

**BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO**

COMUNE DI CASTEL GUELFO

Sindaco	Cristina Carpeggiani
Segretario Comunale	Simonetta D'Amore
Responsabile del Servizio	Carlo Arcangeli
Adozione	Delibera C.C. n. 69 del 14/12/2016
Controdeduzioni	Delibera C.C.
Approvazione	Delibera C.C.

RUE

VALSAT RELAZIONE

PROGETTISTA INCARICATO

Arch. Piergiorgio MONGIOJ
Iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 2500

UFFICIO DI PIANO FEDERATO

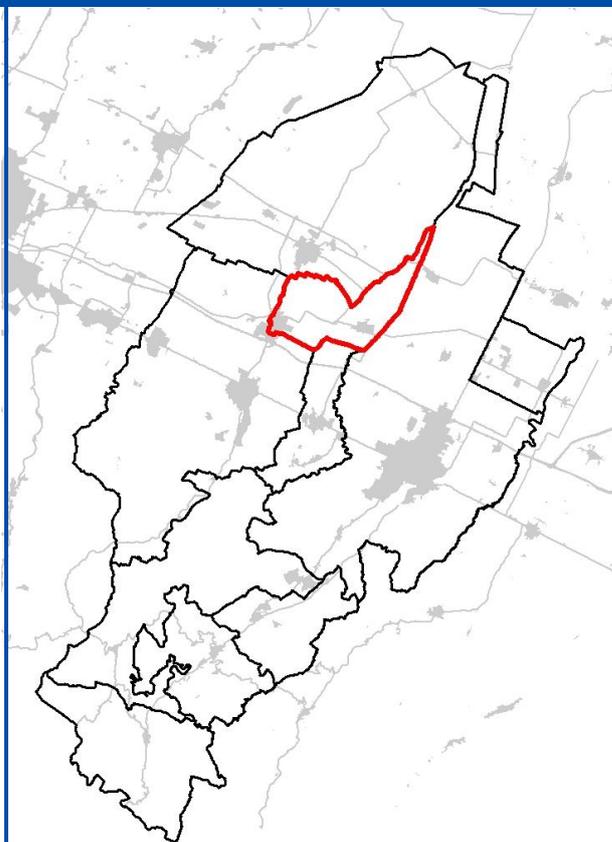
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Diani
Arch. Manuela Mega

CONSULENTE DI PROGETTO

Arch. Franco Capra



Gruppo di lavoro:
Dott. Ing. Marco Nori
Dott. Geol. Loris Venturini
Dott. Sc. Amb. Michela Bordoni
Arch. Francesca Manara



GRUPPO DI LAVORO RUE

COLLEGIO DEI FUNZIONARI AL 31.07.2016

Arch. Alessandro Costa, *Ufficio Tecnico Associato Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel Guelfo, Fontanelice*

Geom. Maurizio Bruzzi, *Comune di Castel del Rio*

Arch. Angelo Premi, *Comune di Castel San Pietro Terme*

Ing. Susanna Bettini, *Comune di Dozza*

Arch. Michele Zanelli, *Comune di Imola*

Arch. Francesca Vassura, *Comune di Medicina*

Geom. Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

COLLABORATORI E CONTRIBUTI

Arch. Nicola Cardinali, *Comune di Castel Guelfo*

Dott.ssa Emanuela Casari, *Comune di Medicina*

Roberto Cenni, *Comune di Imola*

Arch. Manuela Mega, *Comune di Castel San Pietro Terme*

Geom. Stefania Mongardi, *Comune di Castel San Pietro Terme*

Saverio Orselli, *Comune di Imola*

Arch. Roberta Querzè, *Comune di Imola*

Ing. Morena Rabiti, *Comune di Castel Guelfo*

Ing. Laura Ricci, *Comune di Imola*

Dott.ssa Valeria Tarroni, *Comune di Imola*

Geom. Tiziano Trebbi, *Comune di Medicina*

Ing. Rachele Bria, *Comune di Medicina*

Dott. Geol. Lucietta Villa, *Comune di Imola*

Arch. Fausto Zanetti, *Comune di Castel San Pietro Terme*

CONTRIBUTI SPECIALISTICI

Analisi della potenzialità archeologica:

Dott. Xabier Z. Gonzalez Muro

Dott. Giacomo Orofino

Classificazione acustica:

AIRIS

ValSAT:

GEA Progetti

A++ associati - Progetti Sostenibili

Geologia e Morfologia:

Studio Quintili e associati

Sismica:

Studio geologico ambientale ARKIGEO di Gasparini Dott. Geol. Giorgio:

Si ringrazia per la collaborazione:

AITE – Associazione Indipendente Tecnici Edilizi

AREA BLU

ARPA - Sezione Provincia di Bologna - Distacco imolese

AUSL Imola – Dipartimento Salute Pubblica (UOC: Igiene e Sanità Pubblica - Prevenzione e sicurezza ambienti di lavoro)

Dott. Paolo Mattiussi, Responsabile Servizi Programmazione Territoriale Regione Emilia - Romagna

INDICE

1 – PARTE GENERALE

1.a – PREMESSA	Pag. 1
1.b – FINALITÀ DELLA VALSAT E INQUADRAMENTO NORMATIVO	Pag. 2
1.c – OBIETTIVI AMBIENTALI DEL RUE DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE	Pag. 6
1.d – RAPPORTO FRA PSC E RUE IN MATERIA DI SOSTENIBILITÀ	Pag. 7

2 – PARTE SPECIFICA: COMUNE DI CASTEL GUELFO

2.a – ANALISI DEGLI AMBITI COMUNALI	Pag. 17
2.b – ANALISI DELLE PARTI DI TERRITORIO INDIVIDUATE DAL RUE SOGGETTE A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	Pag. 25

PARTE GENERALE

1.a - PREMessa

Facendo riferimento a quanto indicato dalla Circolare Regionale prot. 2010/23900, dell' 1 febbraio 2010, che dispone, al punto 3.5.1, "*.....il RUE deve essere sottoposto a valutazione ambientale, per le parti che disciplinano gli usi e le trasformazioni ammissibili. In particolare dunque, il RUE deve vedere tra i suoi elaborati costitutivi la Valsat, riferita a dette previsioni pianificatorie,.....*", è stato predisposto il presente documento.

Tale documento è articolato in due parti:

1. PARTE GENERALE;

2. PARTE SPECIFICA.

La parte generale illustra i riferimenti normativi e concettuali della procedura di VALSAT, gli obiettivi ambientali e di sostenibilità del RUE e la coerenza con il PSC.

La parte specifica è svolta per ciascuno dei 10 comuni del NCI e fa riferimento direttamente alla Circolare Regionale relativamente all'analisi delle parti del territorio individuate dal RUE soggette a disciplina particolareggiata.

1.b - FINALITÀ DELLA VAS – VALSAT E INQUADRAMENTO NORMATIVO

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), prevista dalla Direttiva Europea 2001/42/CE, è un processo finalizzato ad integrare la pianificazione con considerazioni di natura ambientale, per migliorare la qualità decisionale complessiva. In particolare l'obiettivo principale della VAS è valutare gli effetti ambientali dei piani o dei programmi, prima della loro approvazione (ex ante), durante ed al termine del loro periodo di validità (in-itinere, ex post).

L'elaborazione del RUE dei 10 Comuni del Nuovo Circondario Imolese si avvale della procedura di VALSAT come processo di valutazione degli effetti sul territorio al fine di orientare le scelte pianificatorie secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale.

La procedura di VALSAT (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale), introdotta dalla LR 24 marzo 2000, n.20 dell'Emilia Romagna, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", da applicarsi al procedimento di elaborazione e approvazione dei piani e programmi, nasce allo scopo di assicurare che le scelte circa gli usi e i processi di trasformazione del suolo presentino un bilancio complessivo positivo, cioè comportino un miglioramento o, quanto meno, non comportino un peggioramento della qualità del territorio, sotto il profilo ambientale, insediativo e funzionale. Questa procedura è rivolta ad evidenziare i complessivi effetti che l'insieme delle politiche e delle azioni previste dal RUE possono determinare sull'ambiente, con lo scopo di indicare le misure atte a impedire, ridurre o compensare gli impatti negativi sul territorio.

Per questa ragione, la legge definisce da un lato, che il RUE sia coerente con la natura e le caratteristiche del territorio e con i conseguenti limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile, secondo quanto definito dal PSC; dall'altro prescrive che l'intero processo di elaborazione delle previsioni del piano sia accompagnato da un'attività di analisi e verifica, che evidenzi i potenziali impatti delle scelte operate ed individui le misure idonee ad impedirli ridurli o compensarli, prevedendo che questo rapporto confluisca in una relazione specifica da allegare al piano.

Il Decreto Legislativo del 3 aprile 2006, n.152 "Norme in materia ambientale" si pone come obiettivo di recepire le direttive comunitarie in materia di valutazione di impatto ambientale e di semplificarne le procedure, che dovranno tener conto del rapporto costi-benefici del progetto dal punto di vista ambientale, economico e sociale.

Il suddetto decreto legislativo *"ha come obiettivo primario la promozione dei livelli di qualità della vita umana, da realizzare attraverso la salvaguardia ed il miglioramento delle condizioni dell'ambiente e l'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali"*.

Gli artt n.7, 8, 9 (parte II, Titolo II, capo I), sanciscono le "Disposizioni comuni in materia di VAS" definendo nello specifico i soggetti, i piani e programmi sottoposti a valutazione ambientale strategica; l'integrazione della valutazione nei procedimenti di pianificazione; il rapporto ambientale che deve essere redatto e che costituisce parte integrante della documentazione del piano o programma proposto o adottato e da approvarsi con i relativi allegati che forniscono le informazioni che devono accompagnare le proposte di piani e i pertinenti criteri di verifica.

Le norme del Dlgs 4/2008 costituiscono Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 recante norme in materia ambientale e recepimento ed attuazione della direttiva 2001/42/CE e della direttiva 85/337/CEE, integrata con la direttiva 97/11/CE e con la direttiva 2003/35/CE.

L'**art. 4** del Dlgs 4/2008 stabilisce:

*"La valutazione ambientale di piani, programmi e progetti ha la **finalità** di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. Per mezzo della stessa si affronta la determinazione della valutazione preventiva integrata degli impatti ambientali nello svolgimento delle attività normative e amministrative, di informazione ambientale, di pianificazione e programmazione."*

"In tale ambito:

a) la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile;

b) la valutazione ambientale dei progetti ha la finalità di proteggere la salute umana, contribuire con un migliore ambiente alla qualità della vita, provvedere al mantenimento delle specie e conservare la capacità di riproduzione dell'ecosistema in quanto risorsa essenziale per la vita. A questo scopo, essa individua, descrive e valuta, in modo appropriato, per ciascun caso particolare e secondo le disposizioni del presente decreto, gli impatti diretti e indiretti di un progetto sui seguenti fattori:

- 1) l'uomo, la fauna e la flora;
- 2) il suolo, l'acqua, l'aria e il clima;
- 3) i beni materiali ed il patrimonio culturale;
- 4) l'interazione tra i fattori di cui sopra."

L'art. 6 definisce il campo di applicazione del decreto riprendendo le corrispondenti direttive comunitarie e definendo obbligatoria la VAS per i piani o programmi: elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria, dell'ambiente, per i settori agricolo, forestale e della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico e della pianificazione territoriale. La VAS è inoltre obbligatoria, inoltre, nel caso di possibile "impatto significativo sull'ambiente" da valutarsi tramite la verifica di assoggettabilità, nel caso di: modifiche minori di piani o programmi sottoposti a VAS e piani e programmi i quali "determinano l'uso di piccole aree a livello locale".

L'art. 11 stabilisce le "Modalità di svolgimento" della procedura di VAS, che si sviluppa nei seguenti passaggi:

- a) stabilire se il piano/programma sia da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS o direttamente a VAS;
- b) l'elaborazione di un rapporto ambientale;
- c) lo svolgimento di consultazioni;
- d) la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni;
- e) la decisione;
- f) l'informazione sulla decisione;
- g) il monitoraggio.

L'art. 13 stabilisce che deve essere predisposto un **Rapporto Ambientale** sui possibili impatti ambientali significativi che ha il compito di individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi su ambiente e patrimonio culturale, che potrebbero derivare dall'attuazione del piano o programma. Il proponente (o l'autorità procedente) e l'autorità competente, si devono consultare sulla base di un "rapporto preliminare" relativo ai possibili impatti negativi, entro novanta giorni.

La LR 9/2008 "Disposizioni transitorie in materia di Valutazione Ambientale Strategica" e la successiva LR 6/2009, a modifiche dell'art. 5 della LR 20/2000, recepiscono i decreti nazionali DLgs 152/2006 e DLgs 04/2008, stabilendo che la **VAS** di piani urbanistici è **costituita dalla valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT)**.

È palese un parallelismo tra i contenuti della ValSAT ai sensi della LR 20/2000 e la VAS richiesta dalla legislazione nazionale. Di conseguenza, il RUE viene accompagnato da una Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), che, nel caso specifico assume il valore di VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

Infatti, l'art. 5 della LR 20/2000 (modificato dall'art. 13 della LR 6/2009), stabilisce che "La Regione, le Province e i Comuni, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, nell'elaborazione ed approvazione dei propri piani prendono in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani, provvedendo alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) degli stessi, in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 (Valutazione

degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente) e alla normativa nazionale e regionale di recepimento della stessa."

L'art. 5 della LR 20/2000, stabilisce inoltre che "A tal fine, nel documento preliminare e in un apposito documento di ValsAT, costituente parte integrante del piano adottato ed approvato, sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo di cui all'articolo 4 e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano. Gli atti con i quali il piano viene approvato danno conto, con la dichiarazione di sintesi, degli esiti della ValsAT, illustrano come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indicano le misure adottate in merito al monitoraggio.

Per evitare duplicazioni della valutazione, la ValsAT ha ad oggetto le prescrizioni di piano e le direttive per l'attuazione dello stesso, recependo gli esiti della valutazione dei piani sovraordinati e dei piani cui si porti variante, per le previsioni e gli aspetti che sono stati oggetto di tali precedenti valutazioni."

La recente modifica ed integrazione della LR 20/2000, avvenuta con la L.R. 6/2009, ed in particolare all'art. 29, prescrive che **"Il RUE può stabilire, per le parti del territorio specificatamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi"**, consentendo quindi al RUE, per queste parti, di assumere un ruolo di vero e proprio "strumento di pianificazione".

Tale ruolo pianificatorio, laddove si concretizzi, assume quindi in sé l'obbligo di dotare il RUE anche della ValsAT, riferita alle parti da esso disciplinate sotto il profilo urbanistico. Questo assunto è avvalorato anche dalla circolare regionale prot. 2010/23900, del 1 febbraio 2010, che ribadisce, al punto 3.5.1, che **"..il RUE deve essere sottoposto a valutazione ambientale, per le parti che disciplinano gli usi e le trasformazioni ammissibili. In particolare dunque, il RUE deve vedere tra i suoi elaborati costitutivi la ValsAT, riferita a dette previsioni pianificatorie, trovando applicazione tutti gli adempimenti e le fasi procedurali disciplinate dall'art. 5 della LR 20/2000, con riguardo al POC."**

La **LR 6/2009** prescrive di accompagnare il RUE da una procedura di ValsAT che deriva dal combinato disposto della legislazione in materia di VAS, la quale prescrive questa procedura per tutti i tipi di piani o programmi; precisa inoltre che la procedura di approvazione di un RUE che contenga "la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato" è assimilata alla procedura di approvazione del POC, con ciò implicitamente assumendo che il RUE che abbia tali contenuti debba essere considerato un vero e proprio Piano urbanistico e non un mero regolamento.

In riferimento all'**Art. 29 Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)** (modificati i commi 1, 2, 3 e 4 e aggiunto il comma 2-bis dall'art. 30 della LR 6/09):

"1. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

2. Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC, stabilisce la disciplina generale relativa ai seguenti interventi:

- a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;*
- b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;*
b-bis) le modalità di intervento su edificio e impianti per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;
- c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive di cui al comma 6 dell'art. A-13 dell'Allegato 2-bis. Il RUE può stabilire, per le parti del territorio specificatamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del*

medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi.

3. Gli interventi di cui ai commi 2 e 2-bis non sono soggetti al POC e sono attuati attraverso intervento diretto.

4. Il RUE contiene inoltre:

a) (abrogata)

b) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;

c) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

5. Il RUE è approvato in osservanza degli atti di coordinamento tecnico di cui all'art. 16 ed è valido a tempo indeterminato."

Come definito dall'ultima normativa adottata, **DLgs. 128/2010**, la VAS deve svolgersi su piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ed il patrimonio culturale ed ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni di natura ambientale nei processi di elaborazione, adozione e approvazione e oggetto d'analisi garantendo così che questi siano coerenti con i principi di conservazione e tutela dell'ambiente e più in generale con i principi di sostenibilità dello sviluppo.

Per il RUE gli obiettivi generali di sostenibilità ambientale non assumono un valore di orientamento delle scelte strategiche, in quanto questo ruolo deve essere già stato svolto a monte, in fase di definizione del PSC e delle politiche e azioni che questo assegna al RUE.

Così, la natura stessa e i compiti assegnati al RUE, come definiti dalla stessa L.R. 20/2000, limitano la procedura di VAS a una verifica di coerenza fra le indicazioni dello strumento sovraordinato e la loro traduzione in regole attuative nel RUE.

È importante rimarcare la differenza fra i due strumenti in termini di tipologia di interventi: competono al RUE quelli ordinari, diretti e che non comportano modifiche urbanistiche rilevanti, in tutto il territorio; e al POC quelli straordinari e fortemente modificativi. Il RUE ha competenza determinante proprio in quegli ambiti per i quali le valutazioni e la strategia assunta dal Piano Strutturale portano a privilegiare politiche di natura conservativa o comunque di limitata trasformazione:

- **i centri storici**, per i quali la politica di conservazione è sancita ed codificata dalla legge regionale stessa;
- **gli ambiti urbani consolidati**, per i quali la stessa definizione data dalla legge ("le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione") indirizza al mantenimento e alla qualificazione degli attuali livelli di servizio, escludendo implicitamente trasformazioni sostanziali;
- **il territorio rurale**, per il quale l'elenco di obiettivi espressi all'art. A-16 della LR 20/2000 privilegia con chiarezza le politiche tese a "salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico", condizionando a questa salvaguardia "lo sviluppo di attività agricole sostenibili".

In questi termini si potrebbe concludere escludendo in termini tautologici che dal RUE possano derivare "impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale" che non siano quelli di conservazione.

In realtà possono darsi effetti cumulativi frutto della sommatoria di interventi diretti, la cui entità non è preventivamente stimabile, ma il cui andamento e rilevanza nel tempo è possibile e doveroso controllare attraverso l'attività di monitoraggio nel tempo.

L'effetto nel tempo di questi interventi che rispettino i livelli minimi di prestazione stabiliti dal RUE non può che presumersi positivo, per definizione, dovendosi tradurre in un innalzamento della qualità sostanziale dei nuovi edifici.

1.c - OBIETTIVI AMBIENTALI DEL RUE DEL NCI

Nell'ambito degli obiettivi strategici il RUE definisce gli standard di qualità urbana e ambientale, ovvero gli standard quantitativi e qualitativi necessari al miglioramento della qualità della vita dei cittadini, alla riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e al miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano.

Per il conseguimento di questi obiettivi, ogni trasformazione edilizia e urbanistica deve prevedere interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica, limitando il consumo delle risorse non rinnovabili e concorrere alla prevenzione integrata degli inquinamenti.

Il RUE, per promuovere la sostenibilità ambientale del territorio imolese, stabilisce delle disposizioni in merito ai nuovi interventi edilizi e alle ristrutturazioni; pertanto individua come **obbligatorio**:

- l'installazione di pannelli solari termici nel tetto per soddisfare il fabbisogno di acqua calda per gli usi igienico-sanitari, con serbatoi di accumulo posizionati all'interno degli edifici;
- l'installazione di impianti fotovoltaici nei tetti per almeno 1kW di potenza per alloggio e di 5k per fabbricati produttivi e/o commerciali;
- interventi per soddisfare obiettivi di risparmio energetico, quali l'aumento dell'efficacia d'isolamento dell'involucro edilizio, serre bioclimatiche, sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio, sostituzione di serramenti con l'obbligo di doppi vetri e cavità contenente gas a bassa conduttività;
- riduzione dell'inquinamento luminoso.

Il RUE detta inoltre i seguenti **indirizzi** di progettazione:

- installazione di sistemi per la contabilizzazione del calore utilizzato per il riscaldamento in unità edilizie con più appartamenti;
- predisposizione per la raccolta dell'acqua meteorica dalla copertura degli edifici per il suo accumulo in opportuno serbatoio;
- predisposizione nell'impianto idrico di una doppia rete di approvvigionamento, una per le acque potabili e una per le acque non potabili;
- installazione di sistemi per la contabilizzazione dei consumi d'acqua per ciascuna unità immobiliare, con sistemi e tecnologie per la riduzione dei consumi negli usi sanitari;
- progettazione e installazione di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas;
- in alternativa ai generatori di calore tradizionali, è auspicabile la previsione di un impianto geotermico, abbinato a pompe di calore, per lo sfruttamento dell'energia della terra;
- rifacimento degli impianti elettrici con l'utilizzo di illuminazione artificiale a basso consumo e ad alta efficienza e di apparecchi e macchinari con consumi elettrici altamente ridotti;
- utilizzo, per la progettazione di manufatti edilizi, uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente mantenibili, eco-compatibili e riciclabili;
- miglioramento delle caratteristiche dell'isolamento termico, d'inerzia termica e di assorbimento delle polveri inquinanti delle strutture della copertura dell'edificio attraverso la realizzazione di tetti piani coperti da verde e di giardini pensili.

Il RUE prevede, con articolazione nella sezione comunale, incentivi alla realizzazione di interventi per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, sotto forma di riduzione progressiva degli oneri di urbanizzazione secondaria.

1.d - RAPPORTO FRA PSC – RUE IN MATERIA DI SOSTENIBILITÀ

Le NTA del PSC (art. 1.1.2 comma 11) del NCI indicano fra gli obiettivi di sostenibilità i seguenti temi:

"Il PSC, il POC e il RUE assumono, ciascuno per il proprio ambito di competenza, i seguenti obiettivi fondamentali di sostenibilità ambientale:

- *il risparmio energetico attraverso la razionalizzazione delle scelte urbanistiche, l'ottimizzazione delle reti tecnologiche, le norme edilizie, etc.;*
- *l'incremento dell'uso delle energie rinnovabili attraverso l'incentivazione all'uso del teleriscaldamento, l'utilizzo del solare termico e fotovoltaico, della geotermia a bassa entalpia, la produzione energetica eolica e da biomassa, etc. Il POC e il RUE dettano gli incentivi e le condizioni all'utilizzo delle energie rinnovabili;*
- *il risparmio idrico mediante norme per l'appropriato utilizzo dell'acqua e per il recupero di pioggia per usi non pregiati e irrigui*
- *la sicurezza geotecnica e sismica nel quadro delle dislocazioni urbanistiche delle funzioni e in quello tecnico degli interventi;*
- *la qualità dell'aria, la permeabilità del suolo, il rispetto dei livelli acustici, lo smaltimento delle acque e dei rifiuti in termini ecologicamente sostenibili mediante riciclo, la bonifica di suoli e di impianti dismessi, l'incentivazione della mobilità sostenibile sia meccanizzata che ciclo-pedonale, la qualità urbanistica e architettonica degli interventi e dell'habitat urbano."*

Stante questi obiettivi è chiaro che le scelte di pianificazione operate debbono soddisfare tali requisiti o quanto meno avvicinarsi e tendere ad essi.

Nel documento di VALSAT del PSC vengono descritti gli effetti che l'attuazione del piano potrà avere sulle varie componenti ambientali in termini quali- quantitativi. Ciò riguarda in particolare le nuove previsioni per le quali sono state redatte schede specifiche di valutazione ambientale (Schede Vip) che, oltre a definire la Capacità Edificatoria Assegnata (CEA, cfr.), evidenziano le condizioni di attuazione e le criticità di ciascun ambito territoriale potenzialmente interessabile da trasformazioni significative e le eventuali azioni o mitigazioni atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti ambientali negativi connessi agli interventi.

Il RUE disciplina:

- a) *"gli interventi ammissibili in ciascuna tipologia degli Ambiti Urbani Consolidati (AUC) e relativi sotto-ambiti (comprese le aree non edificate). Spetta al POC l'attuazione e l'acquisizione di dotazioni pubbliche su aree inedificate presenti negli AUC (mediante intervento espropriativo);*
- b) *gli interventi ammissibili nel territorio rurale;*
- c) *gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nell'insediamento storico e quelli relativi agli edifici tutelati e/o classificati come beni culturali;*
- d) *le modalità di intervento su edifici e impianti per l'efficienza energetica e il raggiungimento di livelli prestazionali caratterizzanti interventi in elevata classe d'efficienza qualitativa;*
- e) *gli interventi nelle aree specializzate per attività produttive esistenti;*
- f) *gli eventuali incentivi per gli interventi sul territorio mediante tecniche ecologicamente sostenibili e di ingegneria naturalistica e per gli interventi sugli edifici finalizzati alla qualità complessiva dell'edificato, al risparmio energetico e al miglioramento antisismico;*
- g) *gli interventi ammissibili in via transitoria su edifici ricadenti in ambiti da riqualificare (AR), ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS), nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP_N) fino a quando ne venga pianificata nel POC la trasformazione attuativa;*
- h) *gli interventi relativi ai Poli funzionali previsti ai commi 5 e 6 dell'art. 5.4.1 che non comportano nuovi ampliamenti o nuove edificazioni non previste negli strumenti attuativi vigenti;*
- i) *le norme relative all'attività edilizia; le norme igienico-sanitarie; le norme di "polizia rurale";*
- j) *le norme relative alle procedure amministrative e ai titoli abilitativi;*

- k) *il contributo di costruzione, la realizzazione e la cessione o la monetizzazione delle dotazioni territoriali;*
- l) *gli ulteriori oneri connessi alla sostenibilità degli interventi;*
- m) *le modalità di presentazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi diretti con convenzione, nonché le procedure da seguire prima, durante e dopo i lavori;*
- n) *gli interventi ammissibili nelle aree verdi e scoperte quali parchi e giardini privati, aree cortilive e strade private, aree permeabili, aree private di valore ecologico-ambientale."*

Due sono gli aspetti che a nostro avviso vanno valutati sotto il profilo ambientale:

- uno riguarda la coerenza fra gli obiettivi di sostenibilità dichiarati e le norme che devono permettere il raggiungimento di detti obiettivi;
- l'altro è l'ambito di applicazione della VAS al RUE che riguarda le trasformazioni ammissibili negli ambiti individuati dalle norme del RUE

Al fine di definire gli ambiti per i quali viene svolta l'analisi di sostenibilità ambientale vengono di seguito svolta una breve sintesi descrittiva di essi.

IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (ACS)

Fanno parte del sistema insediativo storico:

- CENTRI E NUCLEI STORICI (**ACS_A1**);
- AGGLOMERATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO (**ACS_A2**);
- Immobili ricadenti nel territorio urbanizzato identificati dal RUE come "beni culturali".

Il RUE individua parti di edificazione prive di caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali ai fini della eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia.

In tali aree sono vietati la modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia nonché i manufatti isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale; è vietato l'aumento delle volumetrie esistenti (salvi adattamenti per il rispetto delle normative antisismiche o energetiche); è inoltre vietata l'edificazione degli spazi liberi destinati ad usi urbani o collettivi.

AMBITI URBANI CONSOLIDATI (AUC)

Negli ambiti urbani consolidati il PSC persegue i seguenti obiettivi:

- mantenimento e qualificazione degli attuali livelli di servizi e, ove necessario, incremento delle dotazioni territoriali;
- miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
- equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- qualificazione funzionale ed edilizia, favorendo gli interventi di recupero e di sostituzione al fine di ottenere la qualificazione degli edifici dal punto di vista dell'efficienza energetica e della risposta sismica;
- valorizzazione dei percorsi di connessione e delle relazioni fra l'area urbana e le principali risorse ambientali attorno a essa.

Il RUE disciplina le trasformazioni edilizie ammissibili anche differenziando i parametri edilizi ed ambientali nelle diverse sottoclassi, tenuto conto anche delle diverse caratteristiche di ogni Comune e dei PRG previgenti; il RUE salvaguarda gli accordi tra AC e privati sottoscritti in ordine ad aree comprese negli AUC.

Il RUE può consentire capacità aggiuntive rispetto a quelle esistenti, previa verifica delle urbanizzazioni.

Non sono ammissibili attività rumorose, inquinanti e in conflitto con il carattere prevalentemente residenziale.

Il PSC demanda al RUE la classificazione degli ambiti urbani consolidati secondo le seguenti classi:

- AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC_A):
- AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE (AUC_B):

I perimetri di tali ambiti sono individuati cartograficamente nel RUE.

Il RUE definisce la disciplina da applicare a tali ambiti alla scadenza della convenzione urbanistica e/o al completamento degli interventi.

A intervento completato il RUE può riclassificare tali ambiti in base alle caratteristiche urbanistiche delle stesse, senza comportare variante al PSC.

I lotti ineditati o parzialmente edificati posti all'interno degli AUC, anche derivanti da mancate attuazioni dei PRG previgenti sono disciplinati dal RUE in ordine:

- alla loro edificabilità o meno;
- alla destinazione delle aree private non edificabili;
- alle destinazioni d'uso, ai parametri e alle modalità d'intervento per l'edificato e per l'edificabile, prevedendo in caso di necessarie qualificazioni e integrazioni delle urbanizzazioni e/o delle opere per la sostenibilità dell'intervento.

AMBITI DA RIQUALIFICARE (AR)

Gli ambiti da riqualificare sono parti di territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale e urbanistica che favoriscano il miglioramento della qualità urbana anche in considerazione di eventuali attività esistenti non pertinenti con il contesto.

La trasformazione di questi ambiti è da assoggettare a POC e conseguentemente a PUA nel rispetto degli indirizzi delle schede d'ambito VIP; il RUE disciplina gli interventi ammissibili in assenza di specifiche previsioni dei suddetti piani.

AMBITI SPECIALIZZATE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE (ASP)

Le aree specializzate per attività produttive sono le parti di territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, produttive, commerciali e terziarie totalmente o prevalentemente edificate e sono suddivise in:

- AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO NEL TERRITORIO URBANIZZATO (**ASP_A**):
Il RUE disciplina gli interventi ammessi in questi ambiti.
- AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI (**ASP_C**):
È ammessa una implementazione delle destinazioni d'uso che non producano effetti rilevanti sulle dotazioni esistenti.
- AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI E TERZIARI (**ASP_COM**):
Il RUE disciplina gli interventi ammissibili, le possibilità di ampliamento e gli usi ammessi, i parametri urbanistici ed edilizi e le eventuali prescrizioni particolari per la sostenibilità degli interventi, definendo il titolo abilitativo necessario.

Sono ammesse le localizzazioni per gli interventi commerciali per le grandi strutture di vendita. In caso di attività incongrua con l'ambito di insidenza, gli interventi sono limitati a quelli della categoria della manutenzione. Nelle unità edilizie e tipologiche residenziali esistenti e inglobate negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE può prevedere cambi d'uso e sostituzione edilizi verso le attività produttive.

Nelle Zone Produttive che si compongono di aree appartenenti a territori di Comuni diversi il RUE può ammettere la formazione di lotti aziendali intercomunali, purchè i relativi ASP ammettano le relative destinazioni d'uso.

TERRITORIO RURALE

Nel territorio rurale l'obiettivo principale è di garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili e salvaguardare i valori naturali, ambientali e paesaggistici del territorio, quali componenti essenziali in rapporto alla vita delle popolazioni e alla tutela del patrimonio storico culturale.

- **AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO (ARP):**
Sono parti del territorio rurale particolarmente caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione. In tali ambiti viene promossa la multifunzionalità delle imprese agricole, la riconversione delle attività in contrasto con la tutela delle aree di pregio paesaggistico e l'incentivazione delle pratiche di recupero del patrimonio edilizio di interesse storico/architettonico e culturale. Fondamentale è la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, storici architettonici presenti nel territorio nonché lo sviluppo di attività ricreative, per il tempo libero e l'agriturismo.
- **AMBITI AGRICOLI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA (AVP):**
Sono parti del territorio idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, alle attività di produzione di beni agro-alimentari.

Il RUE ne disciplina l'uso e la trasformazione perseguendo, compatibilmente con le prescrizioni generali di tutela e valorizzazione del territorio agricolo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la nuova edificazione per il soddisfacimento delle esigenze dell'azienda agricola (IAP)

IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E LOCALI

Il PSC assume l'obiettivo di mantenere e incrementare le dotazioni procapite in rapporto alla popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento con un assetto urbanistico funzionale alla fruizione delle dotazioni.

Le dotazioni territoriali sono distinte come segue:

- attrezzature e spazi collettivi esistenti (D);
- attrezzature e spazi collettivi di progetto (D_N);
- dotazioni di tipo ecologico-ambientale (DEA);
- dotazioni speciali esistenti (DS);
- dotazioni speciali di progetto (DS_N).

Il RUE individua puntualmente in cartografia tutte le dotazioni esistenti e di progetto, distinte per specifica destinazione.

Il PSC assume l'obiettivo di mantenere e incrementare le dotazioni procapite in rapporto alla popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento con un assetto urbanistico funzionale alla fruizione delle dotazioni.

Per tutti gli interventi edilizi il RUE per gli interventi di propria competenza, stabilisce a carico dei soggetti attuatori tramite apposita convenzione o atto d'obbligo, l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità d'aree per attrezzature e spazi collettivi tale da garantire complessivamente il rispetto dei minimi di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000, definendone la specifica destinazione. Tale quantità potrà essere articolata in relazione ai tipi d'ambito, ai tipi d'intervento e alle destinazioni d'uso. Il RUE stabilisce comunque le dotazioni minime relative agli interventi diretti e a quelli che si realizzano mediante PUA.

AMBITO	PSC		RUE	COERENZA RUE/PSC
	Obiettivi urbanistico-edilizi	Indirizzi (edilizi e ambientali)		
Centri e i nuclei storici: ACS_A1 Agglomerati di interesse storico-architettonico: ACS_A2	<ul style="list-style-type: none"> - Sviluppo delle attività economiche e sociali; - Tutela e valorizzazione del tessuto storico; - Riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vietati la modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia nonché i manufatti isolati costituenti testimonianza storica o culturale; - Vietato l'aumento delle volumetrie esistenti, (esclusi adattamenti conseguenti il rispetto delle normative antisismiche o a necessità energetiche); - Vietata l'edificazione degli spazi liberi destinati a usi urbani o collettivi, oltre a quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'utilizzazione per "attività manifatturiere artigianali e industriali" è ammessa solo se già in atto e nei limiti della <i>Su</i> già impegnata; - Per le UE con fronte prospiciente le strade è ammessa al piano terra la variazione di destinazione d'uso purché la nuova utilizzazione rientri tra quelle compatibili, con esclusione delle abitazioni (e relativi servizi), di autorimesse e garage, uffici bancari e assicurativi; - Per tutte le UE non è ammessa la destinazione "locali per video lottery terminal"; - Conservare le vetrine che per i loro caratteri storici e artistici costituiscono documento della realtà locale, che potrà attuarsi con opere di restauro e ripristino dei materiali di infissi, soglie, dei colori, delle chiusure di protezione esterne. 	<p>Il RUE è coerente in quanto la riqualificazione prevista da PSC viene attuata mediante ripristino dei caratteri storici ed artistici dei manufatti storici.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Miglioramento qualità ambientale centro storico 	<ul style="list-style-type: none"> - Negli ambiti urbani, con funzioni di servizio complementari alla residenza, sono favoriti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche con moderati incrementi della densità, purché accompagnati da un incremento e qualificazione degli spazi pubblici; - Non sono ammissibili attività rumorose, inquinanti e in conflitto con il carattere prevalentemente residenziale; - I lotti ineditati o parzialmente edificati, quando rappresentino opportunità per migliorare le dotazioni e attrezzature territoriali, sono attuati tramite intervento diretto che prevede perequazione e convenzione attuativa; - Nelle AUC_C sono consentiti interventi diffusi al fine di fornire le aree delle dotazioni territoriali e servizi di cui è carente, sostituire le parti obsolete, variare le destinazioni d'uso, aggiornare i servizi a rete e gli allacci, creare percorsi ciclopedonali interconnessi con le altre parti della città, migliorare la funzionalità delle reti viarie e introdurre elementi di qualità edilizia funzionale. 	<p>Il RUE suddivide le zone facente parte degli ambiti urbani consolidati a prevalenza residenziale in: AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3, AUC_A4, AUC_B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per le AUC_B restano in vigore la disciplina particolareggiata pertanto le indicazioni cartografiche del PUA prevalgono su quelle della cartografia del RUE; gli usi, gli interventi e i parametri sono quelli previsti dal piano attuativo o dal permesso convenzionato. - <u>Per tutti gli edifici</u> sono ammessi gli usi: residenziale, di servizio complementare con la residenza, terziario e commerciale, funzioni produttive e assimilabili (le AUC_A3 non contemplano l'uso residenziale in tutti gli edifici, bensì unicamente in quelli residenziali); - <u>Per gli edifici specialistici</u> sono ammessi inoltre i seguenti usi: funzioni di servizio complementare con la residenza, funzioni terziarie e commerciali, funzioni produttive e assimilabili, strutture ricettive e di soggiorno temporaneo (le AUC_A3 non contemplano l'uso delle funzioni produttive e assimilabili in questa tipologia di edifici); - L'attivazione dell'uso "video lottery terminal e sale slot machines" è consentita a distanza non inferiore a 200 m da strutture per l'istruzione e religiose, mentre non è consentita nei centri sociali comunali; - <u>Per gli edifici esistenti</u> gli usi ad attività manifatturiere artigianali, industriali e di commercio al dettaglio di tipo alimentare e non, sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già a essi adibite (usi non previsti per le zone AUC_A3; attività manifatturiere artigianali e industriali non sono ammesse nelle AUC_A4); - <u>Per gli edifici residenziali</u> sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione (e ricostruzione), nuova costruzione (le AUC_A3 contemplano questi interventi per edifici esistenti a eccezione della nuova costruzione, le AUC_A4 non contemplano come interventi ammessi l'ampliamento); - <u>Per edifici specialistici</u> sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (le AUC_A3 non prevedono questa categoria di edifici, le AUC_A4 ammettono interventi per edifici residenziali a condizione che non venga trasformato in residenziale edifici di base specialistica e viceversa) 	<p>Ambiti nei quali il RUE ammette diverse funzioni ed usi coerentemente con il mantenimento delle dotazioni territoriali, di salubrità dell'ambiente urbano e di qualificazione degli spazi pubblici.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano. 			

AMBITO	PSC		RUE	COERENZA RUE/PSC
	Obiettivi urbanistico-edilizi	Indirizzi (edilizi e ambientali)		
Ambiti da riqualificare: AR	<ul style="list-style-type: none"> - Riorganizzazione territoriale e urbanistica che favorisca il miglioramento della qualità urbana anche in considerazione di eventuali attività esistenti non pertinenti con il contesto. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le schede VIP dell'Ambito, precisa come gli interventi di trasformazione concorrono alle dotazioni territoriali e alla perequazione attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere di pubblica utilità; - Facilitare la dismissione di attività inadeguate e ostative alla riqualificazione, anche mediante l'individuazione e il loro trasferimento in aree più idonee utilizzando lo strumento della perequazione (individuate dal POC). 	<p>Il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili in assenza di specifiche previsioni del POC e del PUA.</p>	<p>Il RUE disciplina la riqualificazione territoriale e urbanistica per un miglioramento della qualità urbana nel caso non siano presenti specifiche previsioni di piani: POC (Piani Operativi Comunali) e PUA (Piani Urbanistici Attuativi)</p>
Zone specializzate per attività produttive, commerciali e terziarie totalmente o prevalentemente edificate: ASP	<ul style="list-style-type: none"> - Ridurre la dispersione insediativa e creare le condizioni per la rilocalizzazione di attività site in ambiti impropri; - Favorire il riuso di lotti o di edificazioni dismesse o inutilizzate con attività d'impresa congrue con le caratteristiche dell'insediamento. <p>Obiettivi ambientali</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualificare le dotazioni degli insediamenti riducendone l'impatto ambientale e ottimizzando i costi di manutenzione a carico dell'ente pubblico; - Favorire nelle aree montane l'insediamento di nuove attività a basso impatto ambientale coerenti con il contesto. 	<ul style="list-style-type: none"> - La localizzazione per gli interventi commerciali per le grandi strutture di vendita sono ammesse a norma dell'art. 9.5 del PTCP; - In caso di attività esistente incongrua con l'ambito di insidenza, gli interventi ammessi sono limitati a quelli della categoria della manutenzione; - Nelle unità edilizie e tipologiche residenziali esistenti e inglobate negli ambiti specializzati per attività produttiva, si può prevedere interventi di cambio d'uso e sostituzione edilizia verso le attività produttive e/o consentire la permanenza di tali presenze, mitigandone le conflittualità; - Nelle zone produttive che si compongono di aree appartenenti a territori di Comuni diversi, può ammettere la formazione di lotti aziendali intercomunali purché siano ammesse le relative destinazioni d'uso. 	<p>Nell'ambito del territorio urbanizzato facente parte degli ambiti specializzati per attività produttive e terziarie nel Comune di Castel Guelfo sono: ASP_A (ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo nel territorio urbanizzato), ASP_C (ambiti produttivi e terziari comunali esistenti), ASP_COM (Ambiti prevalentemente commerciali e terziari esistenti).</p>	<p>Ambiti a carattere prevalentemente produttivo con l'obiettivo di una localizzazione di attività congrue con l'insediamento esistente.</p>

AMBITO	PSC		RUE	COERENZA RUE/PSC
	Obiettivi urbanistico-edilizi	Indirizzi (edilizi e ambientali)		
Ambiti produttivi e terziari sovra-comunali: ASP_A	<p>- Costituiscono le principali risposte a una futura domanda insediativa sia in termini dimensionali che infrastrutturali nella porzione già urbanizzata delle zone produttive.</p> <p>Obiettivi ambientali</p> <p>-</p>	<p>- Accordi Territoriali per una pianificazione urbanistica</p>	<p>- <u>Per tutti gli edifici</u> sono ammessi: funzioni di servizio complementari con la residenza, funzioni terziarie e commerciali, funzioni produttive e assimilabili, strutture ricettive - soggiorno temporaneo ed attività termali;</p> <p>- <u>Per gli edifici specialistici</u> sono ammessi inoltre: funzioni di servizio complementari con la residenza, funzioni terziarie e commerciali funzioni produttive e assimilabili;</p> <p>- L'attivazione dell'uso "video lottery terminal e sale slot machines" è consentita solo a distanza non inferiore a 200 m da strutture per l'istruzione e religiose, mentre non è consentita nei centri sociali comunali;</p> <p>- <u>Per gli edifici esistenti</u> sono ammessi nei limiti delle specifiche già ad essi adibite uso a residenza ordinaria e a residenza collettive e specialistiche;</p> <p>- <u>Gli interventi ammessi sono:</u> manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione e ricostruzione (solo per edifici specialistici), nuova costruzione (solo per edifici specialistici).</p>	<p>Il RUE stabilisce gli edifici ammissibili e i propri standard urbanistici ed edilizi per soddisfare le principali risposte insediative allo scopo di una corretta pianificazione urbanistica che scaturisce dalle normative di PSC.</p>
Ambiti produttivi e terziari sovra-comunali consolidati in terr. urbanizzato: ASP_B		<p>È possibile operare una omogeneizzazione degli indici di utilizzazione e un'implementazione delle destinazioni d'uso che non producono effetti rilevanti sulle dotazioni esistenti.</p>		
Ambiti produttivi e terziari comunali: ASP_C	<p>- Conservazione del tessuto urbano del sistema delle dotazioni attraverso interventi di variazione e miglioramento funzione delle stesse, integrando e ampliando soprattutto servizi connessi all'efficienza produttiva delle aziende.</p> <p>Obiettivi ambientali</p> <p>- È ammessa un'implementazione delle destinazioni d'uso che non producano effetti rilevanti sulle dotazioni esistenti.</p>	<p>- Per le attività terziarie e del commercio è consentita la monetizzazione degli standard, nei limiti definiti dal RUE;</p> <p>- L'insediamento di attività commerciali medio - piccole, ove ammesso, dovrà sempre provvedere al reperimento integrale degli standard urbanistici, delle dotazioni private e delle altre opere necessarie a rendere sostenibili gli interventi.</p>	<p>- <u>Per tutti gli edifici</u> sono ammessi i seguenti usi: funzioni di servizio complementari con la residenza, funzioni terziarie e commerciali, funzioni produttive e assimilabili, strutture ricettive - soggiorno temporaneo ed attività termali;</p> <p>- <u>Per gli edifici specialistici</u> sono ammessi inoltre: funzioni di servizio complementari con la residenza, funzioni terziarie e commerciali, funzioni produttive e assimilabili;</p> <p>- L'attivazione dell'uso "video lottery terminal e sale slot machines" è consentita solo a distanza non inferiore a 200 m da strutture per l'istruzione e religiose, mentre non è consentita nei centri sociali comunali;</p> <p>- <u>Per gli edifici esistenti</u> gli usi sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già a essi adibite: residenza ordinaria e residenze collettive o specialistiche;</p> <p>- <u>Gli interventi ammessi sono:</u> manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione e ricostruzione (solo per edifici specialistici), nuova costruzione (solo per edifici specialistici).</p>	<p>Il RUE, coerentemente con gli obiettivi di PSC, stabilisce interventi ammissibili per incentivare le attività di commercio, con particolare riguardo al miglioramento dei servizi, del tessuto esistente e della sostenibilità degli edifici stessi.</p>
Ambiti prevalentemente commerciali e terziari: ASP_COM		<p>- Il RUE determina gli usi ammessi, i parametri urbanistici ed edilizi e le eventuali prescrizioni particolari e/o per la sostenibilità degli interventi.</p>	<p>- <u>Per tutti gli edifici</u> sono ammessi i seguenti usi: funzioni di servizio complementari con la residenza, funzioni terziarie e commerciali, funzioni produttive e assimilabili, strutture ricettive - soggiorno temporaneo ed attività termali;</p> <p>- <u>Per gli edifici residenziali</u> sono ammessi il solo uso a residenza ordinaria;</p> <p>- <u>Per gli edifici specialistici</u> sono ammessi inoltre: funzioni di servizio complementari con la residenza, funzioni terziarie e commerciali, funzioni produttive e assimilabili;</p> <p>- L'attivazione dell'uso "video lottery terminal e sale slot machines" è consentita solo a distanza non < a 200 m da strutture per l'istruzione e religiose, mentre non è consentita nei centri sociali comunali;</p> <p>- <u>Gli interventi ammessi sono:</u> manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione e ricostruzione (solo per edifici specialistici), nuova costruzione (solo per edifici specialistici).</p>	<p>Ambiti nei quali è il RUE che determina i parametri urbanistici, edilizi e le relative funzioni, recependo le prescrizioni per la sostenibilità degli interventi.</p>

AMBITO	PSC		RUE	COERENZA RUE/PSC
	Obiettivi urbanistico-edilizi	Indirizzi (edilizi e ambientali)		
Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico ARP	<ul style="list-style-type: none"> - Privilegiare la funzione agricola e il ruolo dell'IAP; - Privilegiare l'utilizzo patrimonio edilizio esistente per usi residenziali e valorizzare le caratteristiche architettoniche degli edifici tradizionali; - Perseguire la riqualificazione corti agricole evitando parcellizzazioni; - Incentivare le attività commerciali e gli esercizi pubblici all'interno dei nuclei frazionali sparsi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Promuovere la multifunzionalità delle imprese agricole, riconversione delle attività in contrasto con la tutela delle aree di pregio paesaggistico; - Recupero del patrimonio edilizio di interesse storico/architettonico e culturale; - Salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, storici architettonici presenti nel territorio nonché lo sviluppo di attività ricreative, per il tempo libero e l'agriturismo; 	<p>La residenza o eventuali attività non attinenti l'agricoltura in territorio rurale non possono comportare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigenee e di polveri prodotte dalle ordinarie attività agricole zootecniche.</p> <p>Gli usi compatibili con il territorio rurale, oltre all'ordinaria coltivazione del suolo e silvicoltura, sono: residenza dello IAP e dei suoi familiari; foresteria; agriturismo e fattorie didattiche; servizi agricoli; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; cantine vinicole; attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura; pet-therapy; allevamento ospitalità, custodia e addestramento di animali; allevamento intensivo e non; apicoltura; castanicoltura; consorzi agrari; impianti di produzione di energia da biomassa.</p> <p>Sono inoltre ammissibili i seguenti usi: attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo; produzione e commercializzazione dell'energia; impianti di trasmissione via etere; campeggi e villaggi turistici; dotazioni infrastrutturali pubbliche, speciali o convenzionate di tipo sovracomunale o comunale.</p>	<p>Il RUE persegue le normative per valorizzare l'ambito rurale sotto diversi aspetti: paesaggistico, ambientale, architettonico, culturale e delle attività locali, privilegiando gli usi compatibili con il territorio, con le funzioni e con gli individui ad esso correlate.</p>
	<p>Obiettivi ambientali</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tutela risorse naturali non rinnovabili; - Valorizzare zone e luoghi interessati dalla presenza della Linea Gotica; - Favorire equilibrio idrogeologico; - Incentivare lo sviluppo di una produttività agricola sostenibile; - Sviluppo funzione turistica e promozione attività ricreative e sportive all'aria aperta o indoor compatibili con tutela paesaggistica e attività agricole; - Rendere efficiente le reti infrastrutturali e sentieristiche; - Salvaguardare attività agro-silvo-pastorali ambientalmente compatibili. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sono incompatibili con la permanenza in territorio rurale le attività che comportino flussi di traffico specialmente pesante, che sottraggono grandi quantità di suolo all'uso agricolo, che richiedano l'impermeabilizzazione di grandi superfici e comportino emissioni inquinanti e rischi simili; per queste attività il RUE deve favorire e prevedere la ricollocazione in aree adeguate; - Sono ammissibili localizzazioni di aziende e attività connesse con l'agricoltura anche a carattere industriale o situazioni speciali discendenti anche da previsioni urbanistiche previgenti, che sono riconfermate con necessari adeguamenti. 		

AMBITO	PSC		RUE	COERENZA RUE/PSC
	Obiettivi urbanistico-edilizi	Indirizzi (edilizi e ambientali)		
Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva AVP	<ul style="list-style-type: none"> - Privilegiare la funzione agricola e il ruolo dell'IAP; - Privilegiare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente per usi residenziali e valorizzare le caratteristiche architettoniche degli edifici tradizionali; - Perseguire la riqualificazione delle corti agricole evitando parcellizzazioni; - Incentivare le attività commerciali e gli esercizi pubblici all'interno dei nuclei frazionali sparsi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Il RUE disciplina l'uso e la trasformazione perseguendo, compatibilmente con le prescrizioni generali di tutela e valorizzazione del territorio agricolo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la nuova edificazione per il soddisfacimento delle esigenze dell'azienda agricola (IAP); - Sono incompatibili con la permanenza in territorio rurale le attività che comportino flussi di traffico specialmente pesante, che sottraggono grandi quantità di suolo all'uso agricolo, che richiedano l'impermeabilizzazione di grandi superfici e comportino emissioni inquinanti e rischi simili; per queste attività il RUE deve favorire e prevedere la ricollocazione in aree adeguate; 	<p>La residenza o eventuali attività non attinenti l'agricoltura in territorio rurale non può comportare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività agricole zootecniche.</p> <p>Gli usi compatibili con il territorio rurale, oltre all'ordinaria coltivazione del suolo e silvicoltura, sono: residenza dello IAP e dei suoi familiari; foresteria; agriturismo e fattorie didattiche; servizi agricoli; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; cantine vinicole; attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura; pet-therapy; allevamento ospitalità, custodia e addestramento di animali; allevamento intensivo e non; apicoltura; castanicoltura; consorzi agrari; impianti di produzione di energia da biomassa.</p> <p>Sono inoltre ammissibili i seguenti usi: attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo; produzione e commercializzazione dell'energia; impianti di trasmissione via etere; campeggi e villaggi turistici; dotazioni infrastrutturali pubbliche, speciali o convenzionate di tipo sovracomunale o comunale.</p>	<p>Il RUE, coerentemente con il PSC avanza normative per salvaguardare e privilegiare usi compatibili con il territorio agricolo ad alta vocazione produttiva, tutelare le attività ad esso relative e il ruolo fondamentale dell'IAP</p>
	Obiettivi ambientali			
	<ul style="list-style-type: none"> - Tutela delle risorse naturali non rinnovabili; - Valorizzare le zone e i luoghi interessati dalla presenza della Linea Gotica; - Favorire l'equilibrio idrogeologico; - Incentivare lo sviluppo di una produttività agricola sostenibile; - Sviluppare la funzione turistica e promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta o indoor compatibili con la tutela paesaggistica e le attività agricole; - Rendere efficiente le reti infrastrutturali e della sentieristica; - Salvaguardare le attività agro-silvo-pastorali ambientalmente compatibili. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sono ammissibili localizzazioni di aziende e attività connesse con l'agricoltura anche a carattere industriale o situazioni speciali discendenti anche da previsioni urbanistiche previgenti, che sono riconfermate con necessari adeguamenti. 		

AMBITO	PSC		RUE	COERENZA RUE/PSC
	Obiettivi urbanistico-edilizi	Indirizzi (edilizi e ambientali)		
Dotazioni D	- Mantenere e incrementare le dotazioni procapite in rapporto alla popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento con un assetto urbanistico funzionale alla fruizione delle dotazioni		Le dotazioni territoriali per attrezzature e spazi collettivi esistenti (o comunque in corso di realizzazione) sono individuate nella cartografia di RUE con un apposita sigla. La realizzazione, gestione e manutenzione delle dotazioni sovracomunali e comunali è, di norma, di competenza del Comune o degli Enti pubblici preposti che li realizzano mediante idoneo progetto esecutivo. E' facoltà del Comune autorizzare interventi privati per la realizzazione delle dotazioni attraverso una convenzione che contiene le forme di utilizzazione, manutenzione, accessibilità, fruibilità, i parametri edilizi, le opere di urbanizzazione primaria e quelle per la sostenibilità dell'intervento. Per il verde pubblico attrezzato (D_Fc) di interesse comunale sono ammesse strutture destinate a funzioni pertinenti alle funzioni pubbliche quali: esercizi pubblici e attività di ristorazione; attività di interesse privatistico culturali, politiche, religiose; istruzione; attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, di spettacolo.	Il RUE, in coerenza con il PSC, sancisce le dotazioni calcolate procapite, tra le quali anche le dotazioni per il verde pubblico attrezzato, incentivate anche mediante convenzioni tra privati per realizzare un assetto urbanistico funzionale alla società e al territorio.
	Obiettivi ambientali			
Dotazioni Ecologico - ambientali DEA	-		<ul style="list-style-type: none"> - Nelle DEA, fuori dal perimetro del TU, si applica la normativa del territorio rurale; gli eventuali interventi di nuova costruzione devono garantire un adeguato inserimento paesaggistico e contribuire al suo miglioramento tramite fasce alberate e potenziamento degli elementi vegetazionali esistenti; - Il Comune può individuare aree in cui sviluppare tramite interventi convenzionati utilizzi di geotermia a bassa entalpia, campi e pannelli fotovoltaici e solari per conseguire opportunità di produzione e risparmio energetico; - Garantire un miglior equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli e la dotazione di spazi idonei alla ritenzione e trattamento delle acque meteoriche, al riuso o rilascio in falda o nella rete idrica superficiale; - Favorire la ricostruzione nell'ambito urbano/periurbano di un miglior habitat naturale e la costruzione di reti ecologiche di connessione; - Tutela e risanamento dell'aria dell'acqua e prevenzione del loro inquinamento; - Completamento e rafforzamento della rete ecologica; - Gestione integrata del ciclo idrico quando non costituente dotazione speciale; - Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; - Mantenimento della permeabilità dei suoli e riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano. 	Il RUE, in coerenza con il PSC, garantisce un mantenimento e un risanamento delle dotazioni ecologico - ambientali per un miglioramento delle risorse ambientali nei diversi ambiti e settori di interesse di questa disciplina.
	Obiettivi ambientali			
	- Opere e interventi volti in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; al completamento e al rafforzamento della rete ecologica; consolidamento del reticolo idrografico e della risorsa dell'acqua; gestione integrata del ciclo idrico; riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano.	- La programmazione, manutenzione, realizzazione e trasformazione può avvenire per interventi dei privati sulle aree di proprietà degli stessi e/o mediante iniziativa pubblica con l'eventuale concorso (anche convenzionato) dei privati sulle aree di proprietà pubblica		

PARTE SPECIFICA - COMUNE DI CASTEL GUELFO

2.a - ANALISI DEGLI AMBITI COMUNALI

Riguardo il Comune di Castel Guelfo si è operato considerando le norme del RUE del NCI e quelle specifiche dello stesso comune, in quanto queste ultime riguardano ambiti non disciplinati in modo specifico nel RUE del NCI. Va inoltre specificato che ambiti che hanno valenza per tutti i comuni sono stati trattati solo nel RUE del NCI.

In definitiva si è fatta un'analisi integrata del RUE del NCI e del comune di Castel Guelfo in modo tale da avere un quadro generale di riferimento per la valutazione della sostenibilità del RUE. A tale riguardo si è impostata una metodologia di lavoro basata sul confronto fra gli obiettivi urbanistico-edilizi ed ambientali e gli indirizzi del PSC e le norme del RUE. I risultati di questo confronto sono stati sintetizzati nelle schede di seguito allegate.

Oltre alle schede sono stati rappresentati i vari ambiti caratterizzanti il territorio comunale di Castel Guelfo.

La tavola 1 riporta gli ambiti del centro storico (ACS) e gli ambiti urbani consolidati (AUC) unitamente al territorio urbanizzabile individuato dal RUE (ANS); tale cartografia mette in evidenza come il tessuto urbano della città a destinazione residenziale si sia sviluppato quasi totalmente in prossimità nel centro abitato. Anche l'ambito per i nuovi insediamenti segue questo tessuto insediativo.

Sono presenti ambiti urbani consolidati anche in corrispondenza del polo San Carlo (AUC_A2, AUC_A3), a nord di esso (AUC_A2), in località Crocetta e La Billa (AUC_A2). Il sistema insediativo storico del Comune di Castel Guelfo (ACS_A1) è localizzato interamente nell'abitato principale.

La tavola 2A rappresenta la distribuzione delle aree specializzate per attività produttive e commerciali (ASP) che sono dislocate nella parte sud-ovest di Castel Guelfo (polo San Carlo) e in piccola parte a nord in località La Billa.

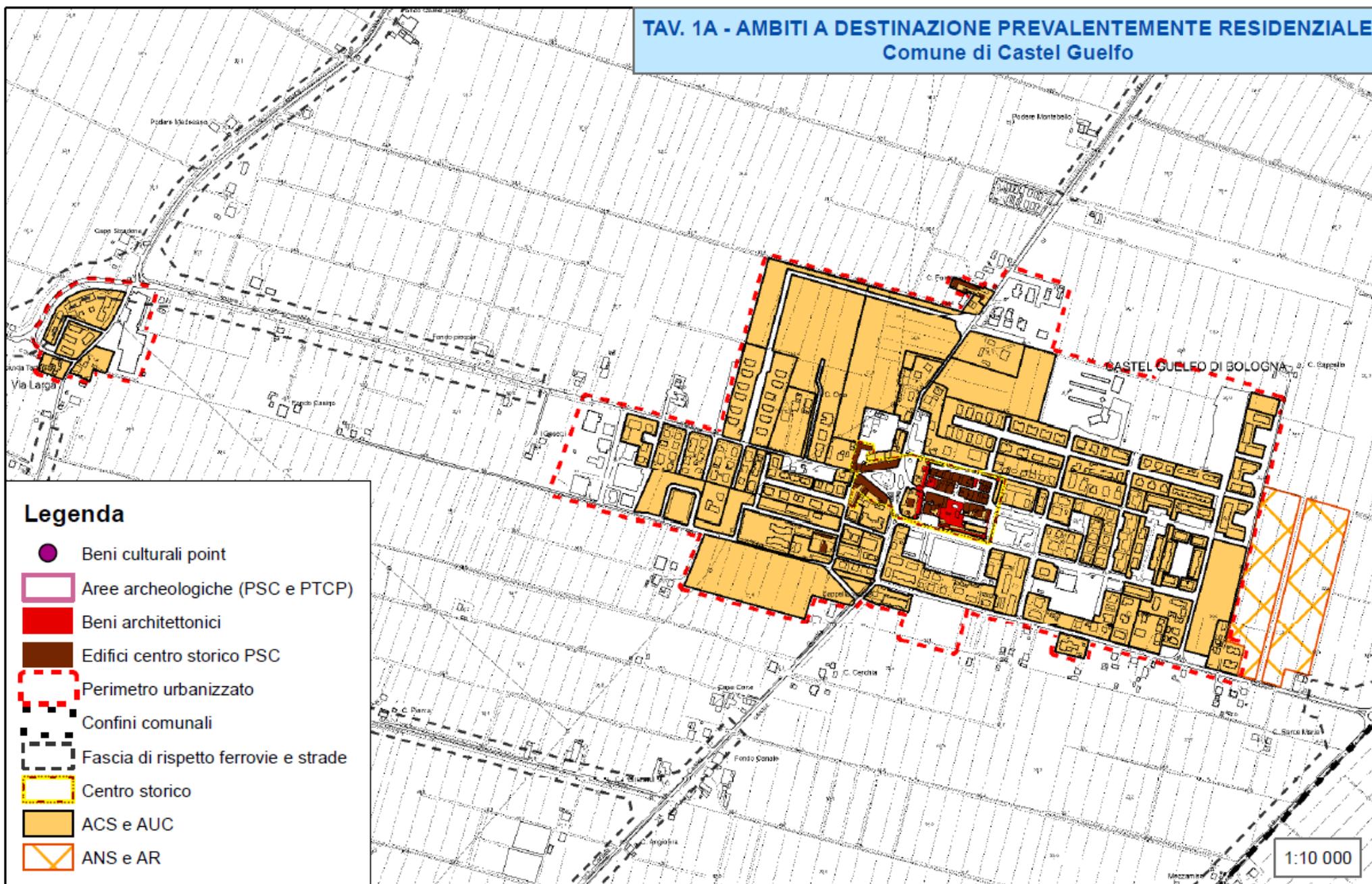
In tavola 2 sono presenti attività commerciali (aree produttive di modeste dimensioni) ubicate prevalentemente al margine del tessuto consolidato per soddisfare le esigenze di tutta la popolazione.

La tavola 3 raffigura il territorio rurale del comune (AVP - territorio ad alta vocazione produttiva) che si estende oltre il territorio urbanizzato consolidato, sino ai confini comunali.

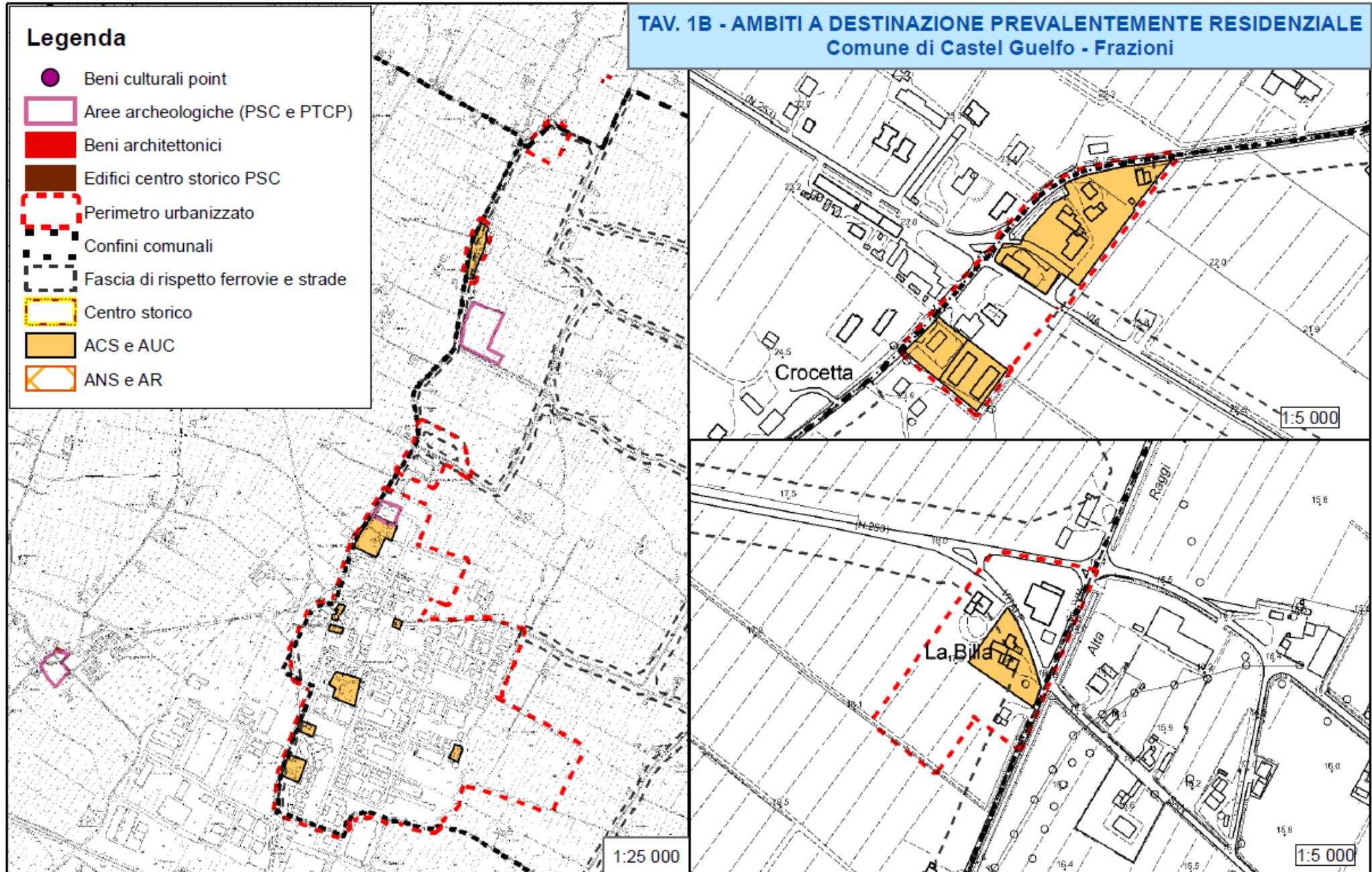
La tavola 4 mette in evidenza le dotazioni territoriali del verde come i parchi pubblici territoriali in ambito Sovra-comunale, il verde pubblico attrezzato nel Comune e le attrezzature e gli impianti sportivi pubblici. Sono raffigurate anche le Dotazioni ecologico -ambientali (DEA) presenti sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale.

Dall'esame dei vari ambiti emerge una sostanziale coerenza tra gli obiettivi delineati dal PSC e dalle norme di RUE.

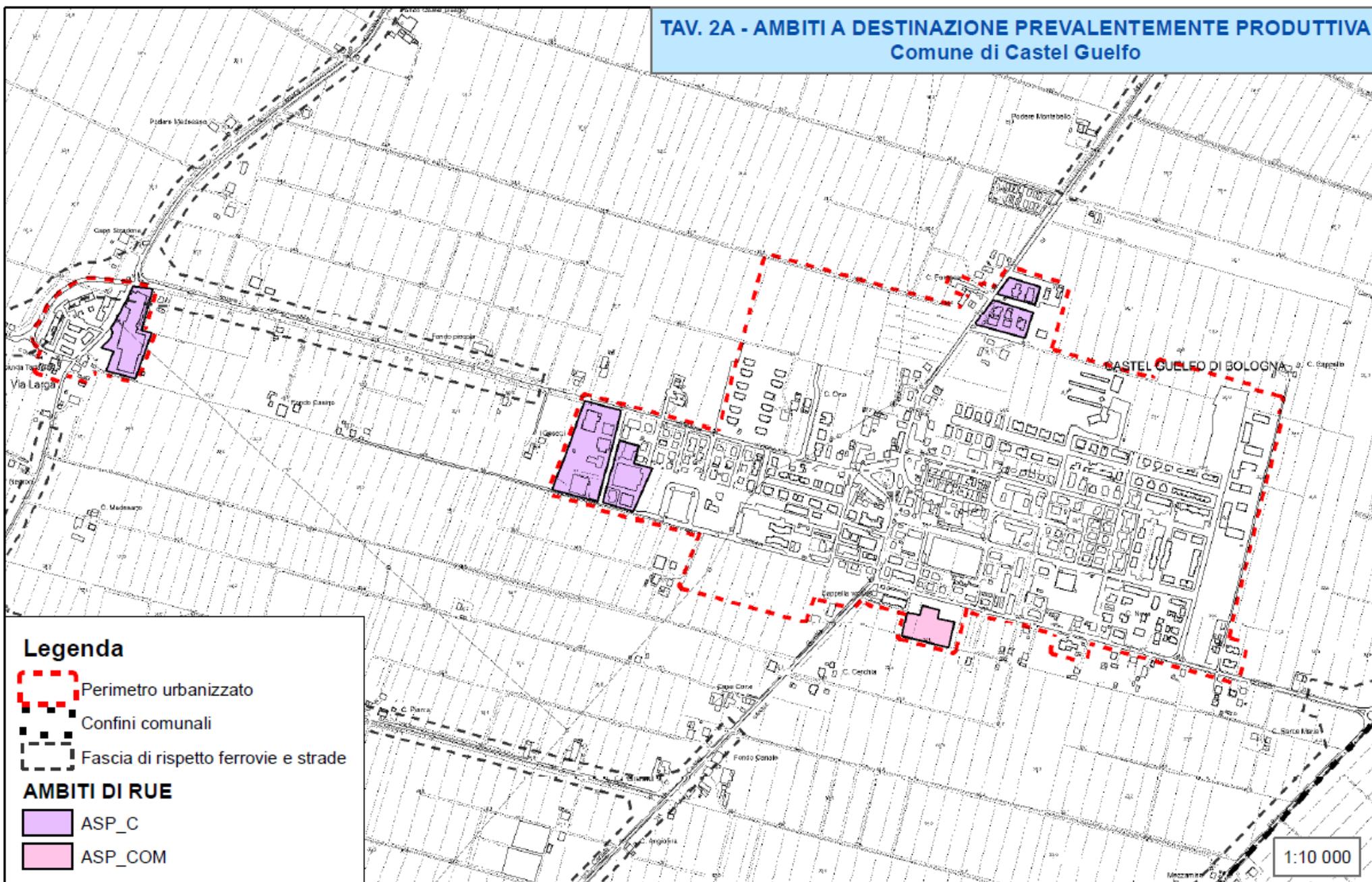
TAV. 1A - AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
Comune di Castel Guelfo



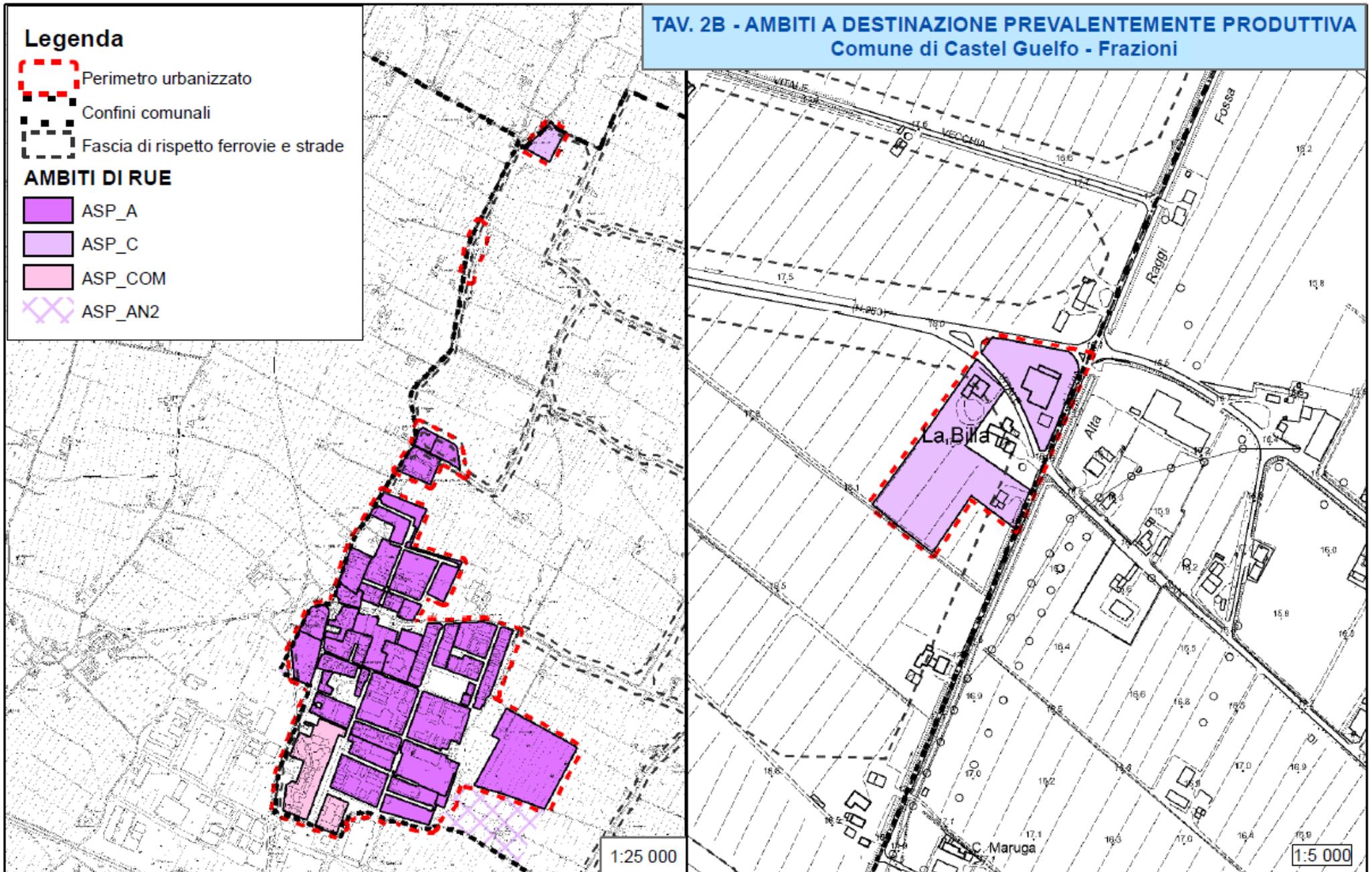
TAV. 1B - AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
 Comune di Castel Guelfo - Frazioni



TAV. 2A - AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA
Comune di Castel Guelfo



TAV. 2B - AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA
Comune di Castel Guelfo - Frazioni



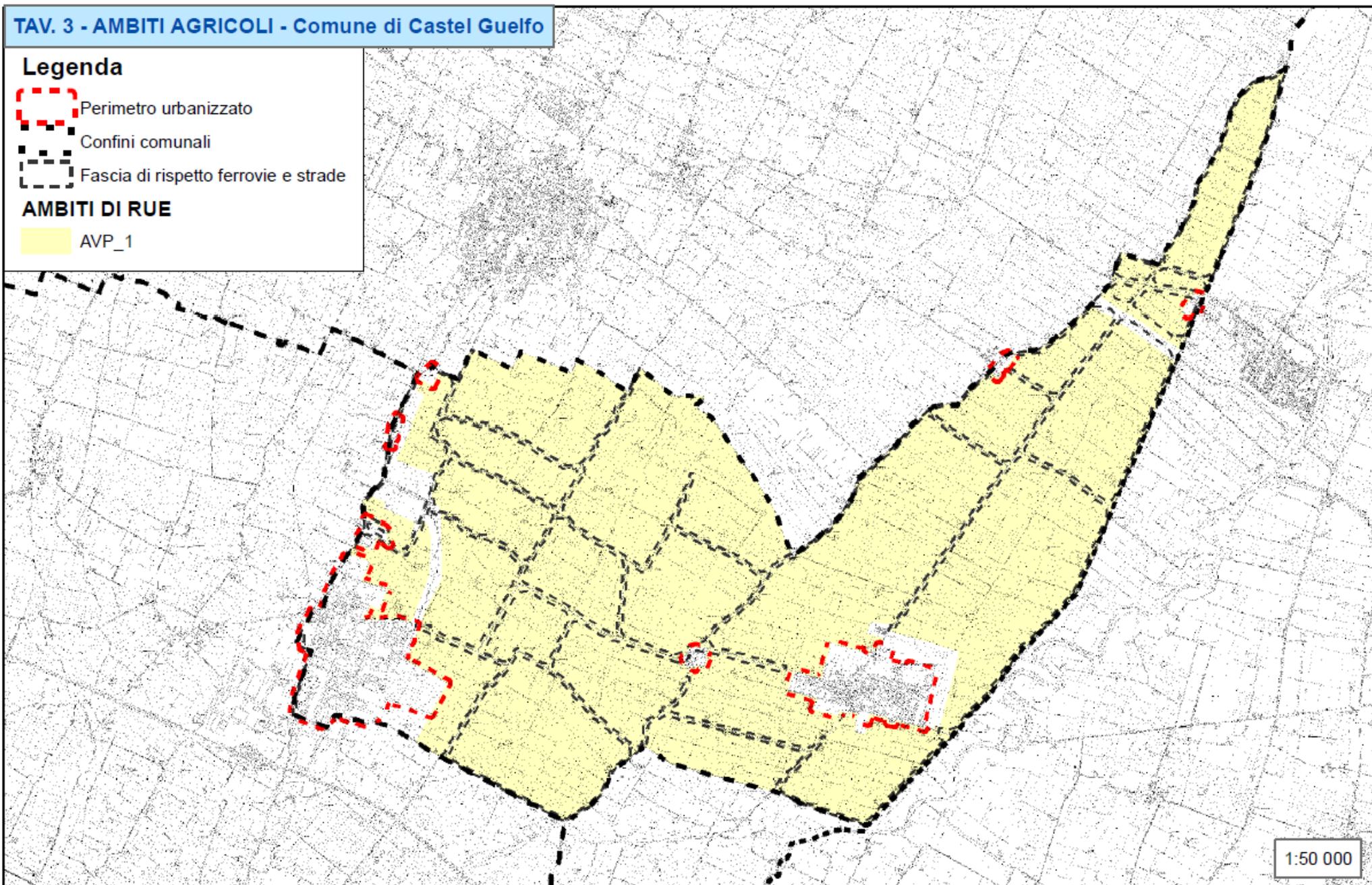
TAV. 3 - AMBITI AGRICOLI - Comune di Castel Guelfo

Legenda

-  Perimetro urbanizzato
-  Confini comunali
-  Fascia di rispetto ferrovie e strade

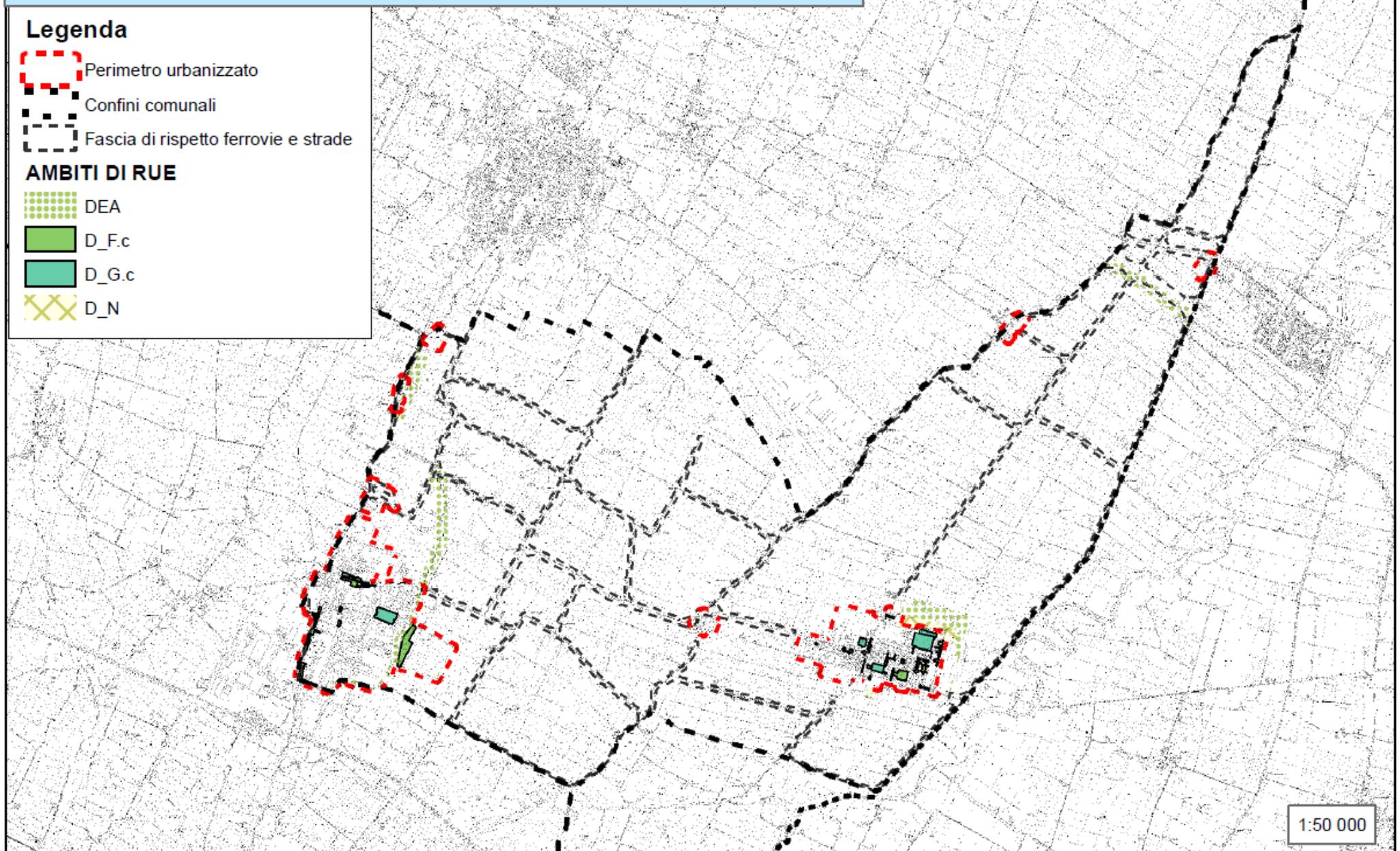
AMBITI DI RUE

-  AVP_1



1:50 000

TAV. 4 - AMBITI A DOTAZIONI A VERDE E IN PROGETTO - Comune di Castel Guelfo



2.6 ANALISI DELLE PARTI DI TERRITORIO ASSOGGETTATE A SCHEDA DI RUE/ VALSAT

Il RUE del comune di Castel Guelfo ambiti soggetti a disciplina speciale, di cui fanno parte:

- S1, S2, S3, S4, S6, S7 - ambiti speciali esistenti;
- N1 - ambito speciale nuovo;
- APF.1 - polo funzionale da PTCP confermato.

Con riferimento alla circolare regionale relativa all'analisi delle parti di territorio individuate dal RUE soggette a disciplina particolareggiata, non si individuano ambiti soggetti a disciplina speciale per i quali siano necessarie schede di valutazione specifiche di VALSAT.