



COMUNE DI MONGHIDORO

PROVINCIA DI BOLOGNA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

PSC

NORME AGGIORNATE - SETTEMBRE 2009

Il Sindaco
Marino Lorenzini

Il Progettista
Ing. Giovanni Salizzoni

Il Segretario Comunale
Dott. Danilo Fricano

Collaborazione
Arch. Gabriella Santoro

Adottato con delibera di C.C. n. 17
del 4 aprile 2006

Approvato con delibera di C.C. n.31
del 16 maggio 2007

Variante adottata con delibera di C.C. n. 15
del 29 aprile 2009

Approvata con delibera di C.C. n.
del

Comune di Monghidoro
PSC

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

INDICE

TITOLO I – NORME GENERALI	2
ART.1 EFFICACIA DELLE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE	2
ART. 2 AMBITO DI COMPETENZA DEL PSC – POC - RUE	2
ART. 3 RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI	2
ART. 4 ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI STRUMENTI PSC – POC - RUE	3
ART. 5 LETTURA DELLE NORME E DELLA SIMBOLOGIA GRAFICA	3
ART. 6 DELIMITAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO, DELLE FASCE DI RISPETTO E DELLE AREE DI TUTELA	3
TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI AMBITI	5
ART. 7 SUDDIVISIONE IN TERRITORI ED AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE	5
ART. 8 SISTEMA INSEDIATIVO	6
ART. 9 SISTEMA INSEDIATIVO STORICO: CENTRI STORICI E INSEDIAMENTI STORICI NON URBANI	6
ART. 10 AMBITI DA RIQUALIFICARE RIO1 - ZONE DI RECUPERO DESTINATE RIQUALIFICAZIONE URBANA	7
ART. 11 AMBITI URBANI CONSOLIDATI - CON1	9
ART. 12 AMBITI URBANI CONSOLIDATI - CON2	9
ART. 13 AMBITI URBANI CONSOLIDATI - CON3	9
ART. 14 AMBITI DA RIQUALIFICARE - RIO2 - ZONE GIA' DESTINATE A PIANI DI RECUPERO	9
ART. 14 BIS PROMOZIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA IN AMBITI CONSOLIDATI E IN AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	11
ART. 15 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (PRO)	13
ART. 16 DOTAZIONI TERRITORIALI	13
ART. 17 TERRITORIO URBANIZZABILE AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (NIR)	14
ART. 18 TERRITORIO URBANIZZABILE AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - NIP	15
ART. 19 TERRITORIO RURALE	15
ART 20 AREE DA SOTTOPORRE A PIANIFICAZIONE OPERATIVA (POC) IN TERRITORIO RURALE	16
ART. 21 AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE SISTEMA DELLE TUTELE	16
ART. 22 AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE TUTELA GENERALE	17
ART. 23 AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE AREE BOScate	17
ART. 24 AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE FASCE DI TUTELA FLUVIALE INDIVIDUATE DAL PSC	18
ART. 25 AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE ZONA DI TUTELA DA DISSESTO IDROGEOLOGICO	18
ART.26 AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE PARCO DELLA MARTINA	19
ART. 27 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI SEDI FERROVIARIE	19
ART. 28 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI SEDI STRADALI	19
ART. 29 NORMA INTERPRETATIVA	19
ART. 30 FACOLTA' DI DEROGA	19

TITOLO I – NORME GENERALI

ART. 1

EFFICACIA DELLE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE

La presente stesura del Piano Strutturale Comunale è elaborata ai sensi del comma 5 dell'art. 43 della L.R. 20/2.000 e prevede la scomposizione del PRG98 nei tre strumenti PSC – POC e RUE.

Stati di fatto o provvedimenti in atto ovvero in vigore richiamati dalle presenti norme devono intendersi riferiti alla data di adozione del PRG98 ².

ART. 2

AMBITO DI COMPETENZA DEL PSC – POC - RUE

Il PSC è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio, tutela la sua integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale ³.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio si compone di due parti: il vigente Regolamento Edilizio integrato dal documento "RUE Elementi Normativi dal PRG98" che disciplina le modalità attuative delle trasformazioni e delle destinazioni d'uso normate dal PRG98. Il RUE ha come oggetto le trasformazioni del territorio consolidato e del territorio rurale, gli interventi sul patrimonio esistente e gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive ⁴.

Il POC disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione e trasformazione da realizzare nell'arco di cinque anni ⁵ e contiene le norme per l'attuazione dei nuovi insediamenti e agli ambiti da riqualificare.

La disciplina che regola l'attività edilizia, le modalità amministrative attraverso le quali vengono attuati gli interventi, oltre che le prescrizioni relative alle caratteristiche dei manufatti edilizi, agli interventi sugli spazi pubblici dell'area urbana e le esigenze igienico-sanitarie collegabili alle caratteristiche edilizie, sono contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio.

ART. 3

RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI

In caso di contrasto o di difformità tra le presenti Norme e le prescrizioni di POC e RUE prevalgono le presenti norme.

Le attività estrattive sono regolate da appositi Piani per le Attività Estrattive.

La disciplina dettata da strumenti urbanistici attuativi in vigore resta valida a meno di esplicite modificazioni indicate nelle presenti norme. In caso di

² Il PRG98 è stato adottato il 20/04/1998 e approvato il 13/9/1999, ha inoltre subito le seguenti varianti specifiche:

adottate il 15.01.2001 delibera n. 47 – Approvate il 18.02.2003 delibera GP. N. 46
adottata il 06.09.2004 con delibera n. 39 – Approvata il 23.06.05 delibera CC n.28
adottata il 11.04.2005 con delibera n. 18 – In corso di approvazione

³ Art. 28 L.R. 20/2000

⁴ Art. 29 L.R. 20/2000

⁵ Art. 30 L.R. 20/2000

Comune di Monghidoro
PSC

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

contrasto, o anche di semplici difformità definitorie, prevalgono comunque le presenti Norme di Attuazione con i relativi elaborati grafici.

Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi, il POC ne può prevedere, in taluni casi un utilizzo diverso, fermo restando il loro carattere pubblico ed il significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle degli strumenti attuativi in oggetto.

ART. 4
ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI STRUMENTI PSC – POC - RUE

Sono elementi costitutivi degli strumenti PSC – POC - RUE i seguenti elaborati:

PSC

Relazione illustrativa e Norme Tecniche

Tavole 1 Assetto del territorio (n. 4 Tavole in scala 1:5.000)

Tavole 2 Tutele di rilevanza comunale (n. 2 Tavole in scala 1:10.000)

Tavole 3 Sistemi ambientali del PTCP (n. 2 Tavole in scala 1:10.000)

Tavole 4 Tutela idrogeologica del PTCP (n. 2 Tavole in scala 1:10.000)

Tavola 5 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale (n. 1 tavola in scala 1:20.000)

POC

POC Documento contenente Tavole e Norme tecniche

RUE

RUE Elementi normativi dal PRG98

ART. 5
LETTURA DELLE NORME E DELLA SIMBOLOGIA GRAFICA

In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono gli elaborati di progetto in scala maggiore.

Sono abrogate le prescrizioni di precedenti regolamenti e norme comunali che risultino in contrasto con quelle delle presenti norme.

ART. 6
**DELIMITAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO,
DELLE FASCE DI RISPETTO E DELLE AREE DI TUTELA**

Il **territorio urbanizzato** di cui all'art. 28 comma 2d della L.R. 20/2000, è individuato nelle tavola 6 del PSC in scala 1:20.000 ed è costituito dagli ambiti specificati all'art. 7 delle presenti norme.

Comune di Monghidoro
PSC

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

I **centri abitati** di cui all'art. 3 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (DPR n.495 del 16/12/92), sono individuati nelle tavole di PSC in scala 1:5.000 e determinano la larghezza delle fasce di rispetto stradale. Di norma i centri abitati coincidono con il territorio urbanizzato.

Le **fasce di rispetto dai confini stradali** di cui al DM 1/4/1968 e successivamente modificate ed integrate dal nuovo Codice della Strada (DL 30/4/92 n.285) e dal relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 16/12/1992 n.495, art.25) sono individuate nelle tavole del PSC.

Le **fasce di rispetto delle attrezzature cimiteriali** sono definite con apposita perimetrazione negli elaborati grafici di PSC e sono pari a 50m, al loro interno non sono consentite nuove costruzioni. La superficie delle suddette zone è tuttavia computabile agli effetti della determinazione degli indici edilizi ed urbanistici di zona omogenea.

Per gli edifici esistenti all'interno delle aree di tutela cimiteriale sono ammessi solo interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione senza ricostruzione volti alla conservazione dell'esistente.

Le **fasce di rispetto di elettrodotti e cabine** sono indicate con apposita perimetrazione negli elaborati grafici di PSC e sono definite ai sensi della L.R.30/2000. Per i due elettrodotti presenti nel territorio comunale con tensione pari a 132.000KV e 220.000KV la fascia di rispetto è stabilita rispettivamente e in via cautelativa in 50m e 70m per parte riferita all'asse centrale della linea. Sulla base di verifiche specifiche sulla tipologia degli elettrodotti e di misurazioni strumentali sono ammissibili anche distanze inferiori.

Le **fasce di rispetto dei depuratori**, stabilite ai sensi della legge 10/5/76 n.319 e della delibera regionale 4/2/77 si delimitano a una distanza di 100m dal confine dell'area di pertinenza dell'impianto di depurazione. Al loro interno non sono consentite nuove costruzioni.

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI AMBITI

ART. 7

SUDDIVISIONE IN TERRITORI ED AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale, in base alle caratteristiche specifiche ed ai diversi ruoli attribuiti, è suddiviso nei seguenti territori ed ambiti:

Territorio urbanizzato

Sistema insediativo storico: Centri storici (Art. A-7 L.R. 20/2000)

Ambiti urbani consolidati di tipo CON1, già zone B1 e B2 (Art. A-10 L.R. 20/2000)

Ambiti urbani consolidati di tipo CON2, già zone D1 (Art. A-10 L.R. 20/2000)

Ambiti urbani consolidati di tipo CON3, già zone C attuate (Art. A-10 L.R. 20/2000)

Ambiti da riqualificare di tipo RIQ1

Ambiti da riqualificare di tipo RIQ2 (Art. A-10 L.R. 20/2000)

Ambiti specializzati per attività produttive – PRO (Art. A-13 L.R. 20/2000)

Dotazioni territoriali, già zone F (Artt. Da A-22 a A26 L.R. 20/2000)

Territorio urbanizzabile

Ambiti per nuovi insediamenti residenziali - NIR (Art. A-12 L.R. 20/2000)

Ambiti per nuovi insediamenti produttivi - NIP (Art. A-12 L.R. 20/2000)

Territorio rurale (Capo A-IV L.R. 20/2000)

Sistema insediativo storico: Insediamenti storici (Art. A-8 L.R. 20/2000)

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, già zona agricola E, (Art. A-18 L.R.20/2000)

Aree di valore naturale e ambientale (Art. A-17 L.R.20/2000)

Tutela generale

Aree boscate

Fasce di tutela fluviale (contengono gli Alvei attivi e le Fasce di pertinenza fluviale)

Zona di tutela da dissesto idrogeologico

Parco della Martina, già zona F

Comune di Monghidoro
PSC

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

Il Piano individua inoltre con un apposito perimetro tre zone situate in ambito rurale da sottoporre a POC

ART. 8
SISTEMA INSEDIATIVO

Il sistema insediativo comprende:

- Il Sistema insediativo storico costituito dalle aree nelle quali insistono **insediamenti storici di valenza culturale e ambientale** (centri e insediamenti storici);
- le aree **all'interno del perimetro del territorio urbanizzato** nelle quali gli insediamenti, esistenti o previsti, assumono carattere di aggregazione urbana e dove si verifica la compresenza di attività residenziali, produttive o di servizio (ambiti urbani consolidati);
- le aree che costituiscono i **nuclei residenziali esistenti e individuati, non pertinenti alla conduzione agricola** e con caratteristiche di insediamento urbano, ubicati nel territorio rurale.

ART. 9
SISTEMA INSEDIATIVO STORICO:
CENTRI STORICI E INSEDIAMENTI STORICI NON URBANI

Si definiscono centri storici le zone comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parti integranti degli agglomerati stessi. Fanno parte dei centri storici anche porzioni di tessuto urbano che, pure in presenza di forti manomissioni per quanto riguarda l'aspetto esterno, conservano l'impianto urbanistico storico.

Tutti Centri storici (già zone A1) e gli Insediamenti storici non urbani (già zone A2) sono **Zone di recupero** nelle quali si può intervenire mediante Piano di Recupero il cui perimetro viene definito con delibera del Consiglio Comunale anche sulla base di Programmi di Recupero Urbano di cui all'art. 11 L. 493/93. All'interno dei centri e degli insediamenti storici sono presenti aree che fanno parte del sistema delle attrezzature collettive a cui si applicano le prescrizioni previste dal sistema insediativo storico.

Centri storici

In ragione della loro consistenza e della collocazione nell'ambito territoriale si individuano i seguenti Centri storici ¹¹:

- 177 Campeggio - Sumbilla
- 178 La Costa
- 179 La Martina
- 180 Monghidoro
- 181 Piamaggio
- 182 S. Andrea
- 183 Cà di Francia - Stiolo

¹¹ Tratto da Elenco dei Centri storico - Allegato E PTCP.

Comune di Monghidoro
PSC

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

184 Vergiano

Insedimenti storici non urbani

Gli insediamenti storici nel territorio rurale sono individuati negli elaborati di PSC con apposita simbologia.

Gli edifici ricadenti in zona agricola e di tutela, individuati nelle tavole di PSC come edifici che rivestono un carattere storico ambientale (già zona A2 nel PRG98) sono soggetti alla stessa disciplina particolareggiata prevista per i centri storici, comprese le aree di pertinenza risultanti dalla documentazione catastale aggiornata alla data di adozione dei PRG98.

Edifici e complessi vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali (Dlgs 42/04)

Gli edifici presenti nel territorio comunale vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali sono:

- Scuole elementari Comunali site in viale Roma 36 (comunicazione del Comune al MBCCA del 12 dicembre 1995)
- Cimitero del capoluogo (parte storica)
- Cimiteri di Lognola, di Gragnano, di Valgattara, di Fradusto, di Vergiano, di Stiolo, di Campeggio e Sant. Andrea
- Chiesa Parrocchiale di S: Bartolomeo a Valgattara (comunicazione del MBCCA del 6 marzo 1991)
- Oratorio di Sant'Andrea Valsavena (proposta del Comune di Monghidoro)

Si segnala inoltre come soggetto a vincolo ed alla modalità di intervento di Restauro Scientifico l'Oratorio di Cà del Costa.

ART. 10

**AMBITI DA RIQUALIFICARE RIQ1 -
ZONE DI RECUPERO DESTINATE RIQUALIFICAZIONE URBANA**

Parti del territorio comunale edificate e non edificate identificate come zone di recupero da sottoporre a Piani di Recupero (L. 457/78 art. 27 e seguenti) e individuate come ambiti da riqualificare di tipo RIQ1.

Tali piani sono finalizzati alla riqualificazione dei borghi sparsi da attuare attraverso l'inserimento di una moderata quota di edificazione che consenta il consolidamento delle presenze di residenti nell'abitato.

L'edificazione è subordinata alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui ed alla realizzazione di opere di interesse pubblico anche in misura eccedente le dotazioni minime di legge, (reti di sottoservizi, percorsi, pavimentazioni, regimazione di acque superficiali).

A titolo sperimentale si individuano i borghi di **CÀ DE MARCHI, LE VOLANDE, CÀ BRISCANDOLI**, ove sarà possibile procedere alla redazione dei Piani di Recupero.

La procedura potrà essere estesa ai borghi elencati in allegato al presente articolo.

Comune di Monghidoro
PSC

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

In questo caso i criteri guida dell'intervento e le procedure saranno le seguenti:

- l'edificabilità è in ogni caso condizionata agli esiti di approfonditi studi geologico tecnici
- la quantità massima complessiva edificabile in tutti gli interventi di riqualificazione urbana è pari a 4.500 mq, ferme restando le disposizioni sull'edificabilità massima nel singolo borgo .
- la redazione dei successivi Piani di Recupero per i borghi sotto elencati è subordinata all'inserimento nel POC

BORCHI DESTINATI A PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. Ampugnola
2. Biazzano di Sopra
3. Biazzano di Sotto
4. Brentese
5. Bruscoli
6. Cà d'Andreone
7. Cà dei Bonzi
8. Cà dei Dosi
9. Cà dei Rossetti
10. Cà dei Rossi
11. Cà del Barba
12. Cà del Fabbro
13. Cà del Grappa
14. Cà del Vento
15. Cà della Selva
16. Cà di Baldino
17. Cà di Bartoletto
18. Cà di Cò
19. Cà di Coccio
20. Cà di Dino
21. Cà di Guglielmo
22. Cà di Pallerino
23. Cà Vecchia
24. Casone
25. I Fondi
26. La Cà
27. La Casella
28. La Piazza
29. La Trappola
30. Lamazze di Qua
31. Le Balzole
32. Le Ceragne
33. Le Vaiole
34. Lodolesca
35. Madonna dei Boschi
36. Pallerano - Cà di Là
37. Panigali
38. Roncò

Comune di Monghidoro
PSC

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

- 39. Ronco Natale
- 40. Valgattara
- 41. Vescovado
- 42. Villa di Mezzo
- 43. Zaccarlina

ART. 11
AMBITI URBANI CONSOLIDATI - CON1

(Già zone B)

Parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale o turistico residenziale e in cui si realizza una buona integrazione di usi diversi compatibili con la residenza.

La cartografia del PSC individua aree da sottoporre a Piano Urbanistico Attuativo.

ART. 12
AMBITI URBANI CONSOLIDATI - CON2

(Già zone D1)

Parti del territorio comunale a destinazione residenziale sviluppatesi in origine come zone destinate alla residenza turistica e in cui si ritrova oggi una importante compresenza di residenza permanente. Sono caratterizzate inoltre da una prevalente monofunzionalità e da una tipologia a edifici isolati con giardino.

ART. 13
AMBITI URBANI CONSOLIDATI - CON3

(Già zone C attuate)

Parti del territorio comunale a destinazione prevalentemente residenziale che si sono realizzate sulla base di un piano attuativo. Sono caratterizzate inoltre da una adeguata presenza di standard urbanistici.

ART. 14
AMBITI DA RIQUALIFICARE - RIO2 -
ZONE GIA' DESTINATE A PIANI DI RECUPERO

Parti del territorio comunale edificate o parzialmente edificate destinate a zona di recupero, individuate come Ambiti da riqualificare di tipo RIO2 e per cui il POC definisce criteri per la redazione dei Piani di Recupero.

Il PSC si attua attraverso Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata secondo gli obiettivi indicati nelle schede seguenti:

Ambito da riqualificare RIO2.1 – Capoluogo

L'obiettivo del piano è il **recupero di un'area produttiva dismessa** situata nel centro del capoluogo. Data la posizione dell'area ed il suo ruolo centrale ci si propone di insediare una quota di usi pubblici e di integrarli con una quota di usi compatibili con il tessuto consolidato.

Ambito da riqualificare RI Q2.2 - Madonna dei Boschi

L'obiettivo dell'ambito è il riordino di una zona in cui coesistono edifici residenziali ed una importante attività commerciale. Al fine di realizzare una **migliore compatibilità tra residenza ed attività commerciale** anche attraverso la realizzazione di parcheggi si prevede la possibilità di realizzare un modesto incremento della superficie esistente da realizzare nell'ambito di un piano urbanistico attuativo.

Ambito da riqualificare RI Q2.3 - Capoluogo

L'area in oggetto è situata in una posizione centrale nel capoluogo ed assume un ruolo importante per il **completamento di un parco pubblico** esistente. L'obiettivo potrà essere raggiunto anche attraverso un riordino edilizio e l'inserimento di una limitata nuova quota di edificazione da realizzare nell'ambito di un piano urbanistico attuativo.

Ambito da riqualificare RI Q2.4 – Madonna dei Boschi

L'area in oggetto è occupata da una **grande struttura solo parzialmente completata e mai utilizzata** ¹², la destinazione prevista per l'immobile era casa di riposo integrata con altri usi di tipo sociosanitario. A seguito del fallimento del progetto e del rilevante impatto sul paesaggio il piano si propone il recupero della struttura incentivando i progetti che potranno essere presentati attraverso una flessibilità degli usi previsti a condizione che siano compatibili con il paesaggio, il contesto ambientale e l'accessibilità.

Ambito da riqualificare RI Q2.5 -Piana del Monte

L'area in oggetto già in proprietà dell'ENEL si trova ad essere attualmente dimessa. Al fine di acquisirne una parte al patrimonio pubblico, da destinare a **caserma dei Vigili del Fuoco** anche a servizio dei comuni confinanti (con uso degli spazi non continuativo), si prevede di consentire una limitata quota di edificabilità da realizzare nell'ambito di un piano urbanistico attuativo.

Ambito da riqualificare RI Q2.6 – Piamaggio

La zona centrale dell'abitato turistico di Piamaggio era da tempo destinata a verde pubblico senza possibilità che questo venisse attuato, L'obiettivo della riqualificazione è la realizzazione di una parte delle previsioni di uso pubblico a fronte di una quota di edificabilità da realizzare nell'ambito di un piano urbanistico attuativo.

La cartografia del PSC e del POC individua due subcomparti (RIQ2.6a e RIQ2.6b) per la attuazione delle previsioni del PSC.

Ambito da riqualificare RI Q2.7 – Capoluogo

L'ambito, sito all'interno dell'abitato del capoluogo contiene un immobile di tipologia specialistica in corso di dismissione che attualmente ospita la caserma dei Vigili del Fuoco volontari ed altri usi pubblici. Obiettivo della

¹² Tale struttura ha un Superficie utile pari a circa 4.480 mq e una Superficie non residenziale pari a circa 1.700 mq.

Comune di Monghidoro
PSC

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

riqualificazione è il recupero delle superfici ad usi compatibili con il contesto urbano attraverso il ridisegno complessivo dell'area anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

Ambito da riqualificare RIQ2.8 – Piamaggio

L'ambito, localizzato nei pressi del nucleo storico di Piamaggio riunisce in un unico intervento un'area edificabile ed un'area destinata ad usi pubblici (verde). Obiettivo della riqualificazione è l'attuazione della previsione di usi pubblici.

La quantità edificabile è pari a circa 260 mq, l'area da cedere attrezzata è pari a circa 1.340 mq.

Ambito da riqualificare RIQ2.9 – Valgattara – La Piazza

L'ambito, localizzato nei pressi del nucleo di Valgattara riunisce in un unico intervento un'area edificabile ed un'area destinata ad usi pubblici (parcheggio). Obiettivo della riqualificazione è l'attuazione della previsione di usi pubblici.

La quantità edificabile è pari a circa 220 mq, l'area da cedere attrezzata è pari a circa 1.426 mq.

ART. 14 BIS
PROMOZIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA IN AMBITI
CONSOLIDATI E IN AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di promuovere la riqualificazione urbana negli ambiti consolidati di tipo CON1 e negli ambiti da riqualificare di tipo RIQ2 il POC può prevedere l'integrazione della edificabilità esistente con parte delle quote di edificabilità sotto definite.

Il progetto di riqualificazione dovrà essere previsto dal POC e dovrà essere sottoposto a un accordo tra amministrazione comunale e privati ex articolo 18 LR 20/2000, tale accordo indicherà la quota di benefici pubblici cui sono subordinate la trasformazione e l'utilizzo della capacità edificatoria individuata dal POC, successivamente l'intervento sarà da attuare attraverso PUA.

L'edificazione è subordinata alla realizzazione di opere di interesse pubblico indicate nello stesso POC, anche in misura eccedente le dotazioni minime di legge, (attuazione di previsioni pubbliche, sistemazione del verde, reti di sottoservizi, percorsi, pavimentazioni, regimazione di acque superficiali...).

Il POC definisce la quota di edificabilità integrativa da realizzare nei singoli interventi, attingendo alle quantità sotto indicate, edificabilità che viene strettamente posta in relazione con la quota di benefici pubblici che devono essere quantificati dal progetto, e che è soggetta a verifica di sostenibilità.

L'edificabilità prevista può essere trasferita da un'area del territorio tra quelle sotto elencate ad un'altra nella misura del 10% del totale della quantità prevista dalla presente norma nella frazione che la riceve, e previa verifica della sostenibilità della previsione.

Comune di Monghidoro
PSC

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

Qualora la migliore realizzazione del progetto richieda una estensione del perimetro oltre quello degli ambiti sopra stabiliti e ci si trovi in presenza di rilevanti benefici pubblici, sarà possibile ampliare il perimetro del progetto di riqualificazione coinvolgendo ambiti diversi dai CON1 e RIQ2. La superficie di tale estensione non dovrà superare il limite del 10% del totale dell'area interessata dal progetto.

Superfici complessive da destinare alla promozione della riqualificazione in ambiti consolidati	
Monghidoro e Pian dei Grilli	10.000 mq Sc
Madonna dei Boschi	1.000 mq Sc
Piamaggio	1.000 mq Sc
TOTALE	12.000 mq Sc

E' possibile la applicazione anche negli ambiti specializzati per attività produttive – PRO al fine di favorire il consolidamento e una contenuta espansione delle attività produttive e artigianali.

Gli interventi sono soggetti alle stesse condizioni previste per la edificabilità in ambiti consolidati e da riqualificare: la individuazione di obiettivi di riqualificazione, la definizione e la realizzazione di benefici pubblici, la realizzazione di un accordo pubblico-privato, la effettiva sostenibilità del progetto, *la compatibilità con il sistema delle tutele e dei vincoli, nonché le eventuali interferenze con nuclei residenziali con conseguenti condizioni di disagio e insalubrità* . Il POC definisce la quota di edificabilità integrativa e le destinazioni d'uso da realizzare nell'intervento.

Superfici da destinare alla promozione della riqualificazione in ambiti specializzati per attività produttive - PRO	
Monghidoro e Pian dei Grilli	2.000 mq Sc

In entrambi i casi la verifica di sostenibilità del POC, cui è subordinata la definizione della quota di edificabilità aggiuntiva, troverà forma nel Rapporto Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, elaborato ai sensi del comma 1, art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. Ai fini della verifica della sostenibilità delle proposte di intervento, esso comprenderà, secondo quanto definito nel Rapporto sulla Valsat:

- l'analisi della sostenibilità urbanistica con la valutazione dei potenziali effetti di densificazione del tessuto esistente *garantendo il mantenimento di parametri compatibili con la morfologia del tessuto edificato esistente (cfr. art. 10.4 del PTCP)*, di rapporto con il sistema dei servizi e della mobilità locale, oltre che di compatibilità rispetto al sistema delle tutele e dei vincoli sovraordinati; nel caso della

Comune di Monghidoro
PSC

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

potenzialità insediativa produttiva la citata verifica di sostenibilità dovrà riguardare anche la rispondenza ai criteri di cui all'articolo 10.9 commi 4 e 5 del PTCP della Provincia di Bologna;

- l'analisi della sostenibilità ambientale con particolare riferimento ai temi della qualità dell'aria e del rumore, del risparmio energetico, dell'approvvigionamento idrico e del risparmio idrico, della depurazione e dei siti contaminati;
- *la verifica per ciascun ambito della compatibilità delle previsioni con la zonizzazione acustica vigente oltreché specifici approfondimenti relativamente alle criticità idrauliche e le eventuali misure di mitigazione;*
- l'analisi della sicurezza del territorio in riferimento agli approfondimenti in materia sismica (indirizzi per il secondo livello di approfondimento degli indirizzi regionali per ogni singola area) e di dissesto idrogeologico;
- *che le indicazioni relative agli approfondimenti geologici e geomorfologici, per gli ambiti ricadenti nelle perimetrazioni di schede dell'Autorità di Bacino, costituiscono riferimento primario per le successive fasi di pianificazione (POC e PUA) e saranno declinate come prescrizioni ed obblighi necessari per l'attuazione degli interventi. Si rimandano inoltre al POC le analisi sulla risposta sismica locale per ogni singola area a partire dalle prime indicazioni emerse nella relazione geologica al fine di costruire il secondo livello di approfondimento degli indirizzi regionali.*
- le indicazioni per la sostenibilità degli insediamenti da approfondire in sede di PUA, alla luce del principio di non duplicazione di cui all'art. 9 della Direttiva 42/2001/CE e agli artt. 11, comma 4 e 13, comma 4, del D. Lgs. 152/06 e s.m.i..

ART. 15

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (PRO)

Parti del territorio comunale, totalmente o parzialmente edificate, destinate a insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale e direzionale.

ART. 16

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parti del territorio comunale, individuate nelle tavole di PSC destinate a servizi pubblici, amministrativi, sociali, assistenziali e di interesse collettivo a livello comunale o sovracomunale.

Comprendono: zone per servizi pubblici e amministrativi e attrezzature di interesse comune, zone per attrezzature sportive d'interesse comunale, zone per servizi tecnologici, zone per attrezzature cimiteriali, zona per camping, zona per sosta e pic nic, zona per parco pubblico, zone per l'istruzione dell'obbligo, asili nido e scuole materne, zone per attrezzature religiose, zone per parcheggi pubblici.

ART. 17
TERRITORIO URBANIZZABILE
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (NIR)

Sono le parti del territorio comunale nelle quali sono previsti interventi di nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale.

Il POC detta le norme specifiche relative agli usi, alle modalità di intervento ed alla capacità edificatoria.

Nella cartografia del PSC sono identificati gli ambiti per nuovi insediamenti, alcuni di questi sono regolati da prescrizioni speciali:

Ambito di nuovo insediamento residenziale in località Castelletti NIR1

Nell'ambito in oggetto la realizzazione degli edifici, in attuazione delle prescrizioni per la sicurezza idrogeologica, è da prevedersi in una specifica parte del lotto che verrà individuata negli elaborati del POC.

Dimensionamento massimo insediabile 8.250 mq di Sc.

Ambito di nuovo insediamento residenziale in località Sumbilla NIR2

Per questo ambito, a causa della posizione e dell'assetto idrogeologico, sono da prevedere in fase di PUA specifiche modalità di intervento che, a fronte di indagini geologiche e geotecniche mirate, dettino le prescrizioni per i consolidamenti e le bonifiche necessari per la sicurezza idrogeologica.

Dimensionamento massimo insediabile: 980 mq di Sc.

Ambito di nuovo insediamento in località Frassineta NIR3

Per questo ambito si prevede una quota di ampliamento residenziale dell'abitato di Frassineta non sottoposta a specifiche prescrizioni .

Dimensionamento massimo insediabile: 1.260 mq di Sc.

Ambito di nuovo insediamento residenziale in località Piana del Monte NIR4

L'ambito interessa un lotto a destinazione residenziale per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale.

L'area ricade in parte in area da sottoporre a verifica. In fase di elaborazione del PUA sarà necessario operare le verifiche di cui all'art.12 c.6 delle Norme del PSAI.

Dimensionamento massimo insediabile: 250 mq di Sc.

Ambito di nuovo insediamento residenziale in località San Pietro NIR5

Per questo ambito si prevede una quota di ampliamento residenziale.

L'area ricade in parte in area di influenza sul dissesto e in parte in zona da sottoporre a verifica. In fase di elaborazione del PUA sarà necessario operare le verifiche di cui all'art.12 c.6 delle Norme del PSAI.

Dimensionamento massimo insediabile: 1.560 mq di Sc

Comune di Monghidoro
PSC

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

**Ambito di nuovo insediamento residenziale in località Cà di Marcone
NIR6**

Per questo ambito si prevede una quota di ampliamento residenziale

L'inserimento dell'area è condizionato al buon fine ed alle eventuali prescrizioni della variante al Piano Stralcio in iter (adottata con delibera n.1/5 del 23/02/2006 del Comitato Istituzionale)

Dimensionamento massimo insediabile: 2.900 mq di Sc

**Ambito di nuovo insediamento residenziale in località Cà de Marchi
NIR7**

Per questo ambito a causa dell'assetto idrogeologico, sono da prevedere in fase di PUA specifiche modalità di intervento che, a fronte di indagini geologiche e geotecniche mirate, dettino le prescrizioni necessarie per la sicurezza idrogeologica.

Dimensionamento massimo insediabile: 830 mq di Sc

ART. 18
TERRITORIO URBANIZZABILE
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - NIP

Gli ambiti individuati sono destinati ad edifici ed attrezzature per l'attività artigianale. Si intendono insediabili anche le funzioni relative a laboratori di ricerca e di analisi, magazzini e depositi, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla zona artigianale, attrezzature commerciali, uffici e mostre connesse all'attività di produzione artigianale, usi specialistici vari, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

ART. 19
TERRITORIO RURALE

Il territorio rurale è complessivamente suddiviso in Aree di valore naturale ed ambientale e Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico comprendendo all'interno di queste due tipologie il territorio interessato dal sistema delle tutele e quello destinato all'esercizio dell'agricoltura e alle attività ad essa direttamente connesse.

All'interno del territorio rurale nelle tavole del PSC sono individuate le corti e gli edifici a destinazione rurale.

Nel territorio rurale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 6.10 del PTCP (Sistema rurale e forestale nei bacini montani) e art. 13 delle Norme dello PSAI.

ART 20
AREE DA SOTTOPORRE A PIANIFICAZIONE OPERATIVA (POC) IN
TERRITORIO RURALE

Ambito POC1 Attività estrattive

Il perimetro individua un'area destinata ad attività estrattive per la produzione di materiali destinati al recupero di edifici storici, pavimentazioni e murature siti nel territorio comunale.

La quantità di materiali estraibili, le modalità di estrazione e le prescrizioni per il ripristino del sito sono definite dalle norme del Piano per le Attività Estrattive (PAE) comunale, la cui definizione è condizione per l'attuazione della attività estrattiva.

Ambito POC2 Le Macchie

La finalità di questo ambito è consentire la realizzazione di strutture per l'agriturismo. Tale iniziativa potrà avvenire anche attraverso la realizzazione di nuove strutture che dovrà avvenire ponendo particolare attenzione all'inserimento paesaggistico ambientale e alla qualità architettonica dei manufatti .

L'area è da sottoporre a verifica ai sensi dello PSAI. In fase di elaborazione del PUA sarà necessario operare le verifiche di cui all'art.12 c.6 delle Norme del PSAI.

Ambito POC3 La Martina

L'ambito è costituito da due delle 4 aree attualmente occupate dalle infrastrutture provvisorie per la realizzazione della Ferrovia ad Alta Velocità (cantieri). Per il complesso delle 4 aree si prescrive il rispetto delle norme del Piano per il parco della Martina.

Due di queste aree sono destinate al ripristino dei luoghi, altre due, indicate in cartografia con le sigle POC3.a e POC3.b, costituiscono comparti destinati alla riqualificazione.

Per i comparti a) e b) si prevede il ripristino degli usi agricoli, con esercizio della agricoltura biologica e l'inserimento di colture particolari e tipiche. In tali aree, previa autorizzazione delle autorità competenti, è previsto l'insediamento di una fattoria didattica, tale attività potrà insediarsi anche attraverso il parziale recupero delle strutture esistenti.

L'area è da sottoporre a verifica ai sensi dello PSAI. Per realizzare nuova edificazione in fase di elaborazione del PUA sarà necessario operare le verifiche di cui all'art.14.c.5 delle Norme del PSAI.

ART. 21
AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE
SISTEMA DELLE TUTELE

Le tutele alle quali è soggetto il territorio comunale sono indicate nelle tavole delle Tutele e nelle tavole del PSC Assetto del Territorio .

Il sistema delle tutele complessivo del PSC riprende gli approfondimenti realizzati in occasione del PRG98 e li integra con le prescrizioni del PTC

Comune di Monghidoro
PSC

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

della Provincia di Bologna. Al fine di valorizzare il dettaglio degli studi realizzati alla dimensione comunale e attuare le prescrizioni del PTCP sono state elaborate tre tavole in scala 1:10.000

Tutele di individuazione comunale (Tavole 2.1 e 2.2 in scala 1:10.000), la tavola individua:

- Tutela da dissesto idrogeologico – individuata dal PSC
- Tutela generale – individuata dal PSC
- Aree boscate – definite dal PTCP
- Fasce di tutela fluviale – individuate dal PSC ai sensi del Codice dei Beni Culturali Dlgs 42/04
- Alvei attivi e invasi dei bacini idrici – definiti dal PTCP
- Fasce di pertinenza fluviale - – definiti dal PTCP
- Centri e Insediamenti storici – definiti dal PSC ai sensi del PTCP
- Crinali principali – definiti dal PSC ai sensi del PTCP
- Viabilità panoramica – allegato H del PTCP
- Fasce di rispetto cimiteriali, stradali e dai depuratori, dagli elettrodotti

Sistemi ambientali del PTCP (Tavole 3.1 e 3.2 in scala 1:10.000)

Tutela idrogeologica del PTCP (Tavole 4.1 e 4.2 in scala 1:10.000)

Per le tavole 3.1, 3.2, 4.1 e 4.2 e per alvei attivi e fasce di pertinenza fluviale, contenuti anche nelle tavole 2.1 e 2.2 valgono le prescrizioni contenute nel PTCP per i relativi tematismi.

ART. 22
AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE
TUTELA GENERALE

Le zone di **Tutela generale** sono caratterizzate da presenza di boschi e da condizioni di propensione al dissesto.

Nelle zone di tutela generale sono consentite tutte le opere che tendano ad incrementare la superficie boscata, a migliorare i boschi esistenti, di promuovere la razionale gestione tecnica del patrimonio silvo-pastorale.

ART. 23
AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE
AREE BOSCATE

Tali zone individuano le aree boscate ai sensi dell'art. 142, comma g) del Dls 42/04. Nelle zone boscate sono consentite tutte le opere che tendano ad incrementare la superficie boscata, a migliorare i boschi esistenti, di promuovere la razionale gestione tecnica del patrimonio silvo-pastorale.

ART. 24
AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE
FASCE DI TUTELA FLUVIALE INDIVIDUATE DAL PSC

I corsi d'acqua di rilievo che interessano il territorio comunale sono:

- fiume Savena;
- torrente Idice;

Altri torrenti tutelati sono:

- rio Piattello (valle Savena), citato nel PTPR come Rio Mazzone o Grande ,
- rio delle Macchie (valle Idice)
- rio Lognola
- rio Pian di Molino

La **tutela fluviale**, perimetrata nelle tavole del PSC ai sensi del Codice dei Beni Culturali Dlgs. 42/2004 art. 142 comma c) comprende al suo interno **due sottozone**:

- alveo attivo (art. 4.2 PTCP)
- fasce di pertinenza fluviale (art. 4.4 PTCP)

ALVEO ATTIVO

Sono gli ambiti costituiti dai sedimenti che, di norma anche se non costantemente, sono coperti dall'acqua (alvei di piena ordinaria) e dall'immediato perialveo fluviale per i quali il PSC si pone una finalità di tutela del corso d'acqua. Il RUE definisce gli interventi ammessi e le relative cautele da mettere in atto.

FASCE DI PERTINENZA FLUVIALE

Sono gli ambiti costituiti dalle aree adiacenti agli alvei quali i terrazzi che, assieme alle aree di verde fluviale, costituiscono le zone di protezione idraulica e idrogeologica. Il RUE definisce gli interventi ammessi e le relative cautele da mettere in atto.

ART. 25
AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE
ZONA DI TUTELA DA DISSESTO IDROGEOLOGICO

Sono gli ambiti costituiti dalle aree caratterizzate da propensione al dissesto e da fenomeni di dissesto e instabilità e che, per le loro caratteristiche morfologiche, geologiche e colturali necessitano di interventi mirati alla tutela idrogeologica. Il RUE definisce gli interventi ammessi e le relative cautele da mettere in atto.

Le pratiche colturali eventualmente in atto e gli interventi ammessi devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredati dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.

Comune di Monghidoro
PSC

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

ART.26
AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE
PARCO DELLA MARTINA

Le aree appositamente delimitate in cartografia sono soggette alle norme dettate dal piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica "**Piano del Parco della Martina**". Il POC contiene le disposizioni per l'elaborazione del Piano per il Parco.

ART. 27
INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI
SEDI FERROVIARIE

Il PSC individua gli ambiti destinati a sedi ferroviarie esistenti e i terreni inedificati necessari per il riordino e l'ampliamento delle reti e relative stazioni.

ART. 28
INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI
SEDI STRADALI

Il PSC individua gli ambiti destinati a sedi stradali esistenti e previste:

Strade extraurbane secondarie della viabilità regionale di tipo C

(ai sensi dell'art. 2 del DL 30 aprile 1992, n. 285):

ex SS n. 65 della Futa

strade provinciali S.P. 7 Idice, S.P. 60 San Benedetto, S.P. 81 Campeggio

Strade locali con funzione prevalentemente comprensoriale e comunale di tipo F

(ai sensi dell'art. 2 del DL 30 aprile 1992, n. 285)

Strade vicinali di tipo E

(ai sensi dell'art. 2 del DL 30 aprile 1992, n. 285):

strade urbane di quartiere e strade vicinali

ART. 29
NORMA INTERPRETATIVA

Negli insediamenti storici non urbani il perimetro è definito dagli sviluppi catastali e qualora questi non siano esistenti dagli edifici e dalle relative corti annesse.

ART. 30
FACOLTA' DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del PSC, limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico. Tale facoltà può essere esercitata ai sensi dell'art. 41/quarter della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e non può essere esercitata al fine di modificare la delimitazione e la destinazione degli ambiti individuati.