



COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (ai sensi della L.R. 20/2000, art. 35)

PUA

SUB AMBITO 3.1

**PUA APPROVATO CON DELIBERA ESECUTIVA DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 39 DEL 09/06/2016**

(ai sensi della L.R. 16/2012, art. 4, comma 15)

PROPONENTI : **ESTERCOSTRUZIONI s.r.l.** - San Giorgio di Piano -
PROSPETTIVA IMMOBILIARE s.r.l. - Senigallia (An) -

PROGETTO :



arch. ing. Nicola ZANNI
arch. Stefania PIANCONE
geom. Luca TONELLI
grafica Michele ZANNI

Spazio riservato all'Ufficio Tecnico

		N° PROT. U.T.
ELABORATO :	1.0b	data: luglio 2017
	SCALA :	AGGIORNAMENTI :
	-: ---	
OGGETTO TAVOLA :		1
ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI - NORME DI ATTUAZIONE		2
		3

Comune di
SAN GIORGIO DI PIANO



PSC

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

AGGIORNAMENTO MAGGIO 2015

Norme di attuazione

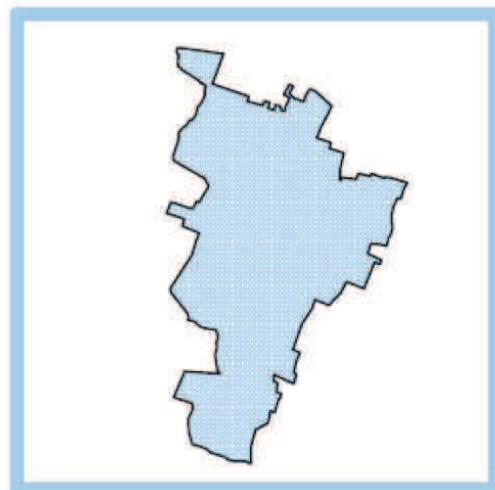
ELAB. 2

Sindaco
Paolo Crescimbeni

Segretario comunale
Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica
Il Responsabile: Ing. Antonio Peritore

PRIMA APPROVAZIONE
Adozione: del. C.C. n. 63 del 29/10/2010
Approvazione: del. C.C. n. 50 del 26/10/2011



SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI

Art. 21 – Sistema insediativo

paragrafo 1): Definizione del Sistema

1. Il PSC delimita gli ambiti del territorio comunale caratterizzati da differenti politiche di intervento e valorizzazione e da diversi assetti funzionali ed urbanistici, anche in attuazione delle direttive e degli indirizzi del PTCP. Il Piano Strutturale stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per ciascun ambito con riferimento ai fabbisogni locali ed alle previsioni del PTCP (Art. A-4 L.R. n. 20/2000), nonché in conformità al Documento Preliminare, all'Accordo di Pianificazione e all'Accordo Territoriale per i Poli produttivi già sottoscritti tra i Comuni dell'Associazione Intercomunale Reno Galliera e la Provincia di Bologna.
2. Per quanto riguarda il dimensionamento residenziale espresso attraverso l'individuazione di Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate, esso verrà concentrato prevalentemente nel Capoluogo, individuando nelle località di Stiatico, Gherghenzano e Cinquanta quote di incremento residenziale molto modeste.
3. Il dimensionamento di cui al primo comma si attua in parte attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori privati (vedi successivo Art. 32), riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana, e in parte attraverso l'utilizzo di diritti edificatori che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, per pubblica finalità, con particolare riferimento alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS).
4. Per 'edilizia residenziale sociale' (ERS) si intende prioritariamente: alloggi in locazione permanente (o di durata almeno ventennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica. All'interno delle politiche per l'ERS, possono rientrare anche la realizzazione di quote di alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato.
5. Con riferimento al dimensionamento programmato di cui al primo comma, il PSC assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS per una quota pari al 20% del dimensionamento previsto (da programmare proporzionalmente per ciascun POC) e da ricavare all'interno degli " *Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate nonché negli Ambiti di sostituzione edilizia*".
6. Le scelte strategiche del PSC per quanto riguarda l'ERS dovranno essere conformi e coerenti con gli Art. A-6bis e A-6ter della l.r. 20/2000 e smi., da attivare poi in sede di POC.
7. In riferimento alla capacità edificatoria attribuita al comune in relazione al processo perequativo, si stabilisce che tale potenzialità potrà essere utilizzata anche per edilizia ERP.

paragrafo 2): Dimensionamento delle previsioni insediative prevalentemente residenziali

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo, derivanti dal Documento Preliminare redatto in forma associata e riprese nella Relazione del PSC, elaborato A, il PSC definisce le previsioni di sviluppo urbano per nuovi insediamenti su area libera (vedi successivo Art. 24.3), **per un dimensionamento programmato per almeno 15 anni (tale dimensionamento è quello contenuto e fissato dall'Accordo di pianificazione) pari a:**
 - a) mq **49.600** di Superficie Utile (corrispondente a **620** nuovi alloggi di dimensione media pari a 80 mq/alloggio)
 - b) una quota aggiuntiva pari a mq **5.500** di Superficie Utile per funzioni compatibili con la residenza (commercio, terziario, pubblici esercizi, artigianato di servizio)
 - c) una quota aggiuntiva pari a mq **3.200** di Superficie Utile residenziale (corrispondente a **40** nuovi alloggi di dimensione media pari a 80 mq/alloggio) per esigenze non preventivabili da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti.

2. Non fanno parte del dimensionamento di cui al primo comma in quanto non precisamente quantificabili, nonché escluse dal calcolo del dimensionamento dal PTCP (Art. 10.6, comma 4) e sono quindi individuate come quantità aggiuntive così stimate:
 - a) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi di riqualificazione mediante rifunzionalizzazione e sostituzione edilizia negli ambiti di cui al successivo Art. 24.1 e 24.2 (con una stima di **7.500** mq di Superficie Utile, corrispondente a circa **94** nuovi alloggi di dimensione media pari a 80 mq/alloggio)
 - b) **mq 26.653** di Superficie Utile (corrispondente a **346** alloggi di dimensione media pari a 80 mq/alloggio) come residui del PRG Vigente;
 - c) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi ordinari di completamento o sostituzione negli ambiti urbani consolidati disciplinati dal RUE (con una stima di **2.500** mq di Superficie Utile, corrispondente a circa **31** nuovi alloggi di dimensione media pari a 80 mq/alloggio);
 - d) le potenzialità insediative realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti disciplinati dal RUE (stimate in circa **100** alloggi)

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

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

3. Il parametro di riferimento delle potenzialità insediative sia di riqualificazione, sia di sostituzione edilizia che di nuova edificazione su area libera, è **la Superficie Utile** così come definita nel RUE in coerenza con l'atto di indirizzo regionale di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 279 del 4 febbraio 2010. Il parametro di riferimento delle **potenzialità insediative commerciali** è **la Superficie di vendita (SV)** così come definita negli atti di indirizzo medesimi.
4. **La capacità edificatoria CE** che è stata indicata in modo complessivo per gli Ambiti di riqualificazione e di sostituzione edilizia (di cui agli Artt. 24.1 e 24.2) e per gli Ambiti di nuovo insediamento nel paragrafo 2) precedente, **rappresenta la massima potenzialità del PSC derivante dall'Accordo di pianificazione con una valenza temporale non inferiore a 15 anni. I valori che sono stati riportati nella Valsat** invece, rappresentano la **CE** complessivamente programmata dal PSC per una valenza temporale di oltre 15 anni. Ciò è funzionale a garantire la necessaria concorrenzialità nella scelta delle aree e delle modalità realizzative che saranno oggetto dei POC. **E' compito dei POC assegnare il "Diritto Edificatorio privato" per previsioni quinquennali ed in relazione agli "indici minimi perequati" definiti all'Art. 32 successivo, nei limiti della programmazione concordata nell'Accordo di Pianificazione, cioè nei limiti fissati al primo e secondo comma del presente paragrafo 2).** Una volta realizzate le quantità programmate, il PSC sarà aggiornato con nuove valutazioni fino all'eventuale esaurimento della CE complessiva definita dalla Valsat e rappresentata in modo geometrico nella Tav. n. 1 del PSC.

paragrafo 3): Le attività commerciali

1. Il PSC assume come riferimento strategico e normativo per l'attuazione delle previsioni commerciali, il POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali), approvato dalla Provincia di Bologna in data 7 aprile 2009.
2. In particolare, per gli insediamenti di rilevanza comunale sono dettati i seguenti indirizzi:
 - sono da evitare localizzazioni esterne al territorio urbanizzato;
 - sono ammissibili medie strutture alimentari e non alimentari nei centri storici;
 - la localizzazione di medio-grandi strutture alimentari è ammissibile solo in presenza di adeguati bacini d'utenza di vicinato ed in aree dotate dei necessari requisiti di accessibilità o nei nodi intermodali della mobilità collettiva esistenti o programmati dal PTCP;
 - dovranno essere garantite le condizioni di accessibilità richieste dalla D.C.R. 1253/1999 come modificata ed integrata dalla D.C.R. 653/2005;
 - dovranno conformarsi agli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale fissati dal PTCP in materia di

- insediamenti commerciali;
- dovranno essere incentivate le scelte di sviluppo e qualificazione delle diverse tipologie di commercio nelle località minori.
3. Con le presenti norme si intende recepita la disciplina prevista dal POIC approvato in variante al PTCP, in materia di riqualificazione energetico-ambientale e formale delle strutture commerciali, nonché gli indirizzi urbanistico-architettoniche proprie delle Aree Commerciali Ecologicamente Attrezzate.
 4. Il RUE definirà le tipologie di insediamento commerciale, le modalità attuative e le procedure amministrative per dare attuazione al POIC stesso nel comune di San Giorgio di Piano.

Art. 24.3 - Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Ai sensi dell'Art. A-12 della L.R. n. 20/2000, gli ambiti per nuovi insediamenti sono quelle parti del territorio oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione. Sono definiti ambiti per funzioni prevalentemente residenziale in quanto sono caratterizzati dalla compresenza di funzioni residenziali, nella prevalenza, ed altre funzioni compatibili con la residenza quali attività sociali, culturali, commerciali e direzionali. Essi assumono, nella Tav. n.1 del PSC e nelle presenti Norme, la terminologia di "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate" e mantengono il numero di identificazione già definito nel Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione e nel testo dell'Accordo di Pianificazione.
2. Nella Tav. n. 1 del PSC gli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti, possono anche essere caratterizzati con le seguenti ulteriori specifiche: in alcuni casi all'interno di tali Ambiti sono state individuate, con apposita simbologia (retino verde sfumato), delle "aree per dotazioni territoriali" che rivestono un significato di indirizzo per la redazione dei POC e per la progettazione dei successivi PUA. Non è la geometria dell'area che deve essere rispettata, quanto il posizionamento delle aree medesime rispetto il sistema dei servizi e delle dotazioni esistenti negli ambiti consolidati.

paragrafo 2): Capacità insediativa potenziale del PSC

1. La capacità insediativa è quella definita complessivamente all'Art. 21, paragrafo 2) delle presenti norme.
2. La quota di SU a disposizione per esigenze non preventivabili dovrà essere utilizzata seguendo i seguenti criteri:
 1. Inserimento della previsione nel POC o sue Varianti, distribuendo in modo equilibrato almeno in tre POC le quote aggiuntive fissate
 2. tali quote di edificabilità devono essere utilizzate negli Ambiti interni al territorio urbanizzato o nelle aree ad essi strettamente adiacenti
 3. tali quote dovranno essere utilizzate in modo equilibrato e non assegnate con modalità concentrata tale da richiamare il concetto di comparto edificatorio
 4. è sempre necessaria la verifica di sostenibilità degli interventi puntuali proposti
 5. è sempre necessaria la verifica, in relazione al dimensionamento complessivo residenziale, della ricaduta dei nuovi carichi urbanistici sulla rete infrastrutturale.

paragrafo 3): Codifica e individuazione dell'Ambito

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

paragrafo 4): Gli Ambiti individuati

- San Giorgio di Piano capoluogo:
 - Ambito 3
 - Ambito 4
 - Ambito 6
 - Ambito 7
 - Ambito 9

Paragrafo 5): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste o prevalentemente residenziali ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
 - Il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti
 - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti
 - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore
 - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici
 - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 successivo
 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale
 - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC
 - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE
 - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°
 - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.
 - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
 - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione a reti e impianti energetici, idrici e fognario-depurativi, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.
 - si intendono in particolare qui recepite anche le norme del Titolo 5 del PTCP modificato dalla variante costituita dal PTA provinciale adottato in data 7 aprile 2009 e riguardanti:
 - gli "Obiettivi di qualità delle acque";
 - le "Misure per la riduzione dei carichi di acque reflue urbane";
 - le "Misure per la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche";
 - la "Riduzione alla fonte dei carichi diffusi";
 - il "Deflusso minimo vitale"
 - le "Misure per la riduzione dei prelievi ad uso civile".

paragrafo 6): Schede di Ambito

PREMESSA:

Il POC assegna la CE (capacità edificatoria) all'Ambito, sulla base degli indirizzi del PSC e della relativa capacità insediativa minima residenziale, da calcolare in base agli indici perequati definiti all'art 32 successivo, a cui potrà

essere aggiunta un'ulteriore quota utile al raggiungimento delle politiche pubbliche perseguite dall'Amministrazione Comunale (ad esempio l'attuazione di ERS o di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale), nei limiti della capacità insediativa massima definita nelle schede di Valsat per ciascun Ambito, sulla base di criteri di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e territoriale.

SAN GIORGIO DI PIANO - AMBITO 3

a) Descrizione

L'Ambito si colloca nel quadrante nord del capoluogo e trova il suo limite superiore nella via Codini, mentre il limite inferiore e occidentale è dato dal tessuto edificato esistente.

E' un Ambito i cui fattori favorevoli sono dati dall'essere direttamente confinante e collegabile con aree residenziali in corso di attuazione, dall'essere accessibile non solo dalla viabilità urbana, ma anche da viabilità comunale extraurbana e con la possibilità di dare continuità al disegno urbano ed alla rete dei servizi esistente o programmata. Attraverso le reti di smaltimento esistenti è facilmente collegabile al depuratore.

L'Ambito partecipa alla perequazione urbanistica comunale e ad esso non vengono assegnate funzioni particolari. In sede di inserimento nel POC si dovrà tenere conto di superare i limiti posti dalla presenza di una linea elettrica MT che interessa in parte l'Ambito.

Nell'Ambito, in sede di POC, potranno essere localizzate aree per dotazioni urbane (attrezzature scolastiche, attrezzature collettive e religiose) da calcolarsi come di seguito indicato.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale e quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza.

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 successivo e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) precedente e nella corrispondente scheda di Valsat.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni.

- funzioni terziarie direzionali

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

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

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

SAN GIORGIO DI PIANO – AMBITO 4

a) Descrizione

Questo ampio Ambito è collocato sul fronte ovest del capoluogo.

E' ben collegabile al tessuto edificato esistente attraverso la viabilità locale.

Sul fronte sud dell'Ambito deve essere prevista un'area accorpata di dotazione ecologica (la cui profondità viene definita in sede di POC), per mitigare l'eventuale impatto presente delle matrici rumore e qualità dell'aria, generate dalla confinate area produttiva.

L'Ambito partecipa alla perequazione urbanistica comunale. In sede di inserimento nel POC si dovrà tenere conto di superare i limiti posti dalla presenza di una linea elettrica MT che interessa una parte dell'Ambito più a nord.

Nell'Ambito, in sede di POC, potranno essere localizzate aree per dotazioni urbane (attrezzature scolastiche, attrezzature collettive e religiose) da calcolarsi come di seguito indicato.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale e quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 successivo e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) precedente e

nella corrispondente scheda di Valsat.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- *funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni.

- *funzioni terziarie direzionali*

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

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) *Condizioni di sostenibilità*

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

SAN GIORGIO DI PIANO – AMBITO 6

a) *Descrizione*

L'Ambito individuato si colloca sul margine sud-ovest della zona di espansione più recente e del centro sportivo. E' ben collegabile con la rete dei servizi esistente e programmata nonché facilmente collegabile ai collettori fognari di recente realizzazione. Ad esso vanno assegnati alcuni compiti per una migliore definizione del ruolo di questo settore urbano del centro abitato:

- sono a carico dell'Ambito la previsione nel settore nord di un'ampia fascia di verde pubblico da assegnare all'ampliamento del centro sportivo, nonché la previsione e realizzazione di un ampio parcheggio di servizio al medesimo centro.
- è a carico dell'Ambito la realizzazione di una fascia di valore ecologico ambientale (rispetto la matrice rumore e qualità dell'aria) profonda almeno 50 metri da prevedere sul fronte sud, laddove si forma un contatto con la strada provinciale Centese.

Per il resto l'Ambito partecipa alla formazione della perequazione urbanistica insieme agli altri Ambiti del comune. Va tenuto conto inoltre, che con recenti Atti di pianificazione concertati (Accordo di Programma), la porzione più a est dell'Ambito è già stata portata all'attuazione.

b) *Capacità insediativa potenziale*

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale e quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza.

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 successivo e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) precedente e nella corrispondente scheda di Valsat.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- *funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni.

- *funzioni terziarie direzionali*

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

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) *Condizioni di sostenibilità*

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

SAN GIORGIO DI PIANO - AMBITO 7

a) *Descrizione*

Questo Ambito, collocato nella parte sud del capoluogo, viene individuato su un'area già pianificata dal PRG Vigente ma classificata come nuovo insediamento per funzioni alberghiere e per attrezzature sportive-ricreative private.

Il PSC assumendo gli indirizzi del DP, dà una visione diversa alle potenzialità edificatorie concesse dal PRG Vigente, riclassificando l'Ambito per funzioni residenziali e direzionali, diminuendo l'edificabilità. Per raggiungere

tale risultato deve essere verificata la sostenibilità dell'intervento rispetto le matrici rumore e qualità dell'aria, con l'applicazione dei seguenti condizionamenti:

- realizzazione, con oneri totalmente a carico del soggetto attuatore, del tratto stradale in variante alla strada provinciale Centese nella sua parte terminale fino all'incrocio con la strada provinciale Galliera come indicato negli elaborati di PSC;
- realizzazione, con oneri totalmente a carico del soggetto attuatore, della rotatoria stradale prevista all'incrocio delle tre strade provinciali. Questi primi due condizionamenti sono subordinati ad un parere favorevole sul progetto e sulle modalità di attuazione da parte del Settore tecnico provinciale della viabilità;
- previsione e realizzazione di una fascia, con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della variante alla strada provinciale Centese e della rotatoria; in parziale alternativa in tale fascia potranno essere previste attività terziarie-direzionali compatibili per clima acustico;
- prevedere interventi funzionali al declassamento del vecchio tratto di provinciale Centese a strada di rango locale a fondo cieco, sulla quale non saranno necessari interventi di mitigazione del clima acustico;
- gli edifici residenziali dovranno essere collocati ad almeno 100 metri dal limite stradale della Variante alla strada provinciale Centese e della nuova rotatoria;
- l'abitabilità agli interventi edificatori per funzioni residenziali, potrà essere rilasciata solamente nel momento in cui la mobilità provinciale si sarà trasferita sul nuovo incrocio a rotatoria ed il ramo di viabilità provinciale precedente, sia stata declassata di rango locale.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale e quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza.

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 successivo e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) precedente e nella corrispondente scheda di Valsat.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni.

- funzioni terziarie direzionali

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

Tipologia insediativa di tipo misto dal semintensivo all'intensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

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

SAN GIORGIO DI PIANO - AMBITO 9

a) Descrizione

L'Ambito 9 posto a est della ferrovia, il confine di proprietà sul fronte ovest, nella via Santa Maria in Duno sul lato sud, nella strada provinciale Bassa Bolognese sul lato a est, e un nuovo comparto di espansione residenziale del Vigente PRG a nord. Ha quindi una buona accessibilità dalla rete comunale.

Rispetto il clima acustico e la qualità dell'aria che interessano l'Ambito, il PSC, assumendo gli indirizzi del DP, propone i seguenti condizionamenti:

- previsione e realizzazione di una fascia ineditata con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della strada provinciale Bassa Bolognese;

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale e quote di funzioni terziarie-direzionali compatibili con la residenza.

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 successivo e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) precedente e nella corrispondente scheda di Valsat.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate:

- funzioni residenziali

Art. 24.3 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA (ANS-C)

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni.
- funzioni terziarie direzionali
 - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo all'estensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

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

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

Art. 32 – Perequazione urbanistica e diritti edificatori

1. Il PSC, in applicazione dell'Art 7 della L.R. 20/2000, persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.
2. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree per le quali il PSC ha individuato come possibili, per significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.
3. Le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche, sono state classificate in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal POC (ad es. aree edificabili e aree per verde pubblico o per strade o per edilizia pubblica), in modo da non penalizzare nessuna delle proprietà coinvolte. Il diritto edificatorio quindi una volta assegnato, sarà spendibili prevalentemente entro la stessa area che lo genera, qualora per essa il disegno urbano previsto dal POC non preveda una destinazione per funzioni pubbliche; diversamente il diritto sarà trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione. Negli Ambiti individuati dal POC l'edificazione corrispondente ai diritti edificatori riconosciuti alle proprietà dovrà essere concentrata su una parte limitata delle aree costituenti l'Ambito interessato dalla trasformazione.
4. Le aree rimanenti che non siano di pertinenza della capacità edificatoria insediativa concessa corrispondente al diritto edificatorio, saranno cedute gratuitamente al Comune - in aggiunta alle aree corrispondenti alle opere di urbanizzazione ed agli "standard" (oggi chiamate dalla L.R. 20/2000 "dotazioni") connessi al diritto edificatorio medesimo.
5. La casistica dei diritti edificatori che il PSC assume è quella di seguito elencata:

5.1 - La casistica dei diritti edificatori che il PSC ha fissato come assegnazione minima, per gli ambiti di nuovo potenziale insediamento, è quella di seguito riportata. Essa viene descritta analiticamente e poi sintetizzata nella Tabella 1 allegata al presente articolo. In sede di POC inoltre, con riferimento alle specifiche situazioni riscontrabili specialmente negli Ambiti di riqualificazione, è riconosciuta la possibilità di incrementare il diritto edificatorio in relazione al riconoscimento di particolari oneri di bonifica del sito ovvero quando si intenda incentivare per ragioni di pubblico interesse la delocalizzazione delle attività in essere.

5.2 - Definizioni:

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

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

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

dove:

SU = Superficie Utile (come definita nel RUE)

ST = superficie territoriale complessiva del comparto

Vincoli di diritto = vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati (piani paesistici, piani di assetto idrogeologico, PTCP) e non indennizzabili (vincoli 'ricognitivi'), quali: tutele fluviali; rispetti stradali, ferroviari, cimiteriali, di elettrodotti, di depuratori e simili; aree boscate. Le aree da essi interessate, ancorché inedifi-

cabili di per se stesse, possono in certi casi essere ugualmente ricomprese entro comparti insediativi, potendo comunque avere utilizzazioni funzionali all'insediamento come parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, verde, aree scoperte pertinenziali.

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

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

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

Nelle note seguenti si intendono:

- per 'aree libere periurbane', le aree agricole esistenti al contorno del perimetro urbano e non costituenti residui di previsioni insediative dei vigenti PRG;
- per 'aree libere interne al tessuto urbano', le aree ancora non utilizzate per usi urbani presenti entro tale contesto (né facenti parte di previsioni dei PRG vigenti in corso di attuazione), e che per ciò stesso si giovano già, in generale, di un maggiore valore posizionale rispetto alle aree libere periurbane. Per tessuto urbano si intende in questa sede l'ambito racchiuso entro il perimetro del Territorio Urbanizzato, come definito dalla LR 20 (aree edificate con continuità ed eventuali lotti interclusi), nonché le eventuali aree libere residuali e di modesta entità che, pur tecnicamente non classificabili come 'lotti interclusi' in senso stretto, si compenetrano nelle maglie del tessuto edificato presentando di fatto le stesse caratteristiche posizionali;
- per 'aree edificate di reimpianto generale', le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree industriali dismesse o di prevista dismissione).
- per aree interessate da "vincoli di diritto comportanti inedificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC" si intendono le aree ricadenti:
 - nelle fasce di rispetto della viabilità di cui all'Art. 19.1 , paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto della ferrovia di cui all'Art. 19.2, paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto dei depuratori di cui all'Art. 19.3 , paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto dei metanodotti di cui all'Art. 19.4, paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto delle cabine di prelievo gas di cui all'Art. 19.5 , paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto dei cimiteri di cui all'Art. 19.6, paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto del C.E.R. di cui all'Art. 19.7 , paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto degli elettrodotti di cui all'Art. 19.8, paragrafo 2)
 - nelle fasce di rispetto degli impianti a rischio di cui all'Art. 19.9 , paragrafo 2)
 - nelle fasce di tutela fluviale di cui all'Art. 16, paragrafo 2), voce b)
 - nelle aree forestali di cui all'Art. 14, paragrafo 2), voce c)

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

a) Aree libere periurbane:

a.1) *senza vincoli diritto comportanti inedificabilità:*

- DE 0,11 mq/mq

- DE 0,064 mq/mq, se a conferma di indici già assegnati dal PRG ad aree di trasformazione confermate dal PSC o assoggettate dal PRG ad esproprio;

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

- DE 0,029

b) Aree libere interne al tessuto urbano

- b.1) *senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:*
- DE 0,11 mq/mq
- b.2) *con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC:*
- DE 0,029
- c) Aree edificate di reimpianto generale (tessuto urbano)
- c.1) *senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:*
- DE 0,22 mq/mq. Il valore minore è rapportato all'ipotesi di area industriale completamente dismessa e con strutture fatiscenti, come tali non riutilizzabili: in questo caso l'area vale sostanzialmente quanto un'area libera in analoga posizione.
- al POC è riconosciuta la possibilità di assegnare ai comparti selezionati un ulteriore incremento fino a un massimo di 0,08 mq/mq in relazione a particolari oneri di bonifica del sito o quando si intenda incentivare la delocalizzazione di attività esistenti in ragione del loro elevato impatto sul contesto urbano esistente, o in ragione di altre politiche insediative ritenute dal piano più congrue in quel contesto urbano;
- c.2) *con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC:*
- DE 0,029
- al POC è riconosciuta la possibilità di assegnare ai comparti selezionati un ulteriore incremento fino a un massimo di 0,02 mq/mq, ma da gestire con i criteri di cui al punto c.1;
- d) SFp: in generale non potrà eccedere il rapporto di 2 mq ogni mq di DE (rapporto corrispondente all'indice fondiario UF = 0,5 mq/mq – insediamento prevalentemente intensivo). Il PSC ha fissato un indirizzo per un possibile SFp maggiore (insediamenti di tipo semiestensivo – estensivo) in relazione alla scelta strategica di prevedere ambiti territoriali a minore densità da esplicitare e valutare in sede di redazione del POC.

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

- e) Si considera un DE variabile da 2 a 2,5 volte quello definito per le varie casistiche di area al punto 1a.
SFp: massimo 2 mq ogni mq di DE
6. L'entità dei diritti edificatori come definita al punto 5.3 lettere a), b) e c) si riferisce ad un'utilizzazione degli stessi per destinazioni d'uso residenziali, ovvero per attività commerciali, di servizio e terziarie compatibili con la residenza.
7. La superficie complessiva di edifici presenti all'interno degli Ambiti per nuovi insediamenti, ancorché legittimamente presenti, possono essere considerati nel POC nel modo seguente:
a) proporre lo scorporo dall'Ambito in cui ricadono, con relativa area pertinenziale e a parità di superficie complessiva esistente, con contestuale rinuncia all'indice perequativo applicato all'Ambito;
b) proporre la demolizione e quindi l'applicazione all'area resa libera dell'indice perequativo;
d) la cessione al Comune, nello stato in cui gli edifici si trovano, insieme alle aree su cui sorgono, ai fini del loro riutilizzo per finalità di pubblica utilità; questa terza possibilità è subordinata a specifica indicazione in tal senso contenuta nel POC.
8. Ove non sia possibile l'acquisizione bonaria al patrimonio pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di infrastrutture per la "mobilità su gomma o dolce", per la realizzazione di "fasce di mitigazione o corridoi ecologici", per la realizzazione e/o acquisizione delle aree destinate a "dotazioni" elencate all'Art. 27 precedente al di fuori degli ambiti per nuovi insediamenti, per la realizzazione di "vasche di laminazione", ecc., l'Amministrazione comunale potrà procedere mediante esproprio, oppure utilizzando il metodo della pre-

quazione urbanistica. In quest'ultimo caso la capacità edificatoria concessa dovrà essere spesa all'interno di uno degli ambiti per nuovo insediamento o di riqualificazione urbana: tale capacità edificatoria rientra tra quella programmata di cui all'Art. 21, comma 2, precedente.

9. Il PSC fissa per “gli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani”, un UT espresso in Superficie Utile (SU) pari a **0,18 mq/mq.**, assegnando al privato il 60% di tale capacità edificatoria. **Il restante 40% dotato della relativa area pertinenziale, rappresenta la capacità edificatoria pubblica** di cui il Comune potrà disporre per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico individuati dal POC.
10. Il POC può prevedere una massima capacità edificatoria non superiore a 0,20 mq/mq in quanto all'interno di tale indice possono essere compresi:
 - il DE privato calcolato sulla base della Tab. 1 allegata, secondo le casistiche sopradefinite, considerato come indice massimo
 - la quota di DE riservata al comune con un minimo fissato sulla base di un UT = 0,07 mq/mq., per la realizzazione delle politiche pubbliche strategiche, tra le quali la quota di ERS
 - l'eventuale quota derivante dal trasferimento di DE proveniente da altro Ambito in relazione ad Accordi Art. 18 l.r. 20/2000.

In sede di POC verranno definiti per ogni Ambito, i valori di UT più appropriati in relazione al contesto di insediamento ed ai condizionamenti generali fissati dalla Valsat.

Tab. 1 – Indici Perequativi assegnati al privato (espressi un Superficie Utile)

			DE (Diritto Edificatorio) ASSEGNATO AL PRIVATO PER USI RESIDENZIALI espresso in SU
a) AREE LIBERE PERIURBANE			
a1)	=	senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità	0,11
a1)	=	senza vincoli diritto comportanti inedificabilità, se a conferma di indici già assegnati dal PRG ad aree di trasformazione confermate dal PSC o assoggettate dal PRG ad esproprio	0,064
a2)	=	con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC	0,029
b) AREE LIBERE INTERNE AL TESSUTO URBANO			
b1)	=	senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità	0,11
b2)	=	con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC	0,029
c) AREE EDIFICATE DI REIMPIANTO GENERALE			
c1)	=	senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità (con il POC è possibile riconoscere un +0,08 mq/mq a fronte di condizioni particolari)	0,22
c2)	=	con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC (con il POC è possibile riconoscere un +0,02 mq/mq a fronte di condizioni particolari)	0,029

Art. 33 – Modalità di attuazione del PSC

1. Gli interventi di trasformazione, di tutela, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio in coerenza con gli obiettivi del PSC da realizzarsi nell'arco temporale di cinque anni, sono individuati dal Piano Operativo Comunale (POC) e sono da questo disciplinati nel rispetto delle disposizioni di tipo generale del RUE, in quanto applicabili. Il POC è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti.
2. Si conviene che nei primi due POC non sarà programmata una quota residenziale superiore all'80% del dimensionamento per nuovi potenziali insediamenti nonché per l'attuazione della "quota non preventivabile a disposizione del sindaco" prevista nel Documento Preliminare, nel Verbale conclusivo della Conferenza di pianificazione nonché nell'Accordo di Pianificazione. Per quanto riguarda gli Ambiti di riqualificazione, ogni POC potrà programmare la quota che verrà resa attuabile secondo le specifiche opportunità che verranno espresse dai singoli soggetti attuatori.
3. Ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 20/2000 come m. ed i., il POC contiene, per gli ambiti da riqualificare e per i nuovi insediamenti:
4. Il POC contiene per gli ambiti di intervento disciplinati:
 - a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;
 - b) un apposito elaborato denominato "Documento programmatico per la qualità urbana" che, per parti significative dell'insediamento urbano comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;
 - c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - d) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - e) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dal comma 11 dell'Art. 30 della l.r. 20/2000, per eventuali spostamenti di cubature;
 - f) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - g) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter della l.r. 20/2000;
 - h) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
 - i) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

Devono inoltre essere indicati i seguenti dati:

- la capacità insediativa in essere prima dell'adozione dello strumento, stimata con il miglior grado di approssimazione disponibile;
- la capacità insediativa aggiuntiva prima e a seguito dell'adozione dello strumento;
- la capacità insediativa teorica;
- l'estensione del TU;
- l'estensione del TPU al momento dell'adozione dello strumento (separatamente per gli insediamenti urbani e per gli ambiti specializzati per attività produttive);
- l'estensione del TDU (separatamente per gli insediamenti urbani e per gli ambiti specializzati per attività produttive) prima e a seguito dell'adozione dello strumento.

5. Sulla base dei criteri di applicazione della perequazione urbanistica, il Piano Operativo Comunale contiene inoltre:
 - la definizione della programmazione degli interventi in materia di servizi e di attrezzature e spazi collettivi, sulla base dell'individuazione delle eventuali carenze presenti in ciascun abitato o porzione urbana;
 - l'individuazione delle aree che possono essere acquisite a titolo gratuito e delle opere che possono essere attuate da soggetti diversi dal Comune con l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana o di nuovo impianto urbano;
 - l'individuazione delle eventuali ulteriori aree che dovranno essere acquisite o opere che dovranno essere realizza-

te nel quadro della programmazione delle opere pubbliche;

- la definizione delle modalità e condizioni di utilizzo dei diritti edificatori, attraverso la perimetrazione di comparti;
- l'individuazione delle aree ove trasferire e concentrare l'edificazione;
- la definizione del concorso necessario di ciascun intervento alle dotazioni territoriali interne ed esterne al comparto;
- l'individuazione delle aree da cedere per spazi collettivi, da collocarsi laddove sono più utili;
- le modalità per la cessione gratuita al Comune delle restanti aree che hanno maturato, attraverso trasferimento, i rispettivi diritti edificatori e le modalità della loro utilizzazione, in relazione alle esigenze che si ritengono prioritarie, o direttamente da parte del Comune, o con assegnazione ad altri soggetti attraverso bandi;
- la programmazione degli interventi a favore del diritto alla casa, anche attraverso la negoziazione e gli accordi con soggetti attuatori privati per la realizzazione di quote di edificazione aggiuntive ai diritti edificatori, sulla base di convenzioni che ne assicurino una durata e significativa finalità sociale.

6. Per selezionare, tra tutte quelle individuate dal PSC, le aree nelle quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o di riqualificazione e per formare i comparti da attuarsi con un unico PUA, il Comune può attivare procedure concorsuali, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e le prestazioni definite dal PSC. Al concorso possono prendere parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili interessabili da trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune può stipulare, ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.
7. Il PSC definisce le priorità per l'inserimento nel primo POC degli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate secondo i punti seguenti:
 1. Interventi edificatori che si collochino a margine del Centro abitato del capoluogo o che comunque prevedano gli opportuni raccordi con il Centro stesso;
 2. Gli interventi collocati non direttamente limitrofi al tessuto consolidato o separati da viabilità locale o provinciale non vengono considerati prioritari;
 2. Interventi edificatori prevalentemente localizzati nel Capoluogo favorendo la riqualificazione;
 3. Interventi edificatori che siano disponibili alla cessione al comune il maggior numero di lotti urbanizzati ad indice zero da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale;
 4. Interventi edificatori che raggiungano la classe energetica più elevata.
8. Il POC contiene inoltre un piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici, per un orizzonte temporale quinquennale. A tal fine vanno previsti:
 - l'indicazione degli obiettivi e delle prestazioni da raggiungere in materia di offerta di servizi pubblici e di pubblica utilità;
 - l'indicazione dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale;
 - l'indicazione delle opere pubbliche da realizzarsi, quale strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali o regionali;
 - ove siano già disponibili i progetti definitivi delle opere pubbliche, l'individuazione delle eventuali aree interessate da vincoli espropriativi e l'elenco delle rispettive proprietà (L.R. 37/2002);
 - la stima degli oneri derivanti all'Amministrazione Comunale dalle opere e interventi di cui sopra, al netto degli oneri che potranno essere messi a carico di soggetti privati ovvero di altri Enti o società pubbliche, e la stima delle risorse finanziarie e delle fonti finanziarie con cui farvi fronte.
9. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:
 - dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'Art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
 - dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L. 19 ottobre 1998, n. 366.

Comune di
SAN GIORGIO DI PIANO



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

AGGIORNAMENTO MAGGIO 2015

TOMO I

Normativa urbanistico-edilizia

Appendice: Definizioni degli interventi edilizi

Definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia

Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi

Glossario di definizioni e di termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio

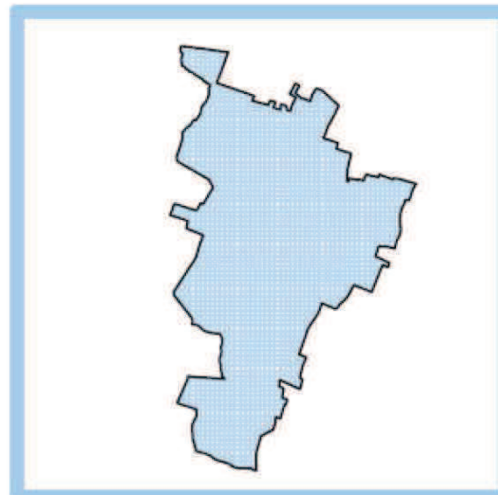
Criteri operativi in materia sismica

Sindaco
Paolo Crescimbeni

Segretario comunale
Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica
Il Responsabile: Ing. Antonio Peritore

PRIMA APPROVAZIONE
Adozione delib. C.C. n. 64 del 29/10/2010
Approvazione delib. C.C. n. 51 del 26/10/2011



CAPO II – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

Art. 15.1 - Definizione

1. Costituiscono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione e, in considerazione degli interventi previsti, possono assumere il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - piani particolareggiati o piani di lottizzazione di cui agli artt. 13 e 28 della L. 1150/42;
 - piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/62;
 - piani per aree da destinare a insediamenti produttivi di cui all'Art. 27 della legge 865/71;
 - piani di recupero di cui alla legge 457/78;
 - programmi integrati d'intervento di cui all'Art. 16 della legge 179/92;
 - programmi di recupero urbano di cui all'Art. 11 del D.L. 398/93, convertito dalla legge 493/93.
2. Assume altresì valore e produce gli effetti del PUA il programma di riqualificazione urbana di cui all'Art. 4 della L.R. 3 luglio 1998 n° 19.
3. I piani urbanistici attuativi sono normati dalla L.R. 20/2000.

Art. 15.2 - Presentazione

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei Piano urbanistici Attuativi, secondo le previsioni dei Piani Operativi comunali, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Comune; il procedimento di approvazione è regolato dall'Art. 35 della L.R. 20/2000.
2. La richiesta di approvazione, firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
3. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
4. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Art. 15.3 - Contenuti dei PUA

1. I Piani Urbanistici attuativi contengono in particolare:
 - l'individuazione di lotti dove realizzare le quote di edificabilità privata e/o pubblica maturate nelle singole aree di tutto il comparto;
 - l'individuazione delle aree per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune di aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali e/o di altri usi pubblici, oltre alle aree da cedere al Comune per realizzare le quote di edificabilità a disposizione dell'amministrazione comunale per la realizzazione di programmi pubblici di edilizia residenziale (ex titolo IV L. 865/71) in proprietà e per l'affitto.

Art. 15.4 - Documentazione allegata

1. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione da specifiche norme di settore, del Piano Strutturale Comunale o del Piano Operativo Comunale, ed in conformità con la L.R. 20/2000, è la seguente:
 - A) Elaborati relativi allo stato di fatto:
 - 1) estratto degli strumenti urbanistici sovraordinati, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle relative norme di attuazione;
 - 2) estratto degli strumenti di pianificazione generale o dei piani settoriali vigenti (Autorità di Bacino, Ente parco) che determinano vincoli o condizioni attuative specifiche, ivi compresi vincoli di carattere paesaggistico ambientale determinate da norme statali;
 - 3) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi etc.;
 - 4) planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso per-

manente cui riferirvi le curve di livello comprendente:

- a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - d) viabilità e toponomastica;
 - e) impianti per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile.
 - f) altri eventuali vincoli;
- 5) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate;. possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
 - 6) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
 - 7) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) Elaborati di progetto:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici, con l'indicazione in particolare dei seguenti elementi:
 - lotti edificabili;
 - aree di sedime dei fabbricati ed allineamenti;
 - strade, marciapiedi, piste ciclopedonali;
 - piazze;
 - spazi di verde attrezzato (pubblico e privato);
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
 - spazi pubblici di sosta e parcheggio;
 - spazi per servizi di carattere generale o di insediamento;
 - spazi per isole ecologiche attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

In particolare dovranno essere indicate le sezioni stradali della viabilità in scala 1:200 riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili e marciapiedi con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche nonché gli interventi necessari a mitigare la velocità del transito veicolare;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica e dati, gas, impianto di depurazione, etc.);
- 4) norme tecniche di attuazione che dovranno contenere di massima i seguenti dati, di fatto e di progetto:
 - a) superficie d'intervento;
 - b) superficie catastale;
 - c) superficie territoriale ST: qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la ST relativa a ciascuna zona omogenea;
 - d) superficie fondiaria SF totale;
 - e) superficie fondiaria SF di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
 - f) superficie utile SU, superficie accessoria SA nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - g) superficie utile SU e superficie accessoria SA nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = SU/SF$ massima ed eventualmente minima realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
 - i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici, eventuali spazi, percorsi od aree d'uso pubblico;
 - j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
 - k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal PSC e dal RUE;
 - l) superficie destinate a verde privato e a verde condominiale;
 - m) altezza degli edifici e tipologie edilizie da adottare;

- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con specificazione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi ed alla rete pubblica, da concordarsi con gli Enti erogatori dei servizi medesimi (Comune, Enel, Hera, Telecom, Bonifica Renana ecc.);
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, etc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - distacchi dalle strade e dai confini;
 - tipologie edilizie;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, etc.);
- q) numero e caratteristiche degli accessi carrai;
- r) spazi, percorsi od aree da destinarsi all'uso pubblico (da determinarsi in sede di convenzionamento).

C) Relazione geologica – geotecnica - sismica

- 1) Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del Piano Strutturale Comunale e del Piano Operativo Comunale. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico, geotecnico e sismico dell'area (anche in relazione a quanto prescritto dal POC) e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.
- 2) La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

D) Documentazione in materia di acustica

- 1) In base agli interventi previsti nel PUA dovrà essere presentata la documentazione acustica a firma di tecnico competente in materia ai sensi della legge n. 447/1995 secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia ed in particolare:
 - a) valutazione d'impatto acustico (VIA) per le opere previste dall'Art. 8, commi 2 e 4 della legge 447/95⁴²;
 - b) valutazione previsionale di clima acustico per gli insediamenti previsti all'Art. 8, comma 3 della legge 447/95;
- 2) La documentazione acustica dovrà essere redatta secondo quanto richiesto dalla delibera G.R. 673 del 14 aprile 2004 (*Criteria tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della L.R. 9/5/2001 n. 15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico"*) e coerentemente con quanto contenuto nelle norme tecniche della Classificazione Acustica del territorio comunale.

E) Rapporto Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT sulla proposta progettuale

- 1) La Valutazione Ambientale Strategica, da presentarsi qualora necessario ai sensi del Titolo II del D.Lgs 152/2006, così come modificato ed integrato dal D.Lgs 4/2008, ed ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 come modificata ed integrata dalla L.R. 6/2009, dovrà verificare la coerenza degli interventi previsti con riferimento in particolare ai seguenti tematismi:
 - a) coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici sovraordinati;
 - b) aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto ambientale;
 - c) carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
 - d) esposizione ai campi elettromagnetici ai sensi del D.M. 381/98⁴³, L. R. 30/2000⁴⁴, L. 22/2/2001 n° 36⁴⁵, DPCM 08/07/2003, DM 29/05/08⁴⁶, Delibera G.R. 1138 del 21/07/2008⁴⁷;

⁴² Legge 26 ottobre 1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" (G.U. 30/10/1995 n. 254 – s.o.)

⁴³ DM 10 settembre 1998 n. 381 "Regolamento norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana" (G.U. 257 del 3/11/98)

⁴⁴ L.R. 31 ottobre 2000 n. 30 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetismo" (BUR)

⁴⁵ Legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" (G.U. n. 55 del 7/3/2001).

⁴⁶ D.M. 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"

- e) fattori di pressione o rischio ambientale generati dalle opere previste e opere di mitigazione previste per il loro contenimento.

F) Relazione illustrativa

1) Tale relazione deve contenere:

- a) l'analisi del contesto ambientale facendo anche riferimento ai Requisiti del Processo di progettazione e ai requisiti tecnici a scala insediativa contenuti nel Tomo II e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi; tale analisi deve comprendere anche la verifica di eventuali vincoli di carattere idraulico od idrogeologico imposti dall'Autorità di bacino di eventuali fonti di inquinamento e di altri elementi favorevoli e sfavorevoli.
- b) la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- c) l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- d) i costi di massima delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente, con specificazione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi;
- e) la valutazione sull'impianto di illuminazione pubblica in relazione al contenimento dell'inquinamento luminoso ai sensi della L.R. 19/2003 e del G.R. 2263/2005;
- f) la valutazione sull'orientamento ai fini della ventilazione ed illuminazione naturali degli ambienti nonché all'esposizione solare ed ai venti dominanti e sui temi energetici;
- g) valutazione, per gli interventi di nuova urbanizzazione di superficie utile totale superiore a 1.000 mq, della fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento (cfr. art. 5, comma 4 L.R. 26/2004⁴⁸).

G) Schema di convenzione

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano, secondo quanto previsto dall'Art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (Art. 8, L. 6 agosto 1967, n. 765) e dall'Art. 31, comma 6, L.R. 20/2000.

In particolare, per i PUA di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la eventuale costituzione delle servitù previste dal Piano Particolareggiato,
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.U.A., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- quant'altro possa riguardare patti e condizioni particolari inerenti lo strumento urbanistico anche se qui non richiamate.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

H) Documenti da richiedere ad organi diversi:

- a) parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- b) tale parere è richiesto in conformità all'Art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti;
- c) in luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;

⁴⁷ D.G.R. 21 luglio 2008 n. 1138 (Modifiche ed integrazioni alla D.G.R. 20/5/2001 n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000 n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico")

⁴⁸ L.R. 23 dicembre 2004 n. 26 "Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia (BUR n. 175 del 28 dicembre 2004).

- d) parere preventivo integrato di Arpa ed AUSL ai sensi della lettera h) e h-bis) dell'Art. 19, 1° comma, della L.R. 4/5/1982 n° 19 come sostituita dall'Art. 41, 1° comma, della L.R. 25/11/2002 n° 31; la richiesta di tale parere dovrà essere inoltrata direttamente dallo Sportello Unico (SUE o SUAP);
- e) autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, da richiedersi ai sensi dell'Art. 16 della L. 17/8/1942 n° 1150 nel caso in cui il piano ricomprenda immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- f) autorizzazione della Provincia o dell'Ente Nazionale Strade (ex Anas), nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade, secondo quanto previsto dal Codice della Strada;
- g) autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù;
- h) dichiarazione da parte del progettista di avvenuta verifica dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano;
- i) pareri, qualora richiesti, degli Enti erogatori dei servizi previsti in progetto;
- j) altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici;
- k) Parere dell'aeronautica militare, laddove necessario, per opere che possono costituire ostacolo alla navigazione aerea (cfr. circolare Stato Maggiore della Difesa n. 146 del 9/8/2000).

l) Studio d'incidenza Ambientale

Nei casi previsti dal Titolo I della L.R. n. 7/2004 dovrà essere redatto uno Studio d'Incidenza Ambientale secondo le linee guida di cui all'Allegato B della delibera G.R. n. 1191/2007⁴⁹

Per il progetto delle opere di urbanizzazione presentato nell'ambito di un Piano Urbanistico Attuativo già approvato e per il quale siano già stati espressi i pareri Arpa ed Ausl, e qualora non siano intervenute modifiche alle aree destinate a funzioni di servizio (parcheggi, isole ecologiche, ecc.), e dell'assetto delle reti tecnologiche (tracciati e manufatti principali e recapiti degli scarichi) o non siano presenti prescrizioni per le quali è specificata la richiesta di verifica in sede di progetto delle opere di urbanizzazione, è ritenuto valido il parere rispettivamente già espresso dagli enti citati

Art. 15.5 - Approvazione

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata, sottoposti all'esame preventivo sotto il profilo igienico sanitario di cui all'Art. 19 della L.R. n. 19/82 e successive modificazioni e sentito il parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, sono approvati dal Comune con le procedure di cui all'Art. 35 della L.R. 20/2000.
2. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati lettera E) del precedente articolo 15.4.
Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
3. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
4. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono adottati ed approvati dal Comune con le procedure di cui all'Art. 35 della citata L.R. n. 20/2000. L'avviso di adozione, deposito ed approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a diffusione locale.
5. I piani attuativi di iniziativa privata qualora non costituiscano variante agli strumenti urbanistici comunali sovraordinati non sono soggetti ad adozione; l'avviso di deposito e di approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a diffusione locale.

Art. 15.6 - Attuazione

⁴⁹ Delibera G.R. n. 1191 del 30 luglio 2007 "Approvazione Direttiva contenente i criteri di indirizzo per l'individuazione la conservazione la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS nonché le Linee Guida per l'effettuazione della Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. n.7/04"

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono attuati mediante permessi di costruire delle opere previste al loro interno.
2. Le medesime opere sono soggette a Denuncia di Inizio Attività, qualora lo stesso strumento urbanistico individui in modo specifico, per ciascun lotto od unità minima d'intervento i seguenti elementi:
 - allineamenti planimetrici degli edifici;
 - altezza degli edifici;
 - edificabilità massima ammessa;
 - sagoma planoaltimetrica degli edifici e tipologia delle coperture;
 - tipologie degli edifici;
 - n° dei piani previsti;
 - caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;
3. Sono parimenti soggette a denuncia di inizio attività le opere di urbanizzazione inerenti strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto delle stesse sia "esecutivo", così come definito dal comma 5 dell'Art. 93 del D.Lgs n. 163/2006.
4. La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata comunque al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al DLgs 22 gennaio 2004 n° 42.

Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)**paragrafo 1): Definizione**

1. Tale ambito comprende gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc..

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	- Uf = Ufe (Uf esistente) - C.e. max fissata nel rispettivo P.P.I.P. ex PRG per tutti i lotti
Interventi ammessi	=	<p>MO, MS, RE, REV, D, CD, RI, AM, NC</p> <p><u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> - + 20% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 35% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 45% della SU per collocare l'edificio in classe A+ <p>Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.</p> <p>Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con questo tipo di intervento l'altezza massima è fissata in: <ul style="list-style-type: none"> - m.10,00 nel capoluogo, o uguale all'esistente se maggiore; - m.7,50 nei centri frazionali, o uguale all'esistente se maggiore - se il lotto è ricompreso all'interno di un P.P.I.P. deve essere rispettata l'altezza fissata dal P.P.I.P. medesimo - <u>in tutti gli Ambiti AUC-A</u> è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i parametri minimi per le altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme; tale intervento non prevede gli incentivi percentuali di cui sopra. - <u>In tutti gli Ambiti AUC-A</u> sono ammessi interventi NC e CD per dotare le

		unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> - Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all' Art. 37 successivo
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2 - UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC24, UC25 - <u>USI commerciali</u>: UC3, UC4, UC5 (con il limite max di 400 mq di SV) alle condizioni fissate all' Art. 37 successivo
Parametri		<p>Nel caso di ristrutturazione con ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - <u>altezza massima dei fronti</u>: <ul style="list-style-type: none"> - H = all'esistente, salvo i casi previsti per gli interventi con indirizzo di risparmio energetico - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ol style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e dei comparti disciplinati da Piani particolareggiati o Progetti Unitari Vigenti (per i quali rimangono validi i parametri contenuti nei rispettivi piani attuativi):</p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori; — <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; — <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici

	<p>allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà; – <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; – <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC) <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.</p>
Prescrizioni particolari	<p>= 1) <u>Nei lotti liberi residui del Comparto C1.2 ex PRG '88</u>, convenzionato nel 1992, <u>posti in via Irma Bandiera</u> sono previste le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il lotto di via I.Bandiera n. 21, identificato catastalmente al foglio 24, mappale 623, conserva una capacità edificatoria di: <ul style="list-style-type: none"> - mq 383 di SC - i due lotti di via I.Bandiera n. 2 e 4, identificati catastalmente al foglio 23, mappale 577 e 578, conservano una capacità edificatoria di: <ul style="list-style-type: none"> - mq 861 di SC - H max = 7,50 mq - La SC deve essere calcolata come da ex PRG VG2000. <p><u>Tali lotti non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u></p> <p>2) <u>All'interno del presente ambito consolidato</u>, è presente un'area libera, per le quali viene fissato un intervento diretto soggetto a convenzionamento.</p> <p>Nello specifico tale Area è così caratterizzata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Area n. 1 (Via Irma Bandiera)</u> L'area è assoggettata a convenzionamento e ad un contestuale intervento di edificazione residenziale nel lotto a nord di via Irma Bandiera mentre nel lotto di via Panzacchi, sempre individuato con la sigla 1, de-

	<p>ve essere realizzato un parcheggio pubblico.</p> <p>Nel lotto di via I. Bandiera la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SC max = 640,00 mq, suddivisi in 400,00 mq per SU e 240,00 mq per SA ▪ USI = UA1 ▪ H max = m. 7,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da realizzare all'interno dell'area a verde pubblico riportata nella cartografia (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggio pubblico di via Panzacchi = da realizzare e cedere gratuitamente al Comune ▪ Verde pubblico = come definito negli elaborati grafici del RUE (detraendo l'area da destinare a parcheggi pubblici) <p>Le opere pubbliche a carico del soggetto attuatore sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il parcheggio pubblico posto in via Panzacchi individuato in cartografia da cedere successivamente al Comune - il prolungamento della via don Minzoni in aderenza al lotto come individuato in cartografia - le opere a verde e parcheggi pubblici come individuate in cartografia - oneri compensativi: da quantificare in sede di definizione della Convenzione - la sottoscrizione della convenzione e l'inizio dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria, devono avvenire entro 6 mesi dalla data di approvazione del RUE. Scaduti tali termini il Comune si ritiene libero di procedere con scelte urbanistiche diverse anche variando il RUE. <p><u>Tale area non usufruisce dell'incentivo per il risparmio energetico.</u></p>
--	--

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

Comune di
SAN GIORGIO DI PIANO



P S C

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
Classificazione acustica del territorio comunale
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

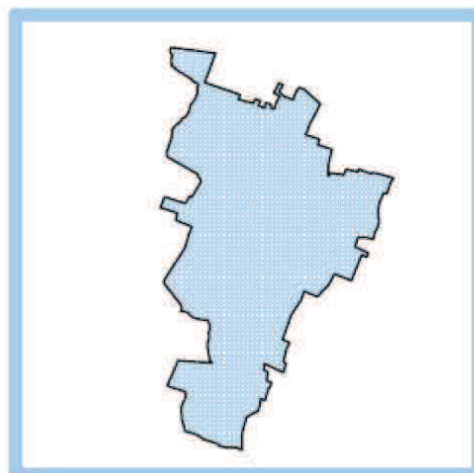
ELAB. 3

Sindaco
Paolo Crescimbeni

Segretario comunale
Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica
Il Responsabile: Ing. Antonio Peritore

Adozione: del. C.C. n. 58 del 10.11.2014
Approvazione: del. C.C. n. 42 del 14.05.2015



CAPO II – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui ai successivi paragrafi 2.1 e 2.2 si intendono "Piani Urbanistici Attuativi" di cui all'art. 31 della L.R. 20/2000 ed in particolare: i Piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, i Piani per l'edilizia economica e popolare, i Piani per gli insediamenti produttivi, i Piani di recupero, i Programmi Integrati di intervento, Piani di recupero urbano ed ogni altro Piano o Progetto urbanistico assoggettato a convenzione.

Si considerano "Interventi Edilizi Diretti" le opere previste dai titoli abilitativi di cui all'art. 6 della L.R. 31/2002 ed in particolare: i permessi di costruire, le denunce di inizio attività, eventuali ulteriori provvedimenti od atti, comunque denominati, aventi valore di permesso di costruire o DIA, o che comunque abilitino all'esercizio di attività edificatoria.

Tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie devono perseguire il mantenimento della compatibilità acustica ed il miglioramento in caso di situazione di criticità esistente.

In particolare gli interventi edilizi diretti previsti all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) e nel perimetro del Territorio in corso di Urbanizzazione Programmata, (TPU), disciplinati dal RUE, devono rispettare i limiti relativi alla UTO di appartenenza, anche nei casi di "nuova costruzione" e "demolizione con ricostruzione".

Qualora gli interventi riguardino edifici siti in qualsiasi ambito territoriale ed ubicati all'interno della fascia di pertinenza stradale di classe IV, dovranno essere comunque adottati requisiti passivi idonei alla mitigazione del rumore e realizzare opere esterne di mitigazione acustica compatibili con il contesto territoriale.

Per gli ambiti ed aree individuate in "classe acustica di progetto" viene individuata la corrispondente "classe acustica allo stato di fatto", cui riferirsi per il periodo transitorio, sino all'attuazione delle previsioni di PSC.

Per tali ambiti ed aree sono definite le classi acustiche di confronto secondo la seguente tabella:

<i>LOCALITA'</i>	<i>AMBITO - UTO</i>	<i>STATO DI FATTO</i>	<i>STATO DI PROGETTO</i>
SAN GIORGIO	ANS C - 3	III	III
	ANS C - 4	III	III
	ANS C - 6	III	III
	ANS C - 7	III	III
	ANS C 9	III	III
	ASP_CN_M 8a	III	IV
	ASP_CN_M 8b	III	IV
	AR B-A	III	III
	AR B-B	II	II
AR B-D	III	III	
GHERGHENZANO	AR A-C	parte II parte III	II
EXTRAURBANO	Fasce di pertinenza stradale	III	IV

La corrispondenza fra classe acustiche di progetto ed esistenti, viene comunque meglio rappresentata in cartografia, tramite la differenziazione delle campiture, fra stato esistente e stato di progetto.

2.1 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Sotto il profilo acustico i Piani Urbanistici Attuativi devono garantire:

- a) una classificazione acustica dell'area di Piano compatibile con la zonizzazione delle aree limitrofe, evitando l'accostamento di classi acustiche con limiti che differiscono per più di 5 dBA;
- b) il rispetto dei valori limite definiti dalla zonizzazione acustica □□entro il perimetro dell'area di Piano,
- c) il rispetto dei valori limite definiti dalla zonizzazione acustica all'interno delle zone limitrofe, qualora queste siano interessate da rumori prodotti all'interno del perimetro di Piano, ovvero l'esecuzione di provvedimenti, interventi ed opere, in grado di garantire un clima acustico conforme a detti limiti.

A tale scopo in sede di formazione dei PUA, gli obiettivi progettuali dovranno considerare le seguenti problematiche connesse con l'inquinamento acustico:

- l'integrazione dell'area di Piano con l'intorno esistente o futuro in relazione agli aspetti a valenza acustica (funzioni o attività insediate nelle zone limitrofe, viabilità ecc.)
- l'individuazione delle condizioni di maggior tutela per le differenti funzioni da insediare, realizzando, se possibile, micro-ambiti acusticamente differenziati all'interno dell'area oggetto di intervento (es. individuando sub-comparti maggiormente omogenei).

Ai fini di perseguire gli obiettivi di cui al punto precedente, dovranno essere messe in atto, anche gradualmente, varie azioni protettive variamente combinate fra loro mediante una attenta e razionale distribuzione dei volumi e delle funzioni, localizzando opportunamente le sorgenti e/o attività rumorose, nonché i ricettori sensibili.

Qualora le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo non consentano una classificazione acustica compatibile con l'intorno esistente, dovranno essere perseguiti obiettivi di qualità attraverso la modifica dei contenuti della zonizzazione urbanistica negli strumenti urbanistici comunali vigenti (es. escludendo determinati usi, ovvero limitandone la superficie massima ammessa).

L'eventuale suddivisione dell'area di Piano in più UTO di diversa classe acustica non deve creare conflitti tra le UTO stesse e le UTO limitrofe. L'adozione di tale procedura sarà inoltre consentita solo se la dimensione di ogni singola area è tale da non determinare un'eccessiva frammentazione della classificazione acustica. I Piani Urbanistici Attuativi dovranno pertanto contenere tutti gli elementi necessari per l'assegnazione della classe acustica al comparto (o eventualmente ai sub-comparti) secondo i criteri indicati dalla D.G.R. 2053/01.

Per i PUA relativi ad ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali su area libera (ANS C), ad ambiti di riqualificazione derivanti da sostituzione edilizia (AR B), ambiti da riqualificare (AR A) e per le prime classi acustiche, la verifica del rispetto dei limiti acustici dovrà essere eseguita considerando la totalità delle sorgenti sonore presenti e in progetto, a prescindere quindi dalla presenza o meno di eventuali fasce di pertinenza acustica infrastrutturali (definite ai sensi dei decreti attuativi nazionali).

Nel caso di opere di cui all'art. 8, commi 2 e 3 della L. 447/95, il rispetto dei limiti acustici dovrà essere dimostrato nell'ambito della previsione di impatto/clima acustico redatta da tecnico competente in acustica, secondo la Delibera G.R. 673/2004. Qualora il raggiungimento di questi obiettivi non possa oggettivamente essere garantito, i nuovi interventi urbanistici potranno comunque essere autorizzati dal Comune previa valutazione, caso per caso, sulla base di un progetto di efficaci misure di contenimento dell'inquinamento acustico.

In sede di presentazione dei PUA dovrà essere allegata una **Relazione di Impatto Acustico**, redatta da un tecnico competente, contenente:

1. Documentazione di Impatto Acustico e/o Valutazione Previsionale del Clima Acustico come definite ai successivi punti 2.2 e 2.3, che dovranno attestare la conformità alle prescrizioni a), b), e c) contenute nel presente paragrafo.
2. Eventuale proposta di differenziazione in più zone acustiche per il comparto oggetto di PUA a seconda delle destinazioni d'uso.
3. Indicazione per ogni zona acustica dei seguenti parametri calcolati considerando la massima capacità insediativa:
 - tipologie d'uso insediabili (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali ecc.)
 - densità di popolazione (abitanti/Ha)
 - densità di attività commerciali (sup. commerciale/sup. zona)
 - densità di attività produttive (sup. produttiva/sup. zona)

La realizzazione degli eventuali interventi di protezione per il contenimento della rumorosità ambientale entro i limiti di zona è a carico dell'attuatore dei piani.

L'assenza della Relazione di Impatto Acustico è causa di improcedibilità della domanda.

All'atto di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi deve seguire il contestuale aggiornamento della classificazione acustica.

2.2 – INTERVENTI SOGGETTI ALLA PRESENTAZIONE DELLA “DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO” (D.I.A.)

Alla domanda di permesso di costruire, in sede di presentazione di denuncia di inizio attività, o ad altro atto di assenso o provvedimenti comunque denominati che abilitino ad esercitare attività edificatoria, deve essere allegata la documentazione di Documentazione di Impatto Acustico” per gli interventi relativi alle seguenti opere (cfr. art. 8, comma 2 della Legge 447/95):

- a) opere sottoposte alla Valutazione di Impatto Ambientale;
- b) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- c) strade di tipo A (autostrade), B (extraurbane principali), C (extraurbane secondarie), D (urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali) secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30/04/92, n. 285, e successive modificazioni;
- d) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.
- e) discoteche;
- f) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- g) impianti sportivi e ricreativi
- h) insediamenti produttivi;
- i) cave

La presentazione della D.I.A. è altresì obbligatoria in caso di modifica, potenziamento, conversione degli impianti sopraelencati.

L'assenza della D.I.A. è causa di improcedibilità della domanda.

Prima della messa in esercizio di attività o impianti per i quali sia stata presentata la D.I.A., deve essere trasmessa all'Amministrazione Comunale una **Relazione di Collaudo Acustico**, redatta da un tecnico competente che certifichi il rispetto dei limiti previsti nella stessa.

2.2.1 Contenuti della Documentazione di Impatto Acustico

La Documentazione di previsione di impatto acustico è una relazione che dovrà fornire tutti gli elementi necessari per una previsione, la più accurata possibile, degli effetti acustici che deriveranno dalla realizzazione del progetto.

Nel caso che la previsione dei livelli acustici sia stata ottenuta tramite calcolo teorico, dovrà esserne data illustrazione.

La documentazione di previsione di impatto acustico dovrà contenere:

1. descrizione dell'attività;
2. ubicazione dell'insediamento e descrizione del contesto in cui è inserito (indicazione zone acustiche del territorio interessato);
3. dati ed informazioni atte a fornire una dettagliata caratterizzazione delle sorgenti sonore:
 - tipologia, modalità e tempi di funzionamento previsti;
 - ubicazione in planimetria e quota;
 - previsione del livello di potenza sonora emessa (o alternativamente livello di potenza sonora espresso ad una distanza di riferimento nota) e indice di direttività;
è da considerarsi sorgente sonora, di cui valutare gli effetti di inquinamento acustico, il traffico veicolare indotto presunto;
4. indicazione degli edifici, degli spazi utilizzati da persone e comunità e degli ambienti abitativi (ricettori) presumibilmente più esposti al rumore derivante dal nuovo insediamento o attività;
5. indicazione dei livelli sonori esistenti prima dell'attivazione del nuovo insediamento, determinati analiticamente o attraverso rilevamenti fonometrici, specificando il procedimento di calcolo o di misura;
6. indicazione dei livelli sonori previsti in seguito all'attivazione del nuovo insediamento con evidenziazione della compatibilità/incompatibilità con i limiti di legge identificati alle tabelle 1 e 2 del paragrafo 1.3;
7. descrizione delle eventuali opere di mitigazione previste allo scopo di garantire il rispetto dei limiti fissati dalla zonizzazione acustica e determinazione di livelli sonori previsti in seguito alla realizzazione delle stesse;
8. qualsiasi altra informazione ritenuta utile;
9. elaborati cartografici:
 - stralcio della carta di zonizzazione acustica comprendente la zona di intervento e le zone limitrofe potenzialmente interessate dalle emissioni sonore dell'insediamento;
 - planimetria orientata, in scala adeguata nella quale siano indicati l'insediamento e i relativi confini di proprietà, gli edifici vicini e loro destinazione d'uso nonché la presenza di altre infrastrutture (strade, ferrovie ecc.);
 - planimetria orientata ed in scala adeguata dell'insediamento e della relative area di pertinenza con indicazione delle sorgenti sonore (compresi percorsi di accesso e parcheggi) e dei ricettori;
 - prospetti in scala adeguata dell'insediamento con indicazione di porte, finestre ecc.;

2.3 – INTERVENTI SOGGETTI ALLA PRESENTAZIONE DELLA “VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO” (V.P.C.A.)

E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti (cfr. art. 8, comma 3, L. 447/95):

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) pubblici urbani ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui opere ~~al punto 2.2~~ al comma 2 dell'art. 8 della legge 447/95, tra cui le strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni.