabili. In particolare:

- negli interventi di conservazione e recupero delle preesistenze storiche il R.U.E. dovrà vietare l'uso di materiali incongrui ed incompatibili rispetto ai caratteri originari.
- l'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, potrà essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati;
- le pavimentazioni esterne tradizionali devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali;
- sono in particolare elementi di arredo ritenuti significativi e da tutelare: i muri di sostegno, manufatti di attraversamento e regimazione di corsi di acqua (eseguiti in muri di laterizio o pietra naturale), le massicciate delle strade e dei vicoli, le rampe esterne di risalita pedonale, le fontanelle, le edicole religiose, nonché gruppi arborei e masse boschive prossimi ed in vista dell'abitato storico;
- gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale;
- va evitata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo pietra naturale o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

**4. Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** La disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione dei diversi edifici in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

***Categoria 1 - Edificio di interesse storico - architettonico:***

comprende gli edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi su tali edifici sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere possibilmente estesi all'intero edificio, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

**Categoria 1.2 – villa storica con parco:**

Comprende le ville storiche con parco, sia situate all'interno del centro storico che nella restante parte del territorio; per tali complessi, valgono le stesse indicazioni di intervento della categoria 1, ma l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per l'edificio principale ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio della vegetazione e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

**Categoria 2 – Edificio di interesse storico - testimoniale**

Comprende gli edifici che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

In relazione alle caratteristiche costitutive degli edifici e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

**Sottocategoria 2.1 – Edificio di interesse storico – testimoniale significativo:**

comprende gli edifici il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

**Sottocategoria 2.2 - Edificio di interesse storico – testimoniale modesto:**

comprende gli edifici di interesse testimoniale, in parte ancora conservati nel loro assetto originario che, per essere recuperati a nuovi usi richiedono modifiche all'organizzazione dello spazio interno e dei prospetti.

**Sottocategoria 2.3 – Edificio di interesse storico - testimoniale fatiscente o parzialmente**

## **demolito**

comprende le unità fatiscenti o parzialmente demolite o comunque in condizioni precarie di stabilità di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altri edifici dello stesso periodo storico e della stessa area culturale

### **Categoria 3 – Edificio incongruo in CS/NS/ES:**

comprende gli edifici privi di interesse storico in quanto di epoca recente o estesamente trasformati, assoggettabili ad interventi che comportino un miglioramento dell'integrazione morfologica con il contesto.

### **Categoria 4 – Edificio incongruo in CS/NS:**

comprende gli edifici con caratteristiche simili a quelle indicate per la categoria 3 ma con accentuazione dei caratteri tipologici e morfologici contrastanti con l'intorno, assoggettabili ad interventi, ivi compresi modesti ampliamenti, che comportino un netto miglioramento dell'integrazione morfologica con il contesto.

## **Art.14 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati (AC)**

- 1. Definizione.** Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione. Possono richiedere interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento e sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi.
- 2. Determinazioni del PSC.** Si individuano come ambiti urbani consolidati aree (al netto dei centri storici ma comprendendo le attrezzature collettive di interesse locale) per una superficie pari a circa 1.459.800 mq., corrispondenti al 3,1 % dell'intera superficie del territorio Comunale che ammonta a mq. 47.435.697.
- 3. Dimensionamento delle potenzialità insediative.** Negli ambiti urbani consolidati deriva anche una capacità insediativa frutto di interventi in singoli lotti posti all'interno dell'ambito e non ancora attuati. Il contributo di queste particolari aree al dimensionamento residenziale della variante al PSC è stato valutato pari a circa 270 alloggi. Non si è quantificato il contributo derivante da ampliamenti ritenuto comunque trascurabile.
- 4. Direttive e indirizzi al RUE e al POC.**

Nel territorio urbano consolidato il RUE e il POC devono perseguire i seguenti **obiettivi**:

  - il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali;

- il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano,
- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili,
- la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione, completamento e sostituzione, evitando rilevanti incrementi del carico urbanistico in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi.

Il RUE deve definire:

- l'articolazione in zone in relazione ai diversi caratteri urbanistici come definite nella tabella seguente : differenti densità edilizie, condizioni di attuazione o diversi mix di funzioni insediate e insediabili;
- gli interventi ammissibili di recupero, di cambio d'uso, di ampliamento, di eventuale addensamento e di sostituzione edilizia e i relativi parametri edilizi ed ambientali;
- l'individuazione di zone nelle quali non sono ammessi interventi che comportino incremento dell'edificazione.

**Ambiti urbani Consolidati sottozone urbanistiche:**

- AC1: Ambiti urbani saturi da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico tale da farle considerare "centro storico"), o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi, o ancora in relazione a particolari condizioni di assetto idrogeologico.
- AC2: Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi, prevalentemente edificate ad alta densità.
- AC3: Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità.
- AC3\*: Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia attuabili previo convenzionamento.
- AC4: Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità.
- AC4\*: Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia attuabili previo convenzionamento.
- AC5: Ambiti urbani per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, in corso di attuazione sulla base di PUA approvati.
- AC6: Ambiti urbani destinati a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.
- AC7: Ambiti urbani in cui è stato attivato il POC n. 1

Esse comprendono gli ex ambiti di riqualificazione (AR) e le aree ricomprese negli ambiti integrativi (All) attuati con lo stesso POC n. 1

Il POC può individuare:

- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre
- dotazioni infrastrutturali;
- gli interventi di realizzazione o miglioramento di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
- particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi di cui al sesto comma.

**5. Destinazioni d'uso.** Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale, e salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività ricettive, l'attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrano in criteri di compatibilità con la funzione residenziale, definiti nel RUE in relazione ai diversi tipi di impatto: rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale. Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili in ciascuna zona e le relative condizioni e limiti di compatibilità; il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano considerati ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC.

Le attività commerciali di medio-grande dimensione sono ammesse esclusivamente nelle unità edilizie ove siano pre-esistenti al PSC.

**6. Parametri edilizi ed ambientali.** Nel caso di nuova edificazione o di ampliamento o sostituzione il RUE disciplina gli interventi edilizi nel rispetto comunque, dei seguenti parametri edilizi ed ambientali:

- UF max = 0,60 mq./mq. o = UF preesistente se superiore.

## **Art.15 Ambiti per nuovi insediamenti urbani (NU)**

**1. Definizione.** Gli ambiti per nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano.

### **2. Determinazioni del PSC e direttive e indirizzi al POC e al RUE**

Il PSC individua tre tipologie distinte di ambiti per nuovi insediamenti urbani:

- **Ambiti NU-1** individuati dal PSC per la localizzazione di nuovi insediamenti misti, per la residenza e i servizi: Prati a Monte e Prati Fondovalle.

- **Ambiti NU-3** per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio già previsti nel PRG previgente al PSC e in corso di attuazione, che sono stati confermati dal PSC: Casellino.

Negli ambiti per nuovi insediamenti il Piano Operativo deve perseguire i seguenti **obiettivi**:

- lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale,
- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- un’equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili,
- la tutela delle risorse storiche preesistenti nei contesti interessati,
- l’equità di diritti urbanistici fra tutte le proprietà degli immobili compresi nel medesimo comparto (perequazione di comparto).

**3. Modalità di attuazione:** Il POC stabilisce quali parti degli ambiti per nuovi insediamenti sono da attuarsi nel periodo della sua validità, individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione, individua le aree nelle quali concentrare l’effettiva edificazione, anche attraverso trasferimenti di potenzialità edificatoria da area ad area, e le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi, individua le opere di urbanizzazione generale che devono essere realizzate a carico dei soggetti attuatori, indica a quale stadio di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria possono essere rilasciati i titoli abilitativi per edificare, stabilisce eventuali quote massime di edificazione attuabili nell’arco di validità del POC stesso. Ciascun comparto si attua attraverso l’approvazione di un PUA. Il RUE disciplina gli interventi edilizi diretti attuabili sugli immobili preesistenti in attesa degli interventi di nuova urbanizzazione e quelli attuabili successivamente al completamento dei PUA.

Negli ambiti NU-1 il POC disciplina l’attuazione definendo per ciascun comparto le destinazioni d’uso ammissibili e le condizioni e i limiti di compatibilità. In linea di massima, salvo casi particolari di utilizzazione specificati nel seguito del presente punto, le funzioni caratterizzanti dovranno essere la residenza e le attività di servizio urbano. Altre funzioni, come le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività ricreative, sportive e di spettacolo o l’artigianato produttivo, potranno essere considerate compatibili solo nella misura in cui rientrino in criteri di compatibilità con la funzione residenziale, che saranno specificati volta a volta nel POC in relazione al contesto e facendo riferimento ai diversi tipi di impatto: traffico generato, rumore prodotto, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale.

#### **4. Dimensionamento**

Il contributo massimo degli ambiti per nuovi insediamenti urbani al dimensionamento

complessivo delle previsioni edilizie per la residenza è 111.526 mq di SC pari a circa 65 alloggi.

## **5. Parametri edilizi ed ambientali**

Negli ambiti NU-1 il POC definisce le modalità e le caratteristiche degli interventi di trasformazione nel rispetto delle prescrizioni delle schede relative agli ambiti di cui all'allegato 1 delle presenti Norme. Tra i parametri edilizi il POC dovrà definire tra gli altri il tasso di permeabilità del suolo, che negli NU1 non dovrà essere inferiore al 50%, e le dotazioni ecologiche.

Negli ambiti NU3 già previsti dal PRG previgente si confermano le prescrizioni e i vincoli, le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei Piani Particolareggiati approvati e convenzionati.

Per ciascun ambito NU individuato una volta completamente attuato il POC dovrà definire il regime finale e la tipologia di appartenenza d'ambito così come articolato nel RUE.

### **Art.16 Ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi (AII)**

**1. Definizione.** Ambiti contigui a centri urbani minori, non destinati a essere urbanizzati, ma nei quali è compatibile la realizzazione, entro determinati limiti, di singoli interventi di edificazione di modesta dimensione per esigenze locali

#### **2. Determinazioni del PSC.**

Ai sensi della L.R.20/2000, il Piano Strutturale non è tenuto ad individuare puntualmente la localizzazione di tutti gli interventi edilizi ammessi, attraverso perimetrazioni di aree e assegnazione di indici di edificabilità, ma deve "fissare i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili".

Appare quindi possibile ed opportuno che, oltre agli ambiti per i nuovi insediamenti di cui al precedente articolo (governati da una perimetrazione e dalla definizione delle specifiche condizioni e prestazioni morfologiche e funzionali di intervento), che costituiscono la parte sostanziale delle nuove previsioni, il PSC assegni una quota integrativa di capacità insediativa residenziale "disponibile" per interventi minuti di ricucitura e integrazione urbana in località minori, laddove non appare opportuno programmare l'urbanizzazione di nuove aree, ma risulti congruo porsi nelle condizioni di rispondere a specifiche e modeste esigenze di integrazione del patrimonio abitativo. Il vantaggio di tale meccanismo consiste di fatto in una limitazione delle previsioni insediative del Piano Strutturale, e in una pianificazione di dettaglio più strettamente riferita alle esigenze insediative e alle effettive volontà di intervento.

Il vigente PSC prevede 22 "ambiti di compatibilità" non destinati ad essere urbanizzati compiutamente, ma idonei ad ospitare "modesti interventi edilizi integrativi" (AII). Di questi 5 sono stati attivati con il POC n. 1, dei restanti 17 con la presente variante se ne confermano solamente 5, individuati presso i centri abitati di Le Piane, Cà dei Vitali, Lizzo, le Macchie e

Cavanna di Suviana e se ne aggiunge uno presso l'abitato di Badi Torre.

Tali ambiti di compatibilità sono individuati sulla base di criteri di idoneità idrogeologica, di sostenibilità ambientale e di coerenza urbanistica; si tratta in fatti di aree che rispondono ai seguenti requisiti:

- non presentano controindicazioni dal punto di vista dei rischi idrogeologici;
- non sono interessati da vincoli di natura ambientale o storico-testimoniale che impediscano l'edificazione;
- sono aree contigue ad aree già urbanizzate;
- sono allacciabili ad una rete fognaria comunale, altrimenti si prescrive la realizzazione di un idoneo sistema di depurazione al servizio del singolo edificio eventualmente realizzabile.

**3. Dimensionamento.** Il dimensionamento complessivo di questa quota integrativa di previsioni è di 19 alloggi.

La suddetta potenzialità edificatoria s'intende aggiuntiva rispetto all'edificazione eventualmente preesistente.

**4. Direttive al RUE e al POC.** La quantità di edificazione integrativa ammissibile in questi ambiti è definita dal PSC in termini di quantità massime complessive, ma la possibile (e non automatica) attivazione è demandata al momento della formazione del POC. In quella occasione, sulla base di un bando specificamente predisposto dall'Amministrazione vengono esaminate le richieste dei proprietari interessati e riferite ad uno specifico sito. L'amministrazione procederà a una selezione delle singole richieste sulla base dei seguenti criteri che il POC dovrà meglio precisare:

- esiti delle indagini geotecniche;
- compatibilità paesaggistica;
- stato di urbanizzazione dell'area;
- dotazioni ecologiche;
- sostenibilità ambientale (bioarchitettura, risparmio energetico, depurazione ecc....).

Il Comune potrà procedere ad inserire nel POC le previsioni di edificazione, definendone la localizzazione, la quantità di edificazione, le opere di urbanizzazione primaria da realizzare e modalità di intervento convenzionato, comunque entro limiti tipologico-dimensionali per singoli edifici che dovranno avere di norma tipologia bifamiliare o monofamiliare con un'altezza massima di m.9,00.

In questi ambiti il RUE disciplina gli interventi di recupero e riuso ammissibili sugli eventuali edifici preesistenti, applicando ad essi la medesima normativa prevista per gli edifici ricadenti nel territorio rurale.

## **Art.17 Ambiti specializzati per attività produttive(ASP)**

**1. Definizione e individuazione** Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive.

Il PSC individua tre tipologie di ambiti specializzati per attività produttive:

- Ambiti specializzati per attività produttive totalmente o prevalentemente edificati (ASP1)
- Ambiti specializzati per attività produttive totalmente o prevalentemente edificate ed urbanizzate con PUA approvati (ASP2);
- Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP3)
- una del PSC distingue inoltre quegli ambiti nei quali le attività insediate (ASP4) o da insediare (ASP5) hanno una caratterizzazione prettamente turistica-ricettiva.
- Ambito specializzato per attività speciali di tipo ambientale – Pilastrina (ASP 6)

**2. Dimensionamento.** Nel complesso la variante al PSC individua negli ambiti specializzati nuove aree insediabili per attività produttive corrispondenti all'ambito Cà del Lago 2 già previsto nel PSC vigente che occupa una superficie di 36.371 mq. con destinazione ad attività produttive ed artigianali.

Le aree degli ambiti prevalentemente edificati od in corso di edificazione sulla base di PUA approvati hanno i seguenti dimensionamenti:

- ASP1 mq. 177.460 di ST;
- ASP2 mq. 7.260 di ST;
- ASP4 mq. 30.521 di ST;
- ASP6 mq. 13.753 di ST;

**3. Indirizzi e direttive al RUE e al POC.** Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC devono perseguire oltre agli obiettivi specificamente individuati nelle presenti Norme anche i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
- la qualificazione delle aree come aree ecologicamente attrezzate, attraverso il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.

Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione degli insediamenti sono disciplinati dal RUE e avvengono di norma per intervento diretto; il POC può tuttavia prevedere e disciplinare specifici interventi di trasformazione di particolare rilevanza.

Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli interventi si attuano sulla base della programmazione temporale del POC, previa approvazione di un PUA esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POC. Il RUE disciplina gli interventi edilizi diretti attuabili sugli immobili preesistenti, in attesa degli interventi di nuova urbanizzazione e quelli attuabili successivamente al completamento dei PUA.

Per quanto riguarda l'ambito ASP 3 Cà del Lago 2 le funzioni ammesse dovranno prevedere l'esclusione delle attività che comportano trasporti necessitanti di traffico pesante, rendendo nel contempo inammissibili tipologie che ne aumentino l'indotto, sono inoltre escluse le funzioni di industrie a rischio di incidente rilevante, industrie idroesigenti, attività che trattino rifiuti, aziende inquinanti o insalubri, attività con stoccaggio di sostanze pericolose, così come previsto dall'accordo territoriale del 30/06/2010 tra Provincia e Comune di Castel di Casio.

Per quanto riguarda l'ambito ASP6 Pilastrina si specifica che questo potrà ospitare attività di lavorazione e deposito di pietra e/o materiale inerte, mentre non risulta idonea per attività artigianali in senso lato.

Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate dal RUE e dal POC fra quelle produttive manifatturiere, di servizio, terziarie e turistiche, anche distinguendo fra zone prettamente manifatturiere, zone prevalentemente terziarie e zone per attività turistiche, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- le attività commerciali sono ammesse nei limiti delle attività di vicinato e medio-piccole; le attività commerciali di medio-grande dimensione sono ammesse esclusivamente nelle unità edilizie ove siano specificamente indicate nel POC;
- la residenza è ammessa in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione; è ammessa inoltre nelle unità immobiliari già destinate a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme.

**4. Parametri edilizi ed ambientali.** I parametri edilizi ed ambientali sono stabiliti nel RUE e nel POC, ciascuno per le proprie competenze.

Nelle zone già urbanizzate e in quelle in corso di urbanizzazione salvo diverse prescrizioni contenute nei PUA vigenti i parametri devono essere fissati nel rispetto comunque dei

seguenti:

- Q max = 60% della SF
- Q max computata senza tenere conto degli spazi aperti (tettoie e simili) = 50% della SF.

Nelle zone da urbanizzare, Cà del Lago, i parametri devono essere fissati nel rispetto comunque dei seguenti:

- UT = 0,4 mq/mq
- Q max = 50% della SF

inoltre dovranno essere rispettate le condizioni dell'accordo di programma sopra citato in merito alle condizioni di sicurezza della mobilità pedonale della SP52 nei tratti interessati da funzioni abitative nella frazione Prati.

#### **Art.18 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti**

1. Negli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, sia residenziali (NU), che specializzati per nuove attività produttive (ASP), limitatamente agli interventi di trasformazione programmati dal POC, gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine il PUA, o il progetto unitario convenzionato ove il POC consenta questa procedura, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono.
2. Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti (valori di immissione e di emissione) stabilite dalla Zonizzazione Acustica. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il PUA, o il progetto, deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette. A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Ciascun intervento deve rispettare le prescrizioni specifiche indicate nelle schede relative ai singoli comparti riportate nella Relazione Geologica e, ove disponibili, nelle indagini Geotecniche del PSC; tali prescrizioni specifiche sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. A questo fine la relazione geologica e geotecnica che accompagna il PUA o il progetto devono fare riferimento alle suddette Relazione Geologica ed Indagini Geotecniche.
4. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche. I collettori delle acque bianche dovranno,

ove possibile, convergere direttamente in acque superficiali. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento; ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel POC, e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;
- che l'efficienza dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto, si deve intendere:

- che la firma della convenzione può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state eseguite, oppure, nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto stesso, sulla base della convenzione stessa;
  - che il rilascio del permesso di costruire degli edifici previsti può essere rilasciato solamente quando tali opere siano state eseguite e positivamente collaudate.
5. È compito del POC, nel programmare l'attuazione dei comparti di nuova urbanizzazione, assicurarsi preventivamente che le suddette condizioni possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

#### **Art.19 Edilizia Residenziale Sociale (ERS) - finalità e obiettivo**

1. Per Edilizia Residenziale Sociale (ERS), definita quale dotazione territoriale dalla LR 20/2000 e smi, s'intende l'insieme di capacità edificatorie atte a soddisfare i fabbisogni abitativi delle classi sociali più deboli.
2. Si definisce per alloggio sociale l'unità immobiliare destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso non inferiore a quindici anni, oppure alla locazione con patto di futura vendita o assegnazione, per un periodo non inferiore ad otto anni, al fine di favorire la produzione di alloggi ERS destinati in modo duraturo all'affitto a canone convenzionato o sociale così come definito ai sensi dell'art. 10 della legge n. 80/2014 (conversione con modifiche del decreto-legge 47/2014).
1. Il PSC, in coerenza con la LR 20/2000 e smi, persegue la quota del 10% del fabbisogno da destinarsi ad ERS. Tali obiettivi sono garantiti inoltre dalla cessione gratuita del 10% della

superficie fondiaria edificabile.

2. Il PSC fissa nel 10% del dimensionamento dell'offerta abitativa da realizzare attraverso ciascun POC quinquennale la percentuale di alloggi (da realizzare per iniziativa pubblica e privata) che sia di tipo "sociale", vale a dire sia destinata in modo duraturo all'affitto a canone concordato (e per una quota significativa calmierato e sociale), o ad affitto temporaneo in forma convenzionata.
3. Rientrano nelle politiche per l'Edilizia Residenziale sociale sia le realizzazioni di edilizia residenziale pubblica sia gli interventi privati che supportati da azioni pubbliche costituiscono un servizio di interesse generale finalizzato alla realizzazione di un mercato permanente dell'affitto a prezzi accessibili e più in generale al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale (alloggi in affitto con patto di futura vendita, alloggi per la vendita a prezzo convenzionato secondo condizioni definite dall'Amministrazione comunale).

## **Art.20   Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale**

1. Il RUE, nel disciplinare gli interventi edilizi ordinariamente ammissibili nel territorio rurale, e il POC nel disciplinare eventuali particolari interventi di valorizzazione economica e ambientale, si attengono alle disposizioni di cui alla L.R. 20/2000, integrate dalle seguenti direttive.
2. Per quanto riguarda gli interventi di riuso di edifici esistenti
  - per gli edifici esistenti soggetti a tutela in quanto riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale devono essere previste possibilità di riuso per un ampio ventaglio di nuove funzioni purché compatibili con la salvaguardia delle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali, purché compatibili con i limiti di infrastrutturazione del territorio rurale e purché non possano generare conflitti con le preminenti funzioni agricole e residenziali;
  - per gli edifici preesistenti non soggetti a tutela e di tipologia non residenziale vengano recuperati prioritariamente per funzioni agricole o interessati da usi compatibili con il contesto rurale e con la tipologia dell'immobile. Il recupero per un funzioni non agricole è legato alla verifica di compatibilità con le loro caratteristiche di sagoma e strutturali, e con i limiti di infrastrutturazione del territorio rurale. Per gli edifici non abitativi di servizio all'agricoltura aventi una sagoma troppo piccola per essere trasformati in un'abitazione di dimensioni funzionali, non deve essere ammessa la trasformazione in edifici abitativi, mentre può essere ammesso il riuso quali corpi accessori pertinenziali di edifici abitativi. Per edifici con ampia volumetria e non soggetti a tutela in caso di dismissione è da privilegiare la demolizione e l'eventuale trasferimento della capacità edificatoria in altri ambiti.
  - Per le sole Unità Edilizie esistenti alla data di adozione della presente variante al PSC, aventi destinazione abitativa, sono ammessi interventi di ampliamento per ogni unità immobiliare

costituente l'unità edilizia, finalizzata alla dotazione di servizi carenti, al miglioramento dell'abitabilità in genere, dotazione di servizi, realizzazione di locali per impiantistica atta alla riduzione del consumo energetico ed al consolidamento antisismico.

- Per le Unità Edilizie esistenti alla data di adozione della presente variante al PSC, con destinazione diversa da quella abitativa, sono ammessi interventi di ampliamento al fine di realizzare un'unica unità immobiliare ad uso residenziale della Sc massima di mq. 180.

### **3. Insedimenti in territorio rurale – IR**

- Insedimenti in territorio rurale sono sub-ambiti del territorio rurale che presentano un livello di servizi pubblici e privati nullo o molto ridotto rispetto agli ambiti urbani. Essi inoltre sono fortemente relazionati all'ambiente rurale e talvolta sono ubicati lungo i grandi assi della viabilità di rilievo sovralocale, e quindi potenzialmente esposti a fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico: obiettivi di consolidamento della struttura esistente, senza ulteriori espansioni, come presidio territoriale e mantenimento di una tradizione di insediamento.
- Sottozona IRv Sono Porzioni degli insediamenti in territorio rurale non edificate. Tali aree sono da conservare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle unità edilizie circostanti.
- La disciplina urbanistica degli Insedimenti in territorio rurale è definita dal RUE.

### **5. Per quanto riguarda gli interventi edilizi in funzione dello svolgimento di attività agricole e zootecniche:**

- la possibilità di nuova edificazione a fini abitativi in situazioni dove non siano disponibili edifici da recuperare e sottoponendo l'intervento all'obbligo di convenzionamento con l'amministrazione comunale. Generalmente infatti non deve essere prevista la possibilità di realizzazione di nuovi edifici abitativi;
- per gli edifici di servizio all'agricoltura o per attività connesse all'agricoltura, tutti gli interventi riferibili alle esigenze ordinarie di coltivazione vanno consentiti per intervento edilizio diretto, mentre le domande di eventuali interventi eccedenti le ordinarie esigenze di coltivazione o per nuove attività connesse all'agricoltura se trattasi di intervento significativo (ampliamenti superiori a 200 mq SU per fabbricati funzionalmente collegati all'attività agricola) vanno accompagnate dalla documentazione tecnico-economica sugli investimenti previsti e il tipo di coltivazioni previsto al fine di dimostrare l'entità delle specifiche esigenze; l'accoglimento di tali domande è subordinato alla valutazione della sostenibilità ambientale dell'intervento e della congruità dell'intervento rispetto alle attività agricole effettuate, rispetto al contesto rurale in cui si colloca, rispetto alle politiche per il settore agricolo e agli

obiettivi della pianificazione di settore.

- non vanno ammessi interventi edilizi per attività zootecniche negli ambiti agricoli periurbani (TR2);
6. Per quanto riguarda le attività turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale, gli interventi devono riguardare essenzialmente il riuso di edifici preesistenti; in connessione al riuso di edifici preesistenti può essere ammessa la realizzazione di manufatti di modeste dimensioni e di basso impatto ambientale quali attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta, recinti e tettoie per animali, altri manufatti non configurabili come edifici, nonché ricoveri fissi per cavalli a condizione che non si configuri la costruzione di edifici, se non legati ad attività temporanee, o ampie superfici pavimentate.
  7. Il POC può inoltre prevedere in territorio rurale, in relazione a specifiche esigenze e in conformità ai programmi degli Enti volta a volta competenti, agli eventuali Piani di settore e alle norme di tutela ambientale sovraordinate, la realizzazione di attrezzature e impianti per la pubblica amministrazione, la sicurezza e la protezione civile, di impianti per l'ambiente, di impianti di emittenza radio-televisiva, di impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica.
  8. Gli interventi riguardanti gli impianti fissi di telefonia mobile e gli impianti di distribuzione di carburanti in territorio rurale sono disciplinati dal RUE, eventualmente accompagnato da specifici regolamenti.

#### **Art.21 Parco Lungo Reno, Silla e lago di Suviana**

1. *Indirizzi al RUE e al POC per la costituzione del Parco Lungo Reno, Silla e lago di Suviana.* Lo "Schema direttore intercomunale", elaborato insieme ai Comuni di Porretta Terme e Gaggio Montano, individua come elemento di pianificazione ambientale di interesse strategico la formazione del Parco lungo Reno. Tale previsione è stata in seguito condivisa dalla Provincia. Il comune di Castel di Casio ha già destinato le sponde fluviali a ambiti a parco, per attrezzature di interesse collettivo e per attrezzature sportive.
2. Per la disciplina degli usi esistenti il PSC assimila l'area a Territorio Rurale periurbano (TR2). Il POC potrà prevedere la realizzazione di spazi collettivi, aree ricreative e per lo sport, per manifestazioni all'aperto in aggiunta a quelli esistenti. Il PSC prevede la messa in sicurezza del percorso pedonale e ciclabile sul ponte sul Reno in località Silla tra l'abitato di Ortacci e l'abitato di Prati.

#### **Art.22 Perimetro del territorio urbanizzato al 27 giugno 2001**

1. Il perimetro riportato in tavola fa riferimento al perimetro del territorio urbanizzato e delle

zone A e B del Piano Regolatore Generale vigente prima del 27 giugno 2001 e cioè prima dell'entrata in vigore del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Reno (PSAI). L'identificazione grafica di tale perimetro vale per stabilire i casi di deroga all'applicazione di taluni dei vincoli alle norme dello PSAI.

### **Art.23 Vincoli**

1. Le tavole grafiche del PSC riportano alcuni vincoli, già riportati nelle tavole dei vincoli, che determinano limiti all'edificabilità le cui normative sono riportate nelle schede dei vincoli. Tali vincoli sono:
  - Viabilità e relativa fascia di rispetto
  - Linea ferroviaria e relativa fascia di rispetto
  - Antenne telefoniche e radiotelevisive e relativa fascia di rispetto
  - Elettrodotti e relative fasce di rispetto
  - Impianti tecnologici e relativi ambiti
  - Depuratori e relative fasce di rispetto
  - Area forestale
  - Calanchi
  - fasce di tutela e pertinenza fluviale

### **Art.24 Correzione di errori materiali contenuti negli elaborati**

1. L'amministrazione Comunale può procedere ad una revisione delle cartografie e degli elaborati testuali del PSC al fine di correggere eventuali errori materiali rilevati. Tali correzioni dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale in occasione dell'adozione del POC o di sue varianti, ma non costituiranno variante al PSC. In conseguenza alle modifiche al PSC, dovranno essere modificati, se necessario, gli elaborati del RUE senza costituire variante.

## **AMBITO NU1 – PRATI FONDOVALLE**

*Localizzazione*

Ai Prati

*Superficie territoriale*

57.440 mq

*Caratteri morfologici e funzionali*

Vasto ambito accessibile dalla strada provinciale per Castel di Casio, dalla viabilità di quartiere e dalla nuova strada di PSC; variamente acclive: pendenze significative (>30%) nel tratto boscato e in prossimità dello stesso; acclività media in prossimità di Camminata.

### **Disciplina generale dell'ambito**

*Obiettivi dell'intervento unitario*

Riprogettazione del versante a nord della provinciale in continuità con l'insediamento esistente: definizione di spazi pubblici e percorsi pedonali, aree verdi e parcheggi a completamento della dotazione esistente, realizzazione della nuova strada di Piano attraverso l'ampliamento di tracciati esistenti.

*Indirizzi per la progettazione urbanistica*

La realizzazione dell'insediamento residenziale si dovrà sviluppare nell'area meno acclive ed in ogni caso si dovrà evitare la saldatura, lungo la provinciale, con l'edificato residenziale esistente. Il modello insediativo da privilegiare è quello a borgo con spazi cortilivi comuni. Dovrà essere preservato e reso fruibile il bosco.

*Funzioni ammesse*

Residenza 80%

Altre funzioni complementari: U5, 6.1.n, 10, 14, U15, U16; esercizi polifunzionali secondo quanto previsto dall'art. 10, comma 1, lettera A, del DLgs. N° 14/98 ed all'articolo 9 della L.R. n° 14/99 per il restante 20%

*Parametri Edilizi*

Superficie permeabile minima = 50% di ST

Numero di piani di un edificio: max = 3

*Capacità insediativa massima:* 6.000 mq SC

*Dotazioni territoriali minime*

- Allargamento con realizzazione di marciapiedi ciclabili della S.P. Porretta-Castel di Casio, tale marciapiedi dovrà essere collegato con il percorso pedonale interno all'area boscata, da progettare e realizzare, di collegamento alla stazione ferroviaria di Silla;
- Cessione della parte boscata resa fruibile attraverso un percorso pedonale attrezzato come percorso-vita.
- Cessione di una ulteriore area a verde, di almeno mq 6000, per realizzazione di un parco pubblico, dotato anche di parcheggi pubblici, i cui percorsi dovranno essere collegati a quelli nel bosco. All'interno di tale parco potrà essere realizzato a cura e spese del Comune un centro sportivo polivalente con annessa sala riunioni a servizio della frazione in area da individuarsi all'atto del PUA. L'area complessiva andrà reperita in parte anche esternamente al comparto nell'ambito contiguo all'area della Stazione di Silla come rappresentato nelle tavole del POC 1 e del PSC.
- Cessione dei parcheggi pubblici in parte da realizzarsi a confine con l'insediamento esistente della Camminata con accesso proprio dalla Strada Provinciale n° 52, come indicato nella Tavola del POC 1, in parte da realizzarsi all'interno del comparto. Il complesso dei parcheggi pubblici da realizzare deve

essere pari a mq. 1.500.

- Progettazione e realizzazione della strada di distribuzione ai nuovi insediamenti, che dovrà avere un'unica uscita sulla strada Provinciale e dovrà collegare il nuovo insediamento con il Parcheggio Pubblico a ridosso della Stazione di Silla ed essere predisposta tenendo conto della eventualità di un collegamento con la nuova strada Statale 64 Porrettana in sinistra del fiume Reno. Stima approssimativa di viabilità di accesso e distribuzione pari a 10.000 mq.

#### *Prescrizioni specifiche*

- L'ambito dovrà essere attuato previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, anche suddivisibile in sub-ambiti, esteso all'intero comparto comprensivo della progettazione delle opere pubbliche previste e di uno studio di inserimento ambientale dell'intero comparto nel versante con particolare cura per la progettazione degli spazi a verde. In particolare il verde pubblico a parco, il verde nella parte boscata che dovrà essere attrezzato con il percorso-vita, il verde di dotazione ecologica e gli spazi a verde privato dovranno essere progettati in modo relazionale, privilegiando le scarpate a raccordo dei vari dislivelli, avendo cura di evitare, per quanto possibile, muri di sostegno di estese dimensioni in lunghezza ed in altezza.
- Lo studio d'insieme, volumi costruiti in rapporto a spazi verdi, dovrà prevedere visuali panoramiche dalla strada Provinciale verso la valle del Silla.
- La progettazione degli edifici e delle infrastrutture dovrà attenersi ai risultati degli approfondimenti geologici.
- L'edificazione dovrà essere prevista nelle parti meno acclivi e si dovrà evitare percettivamente la saldatura con il borgo residenziale della Camminata e la realizzazione di fronti continui. Le tipologie da privilegiare per la residenza sono quelle a borgo con spazi cortilivi comuni o a villini mono o bi-famigliari. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione commerciale o artigianale di servizio, questi dovranno insistere su di uno spazio di relazione comune ed avere tipologia a corte.
- La strada dovrà essere caratterizzata da un andamento sinuoso tale da limitare al massimo gli sbancamenti ed i rinterri, potrà uscire dal perimetro del comparto, per consentire di limitare le pendenze e dovrà essere contenuta in ampie fasce verdi di dotazione ecologica, a tratti anche piantumate con gruppi di alberature ad alto fusto a foglia caduca.
- La strada dovrà inoltre essere progettata in modo da limitare gli impatti acustici, prevedendo eventualmente interventi di modellazione del terreno, al fine di assicurare un clima acustico conforme alla Zonizzazione acustica approvata. Si potranno prevedere livelli differenziati tra le carreggiate ed i percorsi ciclopeditoni.
- L'onere di realizzazione delle strade e delle altre dotazioni pubbliche è a carico dei soggetti attuatori. In generale gli oneri a carico dei soggetti attuatori, nel caso siano diversi, dovranno essere ripartiti tra gli stessi in proporzione ai loro diritti edificatori. Nell'eventualità che all'interno del comparto in attuazione con il presente POC, si proceda per stralci, dovranno essere definiti anche gli stralci funzionali delle urbanizzazioni, garantendo la funzionalità dei singoli stralci e la qualità della configurazione intermedia. Qualora non vi sia corrispondenza fra l'onere delle urbanizzazioni e la quota in carico ai soggetti attuatori, la differenza potrà essere regolata attraverso la monetizzazione.
- Ai fini degli oneri che gravano sui soggetti attuatori si precisa che:
- Tutte le aree ad esclusione dei lotti destinati all'edificazione privata sono da cedere a titolo gratuito.

Su tali aree andranno realizzate le strade e i parcheggi a carico dei soggetti attuatori, come sopra specificato e le aree attrezzate per il verde pubblico, oltre alla sistemazione delle fasce di rispetto stradale, così come definite all'art. 3.3.7..

- Ricadendo la zona in area di ricarica nel Piano di Tutela delle Acque (P.T.A) adottato dalla Provincia di Bologna quale variante al P.T.C.P con delibera del Consiglio Provinciale n° 38 del 7/04/2009, sono applicabili le disposizioni di cui all'articolo 5.3 punto 6 della predetta variante al P.T.C.P.

## **AMBITO NU1 – PRATI A MONTE**

<i>Localizzazione</i>	Ai Prati
<i>Superficie territoriale</i>	43.098 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Vasto ambito accessibile dalla strada provinciale per Castel di Casio; mediamente acclive, situato tra gli ambiti consolidati a destinazione prevalentemente residenziale dei Prati e l'area produttiva di recente urbanizzazione e in fase di completamento.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Rafforzamento dell'insediamento esistente della località ai Prati nell'ambito della previsione intercomunale di potenziamento del nodo di Silla.

#### *Indirizzi per la progettazione urbanistica*

a. Area a margine dell'insediamento esistente: il POC definirà la quota di edificazione da realizzare nella parte prossima all'insediamento esistente e non fronteggiante il nuovo insediamento produttivo situato a valle della strada provinciale.

b. Area fronteggiante l'insediamento produttivo: da dedicare alla realizzazione di una fascia boscata di protezione dalla viabilità esistente e a verde.

c. Area interessata da rispetto elettrovia: da dedicare a parcheggio.

L'attuazione dell'ambito deve prevedere l'interramento dell'elettrodotta MT

#### *Funzioni ammesse*

Residenza 85%

Altre funzioni complementari (commercio, artigianato di servizio, terziario) 15%

*Capacità insediativa massima* 5.045 mq SC

#### *Dotazioni territoriali minime*

Realizzazione di viabilità di accesso e distribuzione	3.000 mq.
Parcheggio pubblico	1.500 mq.
Altri spazi pubblici (verde parco e verde sportivo)	6.000 mq.
Attrezzature collettive	300 mq.

#### *Prestazioni di qualità urbana richieste*

Insediamenti residenziali a blocco (piccolo condominio con giardino), villini mono e bifamiliari con giardino a bassa densità, case a corte. Il disegno degli insediamenti dovrà essere particolarmente attento alla valorizzazione delle visuali panoramiche presenti. Coordinamento dell'esecuzione delle sistemazioni del verde privato, del verde di protezione ambientale, del verde pubblico e dell'arredo urbano. Gli interventi dovranno prevedere la realizzazione del percorso pedonale di collegamento con la stazione ferroviaria.

In sede di POC, sulla base del disegno urbanistico di insieme del PUA. Dovrà in ogni caso essere garantita la funzionalità degli stralci (accessibilità, reti tecnologiche e parcheggi) e la qualità urbanistico ambientale della configurazione intermedia.

## **AMBITO ASP3 – CÀ DEL LAGO 2**

*Localizzazione*  
*Superficie territoriale*

Ai prati  
36.371 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito agricolo mediamente acclive accessibile dalla lottizzazione industriale Ca' del Lago in corso di realizzazione.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Espansione dell'area produttiva recentemente inserita in PRG ai Prati (Ca' del Lago) legata ad una efficace risoluzione degli aspetti di accessibilità che richiederebbero una nuova viabilità di accesso diretto alla Statale Porrettana, con conseguente realizzazione di un nuovo ponte sul Reno. L'area inoltre dovrà essere "ecologicamente attrezzata" ai sensi dell'art. A.14 della L.R.20/2000.

#### *Modalità attuative*

L'intervento dovrà essere attuato conformemente ai contenuti dell'Accordo Territoriale stipulato tra Comune e Provincia ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000 approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 18 del 23/03/2010 e dal Consiglio Provinciale con delibera n° 24 del 26/04/2010.

Sarà inoltre necessario approvare un piano urbanistico attuativo di dettaglio, sulla base delle indicazioni contenute nell'Accordo di cui sopra, dove dovranno essere quantificate le dotazioni in misura non inferiore a quanto stabilito dall'allegato A24 della Legge Regionale 20/2000.

#### *Indirizzi per la progettazione urbanistica*

#### *Funzioni ammesse*

Produzione artigianale ed industriale, terziario associato alla produzione (anche nella forma di servizi alle imprese), servizi alla persona. Tutte le attività ammesse non generare un aumento dell'indotto di traffico pesante. Usi ammissibili: U 8, U9, U12, U13, U14, U26, U27, U30, U31, U35, U38, U44,U45, U47, U49. Sono inoltre escluse le funzioni di industrie a rischio di incidente rilevante, industrie idroesigenti, attività che trattino rifiuti, aziende inquinanti o insalubri, attività con stoccaggio di sostanze pericolose, così come previsto dall'accordo territoriale del 30/06/2010 tra Provincia e Comune di Castel di Casio.

#### *Capacità insediativa e massima*

U.T. max. = 0,4 mq/mq

Q max = 50% della SF

SP min = 30% di ST

H max = 12 ml

#### *Interventi ammessi:*

Nuova costruzione

#### *Dotazioni territoriali minime*

Definite dal PUA e non inferiore a quanto stabilito dall'allegato A24 della Legge Regionale 20/2000

#### *Prestazioni di qualità urbana richieste*

Ricadendo la zona in area di ricarica nel Piano di Tutela delle Acque (P.T.A) adottato dalla Provincia di Bologna quale variante al P.T.C.P con delibera del Consiglio Provinciale n° 38 del 7/04/2009 , sono applicabili le disposizioni di cui all'articolo 5.3 punto 6 della predetta variante al P.T.C.P.

inoltre dovranno essere rispettate le condizioni dell'accordo di programma sopra citato in merito alle condizioni di sicurezza della mobilità pedonale della SP52 nei tratti interessati da funzioni abitative nella frazione Prati.

Gli interventi saranno subordinati al rispetto delle indicazioni previste nel D.M. 11/03/88 e nelle normative per le costruzioni in zona sismica ed in particolare si dovrà provvedere:

- all'applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti (secondo quanto indicato nella nota provinciale P.G. 336742/2005 ed alle Del. Reg. 112/2007 e 1677/2005);
- alla verifica delle condizioni di stabilità dei versanti e delle condizioni idrogeologiche e litologiche dei terreni interessati (in particolare circa la loro possibile predisposizione all'innesco di fenomeni di liquefazione e/o densificazione in concomitanza di eventi sismici);
- all'accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per la costruzione in zona sismica.

A tal fine si richiama quanto espresso dalla nota provinciale (P.G. 336742/2005) e dalla delibera Regionale 1677/2005 nella quale sono date le prime indicazioni applicative in merito al D.M. 14/09/2005 e al D.M. 14/01/2008 con le nuove "Norme tecniche per le costruzioni", entrate in vigore il 1/07/2009.

La nuova viabilità dovrà essere attuata con individuazione di una fascia di verde di protezione e mitigazione

## **AMBITO NU3 - CASELLINO**

*Localizzazione*  
*Superficie territoriale*

Badi  
10.988 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Area scarsamente acclive del versante digradante verso il Bacino di Suviana situata a sud della strada provinciale e accessibile da una strada comunale.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Completamento dell'insediamento in corso di realizzazione.

#### *Modalità di attuazione*

Il PP in corso di attuazione potrà essere attuato nei termini previsti, senza modifiche al progetto approvato. Eventuali varianti dovranno essere inserite nel POC, che assumerà, in questo caso, valore di Piano Particolareggiato da attuare attraverso permessi di costruire in base ad una nuova convenzione da stipulare con l'Amministrazione comunale. Il POC ridefinirà i parametri urbanistico-edilizi, le dotazioni territoriali da realizzare e le prestazioni di qualità urbana richieste.

#### *Funzioni ammesse*

Residenza 100%

*Capacità insediativa* 2.219 mq di SC

#### *Dotazioni territoriali*

Parcheggio pubblico 225 mq.

Altri spazi pubblici attrezzati:

attrezzature 750 mq.

verde 900 mq.

## **AMBITO ASP 6 - PILASTRINA**

*Localizzazione*

Castel di Casio

*Superficie territoriale*

13.753 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito posto all'interno della fascia di pertinenza fluviale del torrente Limentra, direttamente accessibile dalla provinciale per Suviana. Attualmente sede degli impianti di trasformazione degli inerti provenienti dalla cava Pilastrina, attualmente chiusa come area di estrazione ed utilizzata solamente per la lavorazione.

### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Utilizzare un'area già compromessa a livello paesaggistico e dotata delle attrezzature necessarie per la realizzazione di un'attività di deposito e trasformazione di residui non pericolosi provenienti da attività di demolizioni e costruzioni edilizie. Valorizzare il riutilizzo, riciclo e recupero della frazione inerte dei rifiuti da costruzione e demolizione per la produzione di materiali alternativi in edilizia, che consentano il risparmio di risorse naturali pur nella garanzia delle medesime qualità prestazionali lett. g dell'art.14.3 del PTCP. Ridurre la distanza dell'area montana da un area per il deposito di rifiuti non pericolosi così da ridurre l'inquinamento dovuto al trasporto su gomma.

### *Indirizzi per la progettazione urbanistica*

L'attività dovrà prevedere la minima modifica dello stato dei luoghi. Si prescrive di effettuare approfondimenti rispetto al rischio idraulico e agli aspetti legati all'attuazione dell'art. 4.3. del PTCP relativo alla fascia di tutela fluviale. Si dovrà prevedere un idoneo progetto di ripristino ambientale.

### *Funzioni ammesse*

Attività artigianali di trasformazione e lavorazione di pietre e attività di deposito e recupero di residui non pericolosi da costruzione e demolizione.

### *Capacità insediativa massima*

Superficie esistente

### *Dotazioni territoriali minime*

Esistenti

### *Prestazioni di qualità urbana richieste*

L'intervento edilizio non dovrà interessare in alcun modo l'area forestale né le parti classificate in tutela fluviale. Le aree di lavorazione non dovranno essere realizzati con materiali permeabili compatibili con il contesto naturale dell'intorno. L'area d'intervento dovrà essere adeguatamente piantumata. L'intervento dovrà essere corredato da un progetto paesaggistico di ripristino dell'area con l'obiettivo di ricreare l'habitat fluviale ricostruendo la fascia ripariale con essenze rilevate nell'intorno prossimo all'area. Si presterà particolare attenzione allo studio delle opere di mitigazione dell'intervento in quanto area ricade all'interno della fascia fluviale del torrente Limentra e quindi oltre alla relazione paesaggistica si richiede la valutazione dell'impatto ambientale dell'intervento attraverso la Valsat.

Sarà inoltre necessario assicurare un adeguato sistema di collettamento e depurazione dei reflui prima dell'immissione in corpo idrico superficiale e valutare attentamente dove verrà captata l'acqua da utilizzare e in che quantità oltre a dover richiedere le autorizzazioni necessarie trattandosi di attività idro-esigente.