

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

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Sindaco	Fausto Tinti
Segretario Comunale	Cinzia Giacometti
Dirigente del Servizio	Angelo Premi
Adozione	Delibera C.C. n. 72 del 01/08/2013 – Var.1 Del. C.C. n. 120 del 12/12/2013
Controdeduzioni	Delibera C.C. n. 171 del 23/12/2015
Approvazione	Delibera C.C. n. 59 del 13/05/2016

RUE

INTEGRAZIONE ALLA VALSAT DEL RUE VARIANTE 1 CON RECEPIMENTO VARIANTI 2 E 3

Adozione Del. C.C. n. 150 del 21/12/2016
Approvazione Del. C.C. n.

RESPONSABILE DI PROGETTO
Arch. Alessandro Costa

UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Alessandro Costa
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Diani
Ing. Morena Rabiti

CONSULENTI DI PROGETTO
Arch. Franco Capra
Arch. Piergiorgio Mongioj
Arch. Mario Piccinini
Arch. Ivano Serrantoni

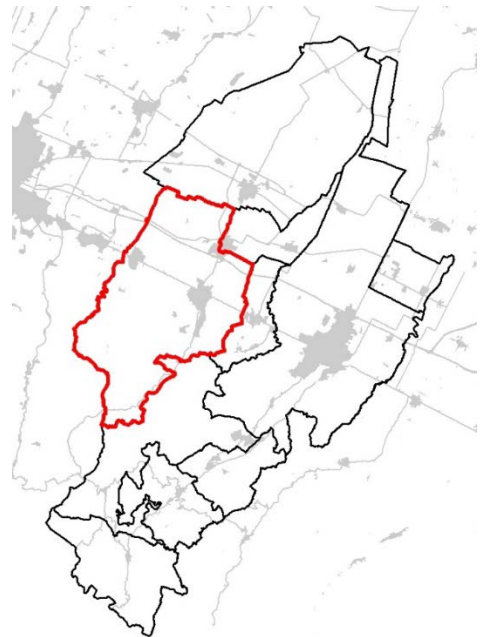
RESPONSABILE VARIANTE
Arch. Angelo Premi

**SERVIZIO EDILIZIA E
URBANISTICA CSPT**
Arch. Angelo Premi
Arch. Fausto Zanetti
Arch. Manuela Mega
Geom. Stefania Mongardi

Collaborazione
UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Piergiorgio Mongioj
Dott. Lorenzo Diani



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



VARIANTI AL RUE APPROVATO

VARIANTE n.1	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 150 del 21/12/2016
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n.
VARIANTE n. 2	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 64 del 15/06/2017
VARIANTE n. 3	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 134 del 30/10/2017
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 54 del 10/05/2018

INDICE

PREMESSA.....	1
1. INTEGRAZIONE VALSAT DEL RUE IN MERITO AL RECUPERO AI FINI RESIDENZIALI.....	1
2. MODIFICHE CARTOGRAFICHE RELATIVE AGLI AMBITI:	2
3. MODIFICHE DELLE SCHEDE RELATIVE ALLE PARTI DI TERRITORIO INDIVIDUATE DAL RUE SOGGETTE A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ..	13

PREMESSA

Il presente documento riporta le integrazioni alla VALSAT del RUE riguardo le osservazioni e riserve da parte degli enti competenti scaturite a seguito della adozione con delibera del C.C. n. 72 dell' 01/08/2013.

1. INTEGRAZIONE VALSAT DEL RUE IN MERITO AL RECUPERO AI FINI RESIDENZIALI.

In relazione agli ampliamenti ammessi su edifici residenziali esistenti in zona agricola, non classificati come Beni Culturali nell'art. 4.5.1 comma 3 del RUE, si chiarisce che essi sono stati introdotti a fronte della prevalente esigenza di favorire, specie nell'attuale momento di crisi, interventi di risparmio energetico e di sicurezza antisismica, incentivando con modesti ampliamenti anche la possibilità di favorire il recupero e l'utilizzazione del patrimonio edilizio residenziale esistente in ambito agricolo, consentendo una modesta implementazione di Su finalizzata al soddisfacimento di esigenze abitative non diversamente soddisfabili se non ricorrendo ad incrementare il ricorso al nuovo costruito in aree urbane e conseguentemente ad incrementare i "bisogni" di un nuovo consumo di suolo.

Tali situazioni sono opportunità che non creeranno incrementi di carico urbanistico significativo, introducendo comunque nell'art. 4.5.1 del Tomo III del RUE che: *"l'ampliamento non deve costituire una nuova unità immobiliare autonoma"*.

Si ritiene che aver fissato le limitazioni di cui sopra assieme alle cogenti prescrizioni edilizie attuative per ottenere l'ammissibilità dell'intervento, giustifichino tali occasioni che, per onerosità, riguarderanno comunque limitati eventi. La norma introduce inoltre la natura "organica con l'esistente" dell'intervento al fine di conservare la lettura dei caratteri tipologici e morfologici originari delle edificazioni similmente a quella richiesta per il riuso di interventi su edifici promiscui.

Si sottolinea ancora che l'esplicita condizione all'insediamento di soggetti non in possesso della qualifica di IAP, è ammessa non solo alla condizione di assicurare il recupero delle edificazioni esistenti, ma anche alla richiesta di una attiva partecipazione al presidio del territorio e all'assunzione di espliciti oneri aggiuntivi finalizzati a non comportare aggravii a carico della collettività in ordine alle urbanizzazioni e ai servizi.

La valutazione che si è applicata ha assunto come parametri fondamentali:

- garantire la realizzazione di un alloggio di dimensioni adeguate ad un nucleo familiare tipo (80 mq di Su), evitando pertanto la eccessiva parcellizzazione di piccoli alloggi o monocalci;
- assicurare che nell'ambito di intervento di recupero sia prevista una adeguata quantità di Su accessoria indispensabile alla funzionalità abitativa in modo anche di escludere il proliferare di interventi abusivi.
- la sostenibilità infrastrutturale di tali interventi è comunque assicurata dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria e ambientale, particolarmente stringenti ed efficacemente controllabili in sede di abitabilità.

In relazione alla necessità di evitare lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili e del contesto ambientale, si fa riferimento alle specifiche disposizioni di cui al Capo 4.3 del Tomo III del RUE "Corti ed edilizia rurale" e, in particolare al fine di rendere più chiare e cogenti le indicazioni per interventi su edifici non classificati

di interesse storico culturale e testimoniale, si modifica l'art. 4.3.4 del Tomo III. Il comma 2 viene in parte riformulato: "Devono essere adottati quali punti di riferimento progettuale, moderne interpretazioni di tipologie e caratteri compositivi [...]; al comma 3 vengono eliminati il 3°, 4° e 5° punto, mentre il comma 4 viene riformulato: "Non è ammessa la realizzazione di tetti piani, balconi e terrazzi in falda". Si modifica l'art. 4.3.4 al fine di rendere più chiare e cogenti le indicazioni.

In relazione alla ricollocazione con contestuale demolizione e ricostruzione con trasferimento della capacità edificatoria così come normato al comma 4 dell'art. 1.4.1 Tomo III del RUE, si specifica che in seguito alla redazione della "Scheda dei Vincoli" tale norma è stata cassata e riproposta nelle NTA del PSC all'art. 3.1.1 comma 4.

Alla luce di tali considerazioni non si può ritenere che si determini un eccessivo carico della popolazione residente sparsa e comunque gli interventi sono in linea con gli obiettivi di sostenibilità del RUE.

2. MODIFICHE CARTOGRAFICHE RELATIVE AGLI AMBITI:

In merito al sottoparagrafo 2.a, si riportano di seguito le sei tavole aggiornate in base alle modifiche apportate in seguito alla fase di controdeduzione:

- Tav.1A - AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTE RESIDENZIALE Comune di Castel San Pietro Terme - Capoluogo;
- Tav.1B - AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTE RESIDENZIALE - Comune di Castel San Pietro Terme - Periferia ;
- Tav.2A - AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTE PRODUTTIVA - COMMERCIALE Comune di Castel San Pietro Terme - Capoluogo;
- Tav.2B - AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTE PRODUTTIVA – COMMERCIALE Comune di Castel San Pietro Terme - Frazioni;
- Tav.3 - AMBITI AGRICOLI Comune di Castel San Pietro Terme;
- Tav.4A - AMBITI A DOTAZIONI A VERDE E IN PROGETTO Comune di Castel San Pietro Terme – Capoluogo;
- Tav.4B - AMBITI A DOTAZIONI A VERDE E IN PROGETTO Comune di Castel San Pietro Terme – Capoluogo.

3. MODIFICHE DELLE SCHEDE RELATIVE ALLE PARTI DI TERRITORIO INDIVIDUATE DAL RUE SOGGETTE A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

Vengono di seguito riportate le schede modificate relative agli ambiti soggetti a disciplina speciale che derivano dal PRG previgente su cui già sono state definite le valutazioni di carattere ambientale.

Le schede modificate sono le seguenti:

SCHEDA 1

l'ambito non e' modificato ed e' stata sostituita solo l'immagine di RUE in quanto nell'immagine di adozione erroneamente non figuravano alcuni ambiti limitrofi

SCHEDA 2

l'ambito non e' modificato ed e' stata sostituita solo l'immagine di RUE in quanto nell'immagine di adozione veniva erroneamente identificato l'ambito come N12 e non come N10

SCHEDA 5

l'ambito non e' modificato ed e' stata sostituita solo l'immagine di RUE in quanto rispetto all'immagine di adozione risultano modificati alcuni ambiti limitrofi

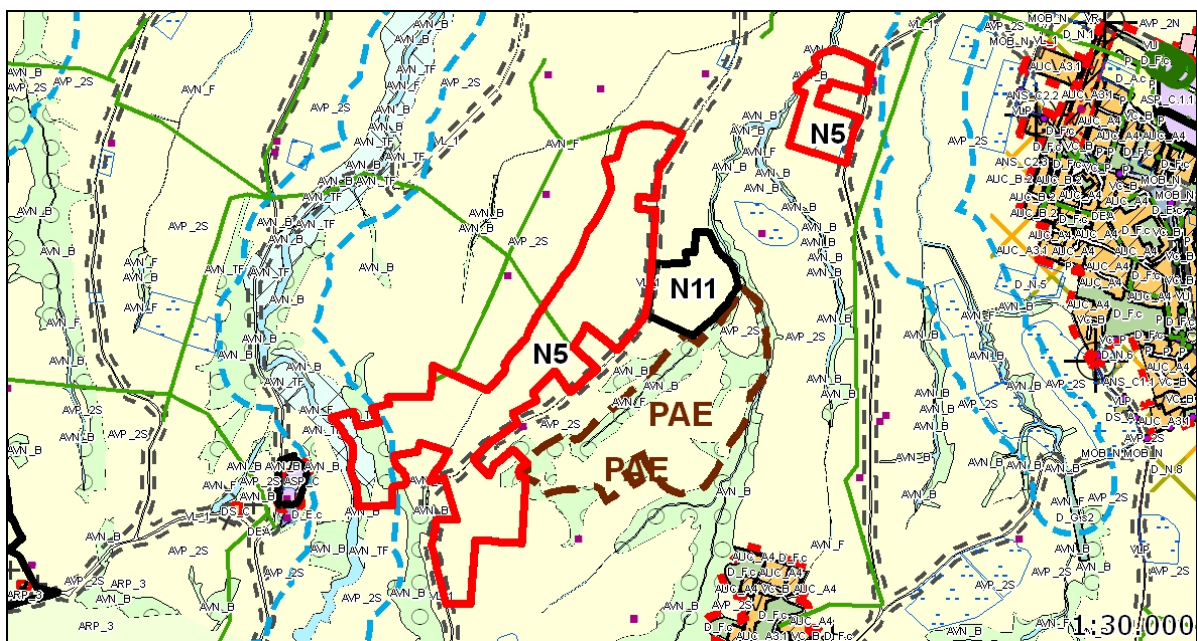
SCHEDA 7

sono state inserite le nuove immagini sia di RUE che ortofoto dell'ambito AUC_B.5 in quanto allargato ed inserito all'interno del perimetro N14 in cui puo' essere fatta decollare la capacità edificatoria residenziale (ambito AUC_A2.1 ricompreso all'interno in posizione indicativa con possibilità di modifica); a maggiore precisazione il perimetro N14 delimita l'ambito in cui e' possibile far decollare la capacità edificatoria dell'AUC_B.5 originario che rimane sostanzialmente invariata.

Le altre schede n. 3, 4, 6, 8 restano invariate.

Di seguito si riportano le schede modificate.

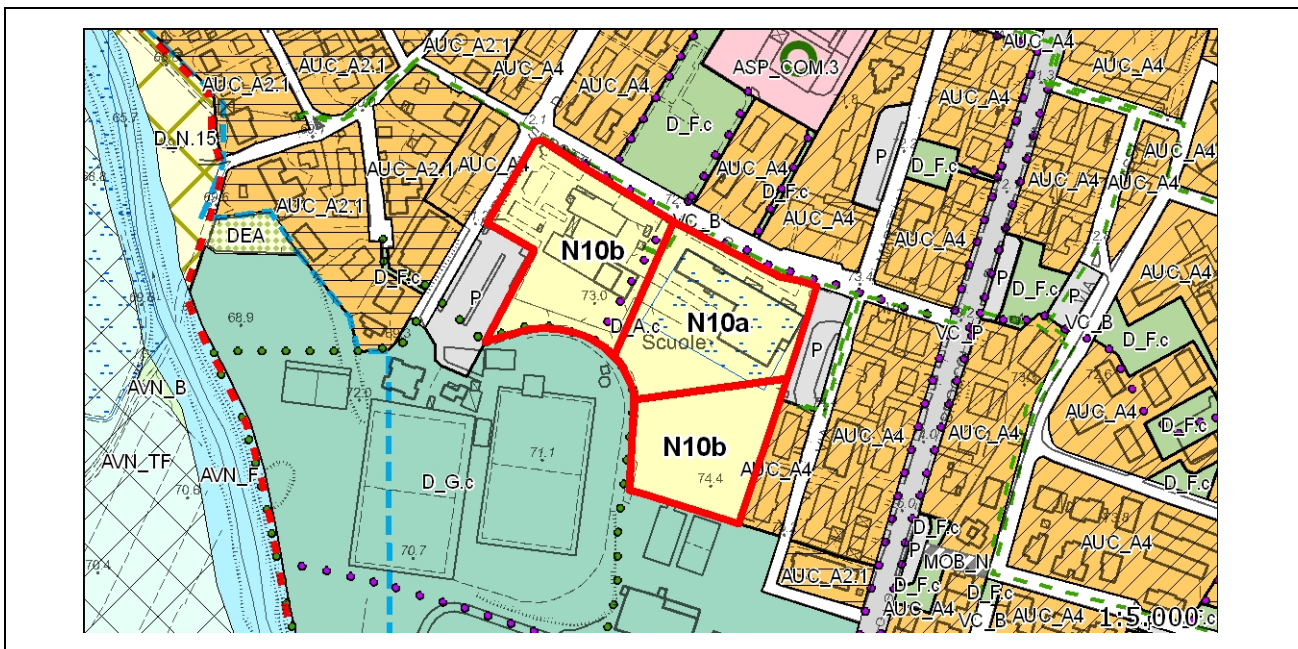
n. 1	CASTEL SAN PIETRO TERME		Azienda agricola CESARI
STATO ATTUALE PRG – Zona AGRICOLA		<i>ATTUATO</i>	RUE – Zona AGRICOLA
Trattasi di ambito agricolo con una specifica normativa per “ <i>edifici ricadenti in area vitivinicola</i> ” Con indici di utilizzazione specifici, connessi alla attività vitivinicola lavorazione, conservazione e spumantizzazione vinicola.		La proposta di RUE è relativa alla implementazione delle capacità edificatorie attuali in relazione alle necessità connesse alle lavorazioni e alla conduzione dell’azienda vitivinicola in continua espansione. L’incremento della Su è di 5.000 mq	
DESTINAZIONE D’USO DI PRG	USI AMMESSI - Immagazzinamento, lavorazione e conservazione prodotti magazzini, centro di vinificazione, spumantizzazione, mostra e vendita dei prodotti , ricovero attrezzi e macchine agricole, attività direzionali e agrituristiche. Residenza funzionale alla produzione agricola Uf= 205 mq/ha di SAU ricompresa nel perimetro individuato nelle tavole dei PSC		DESTINAZIONE D’USO DI RUE
		FUNZIONI INSEDIABILI	



DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E ACCESSIBILITÀ	<p>SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO: Sistema di smaltimento autonomo nell'ambito della azienda agricola in conformità alle vigenti normative in materia.</p> <p>INFRASTRUTTURE A RETE: L'area è dotata dei servizi a rete: acqua civile, energia elettrica e gas. Non si rilevano criticità.</p> <p>ACCESSIBILITÀ: Non esistono problemi di accessibilità.</p>		
	QUALITÀ AMBIENTALE		CARATTERIZZAZIONI E CRITICITÀ
Suolo		L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni permeabili denominati , Sabbie di Imola	Nessuna azione specifica prevista. Per gli aspetti sismici si rimanda alla relazione geologica
Acqua		L'area ricade all'interno delle Aree di ricarica di tipo B, cioè aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda	Nessuna azione prevista tranne le normative specifiche del RUE
Aria		L'area non è interessata da sorgenti di inquinamento atmosferico e viabilità importante	Nessuna azione prevista tranne le normative specifiche del RUE
Elettromagnetismo		L'area dista circa 1500 metri da un impianto di trasmissione radio/tv in direzione Sud/Est.	Nessuna azione specifica prevista
Rumore		L'area ricade nella classe acustica III con valori di immissione (60 dB(A) diurni - 50 dBA notturni).	Le attività previste fanno riferimento a lavorazioni di prodotti agricoli
Ecosistema Paesaggio Beni culturali		L'area si trova all'interno del sistema collinare e in parte del sistema delle aree forestali. Nella zona sud est lambisce il reticolo idrografico principale entrando nelle fasce di tutela fluviale.	Curare l'inserimento paesaggistico dell'intervento.
ALTRE CRITICITÀ:			
GIUDIZIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE: idoneo			

n. 2 CASTEL SAN PIETRO TERME		Polo scolastico di OSTERIA GRANDE	
STATO ATTUALE PRG – Zona per attrezzature scolastiche		ATTUATO	RUE – DOTAZIONE TERRITORIALE
<p>Trattasi di ambito classificato come PRG a area per dotazioni scolastiche, nell'ambito del quale vi sono strutture scolastica che hanno necessità di interventi significativi sotto il profilo della staticità e della funzionalità.</p>			<p>La proposta di RUE è al momento di confermarne le destinazioni e le possibilità di intervento. Tuttavia essendo stato localizzata un'altra area a destinazione scolastica più a SUD all'interno della quale è stato elaborato il progetto complessivo di un nuovo polo scolastico che ha già beneficiato di un significativo finanziamento del Ministero, il RUE propone che nel momento in cui si accerti il completamento del nuovo POLO SCOLASTICO l'area possa essere interessata da una sua riconversione da dotazione scolastica a ambito per funzioni miste di cui al TITOLO 3 , capo 3.1 art. 3.1.1 del RUE TOMO III, in particolare per funzioni :</p> <ul style="list-style-type: none"> A- RESIDENZA, B- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA C- FUNZIONI TERZIARIE G- DOTAZIONI ED INFRASTRUTTURE <p>Al momento dell'accertamento del completamento del Nuovo Polo Scolastico gli usi, gli interventi, i parametri edilizi e le modalità di attuazione della riconversione dell'area sono quelli indicati nell'art. 16.3.10 del RUE Tomo III.</p>
DESTINAZIONE D'USO DI PRG	USI AMMESSI	DESTINAZIONE D'USO DI RUE	FUNZIONI INSEDIABILI





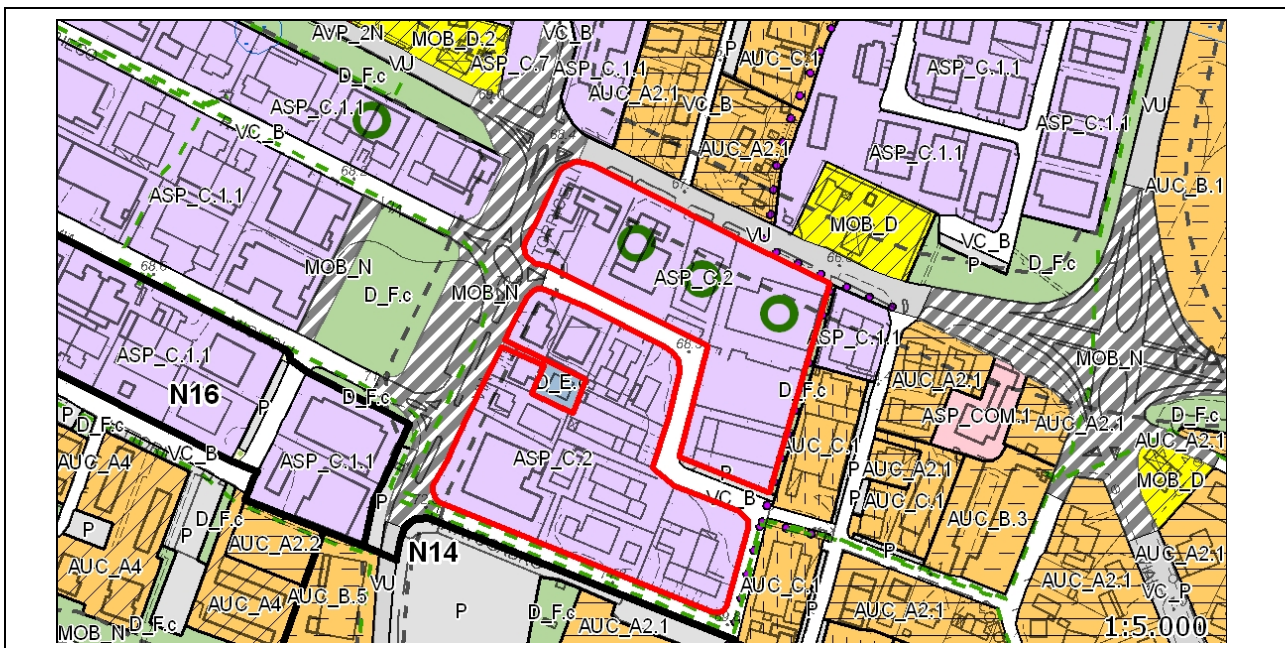
DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E ACCESSIBILITÀ	SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO: Sistema di smaltimento autonomo nell'ambito della zona già urbanizzata.		
	INFRASTRUTTURE A RETE: L'area è dotata dei servizi a rete: acqua civile, energia elettrica e gas. Non si rilevano criticità.		
ACCESSIBILITÀ: Non esistono problemi di accessibilità.			
QUALITÀ AMBIENTALE	CARATTERIZZAZIONI E CRITICITÀ	AZIONI	
	Suolo	Si tratta di ambiente deposizionale di piana alluvionale, con tessiture limo sabbiose permeabili	Nessuna azione specifica prevista. Per gli aspetti sismici si rimanda alla relazione geologica
	Acqua	L'area ricade all'interno delle Aree di ricarica di tipo B, cioè aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda. Inoltre l'area ricade all'interno di alvei attivi e invasi dei bacini idrici.	Nessuna azione prevista tranne le normative specifiche del RUE
	Aria	L'area è inserita in un contesto residenziale con al margine parcheggi e viabilità sul lato nord	L'organizzazione degli spazi deve privilegiare la residenza non a ridosso della viabilità
	Elettromagnetismo	L'area dista circa 600 metri da un impianto di telefonia mobile Tim e Vodafone in direzione Sud/Ovest e circa 850 metri da un impianto di telefonia mobile Tre in direzione Est-Sud/est.	Nessuna azione specifica prevista
	Rumore	Attualmente l'area ad uso scolastico è collocata in Classe acustica I. La destinazione futura ad altre funzioni determinerà una modifica della classe presumibilmente in classe III	L'eventuale futura modifica della classe acustica non determina situazioni di particolare criticità
Ecosistema Paesaggio Beni culturali	L'area non ricade all'interno di nessun sistema ma in prossimità in direzione Sud/Ovest troviamo la fascia di tutela fluviale..	Tenuto conto del contesto e degli spazi esistenti dovrà essere curato l'inserimento paesaggistico - ambientale	

ALTRE CRITICITÀ:

GIUDIZIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE: idoneo con prescrizioni derivanti

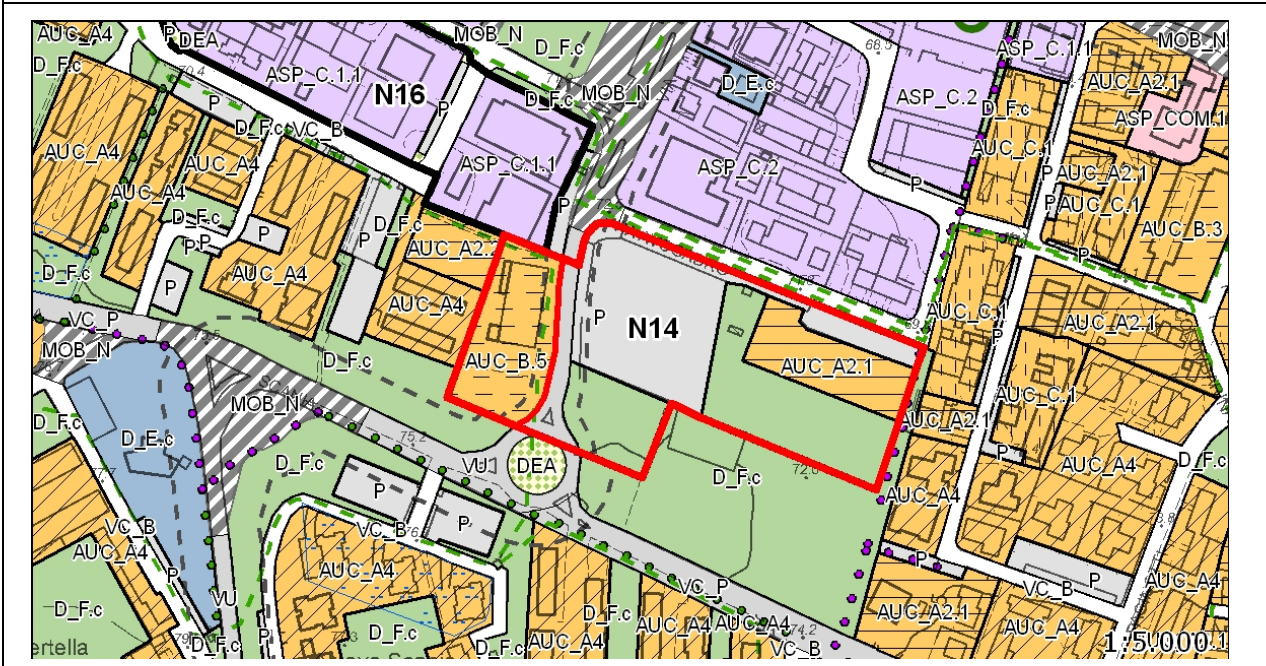
n. 5		CASTEL SAN PIETRO TERME		LOCALITÀ: CAPOLUOGO VIE AVOGADRO, ARCHIMEDE E TORRICELLI		
STATO ATTUALE PRG – Zona pi zone prevalentemente edificate industriali artigianali		ATTUATO	RUE – ASP_C.2			
Trattasi di ambito Produttivo misto a funzioni terziarie. L'indice Uf è 1,0 mq/mq Localizzazione adiacente al tessuto residenziale esistente a sud della via Emilia			Il tessuto insediativo esistente è ubicato in adiacenza a quello residenziale a est, con significative relazioni funzionali. La proposta di RUE implementa le funzioni insediabili, mantenendo lo stesso Uf= 1,00 mq/mq , sia terziarie, commerciali di vicinato e medio piccole se già presenti al 10.7.00 nonché quelle residenziali, queste ultime nel limite massimo di 1/3 dell'Uf ammesso			
DESTINAZIONE D'USO DI PRG		<ul style="list-style-type: none"> o Funzione produttive manifatturiere e commercio connesso o Commercio non alimentare di vicinato e medio piccole se già insediate al 10-7-2000 o Magazzini, mostre, ricovero mezzi di trasporto o Commercio all'ingrosso o Abitazioni fino a 220 mq/lotto o Attrezzature a servizio delle aziende (mense etc) o Pubblici esercizi e palestre o Attività terziarie non commerciali, direzionali, assicurative, culturali, ricreative, sanitarie, studi professionali, senza alcun limite dimensionale 		DESTINAZIONE D'USO DI RUE	Le funzioni ammissibili come da TOMO III del RUE capo 3.1 art. 3.1.1 sono: <ul style="list-style-type: none"> ▪ a1) a2) ▪ b1) b2) b3) b4) b5) b6) b7) b8) ▪ c1) c2) c3) ▪ d1) d2) d3) d4) d6) 	





DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E ACCESSIBILITÀ	SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO: Sistema di smaltimento autonomo nel rispetto delle normative vigenti.		
	INFRASTRUTTURE A RETE: L'area è dotata dei servizi a rete: acqua civile, energia elettrica e gas. Non si rilevano criticità.		
ACCESSIBILITÀ: Direttamente dalla viabilità esistente.			
QUALITÀ AMBIENTALE	CARATTERIZZAZIONI E CRITICITÀ		
	Suolo	L'area è caratterizzata dalla presenza della unità litologica permeabili	Nessuna azione specifica prevista. Per gli aspetti sismici si rimanda alla relazione geologica
	Acqua	Non sono presenti vincoli limitanti sull'area	Nessuna azione prevista tranne le normative specifiche del RUE
	Aria	L'area ricade in un ambito urbano produttivo con sorgenti di inquinamento stradale e presumibilmente industriale artigianale. La proposta di RUE implementa le funzioni insediabili.	Le funzioni residenziali vanno tutelate e non poste a contatto diretto con le funzioni produttive a parte quelle connesse con l'attività. Per il resto si rimanda alle norme specifiche del RUE.
	Elettromagnetismo	L'area dista circa 287 metri da un impianto di telefonia mobile Vodafone in direzione Est-Nord/Est.	Nessuna azione specifica
	Rumore	L'area ricade in Classe acustica V (70-60 dBA) aree prevalentemente produttive.	Vale quanto specificato per la componente aria
Ecosistema Paesaggio Beni culturali	L'area è collocata in un contesto già urbanizzato e produttivo. Non sono presenti ecosistemi	Nell'ambito di un intervento sull'area è consigliabile una riqualificazione ambientale per migliorare la attuale situazione.	
ALTRE CRITICITÀ:			
GIUDIZIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE: idoneo con prescrizioni derivanti			

n. 7 CASTEL SAN PIETRO TERME		LOCALITÀ: CAPOLUOGO Via Torricelli.	
STATO ATTUALE PRG – Zona R3r		ATTUATO	RUE – AUC_B.5 – N14
Su	Ut 0,40 mq/mq	Su	Uf 0,50 mq/mq
Sf	Lotto attuale di proprietà comunale	Sf	Lotto attuale di proprietà comunale
DESTINAZIONE D'USO DI PRG	<ul style="list-style-type: none"> o Funzione abitativa (max 70% Su edificabile) o Funzioni di servizio o Funzioni commerciali di vicinato, esercizi pubblici, artigianato di servizio e laboratoriale, att. finanziarie, direzionali e assicurative fino a un max del 30% della Su edificabile 	DESTINAZIONE D'USO DI RUE	Le funzioni ammissibili sono: A- RESIDENZA B- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA C- FUNZIONI TERZIARIE G- DOTAZIONI ED INFRASTRUTTURE



DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E ACCESSIBILITÀ	<p>SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO: Sistema di smaltimento autonomo nelle reti esistenti nel rispetto delle normative vigenti</p> <p>INFRASTRUTTURE A RETE: L'area è dotata ai margini dei servizi a rete: acqua civile, energia elettrica e gas. Non si rilevano criticità..</p> <p>ACCESSIBILITÀ: Direttamente dalla via Torricelli.</p>		
	QUALITÀ AMBIENTALE		CARATTERIZZAZIONI E CRITICITÀ
Suolo		L'area è caratterizzata dalla presenza della unità litologica Sabbie di Imola dotati di una certa permeabilità	Nessuna azione specifica prevista. Per gli aspetti sismici si rimanda alla relazione geologica
Acqua		Non sono presenti vincoli limitanti sull'area	Nessuna azione prevista tranne le normative specifiche del RUE
Aria		L'area è posta al margine della via Torricelli asse viario con traffico relativamente non trascurabile	Nessuna azione specifica salvo la verifica delle fonti d'inquinamento presenti
Elettromagnetismo		L'area dista circa 512 metri da un impianto di telefonia mobile Vodafone in direzione Nord/Est.	Nessuna azione specifica prevista
Rumore		L'area ricade in Classe acustica III (60-50 dBA).	Valutazione del clima acustico presente ed eventuali prescrizioni in fase realizzativa
Ecosistema Paesaggio Beni culturali		L'area non si trova all'interno di nessun sistema.	La presenza di aree verdi al margine consiglia di curare l'inserimento paesaggistico
ALTRE CRITICITÀ:			
GIUDIZIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE: idoneo con prescrizioni derivanti			