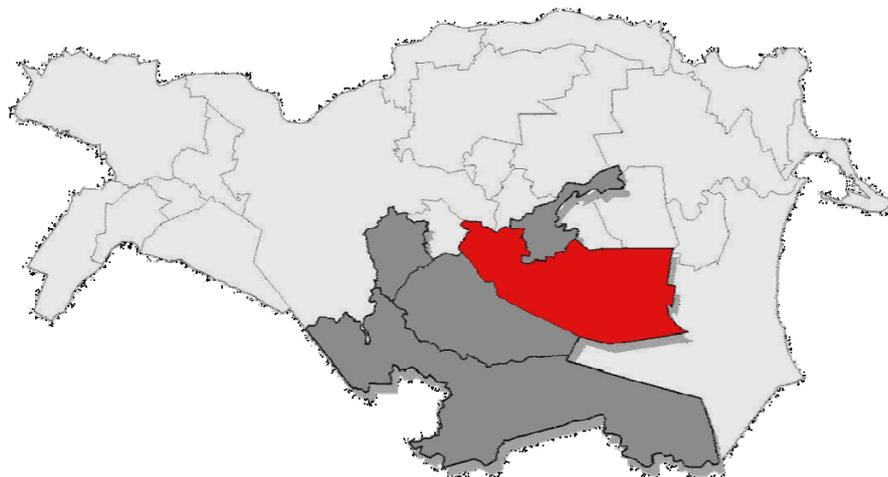


Comuni di  
**ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO**  
**PORTOMAGGIORE-VOGHIERA**

PROVINCIA DI FERRARA



comune di  
**OSTELLATO**

# **POC**

**Piano Operativo Comunale**  
**(L.R. 20/2000)**

## **Norme generali di attuazione**

Allegato alla delibera del  
Consiglio Unione Valli e Delizie  
n. 5 in data 19.03.2014

**Stesura per approvazione**  
**marzo 2014**

Sindaco di Argenta: *Antonio Fiorentini*  
Sindaco di Migliarino: *Sabina Mucchi*  
Sindaco di Ostellato: *Andrea Marchi*  
Sindaco di Portomaggiore: *Nicola Minarelli*  
Sindaco di Voghiera: *Claudio Fioresi*

## **GRUPPO DI LAVORO**

### **Coordinamento generale:**

*ing. Luisa Cesari – responsabile dell'ufficio di piano*

### **Ufficio di piano:**

Comune di Argenta: *ing. Luisa Cesari*

Collaboratori: *d.ssa Nadia Caucci, geom. Paolo Orlandi*

Comune di Migliarino: *arch. Antonio Molossi*

Comune di Ostellato: *geom. Claudia Benini*

Comune di Portomaggiore: *ing. Luisa Cesari, geom. Gabriella Romagnoli*

Comune di Voghiera: *arch. Marco Zanoni*

Collaboratori: *geom. Massimo Nanetti*

### **Progettisti:**

Ufficio di Piano: *ing. Luisa Cesari*

Collaboratori Ufficio di Piano: *geom. Claudia Benini, geom. Gabriella Romagnoli*

Collaboratori esterni: *arch. Barbara Marangoni, dott. Thomas Veronese*

Cartografia: *geom. Paolo Orlandi*

# COMUNE DI OSTELLATO

PROVINCIA DI FERRARA

## POC 2014-2019 NORME GENERALI DI ATTUAZIONE

File	Fase	Redatto		Approvato	
		Data	Firma	Data	Firma
<b>POC 2013-20018</b>					
Norme_Ostellato-POC	1 bozza	14.02.2013	BC	10.06.2013	BC
Norme_Ostellato-10-06-2013	Richiesta pareri	11.06.2013	BC	11.06.2013	BC - CL
norme_ostellato_09-08-2013_DEF	Adozione	09.08.2013	BC	09.08.2013	BC - CL
norme_ostellato_MOD_APP	Controdeduzione	11.03.2014	BC	11.03.2014	BC - CL
norme_ostellato_APP	Approvazione	11.03.2014	BC	11.03.2014	BC - CL

Adozione Delibera del Consiglio Comunale

n. 44 del 28.08.2013

Approvazione Delibera del Consiglio Comunale

n. .... del .....

MARZO 2014

**INDICE**

Art. 1.0	Premessa	3
<b>PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>		<b>4</b>
<i>TITOLO I - DEFINIZIONE DEL PIANO E QUADRO PROGRAMMATICO .....</i>		<i>4</i>
Art. 1.1	Definizione e obiettivi del POC	4
Art. 1.2	Corrispondenza e gerarchia tra gli strumenti	4
Art. 1.3	Strumenti equiparati al POC	5
Art. 1.4	Strumenti subordinati al POC	5
Art. 1.5	Strumenti sovraordinati	6
<i>TITOLO II - CONTENUTI DEL POC .....</i>		<i>8</i>
Art. 2.1	Contenuti del POC	8
Art. 2.2	Classificazione strategica del territorio comunale	9
Art. 2.3	Classificazione operativa del territorio comunale	10
Art. 2.4	Elaborati del POC	11
Art. 2.5	Criteri di prevalenza tra gli elaborati del POC	13
Art. 2.6	Cogenza delle disposizioni del POC (prescrizioni, direttive ed indirizzi)	13
Art. 2.7	Valore delle individuazioni grafiche	15
Art. 2.8	Parametri d'intervento	17
Art. 2.9	Definizioni edilizie ed urbanistiche	21
<i>TITOLO III - MODALITÀ ATTUATIVE .....</i>		<i>22</i>
Art. 3.1	Misure di salvaguardia	22
Art. 3.2	Entrata in vigore delle norme del POC e disposizioni abrogate	24
Art. 3.3	Piani attuativi vigenti e loro varianti	24
Art. 3.4	Interventi ammessi fino all'attuazione del POC	24
Art. 3.5	Disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni del POC	24
Art. 3.6	Interventi per i quali il POC assume valore ed effetti di PUA	27
Art. 3.7	Comparti soggetti a PUA o PU successivo al POC	27
Art. 3.8	Interventi da attuarsi sulla base di accordi ex art. 18 L.R. 20/2000	28
Art. 3.9	Soggetti attuatori del POC	28
Art. 3.10	Perequazione urbanistica e diritti edificatori	29
Art. 3.11	Varianti ed integrazioni al POC	32
Art. 3.12	Permesso di costruire in deroga	34
Art. 3.13	Norme alla scadenza del POC	34
Art. 3.14	Norme alla scadenza dei PUA attuativi del POC	35
<b>PARTE II - DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI .....</b>		<b>36</b>
<i>TITOLO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO .....</i>		<i>36</i>
Art. 4.1	Edifici e complessi di valore storico	36
Art. 4.2	Centri storici	37
Art. 4.3	Aree e complessi archeologici	39
<i>TITOLO V – IL SISTEMA RESIDENZIALE.....</i>		<i>39</i>
Art. 5.1	Dimensionamento nuovi insediamenti residenziali del POC	39
Art. 5.2	Localizzazione dei Comparti per nuovi insediamenti residenziali	40
Art. 5.3	Ambiti da Riquilificare ( <i>omissis</i> )	40
Art. 5.4	Nuclei residenziali in territorio rurale	40
Art. 5.5	Territorio rurale	41
Art. 5.6	Campi attrezzati per la sosta dei nomadi	41
<i>TITOLO VI – IL SISTEMA PRODUTTIVO .....</i>		<i>42</i>
Art. 6.1	Localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi	42
Art. 6.2	Dimensionamento produttivo del POC	42
Art. 6.3	Ambiti produttivi da Riquilificare ( <i>omissis</i> )	42
Art. 6.4	Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti in AR-P ( <i>omissis</i> )	42
Art. 6.5	Impianti per la produzione energetica (uso d7)	42
Art. 6.6	Nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR)	43
<i>TITOLO VII – IL SISTEMA COMMERCIALE .....</i>		<i>44</i>
Art. 7.1	Quadro programmatico e definizioni delle strutture di vendita	44
Art. 7.2	Dimensionamento commerciale del POC	44
Art. 7.3	Localizzazione delle nuove strutture commerciali	44
Art. 7.4	Accessibilità	45
Art. 7.5	Dotazioni delle strutture commerciali	45

<b>TITOLO VIII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LA MOBILITA’</b> .....	<b>46</b>
Art. 8.1 La rete stradale	46
Art. 8.2 Classificazione delle strade	47
Art. 8.3 Fasce di rispetto stradale	48
Art. 8.4 Impianti di distribuzione dei carburanti	49
Art. 8.5 La rete ferroviaria	49
Art. 8.6 Fasce di rispetto ferroviario	49
Art. 8.7 L'idrovia	49
<b>TITOLO IX – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LA GESTIONE DELLE ACQUE</b> .....	<b>50</b>
Art. 9.1 Rete di scolo fognatura e depurazione	50
<b>TITOLO X – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER IL TRASPORTO DELL'ENERGIA</b> .....	<b>51</b>
Art. 10.1 Elettrodotti	51
Art. 10.2 Gasdotti	52
Art. 10.3 Condutture per prodotti chimici ( <i>omissis</i> )	52
<b>TITOLO XI – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI</b> ....	<b>51</b>
Art. 11.1 Dotazioni obiettivo	52
Art. 11.2 Dimensionamento delle attrezzature e spazi collettivi per la popolazione	53
Art. 11.3 Dimensionamento delle dotazioni negli insediamenti produttivi	53
Art. 11.4 Dimensionamento delle dotazioni nei nuovi insediamenti commerciali	54
Art. 11.5 Concorso alla realizzazione delle dotazioni	54
Art. 11.6 Altre dotazioni in relazione agli interventi programmati	56
Art. 11.7 Dotazioni ecologico-ambientali	56
<b>TITOLO XII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI CIMITERIALI</b> .....	<b>57</b>
Art. 12.1 Cimiteri umani e relativa fascia di rispetto.	57
Art. 12.2 Cimiteri animali.	57
<b>TITOLO XIII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LE COMUNICAZIONI</b> .....	<b>57</b>
Art. 13.1 Impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva.	57
Art. 13.2 Impianti fissi per la telefonia mobile.	57
<b>TITOLO XIV – SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI, PAESISTICHE E CULTURALI</b> .....	<b>58</b>
Art. 14.1 Sistema delle valenze ambientali e paesistiche.	58
Art. 14.2 Interventi programmati nelle aree di valenze ambientali e paesaggistiche	59
Art. 14.3 Sistema degli elementi di identità storico-culturale	59
Art. 14.4 Sistema delle tutele relative alle fragilità e vulnerabilità del territorio	59
Art. 14.5 Disposizioni del POC relative alle aree interessate da fragilità e vulnerabilità del territorio	60
<b>TITOLO XV – IL SISTEMA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE</b> .....	<b>61</b>
Art. 15.1 Elementi strategici per la valorizzazione dell'ambiente	61
Art. 15.2 Itinerari di fruizione	62
Art. 15.3 Rete ecologica	62
Art. 15.4 Progetti per la fruizione ambientale, il turismo e il tempo libero;	63
<b>TITOLO XVI – SINGOLI INTERVENTI PROGRAMMATI IN TERRITORIO RURALE</b> .....	<b>63</b>
Art. 16.1 Disposizioni generali	63
Art. 16.2 abitazioni (uso a1)	63
Art. 16.2 bis - Attività commerciali (usi d2 e b1)	63
Art. 16.3 fabbricati di servizio (uso d4.1)	64
Art. 16.4 Impianti zootecnici (usi d4.2 e d5)	64
Art. 16.5 Impianti di stoccaggio di liquami, fanghi e fertilizzanti	66
Art. 16.6 Spandimento agronomico	67
Art. 16.7 Impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli (uso d6)	67
Art. 16.8 Impianti produttivi (uso d1)	68
Art. 16.9 Attività ricreative che comportino emissioni rumorose (uso c7)	68
Art. 16.10 Impianti per l'ambiente, impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti	68
Art. 16.11 Depositi a cielo aperto	68
Art. 16.12 Servizi generali o di pubblica utilità, impianti per la protezione civile	69
Art. 16.13 Cave e significativi movimenti terra	69
Art. 16.14 Interventi nel Mezzano	69
<b>TITOLO XVII - FONTI DI FINANZIAMENTO PER LE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO</b> .....	<b>70</b>
Art. 17.1 Fonti di finanziamento per le opere di interesse pubblico e generale	70

## **Art. 1.0          Premessa**

Le presenti norme sono distinte in 2 parti, 17 titoli e 93 articoli;  
I rimandi alle diverse parti del regolamento sono riferiti agli articoli attraverso due o tre coppie di numeri separate da un punto, in cui la prima coppia richiama il numero del titolo (progressivo e continuo per tutte le parti delle presenti norme), la seconda il numero dell'articolo (che riprende da 1 per ogni titolo) e la terza il numero del comma (che riprende da 1 per ogni articolo)

<b>PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>
--

**TITOLO I - DEFINIZIONE DEL PIANO E QUADRO PROGRAMMATICO****Art. 1.1 Definizione e obiettivi del POC**

1. Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i., il Piano Operativo Comunale (POC) individua e disciplina gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) e coerentemente con le disposizioni di tipo generale del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

2. Obiettivi generali di ciascun POC sono quelli indicati, all'art. 2 della L.R. 20/2000 comma 2. Gli obiettivi specifici del presente piano sono quelli dichiarati nella relazione illustrativa, con riferimento agli obiettivi strategici indicati dal PSC e specificati dalla Valsat del POC. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti dal presente POC devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi dichiarati, misurati mediante gli indicatori definiti dalla Valsat del POC.

**Art. 1.2 Corrispondenza e gerarchia tra gli strumenti**

1. Nel quadro programmatico di riferimento per le trasformazioni territoriali il POC si conforma ai piani di rango superiore, si coordina con altri strumenti di pari livello e viene attuato attraverso strumenti di rango inferiore, secondo i principi di sussidiarietà e complementarità.

2. Ai fini delle **correlazioni con la legislazione nazionale**, il Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio e il POC previsti dalla L.R.20/2000, corrispondono insieme al Piano Regolatore Generale del comune di cui alla L. 1150/1942 e s.m.i. Tuttavia si possono distinguere due distinti livelli di politiche di piano, un livello di area vasta di rango sovracomunale che fa riferimento al PSC e un livello comunale che fa riferimento a POC e RUE.

3. Tutte le modifiche delle politiche di piano dovranno seguire l'iter proprio del livello gerarchico assegnato ai contenuti cui fanno riferimento.

4. Per quanto riguarda la **correlazione tra le disposizioni del POC con gli altri strumenti comunali**, valgono le disposizioni di carattere generale di seguito richiamate.

5. Le disposizioni contenute nelle norme del PSC e relativi allegati prevalgono, sia rispetto il RUE che il POC, pertanto il POC è predisposto in conformità al PSC vigente.

6. Analogamente gli strumenti attuativi e i progetti in esso individuati, non possono prevedere modifiche rispetto a quanto indicato dal PSC, in termini di destinazioni urbanistica, di quantità minime di aree per dotazioni territoriali ed ecologiche e di carico insediativo massimo.

7. Il POC può viceversa prevedere ed individuare aree per dotazioni territoriali ed ecologiche in quantità superiore a quanto indicato dal PSC.

8. Il POC e i suoi strumenti attuativi specificano, all'interno dei comparti di attuazione degli ambiti programmati, le destinazioni d'uso ammesse e possono individuare destinazioni d'uso non richiamate dal PSC purché siano verificate entrambe le seguenti condizioni:

- queste siano compatibili con le destinazioni urbanistiche previste dal PSC;
- qualora comportino un incremento complessivo del fabbisogno di aree per dotazioni territoriali ed ecologiche previste per ogni singolo ambito, ne sia contestualmente prescritta la realizzazione.

9. Il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della L. 10/77. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

### Art. 1.3 Strumenti equiparati al POC

1. Sono strumenti equiparati al POC:

- il PRG, approvato con DGR n.215 del 19.02.1991 e sue varianti, in quanto strumento previgente attinente al medesimo livello di pianificazione;
- il RUE, approvato con DCC n.87 del 27.11.2009 rettificato con DCC n. 6 del 9.02.2010 e sue varianti, in quanto strumento complementare, in ordine agli interventi non disciplinati dal POC ed alla disciplina generale per gli interventi programmati dal POC, applicabile per gli aspetti in esso non specificati.

2. I riferimenti al PRG, operati dalla legislazione nazionale e dalla legislazione regionale previgente alla L.R. 20/2000, si intendono riferiti al PSC, al POC o al RUE in relazione alla pertinenza delle specifiche disposizioni rispetto agli ambiti di applicazione dei detti strumenti complementari.

3. Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, il POC può assumere, anche in deroga ai limiti temporali di sua validità, il valore e gli effetti del PUA, ovvero individuare le previsioni da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri. In forma di indirizzi direttive o prescrizioni.

4. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti di ciascuno dei seguenti strumenti:

- “Progetti di valorizzazione commerciale” di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 14/99, di seguito definiti **PdVC**;
- “Piani pluriennali per la mobilità ciclistica”, di cui alla L.R. 366/98, di seguito definiti **Ppmc**.

5. Sono inoltre parte integrante dello strumento in cui vengono recepiti, pertanto gerarchicamente equiparati, gli accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 (**A-18**), che gli enti concludono con i privati per assumere proposte di rilevante interesse per la comunità, nella pianificazione. Pertanto sono equiparati alle disposizioni del POC gli accordi A-18, recepiti nella sua delibera di adozione e confermati nel piano approvato.

6. In considerazione della evoluzione della normativa riferita al commercio, sono inoltre equiparati ai progetti di valorizzazione commerciale e quindi individuabili dal POC, i “progetti di urbanistica commerciale” ovvero i “centri commerciali naturali” previsti dalla L.R. 41/97 e s.m.i..

### Art. 1.4 Strumenti subordinati al POC

1. In via ordinaria il **PUA** attuativo del POC è uno strumento ad esso subordinato e non può contenere previsioni in contrasto con le disposizioni del POC stesso, pertanto sono subordinati a quest'ultimo anche i seguenti strumenti equiparati al PUA:

- **Pp**: Piani particolareggiati, di cui agli artt. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- **PdL**: Piani di Lottizzazione, di cui agli artt. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- **Peep**: Piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- **Pip**: piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- **PdR**: Piani di Recupero, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- **Pii**: programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- **PRUSST**: programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493.
- **PRU**: Programma di Riqualficazione Urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19;
- **PIA**: “Piano di Investimenti in Azienda agricola” è uno strumento attuativo, di cui all'art. IV. 36, formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al “Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a -Investimenti nelle aziende agricole” (Reg. C.E. 1257/1999);
- **PU**: Progetto Unitario convenzionato, di cui all'art. IV.35 del RUE.

2. La realizzazione di ciascuno degli interventi previsti nei detti strumenti urbanistici da parte dei privati, presuppone comunque uno o più titoli abilitativi, i quali a loro volta non possono contenere previsioni in contrasto con le loro disposizioni. Il RUE e la normativa nazionale e regionale disciplinano le procedure, ed i contenuti dei titoli abilitativi edilizi.

3. Anche nel caso, indicato al comma 3 dell'art. 1.3, in cui il POC assume valore di PUA, gli elaborati di dettaglio allegati al titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli interventi previsti dal PUA, non possono introdurre variazioni in contrasto con le disposizioni generali e di dettaglio dei detti piani.

#### Art. 1.5 Strumenti sovraordinati

1. Al fine di contestualizzare le disposizioni del presente piano si riporta di seguito un estratto delle sigle degli strumenti urbanistici sovraordinati che costituiscono il quadro di riferimento programmatico in cui si inserisce il presente POC.

<p><b>Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)</b> approvato dall'Assemblea Legislativa con la deliberazione n. 276 del 3/2/2010;</p>
<p><b>Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)</b> approvato dal Consiglio regionale con la deliberazione n. 1338 del 28 gennaio 1993, come modificato con delibere G.R. 93/2000 - 2567/2002 - 272/2005 - 1109/2007 (di pubblicazione del testo coordinato);</p>
<p><b>Piano Regionale Integrato dei Trasporti (P.R.I.T.)</b> approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 1322 del 22 dicembre 1999. Con delibera della Giunta regionale n. 1877 del 23/11/2009 è stato approvato il "<b>Documento preliminare</b>" relativo al nuovo PRIT 2010-2020; con decreto del Presidente della Regione n. 186 del 3/9/2010, come previsto dall'art. 5 bis della L.R. 30/98, è stata convocata la Conferenza di pianificazione del nuovo PRIT 2010-2020, conclusa con la seduta del 20 dicembre 2010;</p>
<p><b>Piano regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.)</b> adottato con delibera del Consiglio Regionale n. 633 del 22 dicembre 2004 ed approvato dall'Assemblea Legislativa con deliberazione n. 40 del 21.12.2005;</p>
<p><b>Piano Energetico Regionale (PER)</b> approvato con del. Ass. Legislativa n. 141 del 14/11/2007. <b>II° Piano Triennale di Attuazione del PER 2011-2013</b> approvato con delibera dell'Assemblea Legislativa n. 50 del 26.07.2011;</p>
<p><b>Delibera Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna</b> n. 28 del 6/12/10 <i>"Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica."</i></p>
<p><b>Delibera Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna</b> n. 51 del 26/7/11 <i>"Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica."</i></p>
<p><b>Programma di Sviluppo Rurale</b> dell'Emilia-Romagna 2007/2013 adottato dalla R.E.R. con delibera dell'Assemblea Consigliare n. 99 del 30.1.2007 ai sensi del Reg. (CE) 1698/05 e approvato con Decisione della Commissione Europea C (2007) 4161 del 12.9.2007;</p>
<p><b>Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il bacino Idrografico del fiume Po</b> – ad esclusione del Delta - (PAI Po), approvato con D.P.C.M. 24/5/2001;</p>
<p><b>Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta del fiume Po</b> (PAI Delta), adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 5/2007 del 19/7/07;</p>
<p><b>Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Reno (PAI Reno)</b> approvato, per il territorio di rispettiva competenza, dalla Regione Emilia-Romagna con D.G.R n. 567/7.4.2003 e dalla Regione Toscana con DGR n. 114/21.9.2004;</p>
<p><b>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)</b> approvato dalla Giunta regionale con delibera n. 20 del 20 gennaio 1997.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Variante di adeguamento in materia di rifiuti</b> approvata con delibera del Consiglio provinciale n. 101 del 27 ottobre 2004 (vedi anche PPGR) ) e adeguato con delibera del Consiglio provinciale n.48/204220 del 1/4/2009;</li> <li>– <b>Variante di adeguamento "Reti ecologiche"</b>, approvata con deliberazione C.P. n. 140 del</li> </ul>

<p>17.12.2008 con P.G. 103941;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Variante di aggiornamento in materia di Emittenze Radio televisive</b>, approvata, contestualmente al PLERT, con deliberazione C.P. n. nn. 31/15329 del 24/3/2010 (vedi anche PLERT);</li> <li>– <b>Variante di adeguamento in materia di Commercio</b>, approvata, contestualmente al POIC, con deliberazione C.P. n. 80/63173 del 28/7/2010 (vedi anche POIC)</li> <li>– <b>Variante di adeguamento PTCP alla LR 20/00 -Sistema degli Ambiti Specializzati per Attività Produttive</b> - Documento preliminare approvato dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 374/98787 del 25.11.2008;</li> </ul>
<p><b>Piano di Gestione Sito UNESCO –Programma 2011/2012</b>-Accordo di Programma sottoscritto dai Soggetti Istituzionali in data 3/10/2011</p>
<p><b>Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti (P.P.G.R.)</b>” - approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 100 del 27 ottobre 2004 e adeguato con delibera del Consiglio provinciale n.48/204220 del 1/4/2009;</p>
<p><b>Piano Operativo per gli Insedimenti Commerciali (P.O.I.C.)</b> – comportante adeguamento del P.T.C.P. - approvato con delibera Consiglio provinciale n. 80/63173 del 28/7/2010;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Variante di adeguamento</b> alla L. 27/2012 - Documento preliminare approvato dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 313/100387 del 27/12/2012;</li> </ul>
<p><b>Piano di Localizzazione delle Emittenze Radio Televisive (P.L.E.R.T.)</b> – comportante aggiornamento del PTCP - approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 31/15329 del 24/3/2010;</p>
<p><b>Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (P.I.A.E.) 2009-2028</b>–approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 53/37503 del 25.05.2011;</p>
<p><b>Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell’Aria (PTRQA)</b> approvato con delibera Consiglio provinciale n. 24/12391 del 27.2.2008;</p>
<p><b>Valutazione del fabbisogno e della localizzazione degli impianti di cremazione</b> nella Provincia di Ferrara (art. 3, LR 19/’04). Aggiornamento approvato con deliberazione della Giunta provinciale nn. 252/65303 del 3/8/2010</p>
<p><b>Atto provvisorio di individuazione delle aree di danno per gli stabilimenti a rilevante rischio di incidente</b> - L.R. 26/03 art. 12. Delibera Consiglio provinciale n. 115 del 5.11.2008;</p>
<p><b>Piano di Provinciale di Emergenza di Protezione Civile</b> – Rischio Industriale approvato con delibera Consiglio provinciale n. 51/36018 del 26/5/2010;</p>
<p><b>Piano Provinciale di emergenza di protezione civile -stralcio incendi boschivi-</b> approvato con delibera Consiglio provinciale n. 82/62546 del 14/7/2010;.</p>
<p><b>“Programma per la realizzazione della Rete Provinciale dei percorsi ciclabili”</b> (a specifica del PTCP) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 8/5147 del 13 febbraio 2002;</p>
<p><b>“Programma per la realizzazione della Rete Provinciale delle Vie d’acqua”</b> (a specifica del PTCP) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 129/102542 del 27 novembre 2003;</p>
<p><b>Piano Faunistico e Venatorio Provinciale (P.F.V.P.)</b> 2008/2012 approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 46/32784 del 30.4.2008;</p>
<p><b>Piano di Bacino Ittico Provinciale</b> 2011-2015, approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 21/16392 del 30.3.2011;</p>
<p><b>Programma Rurale Integrato Provinciale (PRIP)</b> 2007-2013, (Strumento d'attuazione provinciale del Programma di Sviluppo Rurale 2007/2013 – PSR), approvato con Delibera Consiglio Provinciale n.86440/2007, modificato con Delibera Consiglio Provinciale n.12201/2011 e 88/78511 del 25/10/’12;;</p>
<p><b>Piano del Parco del Delta del Po:</b></p>

– <b>Stazione Comacchio</b> Centro Storico, adottato con DCP n. 110/97421 del 20.12.2012
– <b>Stazione Campotto-Argenta</b> , approvato con DGR n. 515 del 20/04/'09
– <b>Stazione Valli di Comacchio</b> , approvato con DGR n. 2282/17.11.2003
– <b>Stazione Volano-Mesola-Goro</b> , approvato con D.G.R. n. 1626 del 31/7/'01
<b>PSC:</b> Piano Strutturale Comunale, approvato con DCC n. 86 del 27.11.2009 e varianti

## TITOLO II - CONTENUTI DEL POC

### Art. 2.1 Contenuti del POC

1. In termini generali, Il POC ha i contenuti generali illustrati al paragrafo 2.2 della “Relazione generale e VALSAT”.

2. Nel disciplinare gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, il presente POC articola il proprio apparato normativo in diversi strumenti di seguito elencati.

3. In particolare il presente POC, programma e disciplina in modo puntuale, con specifiche schede i comparti edificatori in territorio urbanizzato o urbanizzabile e gli interventi in territorio rurale non connessi allo svolgimenti di attività agricole, che comportano la riclassificazione delle aree interessate, in riferimento alle classi indicate ai successivi art. 2.2.e 2.3.

4. Il presente POC definisce inoltre, nelle presenti norme, le condizioni generali per la realizzazione degli ulteriori interventi non disciplinati dal RUE, in merito ai seguenti sistemi territoriali:

- |   |                        |
|---|------------------------|
| – sistema insediativo storico testimoniale,                             | di cui al titolo IV;   |
| – sistema residenziale,   | di cui al titolo V;    |
| – sistema produttivo,   | di cui al titolo VI;   |
| – sistema commerciale   | di cui al titolo VII;  |
| – sistema delle dotazioni per la mobilità                               | di cui al titolo VIII; |
| – sistema delle dotazioni per la gestione delle acque                   | di cui al titolo IX;   |
| – sistema delle dotazioni per il trasporto dell'energia                 | di cui al titolo X;    |
| – sistema delle attrezzature e spazi collettivi                         | di cui al titolo XI;   |
| – sistema delle dotazioni cimiteriali                                   | di cui al titolo XII;  |
| – sistema delle dotazioni per le comunicazioni                          | di cui al titolo XIII; |
| – sistema delle valenze ambientali paesistiche culturali                | di cui al titolo XIV;  |
| – sistema degli elementi strategici per la valorizzazione dell'ambiente | di cui al titolo XV;   |
| – interventi programmati in territorio rurale                           | di cui al titolo XVI;  |

5. Il Documento programmatico per la qualità urbana descrive le strategie che il primo POC si prefigge in relazione ai fabbisogni e all'identità territoriale al fine di migliorare complessivamente il sistema delle dotazioni e la qualità degli insediamenti e del territorio.

6. Il “*Quadro sinottico degli interventi programmati*” riproduce il quadro degli interventi di trasformazione territoriale programmati, e nella valutazione generale ne verifica la **compatibilità urbanistica**.

7. Con gli strumenti normativi di cui ai commi 3,4, e 5 e con la classificazione operativa del territorio definita nelle Tavole normative del POC/RUE, esso definisce, le **condizioni conformative della proprietà dei suoli** in termini di diritti edificatori, vincoli e condizioni di sostenibilità delle trasformazioni programmate.

8. Per quanto riguarda le porzioni di territorio ricadenti entro il perimetro del **Parco regionale del Delta del Po**, il POC fa salve le disposizioni sovraordinate contenute nel Piano Territoriale di stazione adottato. Per tali porzioni di territorio le disposizioni del POC si applicano con riferimento a tutti gli aspetti che non siano esplicitamente disciplinati nel Piano territoriale del Parco.

9. Fatto salvo quanto espressamente indicato nei suoi elaborati, il POC rinvia al RUE e alle normativa nazionale e regionale per quanto attiene:

- la disciplina degli “interventi ordinari” da attuarsi mediante intervento edilizio diretto;
- la definizione dei parametri e dei requisiti urbanistico-edilizi non specificati nel POC, da rispettare per l’attuazione diretta dei singoli interventi;
- le procedure amministrative per l’attuazione degli interventi sottoposti a PUA o a intervento diretto, ivi comprese le procedure di VIA e di VAS, fermo restando che il POC indica quali degli interventi da esso programmati devono essere sottoposti alle procedure di VIA e VAS ai sensi del Dlgs 152/06 e s.m.i.;
- l’individuazione dei titoli abilitativi edilizi e la documentazione a corredo delle domande, necessari per la realizzazione degli interventi;
- le procedure amministrative per la cessione delle aree da destinare a dotazioni territoriali ed ecologiche;
- la definizione dei contributi di concessione, delle monetizzazioni e la disciplina economica degli interventi comprese le sanzioni per le violazioni edilizie e delle modalità di attuazione degli interventi.

## **Art. 2.2 Classificazione strategica del territorio comunale**

1. Ai sensi dell’art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in tre categorie: territorio urbanizzato, territorio potenzialmente urbanizzabile e territorio rurale.

2. Il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistemate per usi urbani, o in corso di attuazione, e i singoli lotti interclusi. All’interno del territorio urbanizzato il PSC include i seguenti tipi di ambito:

**ACS:** Centro Storico;

**AUC:** Ambito Urbano Consolidato;

**ASP1:** Ambito Specializzato per Attività Produttive;

**ANS1:** Ambito per Nuovi Insediamenti Urbani. In corso di attuazione con PUA vigenti.

3. Il PSC individua inoltre porzioni particolari degli ambiti in territorio urbanizzato, quali ad esempio:

- porzioni di ACS, di cui al comma 4 art. A7 della L.R.20/2000, in cui sono ammessi interventi in deroga alla disciplina generale dell’ambito, di seguito denominati ACS-D;
- porzioni degli AUC da assoggettare a PUA, di seguito richiamati con la sigla AC-PUA.

4. Il territorio potenzialmente urbanizzabile include gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive. All’interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC include i seguenti ambiti:

**ANS2:** Ambito per potenziali nuovi insediamenti urbani;

**ANS3:** Ambito per potenziali nuovi Insediamenti urbani, da non destinare all’edificazione;

**ASP2:** Ipotesi di espansione degli ambiti specializzati per attività produttive.

5. Il territorio rurale include gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive. All’interno del territorio rurale il PSC include i seguenti ambiti:

- Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva, di seguito denominati **AVP**;
- Ambito agricoli di rilievo paesaggistico, di seguito denominati **ARP**.

6. All’interno dell’ARP è inoltre specificamente individuata la valle del Mezzano di seguito denominati **ARPM**.

7. Il PSC individua inoltre porzioni particolari degli ambiti in territorio rurale, tra i quali:
- Aree attrezzate per la valorizzazione e la fruizione in territorio rurale, di seguito richiamati con la sigla **VAR**
  - Nuclei residenziali in territorio rurale, di seguito richiamati con la sigla **NR**
  - Gli impianti produttivi in territorio rurale, di seguito richiamati con la sigla **IPR**;
  - Le principali dotazioni territoriali: attrezzature e spazi collettivi, di seguito richiamati con la sigla **DOT1**;
  - Le principali dotazioni ecologiche: depuratori, impianti trattamento rifiuti, casse di espansione, di seguito richiamati con la sigla **DOT2**;
  - Le principali dotazioni territoriali: cimiteri, di seguito richiamati con la sigla **DOT3**.
8. Sono inoltre individuate e disciplinate nel PSC una serie di elementi che si sovrappongono agli ambiti e ne condizionano le politiche di tutela e/o trasformazione, quali: le aree e gli elementi soggetti a specifiche disposizioni di tutela, le principali infrastrutture esistenti e di progetto con relative fasce di rispetto e corridoi di fattibilità.

### **Art. 2.3 Classificazione operativa del territorio comunale**

1. In coerenza con la L.R. 20/2000 e con la classificazione strategica, il POC e il RUE individuano nella propria cartografia gli ambiti del PSC e le seguenti loro porzioni particolari di seguito indicati:

nel territorio urbanizzato (tavole serie 2 del POC/RUE):

**CS:** centro storico

**AC1:** zone residenziali e miste consolidate di conservazione;

**AC2:** zone residenziali attuate o in corso di attuazione sulla base di PUA;

**AC3:** zone residenziali e miste consolidate a medio densità edilizia;

**AC4:** zone di eventuale trasformazione da assoggettare a PUA;

**AC5:** zone produttive in ambito consolidato;

**AC6:** zone per depuratori in ambito urbano;

**S:** zone per attrezzature e servizi pubblici, che comprendono :

- **Si:** attrezzature collettive per l'istruzione: scuole e asili;
- **Ss:** attrezzature collettive e civili e per servizi sociali e igienico-sanitari;
- **Sp:** attrezzature civili per la pubblica amministrazione, i servizi pubblici, la sicurezza e la protezione civile;

**R:** zone per attrezzature religiose;

**V:** zone per verde pubblico, che comprendono:

- **Vr:** zone per verde pubblico attrezzato per il gioco, la ricreazione e il tempo libero;
- **Vs:** zone per verde pubblico attrezzato per lo sport;

**P:** zone per parcheggi pubblici, che comprendono :

- **P1:** parcheggi pubblici;
- **P2:** parcheggi pubblici;
- **AP:** spazi aperti collettivi di libera fruizione;

**ASP1.1 :** Ambiti specializzati per attività produttive: zone totalmente o prevalentemente edificate ;

**ASP1.2 :** Ambiti specializzati per attività produttive: zone edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA;

nel territorio urbanizzabile (tavole serie 2 del POC/RUE):

**ANS1;** ambito di nuovo insediamento urbano in corso di urbanizzazione;

**ANS2,** ambito per potenziali nuovi insediamenti urbani;

**ANS3;** ambito per potenziali nuovi insediamenti urbani da destinare solo parzialmente all'edificazione;

**ASP2;** ambito potenziale per nuove attività produttive;

nel territorio rurale (tavole serie 1 e 2 del POC/RUE):

**AVP:** ambito agricolo ad alta vocazione produttiva;

**ARP:** ambito agricolo di rilievo paesaggistico;

**ARPM:** ambito del Mezzano;

**IPR:** impianti produttivi in territorio rurale; sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive.

**VAR:** valorizzazione ambientale e ricreativa; le aree agricole destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività ricreative, sportive e turistiche compatibili;

**NR:** Nuclei rurali; costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali.

2. Sono inoltre recepite e ulteriormente disciplinate dal RUE tutti gli elementi di tutela e le dotazioni che si sovrappongono agli ambiti e ne condizionano le politiche di trasformazione, richiamati al precedente art. 2.2.8.

3. In riferimento ai diversi livelli del piano comunale e alla normativa nazionale (DM 2 aprile 1968 n. 1444), si definiscono le seguenti corrispondenze:

zone DM 02.04.'68	ambiti PSC	sub-ambiti POC - RUE
<b>A</b>	ACS	CS, AC1
<b>B</b>	AUC, ,ANS1, AR, AC-PUA	AC2, AC3, AC4, AC5, ANS1
<b>C</b>	ANS2	ANS2
<b>D</b>	ASP1, ASP2, IP	ASP1, ASP2, IPR
<b>E</b>	AVP, ARP, ARPM, VAR, NR	AVP, ARP, ARPM, VAR, NR
<b>F</b>	DOT 1, DOT2, DOT3, ANS3	AC6, S, AR, V, P, VS, ANS3, fasce di rispetto

4. Ai fini della destinazione di specifiche politiche di recupero, sono equiparate alle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78 gli ambiti classificati come centri storici e i complessi storico testimoniali, individuati dal PSC.

5. Ai fini di attribuzione di priorità nella destinazione di specifici contributi alle aziende ivi operanti per compensare lo svolgimento di funzioni di tutela e miglioramenti dell'ambiente naturale, ai sensi del comma 3 dell'art. A -20 dell'allegato alla L.R. 20/00, sono equiparati agli "**ambiti agricoli periurbani**" le porzioni di territorio classificate dal POC/RUE come VAR e le zone di tutela ambientale e paesaggistica.

6. La cartografia del POC è costruita sulla cartografia del RUE, recepita integralmente e integrata con i temi propri del POC di seguito elencati:

**Comparti di trasformazione programmati.** Identificati attraverso il nome del comparto riportato nella "*Schede progetto*", che ne reca la disciplina specifica;

**PAE:** poli estrattivi; aree interessate da poli estrattivi disciplinati dal PIAE con valenza di PAE la cui coltivazione è programmata nel periodo di validità del POC;

**Singole opere** di valenza territoriale, che non comportano la riclassificazione dell'ambito in cui sono inserite, quali nuove strade e percorsi ciclabili, nodi di interscambio per la fruizione del territorio, ecc. puntualmente definite in legenda.

**Dotazioni territoriali P1 e P3:** l'individuazione di tali dotazioni, non essendo materia della cartografia di RUE, viene conseguentemente demandata al POC.

7. Nella classificazione operativa, in conseguenza della precisa individuazione dei comparti e delle opere, ovvero per la correzione di meri errori materiali, possono essere apportate rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché le stesse non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela.

#### **Art. 2.4 Elaborati del POC**

Il presente POC è composto dai seguenti elaborati :

1. una **“Sintesi non tecnica della struttura del piano”**, recante la sintesi della relazione generale e Valsat, ai fini di una maggior chiarezza di lettura della struttura del piano e della rispondenza dei suoi contenuti all’art. 30 della LR 20/2000;
2. la **“Relazione generale e VALSAT”** ai sensi della L.R. 20/2000, avente i contenuti del Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell’art. 13 del Dlgs 152/06 e s.m.i.
  - Allegato A alla Relazione generale e Valsat: Valutazione sulla mitigazione del rischio sismico per le aree candidate nel POC - III livello;
3. il **“Documento programmatico per la qualità urbana”**, previsto dalla lettera a-bis comma 2 dell’art.30 della LR 20/2000 come modificata dalla LR 6/2009, che costituisce approfondimento della relazione generale, per parti significative della città, individuando i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;
4. le presenti **“Norme generali di attuazione del POC”** che esplicitano le disposizioni operative di carattere generale;
5. il fascicolo recante il **“Quadro sinottico degli interventi programmati”**, il quale costituisce quadro di sintesi degli interventi programmati, e documento di indirizzo per il programma triennale delle opere pubbliche comunale. Esso recepisce la programmazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica o privata, aventi rilevanza territoriale in relazione al territorio comunale. In esso sono indicati la tipologia in riferimento ai sistemi disciplinata dalle presenti norme, la localizzazione le modalità di attuazione e le fonti di finanziamento di ciascun intervento. Esso pertanto costituisce il riferimento per la dichiarazione di compatibilità urbanistica;
6. il fascicolo **“Schede Progetto”** recante approfondimenti dell’individuazione e della valutazione dei principali interventi. Nelle *“Schede progetto”* sono definite le specifiche norme urbanistico edilizie dei seguenti comparti di trasformazione programmati, e le condizioni di intervento:
  - 1 - ANSS2(2) - Ostellato
  - 2 - ANS2(5) - Rovereto
  - 3 - ANS2(13) - Rovereto
  - 4 - IPR - S. Giovanni
  - 5 - ARP - S. Giovanni
  - 6 - ARPM - Mezzano
  - 7 - ARPM – Mezzano;

Per quanto attiene l’intervento di cui alla scheda n.6, data l’entità e tenuto conto della gestione sovracomunale delle politiche sul Mezzano, si rimanda la valutazione della sostenibilità dell’intervento alla sottoscrizione di un accordo inter-istituzionale da predisporre per concertare le scelte fra gli attori interessati ed a seguito dell’approfondimento di ulteriori valutazioni

7. il fascicolo degli **“Accordi con i privati art.18 L.R. 20/2000”**, riportanti gli accordi stipulati con i soggetti interessati ai fini dell’attuazione degli interventi programmati;
8. Tavole serie 1 del POC-RUE, nella quale è recepita ed aggiornata la cartografia di RUE relativa all’intero territorio rurale comunale e nella quale sono individuati tutti gli interventi ivi programmati dal presente POC.  
Essa si compone di 4 fogli in scala **1:10.000**:
  - **Tavola 1.O1:** “TERRITORIO RURALE”
  - **Tavola 1.O2:** “TERRITORIO RURALE”
  - **Tavola 1.O3:** “TERRITORIO RURALE”
  - **Tavola 1.O4:** “TERRITORIO RURALE”;

9. Tavole serie 2 del POC-RUE, nella quale è recepita ed aggiornata la cartografia di RUE relativa del territorio urbanizzato o urbanizzabile e nella quale sono individuati tutti gli interventi, ivi programmati dal presente POC. Sono quindi indicate le porzioni dell'Ambito Urbano Consolidato la cui trasformazione è assoggettata a PUA.  
Essa si compone di n 5 fogli in scala **1:2.000**:
- **Tavola 2.O1:** "CENTRI URBANI: OSTELLATO"
  - **Tavola 2.O2:** "CENTRI URBANI: MEDELANA-ROVERETO-SAN VITO"
  - **Tavola 2.O3:** "CENTRI URBANI: DOGATO-LIBOLLA-CAMPOLUNGO"
  - **Tavola 2.O4:** "CENTRI URBANI: SAN GIOVANNI"
  - **Tavola 2.O5:** "CENTRI URBANI: SAN GIOVANNI ZONA INDUSTRIALE";
10. Tavole serie 3 del POC-RUE, recante le disposizioni relative agli ambiti storici. Essa si compone di n 1 foglio in scala **1:1.000**:
- **Tavola n. 3** del POC-RUE: "CENTRO STORICO: MEDELANA – ROVERETO - SAN VITO";
11. **Tavola dei vincoli** in cui sono riportati tutti i vincoli che gravano sul territorio comunale, costituita da:
- Tavole grafiche in scala 1:10.000 TV.01 – TV.02 – TV.03 – TV.04
  - Scheda dei vincoli
12. la **Classificazione acustica operativa**, costituita da:  
"Norme acustiche operative". Le quali sostituiscono integralmente le norme approvate col PSC
- Tavole serie ZA** scala 1:10.000 del POC-RUE, relative all'intero territorio rurale, sostituiscono le tavole della stessa serie approvate con il PSC:
- **Tavola ZA\_O1:**
  - **Tavola ZA\_O2**
  - **Tavola ZA\_O3**
  - **Tavola ZA\_O4**
- Tavole serie ZA\_O2** relative al territorio urbanizzato e urbanizzabile in scala 1:2000
- **Tavola ZA\_O2\_O1:** "OSTELLATO"
  - **Tavola ZA\_O2\_O2** "MEDELANA-ROVERETO-SAN VITO"
  - **Tavola ZA\_O2\_O3** "DOGATO - LIBOLLA"
  - **Tavola ZA\_O2\_O4:** "SAN GIOVANNI"
  - **Tavola ZA\_O2\_O5:** " SAN GIOVANNI – ZONA INDUSTRIALE
13. il fascicolo recante i "**Pareri enti competenti**", recepiti in sede di formazione del POC nel rispetto dell'art. 34 comma 3 della L.R. 20 del 24.03.2000 e s.m.i..

#### **Art. 2.5 Criteri di prevalenza tra gli elaborati del POC**

1. In caso di incongruenza, le disposizioni specifiche riferite agli specifici progetti o ambiti del territorio programmati nel POC prevalgono sulle disposizioni di carattere generale, fatto salvo il rispetto dei limiti dettati dal PSC.
2. Nell'attuazione delle previsioni del POC, in caso di mancata corrispondenza tra il contenuto delle presenti Norme e quello degli elaborati cartografici, prevale quanto indicato dalle presenti normative.
3. In caso di mancata corrispondenza tra differenti elaborati grafici prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato di maggior dettaglio a scala maggiore (cioè in scala a denominatore minore).

#### **Art. 2.6 Cogenza delle disposizioni del POC (prescrizioni, direttive ed indirizzi)**

1. In osservanza del disposto dell'art. 11 della L.R. 20/2000 le disposizioni del presente POC si articolano in prescrizioni, direttive ed indirizzi. Dette disposizioni sono cogenti, nei termini e nei

limiti di seguito specificati.

2. Le prescrizioni costituiscono elemento di riferimento per l'attuazione di tutte le previsioni e non possono essere modificate senza costituire variante al POC.

3. Fatto salvo quanto previsto nei successivi commi, in generale le norme contenute nel POC hanno valore prescrittivo quando:

- individuano specifiche quantificazioni dei parametri urbanistici ed edilizi;
- esplicitano come prescrittive le disposizioni urbanistiche, morfologiche e di salvaguardia per l'attuazione delle trasformazioni previste;
- prevedono le modalità di attuazione delle singole trasformazioni;
- individuano specifiche azioni di mitigazione in relazione alle singole trasformazioni.

4. Inoltre assumono carattere di prescrizione tutte le indicazioni, le individuazioni e le quantificazioni definiti negli specifici elaborati, compreso quelle di carattere tipologico e planivolumetrico, per tutti gli interventi rispetto ai quali il POC assume gli effetti ed il valore di PUA.

5. Viceversa le disposizioni contenute nel POC hanno valore di direttiva o indirizzo quando si riferiscono a caratteri costruttivi, tipologici, planivolumetrici e morfologici relativi ad immobili assoggettati a piani urbanistici attuativi, da approvarsi successivamente al POC.

6. Il POC stesso stabilisce, negli elaborati specifici relativi ai singoli interventi, se e in quali termini le proprie indicazioni abbiano valore di direttiva o di indirizzo. A tal fine è indicato il valore di prescrizione, direttiva o indirizzo. Tali disposizioni dovranno trovare esplicito riscontro e opportuno riferimento negli strumenti attuativi delle previsioni del POC. Sono implicitamente intese come prescrittive le condizioni dello stato di fatto non soggette a trasformazioni pertinenti al POC.

7. Sono fatte salve le disposizioni cogenti contenute nel PTCP, nel PSC, e in tutti i disposti normativi statali, regionali o comunque sovraordinati, vigenti. Nella definizione degli interventi, per quanto non espressamente disciplinato dal POC, troveranno applicazione le disposizioni del RUE.

8. Le disposizioni per ciascun comparto d'intervento programmato dal presente POC sono organizzate all'interno di una singola "*Scheda progetto*", recante:

**(individuazione)**

- identificativo dell'intervento;
- denominazione del comparto;
- ubicazione;
- descrizione di massima;
- macroclassificazione del territorio;
- individuazione cartografica sugli strumenti generali;
- destinazione urbanistica;
- modalità d'attuazione;
- individuazione cartografica negli strumenti generali; (identificazione catastale)
- perimetro del comparto riportato su stralcio di mappa catastale;

**(norme)**

- parametri urbanistici;
- parametri edilizi;
- destinazioni d'uso ammesse;
- (eventuali) ulteriori prescrizioni;

**(schema direttore)**

- schema urbanistico dello stato di progetto con carattere di direttiva o indirizzo al PUA secondo le condizioni indicate nella scheda di Valsat;

**(eventuale schema direttore generale)**

- schema urbanistico generale cui risponde il disegno dello schema direttore dell'intervento per i comparti di cui è programmata la realizzazione di un solo primo stralcio rispetto la proposta di intervento recepita con l'accordo ex art. 18 L.R. 20/00;

**(scheda di Valsat)**

- “Scheda di Valsat” recante le condizioni di sostenibilità per la realizzazione dell’intervento e le mitigazioni imposte per ridurre l’impatto esercitato dall’intervento. In essa sono riprese tutte le disposizioni contenute nelle “*Schede d’ambito*” di Valsat di PSC, integrate in considerazioni desunte da approfondimenti del quadro conoscitivo. Tali disposizioni sono definite nella scheda come condizioni di carattere generale, mitigazioni da ritenere cogenti, prescrizioni, direttive e indirizzi per la predisposizione dei PUA ovvero per la realizzazione dei progetti programmati dal POC, con il rispettivo grado di cogenza;

**(zonizzazione acustica)**

- perimetro del comparto riportato su estratto della tavola di zonizzazione acustica, quale allegato conoscitivo della Valsat;

**(eventuale schema di smaltimento acque)**

- schema delle reti di progetto per lo smaltimento delle acque provenienti dal comparto, avente carattere di indirizzo al PUA, anche in relazione ad eventuali sistemi finalizzati alla invarianza idraulica, comunque subordinato alle prescrizioni degli enti competenti;

9. Il rispetto delle condizioni di sostenibilità espresse nella Valsat generale o specifica è riferimento necessario per la dichiarazione di conformità urbanistica degli interventi programmati.

**Art. 2.7 Valore delle individuazioni grafiche**

**(Contenuti)**

1. La cartografia del POC recepisce e coordina le indicazioni grafiche della cartografiche di PSC e RUE, per la definizione delle aree di intervento, soggette alle diverse politiche di regolazione dell’uso del suolo e delle sue risorse, ai vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali che derivano dai piani sovraordinati, da singoli provvedimenti amministrativi ovvero da previsioni legislative da esse recepite, pertanto costituisce dal momento della sua approvazione, carta unica del territorio ai sensi dell’art. 19 L.R. 20/2000;

2. Dal momento della sua approvazione essa è pertanto l’unico riferimento, per la pianificazione attuativa e per la verifica di conformità urbanistica ed edilizia e degli interventi, fatti salve le prescrizioni di piani sovraordinati le normative ed i vincoli sopravvenuti dopo la sua approvazione. Viceversa le previsioni del PSC costituiscono base di riferimento per i pareri e le intese di cui all’art. 81 del D.P.R. 616/77 e all’art. 37, della L.R. 20/2000 e s.m.i. ed altresì per gli accertamenti e verifiche di conformità e la conclusione di “*Accordi di Programma*”, rispettivamente di cui al D.P.R. 383/1994 ed ai sensi dell’art. 34, del D. Lgs 267/2000”, nonché ai sensi dell’art.25, della L. 210/85, per quanto di interesse e competenza comunale.

3. La deliberazione di approvazione del piano comunale dà atto del completo recepimento di cui al comma 1 ovvero del recepimento parziale, indicandone le motivazioni. Dell’approvazione della carta unica del territorio è data informazione ai cittadini anche attraverso lo sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. n. 447/1998.

4. Secondo il disposto del comma 2 dell’art. 30 della LR 20/2000 come modificato dalla LR 6/2009, il POC può apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela, a tal fine devono considerarsi non sostanziali gli scostamenti di cui ai seguenti commi del presente articolo.

**(Precisione)**

5. Analogamente al valore conformativo della classificazione di cui all’art. 2.1.7 le individuazioni grafiche degli elementi condizionanti riportati nelle tavole serie 1, 2 e 3 del POC/RUE hanno valore normativo rispetto tutte le trasformazioni ammesse in quanto ad esse sono associate tutte le disposizioni in merito al rispetto, alla tutela, e alle incompatibilità correlate agli elementi ivi rappresentati. Pertanto le dette tavole sono definite dalle presenti norme come “**tavole normative**”.

6. Gli elaborati sono redatti in formato digitale, secondo il modello dati condiviso con la regione e sono riprodotti su supporto cartaceo per le fasi di deposito, osservazioni e valutazione da parte degli enti o dei privati interessati alla fase procedimentale, come prevista dall’art. 34 della LR

20/2000, pertanto in riferimento alla precisione delle individuazioni grafiche, si deve far riferimento principalmente al formato digitale vettoriale ed in subordine, rispettivamente alle riproduzioni cartacee ufficiali e alle pubblicazioni informatiche in formato raster sul sito comunale o sulle copie ufficiali in distribuzione. Le dette rappresentazioni ammettono comunque i margini di imprecisione indicati ai commi seguenti.

7. In conformità alle disposizioni del PSC, nella trasposizione delle cartografie del RUE e del PSC, le cartografie di POC possono operare i seguenti scostamenti massimi, rilevati sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate, senza costituire variante ai detti strumenti o a precedenti versioni degli stessi elaborati:

- m. 5,00 per aree interessate da vincoli o disposizioni di tutela;
- m. 10,00 per ambiti normativi;

Tuttavia si deve considerare che le aree interessate da vincoli sono individuate sulla base della trasposizione sulla CTR dei limiti di elementi naturali rilevabili sul territorio (es: argini, sponde, ecc.), pertanto a livello normativo e progettuale si deve comunque far riferimento alla esatta estensione dei detti elementi come rilevabili in sito. Analogamente le aree dei singoli ambiti/lotti d'intervento individuate negli elaborati grafici, sono delimitate sulla base della mappa catastale, pertanto i loro confini vanno normalmente riferiti ai confini delle particelle catastali interessate, come individuate al momento della approvazione del piano.

8. Nel caso in cui il limite di un ambito urbanizzabile corrisponda nel PSC con il limite del territorio rurale e non si ricada nel caso di cui al precedente comma 7 il POC può ridefinire il limite dell'ambito urbanizzabile anche con scostamenti maggiori di quelli ivi definiti. Nel caso che lo scostamento sia in ampliamento dell'ambito urbanizzabile e quindi a detrazione del territorio rurale, tale scostamento può raggiungere la misura massima di m. 30,00.

9. Nel caso in cui il limite di un ambito urbanizzabile corrisponda nel PSC con il tracciato di una strada di previsione, il POC può ridefinire il limite dell'ambito urbanizzabile, anche con scostamento maggiore di quello definito al comma 7 portandolo a coincidere con uno dei due limiti laterali della sede stradale definito in base al progetto approvato della strada stessa.

10. Rispetto alla "superficie territoriale nominale" dei comparti indicata nelle "*Schede progetto*", i piani e progetti attuativi del POC potranno far riferimento alla "superficie territoriale effettiva", come rilevata dal censuario catastale che fa riferimento al rilievo topografico, fatto salvo il rispetto dei valori massimi e minimi rispettivamente, dei carichi insediativi e delle dotazioni territoriali previsti dagli elaborati del POC. In particolare, per tutti i comparti programmati dal POC, qualora la superficie territoriale effettiva sia:

- superiore rispetto a quella nominale indicata dalla singola "*Scheda progetto*", essa non potrà produrre maggiorazioni alla "SC max pro" già indicata dalla "*Scheda progetto*" stessa;
- minore rispetto a quella prevista dalla singola "*Scheda progetto*", potrà essere presentato un PUA, in riduzione rispetto alle previsioni relative alla "SC<sub>TOT</sub>" e alla aree per dotazioni, ovvero la differenza potrà essere portata in deduzione dalla superficie fondiaria già indicata dalla "*Scheda progetto*" stessa, mantenendo fermi gli altri parametri.

11. In merito alle indicazioni grafiche riguardo alla viabilità valgono le disposizioni seguenti:

- Le previsioni grafiche del PSC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore di schematizzazione della rete di infrastrutture per la mobilità e di indicazione di massima per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato e la posizione dello stesso, fino alla redazione dei progetti delle singole opere. Tutte le dette previsioni del PSC non comportano vincoli urbanistici di inedificabilità e sulle aree interessate trovano applicazione le altre norme di tutela e quelle relative al tipo di ambito urbanistico in cui ricadono.
- L'inserimento della previsione di attuazione nel "*Quadro sinottico degli interventi programmati*" dal POC e nella relativa tavola delle localizzazioni, se non è accompagnato da un progetto già approvato, mantiene ancora un valore di schematizzazione e di indicazione di massima nei termini di cui al punto precedente, fino all'approvazione del progetto. Dopo l'approvazione del progetto da parte degli enti competenti, l'approvazione stessa ha effetti di vincolo di inedificabilità riferito alle aree interessate dalla sede stradale e relative pertinenze, nonché alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale.

- Viceversa con l’inserimento nelle tavole normative del POC/RUE della viabilità di progetto, si determina un vincolo urbanistico di inedificabilità sull’area interessata dal tracciato, come individuata nel POC stesso, e su una fascia di rispetto di larghezza corrispondente alla classificazione prevista per l’infrastruttura secondo le norme del Codice della Strada.
12. Con riguardo ai comparti di nuova urbanizzazione, di cui viene prevista nel POC la progettazione urbanistica attuativa, il POC può individuare il tracciato delle strade da realizzare e le caratteristiche geometriche minime di ciascuna di esse, anche in deroga ai requisiti minimi generali previsti nel RUE. In tal caso il POC stesso stabilisce se e in quali termini le proprie indicazioni grafiche abbiano valore di indirizzo o direttiva.
13. Congruentemente con le disposizioni dell’art. I.11 del RUE inoltre si confermano le seguenti indicazioni:
- Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni, se rilevate manualmente e non con procedura digitale, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
  - Qualora un limite di ambito o di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC riportano distintamente, l’uno accanto all’altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti o zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.
  - Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui all’art Art. I.7 del RUE, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
  - La cartografia del PSC, del RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

## Art. 2.8 Parametri d’intervento

1. Nelle presenti norme e nelle “*Schede progetto*” dei singoli interventi programmati dal POC, i parametri edilizi ed urbanistici definiti dal PSC e dal RUE sono richiamati con le stesse sigle ivi indicate, accompagnate da uno o più suffissi che ne specificano l’aspetto quali-quantitativo più significativo per la determinazione dei parametri d’intervento, secondo le tipologie di definizioni integrative di seguito riportate:

**Destinazione urbanistica:** Destinazione definita dal PSC, per ciascun ambito. Il POC definisce la destinazione urbanistica dei singoli comparti programmati;

**Destinazione d’uso:** Destinazione definita dal RUE, ammissibile per le singole unità edilizie oggetto di trasformazione;

**ST<sub>MAX</sub>:** superficie territoriale nominale dell’intero ambito, indicato nella VALSAT di PSC, espresso in mq;

**SC<sub>MAX</sub>:** potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell’intero ambito, espresso in mq di superficie complessiva (SC) , indicato nelle NTA del PSC;

**UT<sub>MAX</sub> :** massimo indice di utilizzazione territoriale dell’intero ambito, di norma espressamente definito dal PSC per il territorio urbanizzato, ovvero desunto dalla seguente:

$$UT_{MAX} = SC_{MAX} / ST_{MAX}$$

**UF<sub>MAX</sub>:** massimo indice di utilizzazione fondiaria dell’intero ambito, eventualmente definito dal PSC per il territorio urbanizzato, con funzione di limite agli interventi privati sul singolo *lotto di intervento* (V);

**SC<sub>MAX-PRO</sub>:** capacità insediativa massima del comparto, per edilizia privata. Essa è stabilita dal

POC, in base alla seguente proporzione:

$$SC_{MAX-PRO} = ST_{TOT} * UT_{MAX}$$

I parametri massimi di cui sopra, distinti dal suffisso "MAX" sono riportati nella scheda come parametri di controllo dei limiti superiori stabiliti dal PSC, entro cui contenere l'intervento programmato dal POC. Qualora l'intervento riguardi più ambiti, i limiti d'intervento sono riferiti alle porzioni degli stessi specificati nella singola "Scheda progetto";

**ST<sub>TOT</sub>**: superficie territoriale nominale dell'intero comparto o suo stralcio funzionale, programmato nel POC, espresso in mq;

**ST<sub>PRO</sub>**: porzione della **ST<sub>TOT</sub>** non interessata da vincoli, espressa in mq. Con riferimento ad essa sono assegnati i **DE<sub>PRO</sub>** spettanti alla proprietà delle aree non vincolate interessate dall'intervento. Nei comparti non interessati da porzioni particolari (quali la **ST<sub>PRO.VINC</sub>**, **ST<sub>PER</sub>** di seguito definite, ovvero da **ST** di diverse proprietà o incluse in diversi ambiti) essa coincide con la **ST<sub>TOT</sub>** in riferimento alla quale sono riconosciuti i **DE<sub>PRO</sub>**;

**ST<sub>PRO.VINC</sub>**: porzione della **ST<sub>TOT</sub>** interessata da vincoli che incidono sui **DE**, espressa in mq. L'elenco dei vincoli che incidono sui **DE** è riportato all'art. 4.6.7 delle norme di attuazione del PSC. Tuttavia rispetto tale elenco va osservato che le fasce di rispetto degli elettrodotti con tensione nominale inferiore o uguale a 15 KV, vanno considerate solo qualora siano veramente condizionanti per l'assetto urbanistico dell'intervento proposto e che non possono essere interrati o deviati con oneri sostenibili in relazione all'entità dell'intervento. Con riferimento alla **ST<sub>PRO.VINC</sub>** sono assegnati i **DE<sub>PRO.VINC</sub>** spettanti alla proprietà delle aree vincolate interessate dall'intervento;

**ST<sub>PER</sub>**: superficie territoriale espressa in mq, dell'eventuale area da cedere all'amministrazione per la realizzazione di dotazioni territoriali eccedenti le quote dovute per il raggiungimento delle dotazioni obiettivo, di cui all'art. 11.1 e seguenti, l'urbanizzazione degli insediamenti di progetto e le dotazioni ecologiche a mitigazione degli impatti indotti. Essa può essere esterna al comparto e ceduta in permuta di aree comunali ovvero in perequazione dei diritti edificatori secondo i parametri stabiliti al successivo art. 3.10. Esse si suddivide nelle seguenti categorie:

- **ST<sub>PER.DE</sub>**: area privata da cedere in perequazione dei diritti edificatori;
- **ST<sub>PER.ST</sub>**: area privata da cedere in permuta di aree comunali;
- **ST<sub>PER.COM</sub>**: area comunale da cedere in permuta di aree private;

**DE<sub>PRO</sub>**: diritto edificatorio unitario riconosciuto alla proprietà delle aree non vincolate. Da intendersi come indice di utilizzazione territoriale che esprime il rapporto tra mq di superficie complessiva (**SC<sub>PRO</sub>**) edificabile per ogni mq di "**ST<sub>PRO</sub>**" come sopra definita. Il valore è attribuito dal POC in considerazione delle caratteristiche di ciascun ambito e nel rispetto della perequazione delle condizioni di attuazione per tutti gli ambiti aventi le stesse caratteristiche, nella misura indicata all'art. 3.10 delle presenti norme;

**DE<sub>PRO.VINC</sub>**: diritto edificatorio unitario riconosciuto alla proprietà delle aree vincolate. Da intendersi come indice di utilizzazione territoriale che esprime il rapporto tra mq di superficie complessiva (**SC<sub>PRO.VINC</sub>**) edificabile per ogni mq di "**ST<sub>PRO.VINC</sub>**" come sopra definita. Il valore è attribuito dal POC in considerazione delle caratteristiche di ciascun ambito e nel rispetto della perequazione delle condizioni di attuazione per tutti gli ambiti aventi le stesse caratteristiche, nella misura indicata all'art. 3.10 delle presenti norme;

**DE<sub>PER</sub>**: diritto edificatorio unitario riconosciuto alla proprietà del suolo per la perequazione territoriale. Da intendersi come indice di utilizzazione territoriale che esprime il rapporto tra mq di superficie complessiva "**SC<sub>PER</sub>**" edificabile per ogni mq di "**ST<sub>PER</sub>**" come sopra definita, ceduta in perequazione dei diritti edificatori, da utilizzarsi secondo la programmazione del POC. Il valore è attribuito dal POC in considerazione delle caratteristiche di ciascun ambito e nel rispetto della perequazione delle condizioni di attuazione per tutti gli ambiti aventi le stesse caratteristiche, nella misura indicata all'art. 3.10 delle presenti norme. In sede di proposta di interesse o concertazione, in ciascun comparto programmato dal POC è infatti ammesso proporre il trasferimento di diritti edificatori acquisiti mediante perequazione di ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali. Il

valore unitario di tali diritti è attribuito dal POC, in considerazione delle caratteristiche di ciascun ambito e nel rispetto della perequazione delle condizioni di attuazione per tutti gli ambiti aventi le stesse caratteristiche, nella misura indicata all'art. 3.10 delle presenti norme;

**SC<sub>PRE</sub>**: Superficie complessiva edificabile in aggiunta a quella derivante dai "DE<sub>PRO</sub>", "DE<sub>PRO.VINC</sub>", "DE<sub>PER</sub>" sopra richiamati, qualora negli ambiti tipo ANS2, ANS3 e ASP2, siano presenti edifici da demolire o di cui si propone la cessione al comune. La SC esistente è ricostruibile nella misura indicata all'art. 3.10.9. delle presenti norme. In sede di proposta di interesse o concertazione, in ciascun comparto programmato dal POC è inoltre ammesso proporre il trasferimento di diritti edificatori acquisiti mediante perequazione di ulteriori edifici esterni al comparto, da cedersi al Comune per essere destinati a finalità di pubblica utilità. Il valore unitario di tali diritti è attribuito dal POC, nella misura indicata all'art. 3.10 delle presenti norme.

La quantificazione esatta della "SC<sub>PRE</sub>" è definita nella proposta di PUA a cura del proponente sulla base del rilievo degli edifici esistenti, ed è distinta in :

- **SC<sub>PRE-INT</sub>**: relativa agli edifici interni al comparto ;
- **SC<sub>PRE-EST</sub>**: relativa agli edifici esterni al comparto ;

La "SC<sub>PRE</sub>" derivante dai diritti edificatori riconosciuti alla proprietà degli edifici di cui sopra, non va computata nella nuova capacità insediativa programmata dal POC;

**SC<sub>PRO</sub>**: Superficie complessiva edificabile in ragione dei diritti edificatori riconosciuti alla proprietà delle aree edificabili non vincolate, ottenuta come:

$$SC_{PRO} = DE_{PRO} \times ST_{PRO}$$

**SC<sub>PRO.VINC</sub>**: Superficie complessiva edificabile in ragione dei diritti edificatori riconosciuti alla proprietà delle aree soggette a vincolo, ottenuta come:

$$SC_{PRO.VINC} = DE_{PRO.VINC} \times ST_{PRO.VINC}$$

**SC<sub>PER</sub>**: Superficie complessiva edificabile in ragione dei diritti edificatori riconosciuti alla proprietà delle aree da cedersi in perequazione dei diritti edificatori, ottenuta come:

$$SC_{PER} = DE_{PER} \times ST_{PER}$$

**SC<sub>DOT</sub>**: Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi assegnati sulla scorta di specifici accordi con il comune, per la realizzazione di dotazioni territoriali, compresa l'edilizia sociale;

**SC<sub>TOT</sub>** : Superficie complessiva totale, ovvero capacità insediativa totale di progetto, espresso in mq di SC, ottenuta dalla somma:

$$SC_{TOT} = SC_{PRE} + SC_{PRO} + SC_{PRO.VINC} + SC_{PER} + SC_{DOT}$$

La SC<sub>TOT</sub> e le sue componenti devono risultare compatibili con le seguenti condizioni :

- La somma delle "SC<sub>PRE</sub>" e la "SC<sub>PER</sub>" proposta in sede di presentazione del PUA, in aggiunta alla "SC<sub>PRO</sub>" e "SC<sub>PRO.VINC</sub>" prevista dalla "Scheda progetto", deve risultare compatibile con il rispetto del tetto massimo insediabile da parte dei privati nella SF<sub>PRO</sub> dello specifico comparto, indicato dal parametro della "SC<sub>MAX.PRO</sub>".
- Analogamente la realizzazione della "SC<sub>DOT</sub>" riservata all'amministrazione Comunale per dotazioni territoriali, compresa l'edilizia sociale, e realizzabile anche nelle aree "U2" dei comparti ANS2, deve risultare compatibile con il limite di sostenibilità espresso dalla "SC<sub>MAX</sub>" riportato nella stessa "Scheda progetto".

Tali condizioni sono verificate negli elaborati di PUA dalle seguenti:

$$SC_{MAX-PRO} \geq SC_{PRE} + SC_{PRO} + SC_{PRO.VINC} + SC_{PER}$$

$$SC_{MAX} \geq SC_{PRE} + SC_{PRO} + SC_{PRO.VINC} + SC_{PER} + SC_{DOT}$$

**UF<sub>PRO</sub>**: indice di utilizzazione fondiaria, che esprime il rapporto tra la superficie complessiva totale di progetto "SC<sub>TOT</sub>" e la superficie fondiaria dell'insieme dei lotti da destinare all'edilizia privata

“SF<sub>PRO</sub>”. Va inteso come valore medio assegnato al comparto o suo stralcio funzionale, che può essere diversificato per i singoli lotti, in sede di PUA. Per gli ambiti a destinazione residenziale il valore riportato nella “Scheda progetto” è da considerarsi come valore minimo, che può essere variato in aumento dal proponente. Per gli ambiti a destinazione produttiva il valore si ottiene dal rapporto:

$$UF_{PRO} = SC_{TOT} / SF_{PRO}$$

**SF<sub>PRO</sub>**: superficie fondiaria di progetto dei lotti da destinare all’edilizia privata. Per gli ambiti a destinazione residenziale essa è ottenuta dal rapporto tra la superficie complessiva di progetto e l’indice di utilizzazione fondiaria assegnato al comparto, espresso dalla seguente:

$$SF_{PRO} = SC_{TOT} / UF_{PRO}$$

La “SF<sub>PRO</sub>” come sopra determinata costituisce un massimo, riducibile in sede di PUA qualora sia aumentato il parametro “UF<sub>PRO</sub>” ovvero sia ridotto il parametro “SC<sub>TOT</sub>”.

Per gli ambiti a destinazione produttiva essa è ottenuta per differenza tra la superficie territoriale del comparto o suo stralcio funzionale “ST<sub>TOT</sub>”, meno le superfici destinate a parcheggio pubblico, verde attrezzato, strade e opere di compensazione/mitigazione, come:

$$SF_{PRO} = ST_{TOT} - (P1+U+STR+U2);$$

**P1**: superficie delle aree per parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti, espressa in mq. La dotazione minima programmata è stabilita nella “Scheda progetto” di ciascun intervento, in funzione della destinazione urbanistica del comparto, secondo i seguenti parametri minimi:

- P1 = 20/100 x SC<sub>TOT</sub> per comparti a destinazione residenziale;
- P1 = 5/100 x ST per comparti a destinazione produttiva;
- P1 = 40/100 x SC per comparti a destinazione commerciale o terziaria;

In sede di presentazione di PUA, ovvero in sede di richiesta di P.C. o presentazione di SCIA/DIA per interventi diretti, le suddette dotazioni minime vanno integrate, effettuando il conguaglio in funzione della effettiva destinazione d’uso delle superfici complessive di progetto, la cui suddivisione per singole destinazioni d’uso va riportata in modo dettagliato nella relazione tecnica. Le dotazioni richieste per ciascuna destinazione d’uso sono definite all’art. II.6 del RUE;

**P2**: superficie delle aree per parcheggi pubblici di interesse generale, espressa in mq. che debbono soddisfare, in modo puntuale, specifiche esigenze. La dotazione prevista è indicata nella “Scheda progetto” di ciascun intervento, in sostituzione ovvero ad integrazione della quota minima di P1 secondo quanto riportato nella Valsat della “Scheda progetto”;

**P3**: superficie delle aree per parcheggi privati, espressa in mq. La dotazione minima è programmata solo nei comparti destinati a medie e grandi strutture di vendita, ed è indicata nella “Scheda progetto” di ciascun intervento, in ragione della dotazione minima richiesta per la tipologia commerciale prevista, secondo i seguenti parametri minimi:

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

In sede di presentazione di PUA, ovvero in sede di richiesta di P.C. o presentazione di SCIA/DIA per interventi diretti alla realizzazione delle medie e grandi strutture di vendita programmate, le suddette dotazioni minime vanno integrate, effettuando il conguaglio in funzione della effettiva quantità delle superfici di vendita di progetto. Per tutti gli altri interventi edilizi le dotazioni richieste per ciascuna destinazione d’uso sono definite all’art. II.5 del RUE e vanno individuate negli elaborati a corredo dei titoli abilitativi edilizi;

**U:** superficie destinata alle attrezzature e spazi collettivi di progetto, compresi eventuali parcheggi pubblici tipo P2, espressa in mq. La dotazione minima programmata è stabilito nella “*Scheda progetto*” di ciascun intervento, in funzione della destinazione urbanistica del comparto, secondo i seguenti parametri minimi:

- $U = 45/100 \times SC_{TOT}$  per comparti a destinazione residenziale;
- $U = 10/100 \times ST$  per comparti a destinazione produttiva;
- $U = 60/100 \times SC$  per comparti a destinazione commerciale o terziaria.

In sede di presentazione di PUA, ovvero in sede di richiesta di P.C. o presentazione di SCIA/DIA per interventi diretti, le suddette dotazioni minime vanno integrate, effettuando il conguaglio in funzione della effettiva destinazione d’uso delle superfici complessive di progetto, la cui suddivisione per singole destinazioni d’uso va riportata in modo dettagliato nella relazione tecnica. Le dotazioni richieste per ciascuna destinazione d’uso sono definite all’art. II.6 del RUE.

La dotazione di U inferiore al minimo richiesto può essere compensata da una maggior quota di P1, fermo restando il minimo dovuto per il totale di U+P1;

**STR:** superficie della viabilità di progetto espressa in mq, escluse le aree di parcheggio “P1”, compresi i marciapiedi, le piste ciclabili e il verde a corredo prescritto in funzione della sezione tipo da adottarsi tra quelle indicate all’art. II.11 del RUE;

**U2:** ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali. Per gli ambiti a destinazione produttiva o assimilabili essa è almeno pari al 5% della superficie territoriale di progetto, ed è destinata a interventi di compensazione o mitigazione degli impatti. Per gli ambiti a destinazione residenziale o assimilabili essa è ottenuta per differenza tra la superficie territoriale complessiva del comparto d’intervento, interessata o meno da vincoli di inedificabilità, meno le superfici destinate a parcheggio pubblico, verde attrezzato, strade e superficie fondiaria, come:

$$U2 = ST_{TOT} - (P1+U+STR+SF_{PRO})$$

Gli ambiti ANS3 sono per loro natura da cedersi per essere destinati a dotazioni territoriali, pertanto il parametro U2 coinciderà con la “ $ST_{PER}$ ”. Tuttavia la Valsat ammette per gli ambiti ANS3 una minima quota di SC realizzabile nello stesso ambito, nel qual caso il parametro “U2” va calcolato per differenza come per gli ambiti a destinazione residenziale.

## Art. 2.9 Definizioni edilizie ed urbanistiche

1. Per quanto riguarda le definizioni edilizie ed urbanistiche, si rimanda a quanto riportato nella Delibera dell’Assemblea Legislativa n.279/2010, ai sensi dell’art.18 bis della LR 20/2000 e dell’art.57 comma 4 della LR 15/2013.

2. Si elencano di seguito le definizioni utili all’attuazione del presente POC, non riportate nella DAL n. 279/2010:

**Strumenti urbanistici in salvaguardia:** Si intendono gli strumenti urbanistici adottati fino alla loro approvazione. Nel caso in cui detti strumenti siano sostitutivi o in variante a strumenti vigenti, questi ultimi entrano in regime di salvaguardia per gli aspetti disciplinati dal nuovo strumento adottato. In regime di salvaguardia sono ammessi esclusivamente gli interventi compatibili con lo strumento adottato e con gli eventuali strumenti vigenti.

**Sub-ambito o zona:** partizione interna di un ambito individuata dal RUE a recepimento di piani sovraordinati, incluso il PSC, ovvero sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio. I sub-ambiti o zone sono sempre individuate nella cartografia del RUE con perimetrazioni continue.

**Comparto ad arcipelago:** Il comparto può essere costituito da aree tra loro non contigue dette sub-comparti. L’insieme dei sub comparti è definito nel PSC e nelle presenti norme come “Comparto ad arcipelago”.

**Stralcio funzionale:** porzione di un comparto autonomo sotto il profilo funzionale, normativo ed amministrativo, da attuarsi con intervento unitario, mediante unico titolo abilitativo convenzionato. Esso deve essere chiaramente individuato nel PUA o nel progetto unitario relativo all’intero

comparto.

**Capacità insediativa (urbana):** è la misura dell'entità degli insediamenti urbani in un determinato ambito (v.) o porzione del territorio comunale; è misurata in mq. di SC (v.) ovvero in alloggi (v.). Nelle valutazioni della capacità insediativa il PSC assume come riferimento una dimensione media dei nuovi alloggi pari a 115 mq. di SC. Nelle "Schede progetto" del POC è inoltre indicato il numero di abitanti teorici considerato che mediamente **l'abitante teorico** corrisponda a 45 mq di SC e il numero di **lotti edificabili** considerando il lotto medio di 700 mq di SF. Tuttavia va precisato che il parametro di riferimento ai fini normativi è esclusivamente il mq di SC, intendendosi i parametri corrispondenti sopra richiamati, puramente indicativi o utilizzabili in forma residuale in assenza di precise disposizioni riferite alla SC.

**Capacità insediativa per attività produttive:** è la misura dell'entità degli insediamenti specializzati per attività produttive in un determinato ambito (v.) o porzione del territorio comunale, è misurata in mq. di ST. (v.).

**Dotazioni territoriali (sistema delle):** si intende per sistema delle dotazioni territoriali, disciplinato dagli artt. A-22, A-23, A-24 e A-25 della L.R. 20/2000 e s.m.i., l'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione, in particolare le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e spazi collettivi e le dotazioni ecologiche e ambientali.

**Fascia di ambientazione** di un'*infrastruttura* (v.) o di un *impianto* (v.): fascia di larghezza variabile in relazione alle esigenze ed al contesto, da sistemare con idonei impianti vegetali, destinata a mitigare l'impatto visivo della nuova realizzazione dai principali punti di vista esterni ad essa.

**Funzioni di servizio complementari alla residenza:** si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, l'artigianato dei servizi, i servizi pubblici, i pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, gli uffici privati, le attività culturali e ricreative e simili.

**Infrastruttura:** sono infrastrutture quelle *costruzioni* (v.) diverse dagli *edifici* (v.), che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio. Sono infrastrutture:

- le infrastrutture per la mobilità;
- le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture.

## TITOLO III - MODALITÀ ATTUATIVE

### Art. 3.1 Misure di salvaguardia

1. Nella fase transitoria, l'art. 41 della L.R. 20/2000 dispone che, fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC, in conformità alla stessa legge, il comune dà attuazione alle previsioni contenute nel vigente piano regolatore generale. Tale disposizione va comunque letta con il combinato disposto dell'art. 12 della stessa legge secondo il quale opera la salvaguardia delle previsioni del PSC adottato in merito a:

- tutte le disposizioni prescrittive riguardanti la tutela dell'ambiente, dell'identità storico-culturale e della sicurezza del territorio di cui al Titolo II delle norme del PSC;
- la classificazione ed individuazione del territorio urbanizzato, del territorio urbanizzabile e del territorio rurale.

2. Si deve inoltre considerare l'intervenuta approvazione del PSC e del RUE, con cui si è disciplinato l'intero territorio comunale con strumenti conformi alla stessa legge. Pertanto, fatto salvo il combinato disposto degli artt. 12 e 41 della LR 20/2000, ed eventuali loro modifiche ed integrazioni, si considera che in fase di salvaguardia del primo POC possano essere adottati e approvati i seguenti strumenti urbanistici, secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e da quella regionale previgente:

- i piani attuativi del PRG pre-vigente, anche in variante, purché conformi al PSC e non inerenti porzioni di territorio la cui trasformazione è programmata dal POC;

- le varianti al RUE inerenti porzioni di territorio non disciplinate dal POC, purché conformi al PSC;
- le varianti al RUE inerenti porzioni di territorio disciplinate dal POC, possono essere adottate e recepite come osservazioni al POC, ed essere approvate contestualmente al POC stesso;
- le varianti al RUE vigente e al POC adottato previste da atti di programmazione negoziata, che saranno approvate secondo l'iter proprio dei detti atti e recepite nel POC in itinere secondo i modi indicati al successivo comma 4;
- varianti ex art. 8 Dpr 160/2010 e s.m.i. o ex art. 14-bis LR 20/2000 conformi al PSC, che saranno approvate secondo l'iter proprio dei detti atti e recepite nel POC in itinere secondo i modi indicati al successivo comma 4;
- i programmi pluriennali di attuazione degli strumenti previgenti già approvati (Peep);
- le varianti specifiche al RUE e al PSC di recepimento delle previsioni dei piani sovraordinati, che saranno approvate secondo l'iter proprio dei detti atti e recepite nel POC in itinere secondo i modi indicati al successivo comma 4;
- varianti al RUE e al PSC necessarie per la localizzazione di sedi, attrezzature e presidi delle forze dell'ordine o della polizia municipale nonché per la realizzazione degli interventi diretti a garantire la sicurezza dei cittadini e l'ordine pubblico, definiti dal Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica, che saranno approvate secondo l'iter previsto dai commi 4 e 5 del previgente art. 15 della L.R.47/78 e recepite nel POC in itinere secondo i modi indicati al successivo comma 4.

4. Le varianti ammesse in regime di salvaguardia devono contenere gli elaborati esplicativi delle varianti al POC adottato. Le procedure di deposito, pubblicizzazione e valutazione di tali elaborati sostituiscono le analoghe procedure previste dall'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., per le varianti al POC. Dette varianti:

- qualora siano approvate in tempo utile, sono recepite in sede di approvazione del POC, nei modi previsti per il recepimento delle eventuali riserve provinciali e delle osservazioni accolte;
- qualora in itinere al momento della approvazione del POC, sono recepite successivamente come varianti allo stesso.

5. Nella fase a regime, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000, dalla data di adozione del POC e sue varianti, e fino alla loro definitiva approvazione, comunque per una durata non superiore a cinque anni, si applicano le seguenti misure di salvaguardia:

- è sospesa ogni determinazione in merito a nuove richieste di Permessi di Costruire per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi o direttive del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- nel caso di presentazione di nuove SCIA o atti equipollenti, per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi o direttive o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, viene notificato al presentatore, ordine motivato a non effettuare l'intervento;
- è sospesa l'approvazione di nuovi piani urbanistici attuativi (PUA) che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano adottato;
- è sospesa l'adozione e l'approvazione di nuovi strumenti di settore o di pianificazione attuativa in contrasto le disposizioni contenute nel POC.

6. Sono fatti salvi dall'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al comma precedente:

- i procedimenti di approvazione di PUA che siano in corso alla data di adozione delle presenti norme, ossia per i quali sia stato effettuato il deposito presso la segreteria del Comune per la pubblicazione, ovvero sia stata effettuata l'adozione;
- i Permessi di Costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente POC;
- le SCIA presentate il giorno antecedente all'adozione del presente POC;
- le Denunce di Inizio Attività presentate almeno trenta giorni prima della data di adozione del presente POC, nei casi in cui trovi ancora applicazione tale tipologia di titolo edilizio. Queste anche se in contrasto con le disposizioni in esso contenute, conservano piena efficacia purché le opere siano iniziate precedentemente all'adozione del presente POC e terminate nei tempi indicati dai titoli abilitativi o dalle disposizioni normative vigenti;

- i PUA definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del PSC.
7. I procedimenti di cui al comma precedente, ivi compresi gli accordi integrativi degli stessi, mantengono la loro efficacia fino alla scadenza della loro validità. Sono altresì ammesse le proroghe e variazioni minori agli interventi ivi previsti, secondo le disposizioni del RUE, purché le stesse non risultino in contrasto con sopravvenute disposizioni prescrittive di rango superiore.
8. Fino alla approvazione del POC adottato non sono approvati PUA, o rilasciati titoli abilitativi edilizi, per opere in esso previste, che siano incompatibili con le prescrizioni degli strumenti urbanistici pre-vigenti.
9. Qualsiasi amministrazione o ente pubblico operante sul territorio comunale è tenuta a non pregiudicare o aggravare l'attuazione del presente POC, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con i contenuti e le previsioni del POC e dei documenti allegati.

### **Art. 3.2 Entrata in vigore delle norme del POC e disposizioni abrogate**

1. Fatto salvo quanto disposto al precedente art. 3.1, nella fase a regime l'approvazione del POC o sue varianti, comporta l'abrogazione e/o sostituzione delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, rispetto le aree di intervento da esso disciplinate.
2. In sede di prima applicazione, al momento dell'entrata in vigore del presente POC, relativamente alle aree interessate dagli interventi programmati si applicano le disposizioni delle presenti norme e della specifica "*Schede progetto*", integrate dalle disposizioni del RUE per quanto ivi non esplicitamente disciplinato. A partire dalla stessa data è abrogata qualsiasi altra disposizione incompatibile, contenuta negli strumenti equiparati o subordinati al POC.
3. L'efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio prodotti dal POC, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione dell'opera pubblica o di pubblica utilità decorre dall'atto di approvazione. Il detto vincolo ha la durata perentoria di cinque anni, salvo che specifiche disposizioni regionali o statali prevedano un diverso termine.
4. Per la disciplina di dettaglio afferente ai vincoli espropriativi, occorre fare riferimento alla LR 20/2000 ed alla LR 37/2002.

### **Art. 3.3 Piani attuativi vigenti e loro varianti**

1. Nei comparti per i quali, al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme sia già stato approvato il PUA, si attuano gli interventi edilizi ivi previsti, nel rispetto dei suoi limiti, i parametri dimensionali, relative modalità di misura e condizioni d'attuazione.
2. A partire dall'adozione del presente POC e durante la validità dello stesso, è possibile approvare varianti anche significative ai piani attuativi vigenti, a condizione che le stesse risultino conformi alle disposizioni previste in tutti gli strumenti vigenti o in salvaguardia, con particolare riferimento alla capacità insediativa massima e alle dotazioni territoriali minime previste dal PRG e dal POC, alle destinazioni urbanistiche previste dal PSC, alle destinazioni d'uso ammesse dal RUE, e altri parametri edilizi prescrittivi eventualmente indicati nel PUA approvato e di cui sia richiesto il rispetto per la sostenibilità ambientale territoriale del Piano stesso.

### **Art. 3.4 Interventi ammessi fino all'attuazione del POC**

1. Il RUE disciplina gli interventi ammissibili sugli immobili esistenti nelle aree esterne ai comparti di cui sia programmata l'attuazione nel POC.
2. Nelle aree interessate dagli interventi programmati dal POC, fino all'entrata in vigore dei PUA ivi previsti o fino alla effettiva efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi di cui sia prevista l'attuazione diretta, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:
  - interventi di recupero degli immobili esistenti;
  - demolizione degli edifici e manufatti esistenti, esclusi gli edifici o altri manufatti di valore storico, architettonico, o testimoniale richiamati all'art. 4.1;
  - cambiamenti di destinazione d'uso previsti nelle "*Schede progetto*" del POC;

- adeguamento statico, igienico e tecnologico;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- ampliamenti della SC degli edifici esistenti entro il limite del 20% della SC legittimamente in essere al momento della adozione del POC. E' escluso l'aumento delle unità immobiliari.

3. Per le aree di pertinenza degli edifici di cui al precedente comma o per le aree inedificate sono consentiti rispettivamente interventi di Recupero e risanamento delle aree libere secondo le disposizioni contenute nel RUE e la normale conduzione agricola dei suoli, ovvero la manutenzione ordinaria e straordinaria per le aree non agricole.

4. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia può assentire interventi edilizi diversi per motivate esigenze o per grave ed imminente pericolo per l'incolumità di persone e immobili.

### **Art. 3.5 Disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni del POC**

1. Ciascun intervento programmato si attua, secondo le modalità di attuazione indicata nel "*Quadro sinottico degli interventi programmati*". In generale i comparti di espansione del territorio urbanizzabile si attuano attraverso l'approvazione di un PUA. I "Progetti unitari convenzionati" possono tenere luogo dei PUA nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC, ovvero possono essere prescritti dal RUE in particolari situazioni per gli interventi non programmati dal POC.

2. Tutti gli interventi programmati dal POC, se attuati da soggetti privati saranno comunque oggetto di convenzione, conforme ad una convenzione tipo approvata con deliberazione consiliare e stipulata a cura e spese dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e s.m.i. per gli interventi edilizi diretti, ovvero ai sensi dell'art 31 della L.R. 20/2000 per i PUA.

3. La convenzione oltre a prevedere il rispetto delle prescrizioni e condizioni minime riportate in ciascuna "*Scheda progetto*", dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

- impegno del soggetto attuatore a provvedere entro termini prestabiliti:
  - al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, in misura non inferiore a quanto previsto dalla "*Scheda progetto*", in riferimento ai parametri P1, U, STR e U2;
  - alla realizzazione ed alla cessione al Comune, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
  - alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dalla "*Scheda progetto*";
- impegno del soggetto attuatore a concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui al titolo V della L.R. 31/02, come recepito nell'ordinamento comunale vigente;
- di attivare idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali fino alle attivazioni delle fasi conseguenti alla fine lavori, volte al collaudo e cessione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione realizzate;
- impegno del soggetto attuatore a prestare le apposite garanzie, in ordine agli impegni di cui sopra.

4. La realizzazione diretta delle specifiche dotazioni territoriali, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi, comporta lo scomputo, totale o parziale, dei contributi concessori dovuti secondo quanto disposto dal RUE.

5. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POC può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di cui al punto 1 attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione. In tal caso le dette aree sono individuate dallo stesso POC.

6. In accordo con le disposizioni del RUE, il presente POC definisce nelle "*Schede progetto*" degli interventi programmati se in luogo della cessione delle aree di cui alla lettere a) e b) del comma 3, gli interventi di trasformazione contribuiscano alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni

territoriali attraverso la monetizzazione delle aree. Il RUE detta la disciplina generale circa il calcolo del valore delle monetizzazioni.

7. In conformità alle indicazioni di carattere generale del RUE, il POC può disporre l'assoggettamento all'uso pubblico di tutte o parte delle infrastrutture e dotazioni previste al comma 3, in luogo della cessione.

8. In accordo con le disposizioni contenute nel PSC, il presente POC prevede che alcuni dei comparti individuati nelle "*Schede progetto*" possano trovare attuazione per stralci funzionali individuati in sede di presentazione di PUA. In tal caso i singoli stralci costituiscono anche unità minime di intervento e ad essi si applicano le disposizioni relative ai comparti edificatori.

9. Fatto salvo quanto indicato nella rispettiva disciplina di dettaglio, per l'attuazione dei sub-comparti si applicano le seguenti disposizioni.

10. I soggetti attuatori devono predisporre un "progetto quadro" esteso all'intero comparto individuato dal POC, corredato di tutte le indicazioni planivolumetriche necessarie alla valutazione complessiva della sua trasformazione e alla verifica generale di tutti i dati indicati nelle "*Schede progetto*".

11. Inoltre la proposta di attuazione del singolo stralcio funzionale deve individuare e permettere l'attuazione delle dotazioni territoriali ed ecologiche previste dal POC e verificare che queste:

- siano sufficienti a rispondere alle esigenze del singolo stralcio funzionale;
- siano coerenti con la logica complessiva dell'intero comparto;
- non pregiudichino l'attuazione delle opere pubbliche, infrastrutturali e di servizio interne ed esterne all'ambito secondo quanto previsto dal PSC.

12. Il presente POC, prevede comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati ricadenti in aree contigue e funzionalmente correlate. In tali casi, fermi restando i diritti edificatori spettanti alle prime e la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto.

13. Nel rispetto dell'assetto complessivo previsto dal POC, l'attuazione delle previsioni relative a ciascun sub-comparto deve garantire la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al suo funzionamento, ancorché esterne al suo perimetro.

14. Il rilascio dei Permessi di costruire per i nuovi edifici è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero all'impegno della contemporanea esecuzione delle stesse, le quali devono essere funzionanti prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici serviti.

15. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, anche se da attuarsi ad iniziativa dei privati, la deliberazione di approvazione del POC che assume il valore e gli effetti del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità cessano se le opere non hanno inizio entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC.

16. Le previsioni del POC inerenti beni appartenenti al demanio pubblico ed al patrimonio indisponibile dello Stato sono oggetto, di volta in volta, di accordo con le Amministrazioni dello Stato interessate, prima della loro realizzazione.

17. Le previsioni del POC che riguardano la Provincia o i Comuni limitrofi sono oggetto, ai fini dell'attuazione del Piano, di volta in volta delle forme di negoziazione ai sensi delle vigenti disposizioni di leggi nazionali e di quelle regionali, con particolare riferimento agli artt. 38, 39 e 40, della L.R. 20/2000 e loro modifiche ed integrazioni ed all'art. 158, della L.R. 3/1999 e s. m. e i..

18. In caso di proposte di interventi in variante al POC, i titolari delle proposte stesse potranno essere invitati dall'Amministrazione Comunale ad approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e dell'eventuale bozza di Accordo, i cui esiti potranno essere inseriti nel progetto di POC, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione, attribuendo allo stesso:

- il valore e gli effetti del PUA nel caso in cui le previsioni di intervento abbiano il dettaglio richiesto dalla normativa del RUE ed abbiano completato l'iter istruttorio nei termini utili prima dell'adozione del POC;
- il valore e gli effetti di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000.

### **Art. 3.6 Interventi per i quali il POC assume valore ed effetti di PUA**

1. Il presente POC non prevede interventi per i quali esso assume i valori e gli effetti di PUA ai sensi della L.R. 20/2000.

2. In caso di successive varianti al POC con effetto di PUA ("POC=PUA"), le fasi procedurali propedeutiche alla approvazione di PUA, si intendono compiute mediante l'attuazione delle stesse fasi, propedeutiche alla approvazione della variante al POC, nel rispetto dei commi seguenti.

3. Per gli interventi da eseguirsi ad opera dei privati, il soggetto attuatore interviene attraverso la richiesta di Permesso di Costruire soggetto a convenzione, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali ed ecologico ambientali, previste negli elaborati di POC=PUA.

4. In questi casi lo schema planivolumetrico allegato al POC=PUA. assume carattere prescrittivo per quanto attiene a:

- individuazione, localizzazione e quantificazione delle aree fondiarie, della viabilità e delle dotazioni territoriali ed ecologiche;
- fasce di rispetto per l'edificazione;
- allineamenti e orientamenti;
- salvaguarda degli elementi architettonici e naturalistici;
- accessi all'area;
- visuali libere;
- altezze, distanze;
- tipologia edilizia.

Non costituisce elemento prescrittivo la localizzazione degli accessi carrai.

5. Al momento della richiesta del Permesso di Costruire il richiedente:

- produce la documentazione amministrativa prevista dall'art. IV.14 del RUE;
- produce gli elaborati tecnici definiti dall'art. IV.32 del RUE o richiesti dall'Amministrazione Comunale per perfezionare il PUA;
- sottoscrive impegnativa per la sottoscrizione dello schema tipo di convenzione, avente i contenuti indicati al precedente art. 3.5 da allegarsi alla domanda, nei termini di cui al comma seguente.

6. Lo Sportello Unico per l'edilizia avvia le fasi di istruttoria e, qualora non esistano vizi e la documentazione risulti completa e sufficiente, i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale procedono alla sottoscrizione della convenzione, entro 90 giorni dalla richiesta, nel rispetto di quanto contenuto nella impegnativa prevista nei commi precedenti.

7. Il processo amministrativo si conclude con il rilascio del titolo abilitativo entro 60 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione di cui al precedente Comma.

### **Art. 3.7 Comparti soggetti a PUA o PU successivo al POC**

1. Sono sottoposti ad interventi di pianificazione attuativa mediante predisposizione di PUA gli interventi per i quali il "*Quadro sinottico degli interventi programmati*" e nella Relazione e Valsat viene indicata esplicitamente la modalità di attuazione: "**PUA**".

2. Inoltre, anche se non espressamente indicati o perimetrati dagli elaborati del presente POC, all'interno degli ambiti classificati dal vigente PSC quali Centri Storici e Complessi storico testimoniali è sempre possibile individuare comparti da trasformare mediante PUA con effetto di **PdR**. La predisposizione e l'approvazione di tali PUA devono avvenire nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie contenute nel titolo IV del presente POC, nonché delle norme di PSC e di RUE ivi richiamate.

3. Il Comune può stabilire in sede di predisposizione della documentazione per la partecipazione ai bandi regionali, il ricorso al PUA per dare attuazione ai "progetti di valorizzazione commerciale" o alla definizione dei "centri commerciali naturali" previsti dal POC.

4. Sono sottoposti a PU gli interventi individuati nel "*Quadro sinottico degli interventi programmati*",

per cui è indicata la modalità di attuazione: “**PU**”, ovvero le categorie di interventi e le particolari situazioni non programmate dal POC, per le quali il RUE ne prevede la redazione.

5. In particolare gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di PU, ed in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

6. In generale la predisposizione dei PUA o dei PU deve avvenire secondo le modalità e le procedure previste al titolo IV.VII del RUE e nel rispetto delle disposizioni degli strumenti sovraordinati, secondo il grado di cogenza ivi indicato.

7. In sede di approvazione del PUA, il Comune può attribuire all’atto deliberativo il valore di titolo abilitativo alla realizzazione, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell’opera e siano stati ottenuti tutti i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta cui è subordinato il titolo stesso. Diversamente per la realizzazione delle opere è necessaria la produzione dello specifico titolo abilitativo ai sensi del titolo IV.III e seguenti del RUE.

8. Le eventuali varianti relative agli interventi sono assoggettate al titolo abilitativo prescritto dalle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative, qualora non incidano in modo sostanziale sull’assetto planimetrico del comparto, sulle quantità minime delle dotazioni territoriali e sulle quantità massime complessive della capacità edificatoria. Per la valutazione delle dette varianti essenziali si farà riferimento alla definizione di varianti essenziali di cui all’art. V.5 comma 6 del RUE.

9. Sono assoggettati a Denuncia Inizio Attività di cui all’art. 22 DPR 380/2001 gli interventi previsti da PUA, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e di cui si preveda esplicitamente la realizzazione con DIA, in sede di approvazione degli strumenti stessi.

### **Art. 3.8 Interventi da attuarsi sulla base di accordi ex art. 18 L.R. 20/2000**

1. Sono sottoposti alle specifiche condizioni contenute in accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 gli interventi elencati nel “*Quadro sinottico degli interventi programmati*”, per cui è indicata la modalità di attuazione: “**A - 18**”, disciplinati dalle “*Schede progetto*” elencate all’art. 2.4.

2. L'accordo costituisce parte integrante del presente POC ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito nella delibera di adozione e la sua validità è sospesa sino alla conferma delle sue previsioni nel POC approvato.

3. Per tali interventi si applicano le disposizioni specifiche dell’accordo, integrate dalle disposizioni generali e di dettaglio del POC e del RUE per quanto non espressamente disciplinato. I contenuti dell’accordo possono derogare dalle disposizioni del POC e del RUE, ma non possono essere in contrasto con le disposizioni del PSC e degli altri piani sovraordinati al POC.

4. Gli interventi devono comunque rispettare le disposizioni riportate nella “*Scheda progetto*”, secondo la cogenza delle stesse ivi indicata.

### **Art. 3.9 Soggetti attuatori del POC**

1. Hanno diritto a presentare le richieste di attuazione per gli interventi programmati nel presente POC i seguenti soggetti:

- i soggetti pubblici o privati che, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro come persone fisiche o giuridiche, abbiano titolo su almeno:
  - il 100% delle aree interessate dall’intervento, anche in base ad accordi ex art. 18 LR 20/2000;
  - il 51% delle proprietà catastali, per gli interventi inclusi in “programmi di riabilitazione urbana” ex L.166/2002 e s.m.i.;
- i soggetti interessati a proporre progetti di valorizzazione ambientale o dotazioni territoriali, su aree di proprietà comunale, con la modalità del “Project financing” ai sensi dell’art. 153 e seguenti del Dlgs 163/06 e s.m.i.;
- i soggetti pubblici o di diritto pubblico che, nel rispetto delle proprie competenze, intendono realizzare opere di interesse pubblico o generale, sulle aree di cui abbiano la disponibilità o

sulle quali abbiano diritto d'intervento ai sensi delle disposizioni vigenti.

2. L'individuazione cartografica dei comparti soggetti a PUA equivale alla delimitazione dei **Comparti edificatori** ai sensi dell'art. 23 della L. 17/8/1942 n. 1150 e s.m.i., per cui formato il comparto, con l'approvazione del POC, il Comune deve invitare i proprietari a dichiarare entro un termine fissato nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 se intendano procedere, da soli o riuniti in consorzio, alla edificazione dell'area e alle trasformazioni programmate degli immobili in esso compresi.

3. Per gli interventi da attuarsi ad opera dei privati, qualora gli stessi abbiano una disponibilità delle aree inferiore al 100%, è ammesso l'intervento per stralci ai sensi del comma 8 e seguenti del precedente art. 3.5.

4. In alternativa in caso di inerzia di tutti o parte dei proprietari invitati alla realizzazione degli interventi ai sensi del comma 2, il Comune può promuovere la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana (**STU**) ai sensi dell'art. 120 del Dlgs 267/2000 e dell'art. 6 della L.R. 19/98 e s.m.i., la cui ragione sociale sia circoscritta all'intervento, per l'acquisizione e trasformazione delle aree. L'acquisizione può avvenire consensualmente o mediante procedura espropriativa da parte del Comune. Per la individuazione dei soci privati si farà ricorso alle procedure ammesse dal Dlgs 163/06 ovvero da altre disposizioni specifiche previste dalla normativa nazionale o regionale vigente. I rapporti e gli impegni dei soci, saranno disciplinati da apposita convenzione.

5. Il Comune può inoltre promuovere la costituzione di una STU o analoga società di scopo, ammessa dalle norme vigenti, per tutti gli interventi programmati relativi alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, sulle quali abbia apposto il vincolo preordinato all'esproprio, per la cui attuazione si preveda la partecipazione di privati.

6. Per selezionare i soggetti interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi di cui al comma 5, il Comune può attivare un concorso pubblico, anche nella forma dell'appalto integrato, per valutare le proposte più vantaggiose, rispetto gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, definiti dal POC, sia rispetto le condizioni di finanziamento degli interventi. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati che si impegnino alla acquisizione della disponibilità degli immobili necessari. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, un accordo "A-18" ovvero un accordo di programma ex LR 19/98, con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

7. Per la realizzazione in via esclusiva degli interventi programmati dal POC ed inclusi nel programma triennale delle OO.PP., l'amministrazione procede secondo le procedure previste dal Dlgs 163/06 e s.m.i..

8. Ai fini della approvazione del PUA, per le opere la cui realizzazione presuppone una procedura espropriativa, la disponibilità dei terreni può essere momentaneamente surrogata dall'avvio del procedimento ablatorio e da una dichiarazione da parte del responsabile del procedimento, che attesti l'esistenza dei presupposti per l'acquisizione delle aree.

### **Art. 3.10 Perequazione urbanistica e diritti edificatori**

1. Il POC recepisce le regole di assegnazione dei diritti edificatori e della perequazione urbanistica stabilite all'art. 4.6 delle NT del PSC. Nelle "*Schede progetto*" dei singoli interventi sono indicati i diritti edificatori assegnati ai proponenti per l'attuazione dei comparti, anche in considerazione dei limiti di sostenibilità individuati nella Valsat. Tali diritti si intendono esercitabili solo a seguito del rilascio dei provvedimenti abilitativi dovuti, sulla base delle disposizioni normative vigenti e nel rispetto delle modalità d'attuazione indicati nelle stesse "*Schede progetto*".

2. In ottemperanza della disposizione del PSC, che demanda al POC la precisazione del valore del DE, nel rispetto della condizione per cui in ciascun POC a tutte le proprietà delle aree urbanizzabili che ricadano nella medesima casistica deve essere attribuito lo stesso DE, il presente POC individua le seguenti categorie omogenee dei suoli in riferimento alla classificazione operativa, ed il corrispondente DE:

– **aree edificabili**

- AC-PUA DE = 0,22 mq/mq
- ASP2 DE = 0,40 mq/mq

- ANS2 del centro capoluogo DE = 0,20 mq/mq
- ANS2 delle frazioni minori DE = 0,20 mq/mq
- ANS2 porzioni vincolate dentro il TU DE = 0.10 mq/mq
- ANS2 porzioni vincolate fuori il TU DE = 0.08 mq/mq
- NR non programmati nell'art. 5.4 DE = 0,35 mq/mq
- **aree non edificabili**
- ANS3 DE = 0,03 mq/mq
- ASP2 porzioni vincolate DE = 0,10 mq/mq
- ACS da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali DE = 0,30 mq/mq
- AUC da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali DE = 0,30 mq/mq
- ACS porzioni vincolate da cedere per dotazioni territoriali DE = 0,10 mq/mq
- AUC porzioni vincolate da cedere per dotazioni territoriali DE = 0,10 mq/mq
- AVP, AVR, ARPM porzioni da cedere per dotazioni territoriali DE = 0,10 mq/mq
- IP (impianti produttivi) da trasferire in ASP DE = SC x 1,7
- DE indicati nella “*Scheda progetto*”, nel caso di aree diverse interessate da interventi programmati dal POC.

Resta comunque definito come limite massimo quanto stabilito nella VALSAT.

3. Il presente POC ammette il trasferimento dei diritti edificatori riconosciuti alla proprietà degli immobili da cedersi all'amministrazione comunale, in altra area di cui è programmata la trasformazione per l'effettiva edificazione, nel rispetto dei limiti di sostenibilità desumibili dalla relativa “*Scheda progetto*”, in base ai parametri descritti all'art. 2.8.

4. Nel caso in cui i diritti edificatori delle categorie interne al territorio urbanizzato (AC-PUA, ANS2 inclusi in AUC), vengano trasferiti in ambito specializzato per attività produttive (per realizzare destinazioni d'uso previste in detti ambiti) l'entità dei diritti edificatori trasferiti è aumentata moltiplicandola per 1,7.

5. Resta sottinteso che negli ambiti non programmati dal POC, nei quali le trasformazioni sono governate dal RUE, i diritti edificatori riconosciuti agli aventi diritto (cioè i soggetti ai quali può essere rilasciato il titolo abilitativo per le trasformazioni edilizie) coincidono con gli indici fondiari ivi indicati in relazione alle diverse classi di suoli. Tali diritti non sono trasferibili al di fuori della programmazione del POC.

6. Ai sensi del comma 2, per “porzioni vincolate” si intendono le aree ricadenti:

- nelle fasce di rispetto degli elettrodotti;
- nelle fasce di rispetto dei gasdotti;
- nelle fasce di rispetto dei depuratori;
- nelle fasce di rispetto cimiteriale;
- nelle “zone di tutela dei corsi d'acqua”;
- nelle “zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale”;
- nelle “zone di tutela naturalistica”;
- nel sistema forestale e boschivo;
- nei complessi archeologici e nelle aree di concentrazione di materiali archeologici, esclusi i casi di aree di concentrazione di materiali archeologici (punto b2 art.2.14 NT del PSC) ove a seguito dell'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica sia stata accertata l'assenza di materiali archeologici;
- nelle aree di danno di impianti a rischio di incidente rilevante, come approvate dal Comitato tecnico regionale competente.

7. Nei comparti destinati alla residenza la cui attuazione è programmata per stralci, qualora la dimensione dell'intervento non consenta di individuare nello “schema direttore” una adeguata fascia di ambientazione o non siano programmabili contestualmente all'intervento, adeguate opere di mitigazione tra i nuovi insediamenti e le fonti di inquinamento esistenti, sono considerate “porzioni vincolate” ai sensi del comma 2, anche le aree ricadenti:

- nelle porzioni di territorio classificate in classe IV o superiore, dalla Zonizzazione Acustica Operativa;
- nelle fasce di rispetto stradale, individuate ai sensi del codice della strada;
- nelle fasce di rispetto ferroviario, di cui all’art. 3.8, punto 4 del PSC, limitatamente alle parti al di fuori del territorio urbanizzato;
- nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, diversi da quelli di cui al comma 6, come indicata nella cartografia di POC-RUE;
- entro m 50 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete di base di interesse regionale, della viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale, e delle strade urbane classificate come strade di scorrimento;
- entro m 150 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete autostradale e “grande rete” di interesse nazionale/regionale.

8. Nei comparti di cui al comma 7, in sede di programmazione degli stralci successivi al primo, potranno essere riconosciuti i DE propri delle aree non vincolate, anche alle aree ivi indicate, qualora:

- siano state nel frattempo realizzate adeguate opere di mitigazione, ovvero le stesse siano programmate contestualmente all’attuazione del nuovo stralcio attuativo;
- il nuovo schema direttore permetta di individuare adeguate fasce di ambientazione;
- sia declassata l’infrastruttura o altra fonte di inquinamento, ovvero sia dichiarata, su parere conforme degli enti competenti, la compatibilità tra la stessa e gli insediamenti a destinazione residenziale.

9. Qualora negli ambiti per nuovi insediamenti che vengono ricompresi in un comparto di attuazione del POC, siano presenti edifici effettivamente agibili e comunque legittimati, il PUA può prevederne il recupero ovvero la sostituzione anche mediante diversa ricostruzione, compatibilmente con le indicazioni della “*Scheda progetto*”. In caso di sostituzione, al proprietario sono riconosciuti diritti edificatori in misura massima pari a:

- 100% della SC dell’edificio ad uso abitativo;
- 60% della SC dell’edificio ad uso diverso da quello abitativo ;
- 0% per gli edifici effettivamente non abitabili.

10. Gli stessi diritti di cui al comma precedente, sono riconosciuti in caso di cessione al Comune di detti edifici, ovvero di ulteriori edifici esterni al comparto, da destinarsi a finalità di pubblica utilità. Tali edifici sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune e non possono essere ceduti se non dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla loro acquisizione.

11. In caso di partecipazione di più proprietari alla attuazione dei comparti edificatori, in sede di redazione di PUA, può essere indicata la porzione di area edificabile, con relativi diritti edificatori, da riassegnare a ciascun proprietario, ad intervento ultimato. La convenzione, stabilisce che tali diritti sono riconosciuti dal momento della cessione al Comune delle aree su cui siano state realizzate le rispettive urbanizzazioni e dotazioni territoriali, secondo la logica degli stralci funzionali. Sulle aree così individuate ciascun assegnatario procede all’edificazione mediante richiesta di Permesso di Costruire.

12. Sulla scorta di specifici accordi, il Comune può assegnare diritti edificatori agli enti competenti per la realizzazione di dotazioni territoriali, compresa l’edilizia sociale, da utilizzarsi nei comparti programmati, nel rispetto dei limiti di sostenibilità desumibili dalla relativa “*Scheda progetto*”, in base ai parametri descritti all’art. 2.8. L’utilizzo dei detti diritti edificatori è riservato agli enti competenti per la realizzazione delle diverse dotazioni, ovvero appositamente assegnati a soggetti diversi individuati nei modi previsti dalle normative vigenti.

13. Una particolare forma di perequazione riguarda il trasferimento delle aree tra l’amministrazione comunale e i privati attuatori degli interventi programmati, nel caso in cui per la realizzazione degli interventi sia indispensabile l’acquisizione di aree comunali e l’amministrazione comunale non sia coinvolta, secondo le forme indicate all’art. 3.9, nella realizzazione stessa. In tali casi in sede di accordi ex art. 18, si potranno perequare i trasferimenti di aree comunali in cambio di aree private, sulle quali sia programmata la realizzazione di dotazioni territoriali. In tali casi la perequazione

delle aree sarà definita in relazione ai diritti edificatori assegnati alle diverse categorie dei suoli individuate al precedente comma 2, secondo le seguenti relazioni:

$$ST1 \times DE1 = ST2 \times DE2 ; \quad ST1 = ST2 \times DE2/DE1 ; \quad ST2 = ST1 \times DE1/DE2 ;$$

In altri termini la quantità di aree da cedere in permuta è inversamente proporzionale ai diritti edificatori assegnati dal POC alla rispettiva categoria di suolo. (Ad esempio nella permuta di due aree caratterizzate dagli stessi DE, le superfici permutate dovranno essere uguali, mentre in caso di due aree i cui DE siano uno il doppio dell'altro, le rispettive superfici permutate dovranno essere una la metà dell'altra). Tale criterio deriva dalla considerazione del diverso valore delle aree, determinato principalmente dalla edificabilità assegnata dal POC. In caso non sia possibile definire la permuta in termini di perfetta equivalenza, secondo i criteri di cui sopra, è possibile nell'ambito dell'accordo ex art. 18, monetizzare la cessione delle aree in eccesso, entro il limite del 10% della loro propria superficie. Per la detta monetizzazione si farà riferimento al valore delle aree, definito dal comune ai fini IMU.

### Art. 3.11 Varianti ed integrazioni al POC

1. Fatte salve le procedure per le varianti ordinarie al presente POC, indicate nell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., si richiamano nei successivi commi le disposizioni inerenti i casi ivi non disciplinati, derivanti anche da altre disposizioni normative, come applicabili con riferimenti ai diversi contenuti del piano.

2. Di norma e salvo motivate urgenze, le varianti al POC di iniziativa comunale, sono adottate dal Consiglio comunale in ragione delle opere pubbliche da inserire nel programma triennale di cui all'art. 128 del Dlgs 163/06, del quale il POC stesso costituisce quadro di riferimento e col quale è coordinato nella programmazione delle trasformazioni del territorio. In occasione di tali varianti è di norma attuato l'aggiornamento ordinario della cartografia ed il recepimento delle trasformazioni già avvenute in attuazione del POC, ai sensi delle presenti norme.

3. Le modifiche al POC che comportano variante al PSC o altri piani sovraordinati, sono approvate nell'ambito delle più ampie procedure previste per l'approvazione di detti strumenti. Qualora ne ricorrano i presupposti, le amministrazioni interessate stipuleranno uno specifico accordo ai sensi del 40 della L.R. 20/2000, per il coordinamento della redazione ed approvazione delle varianti ai rispettivi strumenti. Per le opere che coinvolgono amministrazioni statali gli accordi saranno stipulati ai sensi degli art. 15 della L.241 e/o dell'art. 34 del Dlgs 267/2000 e loro modifiche ed integrazioni.

4. Si considerano sostanziali e comportano variante al POC, le modifiche dei progetti relativi agli interventi programmati, inerenti aspetti prescrittivi delle presenti norme o delle relative "*Schede progetto*".

5. In particolare le varianti al POC a modifica del dimensionamento complessivo, riportato nella parte II delle presenti norme con riferimento a ciascun sistema, seguiranno l'iter di cui all'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., qualora rispettino i limiti indicati dal PSC ivi richiamati, mentre dovranno seguire l'iter proprio delle varianti al PSC qualora eccedono i detti limiti.

6. Analogamente i POC successivi, non potranno prevedere capacità insediativa superiore a quella stabilita dal PSC, ridotta della quota assentita in attuazione del presente POC e s.m.i., se non attraverso l'iter proprio delle varianti al PSC.

7. Ai fini del rispetto delle condizioni di cui ai due commi precedenti, congruentemente con quanto indicato all'art. 3.1 comma 6, si considerano assentiti i seguenti interventi:

- i procedimenti di approvazione di PUA che siano in corso alla data di adozione del POC o sue varianti, ossia per i quali sia stato effettuato il deposito presso la segreteria del Comune per la pubblicazione, ovvero sia stata effettuata l'adozione;
- i PUA definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del POC o sue varianti;
- i PC rilasciati anteriormente alla data di adozione del POC o sue varianti;
- le SCIA presentate il giorno precedente della data di adozione del POC o sue varianti.

8. Sono approvate secondo l'iter di cui all'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., le varianti al POC

relative alla collocazione degli interventi programmati, eccedenti le tolleranze indicate all'art. 2.7, perché rimangano all'interno degli ambiti del PSC con essi compatibili, viceversa seguiranno l'iter proprio della variante al PSC le variazioni di localizzazione degli interventi che comportino una ridefinizione dei limiti degli ambiti del PSC.

9. Costituiscono inoltre varianti al POC:

- i provvedimenti diretti alla localizzazione delle opere di interesse statale difforni dagli strumenti urbanistici, gli accordi per la localizzazione di opere regionali o provinciali, gli accordi di programma, l'approvazione del progetto di opere pubbliche attraverso il procedimento unico di cui all'art. 36-ter e seguenti della L.R. 20/2000 e ogni altro atto cui la legge riconosce l'effetto della localizzazione dell'opera, comportanti variante al PSC e che prevedano la realizzazione delle opere nei cinque anni successivi alla loro approvazione e presentino gli elaborati richiesti dalla vigente normativa per detto piano;
- l'approvazione di progetti che comportano la localizzazione di un'opera pubblica non prevista negli strumenti di pianificazione, come disciplinata al Titolo III della L.R. 20/2000 e s.m.i., ovvero mediante procedura di conferenza dei servizi, nell'ambito della quale il comune, previo assenso dell'organo consigliere, ha espresso parere favorevole alla variazione dei propri strumenti;
- la delibera del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni se, ai sensi dell'art. 58 del DL 112/08 convertito con Legge n. 133/2008, l'inserimento degli immobili nel suddetto piano comporti modifica della loro destinazione urbanistica;
- l'approvazione delle Varianti al PRG vigente, adottate ai sensi del precedente art. 3.1 prima della approvazione del POC ed approvate successivamente;
- i procedimenti speciali previsti dalla legislazione statale o regionale o dai piani sovraordinati, per i quali l'approvazione del progetto di un'opera comporta espressamente variante agli strumenti urbanistici;
- l'approvazione del progetto definitivo od esecutivo o di varianti in corso d'opera comportanti modifiche al progetto preliminare che presuppongono una modifica della localizzazione dell'opera e delle relative aree assoggettate a vincolo d'esproprio (cfr. comma 7 art. 12 LR37/2002).

10. Qualora non disposto diversamente, l'approvazione dei progetti di cui sopra:

- equivale alla approvazione della variante al POC, qualora nell'iter di approvazione degli stessi siano state esplicitate le procedure di partecipazione e di valutazione dei soggetti interessati, equivalenti a quelle previste dall'art. 34 della L.R. 20/2000;
- equivale alla adozione della variante al POC, nei casi diversi rispetto quelli di cui al punto precedente. In questi casi il provvedimento di approvazione del progetto verrà sottoposto a pubblicazione per accogliere le osservazioni in merito alle quali si esprime il consiglio comunale a ratifica del parere espresso in sede di conferenza.

11. Per l'approvazione di progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico non previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica, il Comune, la Provincia e la Regione, a seconda che le opere risultino rispettivamente di rilievo comunale, provinciale o regionale promuovono lo svolgimento del procedimento unico. Il procedimento unico, disciplinato dall'art. 36-ter e seguenti della L.R. 20/2000, è facoltativo fatti salvi i casi stabiliti dal comma 4 del richiamato dall'art. 36-ter, relativi alle opere strategiche individuate dalla giunta regionale e per i progetti assoggettati a VIA non conformi agli strumenti urbanistici.

12. Ai sensi del comma 9 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 le previsioni del POC relative alle infrastrutture per la mobilità possono essere modificate e integrate dal Piano Urbano del Traffico (P.U.T.), approvato ai sensi del comma 4 dell'art. 22 della stessa legge.

13. Il POC può essere modificato dai PUA, solo per quanto riguarda aspetti di carattere non prescrittivo che il POC stesso non ha definito ed ha esplicitamente rimandato alla fase di pianificazione attuativa e nel rispetto dei criteri generali e direttive ed indirizzi specifici contenuti nel PSC e nel POC stesso.

14. I progetti relativi alla realizzazione, ampliamento, ristrutturazione o riconversione degli impianti produttivi possono essere approvati in variazioni al POC, secondo le modalità e i limiti previsti dall'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i, qualora l'individuazione delle aree destinate agli insediamenti

produttivi, ordinariamente attuata dal Comune nell'ambito della predisposizione del POC o delle sue varianti, non contenga previsioni insediative idonee alla realizzazione dell'impianto.

15. Gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato, esistenti alla data 30.10.2007, che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti, potranno essere approvati secondo l'iter ex art. 14-bis LR 20/2000 e s.m.i.

16. Salvo quanto disposto al successivo art. 3.14 tutte le previsioni e le disposizioni contenute nelle varianti al POC decadono al decadere della validità del POC cui sono riferite.

17. Non comportano variante al POC:

- l'approvazione di progetti per opere pubbliche diverse da quelle programmate, su aree comunque destinate a strutture o dotazioni pubbliche, qualora siano comunque rispettate le quantità minime per diversa tipologia, previste da leggi nazionali o statali.
- l'approvazione del progetto definitivo od esecutivo o di varianti in corso d'opera comportanti modifiche al progetto preliminare, nel solo caso di variazioni delle aree soggette ad esproprio che non comportino la localizzazione dell'opera al di fuori delle zone di rispetto previste dalla legislazione vigente. Le variazioni delle aree soggette ad esproprio sono approvate dall'autorità espropriante, ai fini della dichiarazione di pubblica utilità, e non richiedono nuova apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (cfr. comma 7 art. 12 LR37/2002).

### **Art. 3.12 Permesso di costruire in deroga**

1. Ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.31/ 2002, e conformemente con le disposizioni dell'art. IV.20 del RUE, il rilascio di permessi di costruire in deroga alle previsioni del POC e suoi strumenti attuativi, è ammesso esclusivamente per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e limitatamente a densità edilizie, altezza, destinazione d'uso distanze dai confini e tra edifici. Per gli interventi in variante relativamente ai quali sia stato precedentemente sottoscritto un accordo integrativo di provvedimento, il rilascio del permesso di costruire in deroga è subordinato alla sottoscrizione di un accordo integrativo o sostitutivo del precedente.

### **Art. 3.13 Norme alla scadenza del POC**

1. Il POC ha durata quinquennale, in ragione di quanto previsto dalla normativa vigente, a partire dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC di cui non sia attivata l'attuazione, se non rinnovate nei modi di legge, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

- nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività o atto equipollente;
- nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.

2. Nei casi di cui la comma 1, qualora la documentazione sia incompleta il comune assegnerà al proponente un termine per le dovute integrazioni, scaduto inutilmente il quale si intenderà parimenti scaduto anche il termine di avvio dei procedimenti per l'attuazione del POC, con gli effetti di cui sopra.

3. Alla scadenza del presente POC, o sue varianti, per le aree di cui sia attivata l'attuazione ai sensi del comma 1, si applicano le misure di salvaguardia previste per la "fase a regime", indicate all'art. 3.1, con riferimento alle prescrizioni e direttive del PSC e del RUE, ivi compresa la validità dei procedimenti avviati e dei titoli abilitativi rilasciati.

4. I diritti fatti salvi ai sensi del precedente comma, non costituiscono ostacolo o pregiudizio per l'Amministrazione Comunale ad avviare, una revisione della disciplina urbanistica che comporti contrasto con le disposizioni che li hanno generati.

5. Eventuali varianti ai PUA presentati dopo la scadenza naturale del POC dovranno essere comunque conformi alle prescrizioni contenute nel POC che ne aveva previsto l'attivazione ovvero a quelle del POC vigente al momento della variante, qualora quest'ultimo contenga delle disposizioni specifiche per le aree interessate dal PUA oggetto di variante.

#### **Art. 3.14 Norme alla scadenza dei PUA attuativi del POC**

1. Dopo l'attuazione degli interventi programmati dal POC, le ulteriori trasformazioni delle aree interessate sono disciplinate dal RUE. In particolare, dopo la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione nei comparti edificatori, ovvero alla scadenza di validità temporale dei PUA o delle relative convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo, il RUE disciplina gli interventi edilizi diretti attuabili, nel rispetto delle disposizioni relative all'assetto morfologico, agli indici edificatori, alle dotazioni territoriali nonché alle condizioni di attuazione degli interventi ivi previsti.

2. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste ed in attesa del loro completamento, sugli immobili ricadenti entro le aree non urbanizzate sono consentiti esclusivamente gli interventi ammessi fino all'attuazione del POC, di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 3.4.

3. Alla scadenza di validità temporale dei PUA, delle relative convenzioni, accordi o atti unilaterali d'obbligo, in caso di intervenuta Variante al POC, e comunque in tutti i casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti, dettino nuove esplicite disposizioni rispetto le aree interessate, il RUE ammette esclusivamente le trasformazioni compatibili con le nuove disposizioni.

<b>PARTE II - DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI</b>
--

## TITOLO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

### Art. 4.1      Edifici e complessi di valore storico

1. Il POC recepisce nella cartografie e nelle presenti norme, l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi agli elementi di identità storico-culturale del territorio, nonché le relative categorie di tutela individuate dal PSC e dal RUE.

2. Nel recepire gli elementi di cui sopra, il POC ne opera l'aggiornamento in osservanza delle intervenute disposizioni normative e dell'aggiornamento del quadro conoscitivo, conseguente alla modifica dei provvedimenti di dichiarazione di interesse ai sensi del Dlgs 42/2002 e s.m.i. ovvero in recepimento delle variazioni al PSC.

3. In particolare, nelle Tavole normative del POC/RUE sono individuati i seguenti immobili di interesse storico architettonico:

**a)** i seguenti immobili in quanto individuati a norma del **D.Lgs. 42/2004**, Parte Seconda, titolo I°:

- Villa Tassoni a Ostellato (RS);
- Villa Pasquali a S. Vito (RS);
- Villa Buosi a Rovereto (RRC)

**b)** i seguenti ulteriori immobili, individuati dal **PSC**:

- Chiesa parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo a Ostellato (RS);
- Municipio di Ostellato (RRC)
- Campanile della Pieve a Ostellato (RS);
- Chiesa dei SS. Cristoforo e Giacomo a Medelana (RS);
- Villa Cavalieri a Medelana (RRC);
- Chiesa, e campanile della Madonna Assunta e Santa Lucia e Rovereto (RS)
- Chiesa dei Santi Vito Crescenzo e Modesto a San Vito (RS);
- Chiesa dei Santi Filippo e Giacomo a Dogato (RS);
- Corte il Casino nei pressi di Libolla (RRC);
- Canonica della Chiesa di Libolla (RS);
- Chiesa di S. Martino ad Alberlungo (RS);
- Chiesa di Bivio Correggi (RRC);
- Chiesa di S. Michele Arcangelo a Campolungo (RS);
- Viabilità storica individuata nelle Tavole normative del POC/RUE, disciplinata all'art. 2.11 delle NT del PSC.

4. Inoltre il PSC prevede che siano da considerare immobili di valore storico-culturale e testimoniale le seguenti categorie di immobili, per i quali demanda al RUE l'individuazione puntuale e l'attribuzione della relativa categoria di tutela:

- edifici rurali tipologicamente distintivi le diverse forme di organizzazione storica del paesaggio ferrarese, così come descritti nelle Unità di Paesaggio delimitate dal PSC;
- i complessi produttivi e/o gli edifici singoli costruiti anteriormente al 1939 destinati alle attività di trasformazione e lavorazione della barbabietola da zucchero, dell'argilla per laterizi, della canapa;
- i manufatti di regolazione del sistema storico delle bonifiche, per essi intendendo le chiaviche, botti, idrovore, ponti ed altro costruiti anteriormente al 1939;
- i manufatti di regolazione del sistema vallivo, compresi i casoni, le tabarre, le cavane e gli altri edifici utilizzati per la gestione piscatoria delle valli;
- le ville, le delizie, le torri e le fortificazioni storiche esterne ai centri edificati, attribuibili alle due principali fasi storiche - medievale e rinascimentale - del popolamento del territorio ferrarese prima della bonifica meccanica;

- gli edifici storici della organizzazione sociale, per essi intendendo le sedi storiche dei municipi, delle organizzazioni politiche, sindacali, associative e cooperative, i teatri storici, i negozi, le botteghe, i mercati coperti, le librerie e gli altri edifici distintivi della organizzazione sociale urbana;
- i santuari, i conventi, le chiese, le pievi, gli oratori, le edicole e gli altri edifici storici per il culto cattolico;
- tutti gli immobili ricompresi nei centri storici e che, sulla base del previgente PRG, erano soggetti alle categorie di tutela del restauro e del risanamento conservativo;
- tutti gli immobili esterni ai centri storici e che, sulla base del previgente PRG, erano tutelati e assoggettati alle categorie del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia;
- gli immobili di proprietà pubblica con più di 70 anni da sottoporre all'istruttoria di verifica dell'interesse culturale a seguito dell'entrata in vigore del D.M. 06/02/2004 e del D.Lgs 42/2004 come modificati dalla lettera b) del comma 16 dell'art. 4, D.L. 13 maggio 2011, n. 70.

5. Il RUE nel disciplinare le categorie di tutela degli immobili di cui ai commi 3 e 4, le articola ulteriormente in sottocategorie e ne disciplina conseguentemente le destinazioni d'uso, le finalità e le tipologie di intervento ammissibili.

6. In sede di prima applicazione delle dette classificazioni, con particolare riferimento ai beni indicati al comma 4, puntualmente individuati nelle Tavole normative del POC/RUE, si dispone che, qualora risultasse a seguito di specifica e documentata indagine, che le destinazioni d'uso ammissibili, le finalità e le tipologie di intervento, riferite ad un singolo immobile, non siano rispondenti alle sue caratteristiche storico-architettoniche e di conservazione, queste possano essere riviste, anche in sede di istruttoria relativa ad una specifica richiesta di intervento, comunque in conformità al giudizio vincolante della commissione per la qualità architettonica.

#### **Art. 4.2 Centri storici**

1. Il presente POC recepisce nelle Tav. 2 e 3 le perimetrazioni dei centri storici come individuati dal PSC e dal RUE, alle cui normative si rimanda integralmente per la disciplina degli interventi edilizi diretti.

2. Ai sensi del co 7 dell'art. 5.2 delle NT del PSC, e fatti salvi i principi contenuti nell'allegato A-7 della LR 20/2000 e s.m.i., è ammessa la possibilità di proporre un PUA con valore di PRU ovvero di PdR, in tutti gli ambiti o loro parti, classificati come "*Porzione dei centri storici di cui al comma 4 art. A-7 L.R. 20/2000*" in cui è consentito l'incremento delle volumetrie preesistenti, rendendo edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi, ai sensi del comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/200. In tali casi si applicano le disposizioni di cui a i commi 3, 4 e 5.

3. Congruentemente con le disposizioni del RUE, nei centri storici sono ammessi in generale i seguenti tipi d'uso:

- **a1** (residenza)
- **a2** (residenza collettiva non turistica)
- **b1** (esercizi commerciali di vicinato)
- **b2** (pubblici esercizi)
- **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere)
- **b4** (attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto)
- **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli)
- **b8** (attività di parcheggio)
- **b9** (commercio al dettaglio su aree pubbliche)
- **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere)
- **f1, f2, f3, f4** (attività e servizi di interesse collettivo)
- **g1** (mobilità)
- **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti).

4. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già

legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC o sue varianti specifiche:

- **b6** (artigianato dei servizi agli automezzi)
- **b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano)
- **c1** (medio-piccole strutture di vendita), **c4** (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico),
- **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto),
- **c8** (attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca),
- **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile),
- **g8** (mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti).

5. I PUA di cui al comma 2 dovranno prevedere comunque il rispetto dei seguenti parametri:

- **ST**: superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di PUA;
- **UT<sub>MAX</sub>**:  $SC_{PRE} + 10\%$  una tantum;
- **P1**: parcheggi pubblici, in misura non inferiore ai posti auto esistenti aumentati di 20 mq ogni 100 mq di SC in aumento dell'esistente,
- **P3**: parcheggi privati, in misura non inferiore alla dotazione prevista dall'art. II.5 del RUE sulla base delle destinazioni d'uso programmate;
- **U**: spazi pubblici attrezzati, come percorsi pedonali e ciclabili, verde a corredo e verde attrezzato da sistemarsi in accordo con l'amministrazione, nella quantità complessiva minima;
- **(H)max**: In caso di edifici in aderenza è prescritto l'allineamento dei livelli di gronda, tra edifici esistenti ed edifici di progetto. In alternativa è ammessa una altezza massima pari alla media dell'altezza degli edifici limitrofi, considerato il campo visivo di percezione dei prospetti prospicienti gli spazi pubblici. Diverse proposte sono ammesse previo parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica;
- **SP<sub>MIN</sub>**: superficie permeabile maggiorata del 10% rispetto l'esistente. Nel caso di lotti non edificati la SP sarà pari al 30% della SF;
- **(Ds)<sub>MIN</sub>**: è prescritto il mantenimento degli allineamenti preesistenti o in alternativa l'adeguamento all'allineamento prevalente, anche al fine di garantire, dove necessario, la continuità della cortine edilizia e la possibilità di edificazione in aderenza alla strada, salvo diversa proposta sulla quale sia acquisito il parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica;
- **(De)<sub>MIN</sub> e (Dc)<sub>MIN</sub>**: è possibile, fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto delle disposizioni del codice civile in materia, l'edificazione a confine ed in aderenza, qualora l'impianto urbano comprenda edificazione a cortina o a corte. E' comunque dovuto il rispetto delle distanze dalle pareti finestrate disciplinato dall'art. I.6 del RUE.

6. E' ammessa la possibilità di proporre un PUA con valore di PRU ovvero di PdR, anche nelle porzioni degli ambiti classificati come "CS" diverse da quelle di cui al comma 2. In tal caso si applicano le seguenti disposizioni:

- non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti
- non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

7. Per gli interventi oggetto di PUA e per gli interventi promossi dall'amministrazione comunale, i criteri generali di intervento sugli edifici tutelati, descritti all'art. III.4 del RUE, devono intendersi come indirizzi, dai quali è possibile discostarsi su parere motivato della CQ. Viceversa i detti criteri generali di intervento devono intendersi come prescrizioni per gli interventi edilizi diretti promossi da privati, nell'intero ambito CS.

8. Il presente POC non programma interventi negli ambiti del centro storico, mentre prevede gli interventi indicati nella tabella "Interventi programmati sugli edifici e complessi storico testimoniali" del "Quadro sinottico degli interventi programmati".

### **Art. 4.3 Aree e complessi archeologici**

1. Il presente POC recepisce nelle Tav. 1 le zone e gli elementi noti di interesse storico-archeologico individuati dal PSC e dal RUE, alle cui norme si rimanda integralmente per la disciplina degli eventuali interventi edilizi diretti.
2. Non sono programmati interventi dal presente POC su aree e complessi archeologici.

## **TITOLO V – IL SISTEMA RESIDENZIALE**

### **Art. 5.1 Dimensionamento nuovi insediamenti residenziali del POC**

1. Il PSC definisce all'art. 4.2, le previsioni di sviluppo urbano per una capacità insediativa aggiuntiva rispetto l'esistente di 420 nuovi alloggi pari a 48.300 mq di SC. di cui:
  - 1) 308 alloggi pari a 35.420 mq di SC nel completamento di PUA approvati;
  - 2) circa **45** alloggi nel Territorio Urbanizzato (TU) attraverso interventi di addensamento del tessuto urbano consolidato;
  - 3) **68** alloggi pari a **7.820** mq di SC da programmare nel POC, di cui un massimo 20 alloggi pari a **2.300** mq di SC, nelle frazioni minori quali Medelana, Libolla, San Vito e Campolungo e nel nucleo rurale di Alberlungo (art. 5.6 del NT del PSC).

Non è stimata la capacità insediativa di nuovi alloggi realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente disciplinati dal RUE, in quanto di entità ininfluente.

2. Per disposizione del PSC le stime dei punti 1) e 2), non sono oggetto di verifica in sede di POC, il quale viceversa deve precisare la quantità di SC programmata di cui al punto 3) rispetto al dimensionamento del PSC, che nel presente POC è complessivamente pari a mq. 3150 mq. di SC così ripartita:

- 1) una quota pari a 2000 mq. di SC negli ambiti per nuovi insediamenti
- 2) una quota pari a 1150 mq. di SC (circa 10 alloggi) da realizzarsi nelle frazioni minori e nucleo rurale per modesti interventi edilizi integrativi di cui all'art. 5.6 del PSC.

3. Il PSC inoltre stabilisce come obiettivo strategico, che una quota non inferiore al 60% del totale della potenzialità edificatoria, pari a mq. 4692 di SC (circa 41 alloggi) potrà essere realizzata negli ambiti per nuovi insediamenti del capoluogo e il rimanente 40% pari a mq. 3128 di SC (circa 27 alloggi) negli ambiti per nuovi insediamenti individuati presso il sistema Dogato-Rovereto e presso San Giovanni. Il presente POC programma 2000 mq di SC nel centro di Rovereto e nessun intervento nel capoluogo.

4. Sempre ai fini della VALSAT si recepiscono dal PSC le seguenti soglie della potenzialità edificatoria massima per località, il cui limite prevale sulle potenzialità ammissibili nei singoli ambiti:

- Ostellato 7820 mq di SC
- Campolungo //
- Medelana //
- Rovereto 3128 mq. di SC
- San Vito //
- Dogato 3128 mq. di SC
- San Giovanni 3128 mq. di SC
- Libolla //
- Alberlungo //

3. Eventuali varianti al POC a modifica del detto dimensionamento complessivo, seguiranno l'iter di cui all'art. 34 della L.R. 20/2000 qualora rispettino i limiti indicati ai commi 1, mentre dovranno seguire l'iter proprio delle varianti al PSC qualora eccedono i detti limiti.

4. Le varianti al presente POC, nonché i POC successivi, non potranno prevedere capacità insediativa superiore a quella indicata ai commi 1, ridotta della quota già assentita, se non attraverso l'iter proprio delle varianti al PSC.

5. Congruentemente con quanto indicato all'art. 3.1 comma 6, si considerano assentiti i seguenti interventi:

- i procedimenti di approvazione di PUA che siano in corso alla data di adozione del POC o sue varianti, ossia per i quali sia stato effettuato il deposito presso la segreteria del Comune per la pubblicazione, ovvero sia stata effettuata l'adozione;
- i PUA definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del POC o sue varianti;
- i PC rilasciati anteriormente alla data di adozione del POC o sue varianti;
- la DIA presentate almeno trenta giorni prima della data di adozione del POC o sue varianti
- le SCIA presentate il giorno precedente all'adozione del POC o sue varianti.

#### **Art. 5.2 Localizzazione dei Comparti per nuovi insediamenti residenziali**

1. In merito alla localizzazione del carico insediativo residenziale da programmare col POC, rispetto le definizioni riportate all'art. 2.2, il PSC considera le seguenti tipologie di ambiti:

- ANS1: Ambiti per nuovi insediamenti urbani. In corso di attuazione con PUA vigenti;
- ANS2: Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani; utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti per la residenza e i servizi, nonché per i relativi spazi per attrezzature e spazi collettivi;
- ANS3: Ambiti per nuovi insediamenti urbani, utilizzabili prevalentemente o esclusivamente per opere di urbanizzazione, infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi, e come dotazioni ecologiche e ambientali;
- AC-PUA: Porzioni degli AUC da assoggettare a PUA, secondo la programmazione del POC.

2. All'interno degli ambiti di cui al comma 1 il POC programma puntualmente la realizzazione dei comparti elencati all'art. 2.4, ricadenti negli ambiti tipo **ANS2, ANS3, AC-PUA**.

3. I comparti programmati sono richiamati nelle Tavole normative del POC/RUE e ivi identificati mediante il codice del comparto che identifica la rispettiva "Scheda progetto", che ne dispone la disciplina di dettaglio.

#### **Art. 5.3 Ambiti da Riqualficare (omissis)**

#### **Art. 5.4 Modesti interventi edilizi integrativi nei centri minori e nuclei residenziali in territorio rurale**

1. Gli interventi ordinari nei centri minori sono disciplinati dagli articoli III.6 - III.7 - III.8 del RUE mentre per i nuclei rurali (NR) sono disciplinati dall'art. III.19 del RUE e dall'art. 5.4 del presente POC.

2. Il PSC all'art. 5.6 individua i centri abitati minori di Medelana, Libolla, San Vito e Campolungo e il nucleo rurale di Alberlungo presso i quali si ritiene compatibile la realizzazione, entro determinati limiti, di singoli interventi di edificazione di modesta dimensione per esigenze locali. La quantità di edificazione integrativa ammissibile è definita dal PSC in termini di quantità massime complessive e per singolo centro minore e nucleo rurale ai fini del calcolo della capacità insediativa, ma la possibile (e non automatica) attivazione è demandata al momento della formazione del POC, dove deve essere individuata la quantificazione della SC realizzabile per località nell'arco di validità dello stesso.

3. Nel quadro del dimensionamento complessivo dello sviluppo urbano definito all'art. 4.2 del PSC, il dimensionamento massimo per questo tipo di interventi è definito nella misura di un massimo di 2300 mq. di SC, ovvero circa 20 alloggi distribuiti come segue:

- massimo 10 alloggi a Medelana
- massimo 5 alloggi per ciascuna delle altre località sopra richiamate.

4. Nel presente POC vengono programmati 10 alloggi (1150mq di SC) realizzabili nei centri minori e nucleo rurale previsti dal PSC con i seguenti criteri di attuazione:

- superficie massima dell'alloggio 115 mq. di SC, pari all'alloggio medio utilizzato nel PSC per il

dimensionamento;

- il lotto proposto deve essere strettamente contiguo al perimetro del territorio urbanizzato nel caso dei centri abitati, ovvero ad aree già edificate nel caso dei nuclei rurali;
- l'area non deve presentare controindicazioni dal punto di vista dei rischi idrogeologici sulla base di specifica indagine geotecnica da presentarsi da parte dei richiedenti assieme alla domanda;
- gli edifici dovranno avere di norma tipologia monofamiliare o bifamiliare;
- altezza massima di m. 7,5 ovvero 2 piani;
- il lotto non deve essere interessato da alcuno dei vincoli di natura ambientale o storico-testimoniale di cui ai seguenti articoli del PSC:
  - art. 2.2 - Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
  - art. 2.3 – zone di tutela dei corsi d'acqua
  - art. 2.5 - Zone di tutela naturalistica
  - art. 2.7 - Sistema delle aree forestali
  - art. 2.8 - Alberature di pregio e maceri
  - art. 2.9 - Aree di riequilibrio ecologico
  - art. 2.12 - Immobili di interesse storico architettonico
  - art. 2.18 - Aree a più elevato rischio idraulico
  - art. 2.19 - Aree interessate da particolari caratteristiche di rischio sismico
  - art. 2.20 - Tutela della acque sotterranee;
- vengano rispettati i vincoli e le distanze di rispetto dalle infrastrutture lineari e dagli impianti cui all'art. 3.8 del PSC;
- l'intervento sia allacciabile ad una rete fognaria pubblica ovvero, in caso di impossibilità, siano previste forme alternative di scarico come normate dal RUE;
- l'intervento sia compatibile con le ragioni di tutela paesaggistica-ambientale disposte dalla normativa in materia nonché dalla pianificazione sovraordinata.

5. Per le domande rispondenti ai criteri suddetti e che rientrano nelle soglie quantitative di cui sopra, deve essere sottoscritta apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo contenente gli obblighi specifici dell'attuatore riguardo al completamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria.

6. Oltre agli alloggi di cui al comma 4, il PSC ed il RUE ammettono la realizzazione nei NR delle abitazioni ordinariamente previste in territorio agricolo e destinate agli IAP e loro famiglie, pertanto il presente POC conferma questa possibilità la quale non incide sul dimensionamento.

#### **Art. 5.5 Territorio rurale**

1. Gli interventi ordinari per la residenza, nel territorio rurale sono disciplinati dal RUE. Il presente POC, congruentemente col PSC, non prevede norme in deroga per la realizzazione di ulteriori quote di edilizia residenziale in territorio rurale.

#### **Art. 5.6 Campi attrezzati per la sosta dei nomadi**

1. Il presente POC non prevede la realizzazione di campi attrezzati per la sosta dei nomadi.

2. Al di fuori della programmazione del POC, la sosta nomadi o comunque l'abitazione in strutture mobili, è ammessa solo nelle aree attrezzate esistenti specificamente dedicate o comunque destinate alla sosta camper, al campeggio e simili espressamente individuate nelle cartografie di piano.

3. La realizzazione di nuove aree attrezzate per la sosta nomadi, potrà avvenire con intervento diretto approvato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera d) della LR 31/2002. L'accertamento di conformità alle norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, dovrà considerare le norme vigenti, gli indirizzi di cui alla DGR157/2005 e s.m.i., e le prescrizioni di seguito indicate:

- l'area dovrà essere collocata:
  - in prossimità di corpo idrico superficiale, al fine di consentire lo scarico dei reflui domestici,

- comunque a distanza non inferiore a 10 m dallo stesso;
  - in prossimità della viabilità extraurbana esistente di tipo C o F, ma comunque al di fuori delle fasce di rispetto stradale indicate all'art 8.3 e dalle fasce di rispetto delle infrastrutture lineari indicate in cartografia ;
  - in zona di classe acustica III o inferiore;
  - al di fuori delle aree interessate da elementi di valore ambientale e paesistico, elencati all'art. 14.1 e da aree inadeguate in relazione al deflusso delle acque meteoriche;
  - a distanza non inferiore a m 50 dagli ambiti specializzati per insediamenti produttivi, o dai nuclei residenziali;
  - l'area dovrà essere recintata e schermata con essenze vegetali di altezza  $\geq 3.00$  m e dovrà essere dotata di adduzione di acqua potabile, energia elettrica, pubblica illuminazione, scarichi dei reflui con recapito in corpo idrico superficiale, conforme al requisito cogente 3.4 del RUE;
  - la capacità insediativa massima di ciascuna area sarà di 10 nuclei familiari, collocati in altrettante piazzole di sosta della dimensione minima di m 10.00 x 12.00, alternate a piazzole di m 3,50 x 3,50 per la realizzazione di eventuali moduli WC entro una  $ST_{MAX}$  di 2.000 mq;
  - è ammessa la realizzazione di manufatti tecnici o di servizio , stabilmente ancorati al suolo , nel rispetto di un  $UF_{MAX} = 0,03$ .
4. Il POC successivo classificherà le nuove aree di sosta come attrezzature e spazi collettivi relativi ai servizi sociali e igienico sanitari di tipo S, (corrispondenti alle zone F del DM '68).

## TITOLO VI – IL SISTEMA PRODUTTIVO

### **Art. 6.1 Localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi**

1. Il PSC, sulla base dei criteri descritti dalla Valsat, definisce la localizzazione e il dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie sulla base di una programmazione dell'offerta definita in forma associata fra i Comuni di Argenta, Migliarino, Ostellato, Portomaggiore e Voghiera.

### **Art. 6.2 Dimensionamento produttivo del POC**

1. Negli ASP1 gli interventi edilizi sono disciplinati dal RUE per intervento diretto e dai PUA vigenti.
2. Il presente POC non programma nuovi ambiti per insediamenti produttivi tipo ASP2.
3. Nel presente POC è stata prevista la funzione di pubblico esercizio b2 nel comparto artigianale ASP1.2 di Rovereto, come localizzato in cartografia e descritto nel Quadro sinottico degli interventi.

### **Art. 6.3 Ambiti produttivi da Riquilificare (omissis)**

### **Art. 6.4 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti in AR-P (omissis)**

### **Art. 6.5 Impianti per la produzione energetica (uso d7)**

1. Il presente POC, coerentemente con il quadro normativo non programma la realizzazione di nuovi impianti di produzione energetica, discostandosi dalla direttiva contenuta all'art. 5.10 comma 13 delle Norme di attuazione del PSC (approvato in data 27.11.2009) e dall'art. III.23 del RUE (approvato in data 09.02.2010), considerato che nella valutazione dell'ammissibilità degli impianti si dovrà ora considerare che:
  - la compatibilità urbanistica è ridefinita dalle direttive regionali di cui alla DAL ER 28/2010; DGR 46/2011 e ss.mm.ii.;
  - i titoli abilitativi sono ridefiniti da normative di rango nazionale di cui al DM 10.09.2010; Dlgs 28/2011 (integrativi del Dlgs 387/2003);
  - adeguata valutazione di sostenibilità ambientale va operata in sede di autorizzazione, da acquisirsi secondo le normative vigenti.

**Art. 6.6 Nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR)**

1. Il presente POC recepisce nelle Tavole normative del POC/RUE l'individuazione degli stabilimenti esistenti a rischio di incidente rilevante, ai sensi del Dlgs 334/99 e s.m.i., nonché il perimetro della relativa "area di danno".

2. Il PSC prevede all'art. 2.23 che il RUE contenga lo specifico elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti" (RIR) di cui all'art.4 del D.M. 9/05/2001, mentre per gli stabilimenti esistenti lo stesso PSC attribuisce al POC la definizione di disposizioni specifiche per la protezione degli insediamenti limitrofi e per la mitigazione dei possibili impatti, da attuarsi nell'arco di validità del POC, eventualmente anche attraverso uno specifico Programma di miglioramento ambientale. Tuttavia in relazione alle situazioni esistenti si ritengono sufficienti i piani d'emergenza esterno, ai sensi dell'art. 10 comma 2 LR 26/02, a cura della Provincia che devono far parte integrante del Piano di Protezione civile Provinciale e le attività di informazione, formazione e consultazione della popolazione disposte dalle norme vigenti, oltre alle specifiche disposizioni dettate dal competente comitato tecnico regionale nei provvedimenti autorizzativi già rilasciati o in corso di perfezionamento, pertanto non sono qui dettate ulteriori specifiche disposizioni.

3. In merito a all'insediamento ex-novo ovvero trasferimento di stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti, il PSC individua l'ambito specializzato per attività produttive "SIPRO" da qualificare come (APEA) come l'unico ambito di possibile destinazione, a condizione che l'area di danno sia interamente compresa entro il perimetro dello stabilimento. Negli altri ambiti specializzati per attività produttive non è ammesso l'insediamento ex-novo di stabilimenti classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente. Il presente POC prende atto inoltre delle indicazioni del DM 14.04.94, secondo cui per l'insediamento dei nuovi impianti, vanno preferite le aree agricole-rurali o, in seconda istanza, quelle industriali o artigianali a densità media-bassa. Pertanto non si ritiene di individuare aree compatibili con l'insediamento o il trasferimento di impianti a rischio. Ne deriva che detti nuovi impianti saranno localizzabili solo mediante procedura di conferenza dei servizi in variante al POC e previo parere vincolante del competente Comitato Tecnico Regionale.

4. Per gli stabilimenti produttivi diversi da quelli indicati al comma 1, già esistenti alla data di adozione del PSC, tutti gli interventi edilizi e le modifiche del processo produttivo o anche variazioni intervenute nella normativa vigente, che comportano la riclassificazione dello stabilimento come RIR, nonché le modifiche di natura edilizia e non edilizia riguardanti stabilimenti RIR in essere che comportino aggravio di rischio, sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto sono disciplinati dal POC, relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00). Per tali stabilimenti si dovrà assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento stesso, fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente secondarie e o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo, secondo le procedure indicate al comma 3.

5. Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati, o ambiti per nuovi insediamenti urbani.

6. In merito alla compatibilità urbanistica delle trasformazioni entro l'area di danno degli stabilimenti esistenti nella Valsat è operata la verifica ai sensi delle normative vigenti.

7. Fuori dagli interventi programmati dal POC, nelle aree di potenziale danno da stabilimenti a rischio di incidente rilevante individuate in cartografia sono ammessi tutti gli interventi disciplinati dal RUE, sui quali sia acquisito il parere di cui all'art. 13 della LR 26-03 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 13 della LR 26/03 e s.m.i., sono esonerati dal parere di cui al comma precedente i seguenti interventi edilizi:

- interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, che non comportino un aumento delle unità immobiliari, del carico urbanistico o delle

- superfici utili degli edifici;
- manufatti per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- recinzioni, muri di cinta, cancellate, tralicci con esclusione delle linee elettriche;
- pensiline, bacheche, cartelloni e altre strutture per l'esposizione di mezzi pubblicitari.

## **TITOLO VII – IL SISTEMA COMMERCIALE**

### **Art. 7.1 Quadro programmatico e definizioni delle strutture di vendita**

1. Per quanto riguarda il quadro programmatico e le definizioni delle strutture di vendita, si rimanda alla L.R. 14/99, alla DCR 1253/99 e s.m.i. ed al POIC.

2. Nelle zone a funzione mista, la ST da considerarsi ai fini della definizione della tipologia commerciale, è quella relativa alle sole strutture commerciali e le loro dotazioni e pertinenze, ivi comprese le attrezzature e spazi collettivi e le dotazioni di parcheggi pertinenziali. Nella tabella *“Quadro sinottico delle tipologie commerciali”* citate nella DCR 1253/99 e s.m.i. riferite al Comune di Ostellato del *“Quadro sinottico degli interventi programmati”* sono sinteticamente indicate le dotazioni richieste in relazione alle diverse tipologie di strutture commerciali, previste dall'art. II.5 e II.6 del RUE.

### **Art. 7.2 Dimensionamento commerciale del POC**

1. In merito al dimensionamento complessivo, il POIC indica un tetto massimo insediabile per le sole strutture di vendita di rilevanza sovracomunale. Il PSC non quantifica un tetto complessivo di SV realizzabile, ma esclude la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita nel territorio dei 5 comuni associati. Ammette strutture commerciali medie, limitatamente ai prodotti non alimentari, entro un massimo complessivo di 5000 mq di superficie, all'interno di alcuni ambiti produttivi per attività specializzate – ASP2(2) / ASP2(1) – e prevede la possibilità di realizzare strutture di vendita di vicinato e medio-piccole negli ambiti consolidati e negli ambiti di nuovo insediamento residenziale. Nel caso di Ostellato è ammessa la possibilità di realizzare all'interno di un ambito di nuovo insediamento – ANS2(2) –, anche una struttura medio-grande alimentare.

2. Il POC nella tabella *“Quadro sinottico delle tipologie commerciali”* citate nella DCR 1253/99 e s.m.i. riferite al Comune di Ostellato del *“Quadro sinottico degli interventi programmati”* recepisce la programmazione del POIC per le strutture di rilievo sovracomunale definendone per ciascuna il limite dimensionale, ma senza definire un limite complessivo comunale. Parimenti non è definito un limite di dimensionamento complessivo per le strutture di rilievo comunale.

3. La nuova SV programmata, indicata al comma precedenti, è autorizzabile negli ambiti indicati entro i limiti di cui all'art. 7.1.e 7.2, secondo criteri da definirsi a cura della giunta comunale tenuto conto degli indirizzi di cui alla DCR 1253/99 e s.m.i .

4. Il presente POC non assume il valore e gli effetti di *“Progetto di valorizzazione commerciale”*.

5. Il presente POC programma la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare. nell'ambito ANS2(2).

### **Art. 7.3 Localizzazione delle nuove strutture commerciali**

1. In conformità agli indirizzi regionali, alle disposizioni del POIC ed all'attività di concertazione svolta a livello provinciale e sovracomunale, nel presente POC sono individuate nella tabella *“Quadro sinottico delle tipologie commerciali”* citate nella DCR 1253/99 e s.m.i. riferite al Comune di Ostellato del *“Quadro sinottico degli interventi programmati”* le aree urbanisticamente compatibili con l'insediamento delle nuove superfici di vendita.

2. Ai fini della verifica di compatibilità di cui al comma precedente, si considerano al pari delle nuove strutture, gli ampliamenti superiori al 20 % della SV esistente o le trasformazioni merceologiche, che comportano il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra individuate.

3. Ai fini dell'attribuzione del livello di rilevanza devono essere misurati nella loro estensione

complessiva le superfici di vendita e considerati in modo congiunto gli insediamenti commerciali di due o più aree fra loro contigue, o separate solo da sedi stradali che siano comprese in ambiti urbanistici di PSC dello stesso tipo.

4. La realizzazione di strutture di vendita superiori a 800 mq di SV, è sempre subordinata all'approvazione di un PUA ovvero è ammessa nell'ambito di un progetto di valorizzazione commerciale ovvero nei comparti attuati in base a PUA con previsione di superfici commerciali superiori a detta soglia.

5. In relazione alla zonizzazione acustica, non sono insediabili medie strutture di vendita nelle zone classificate nelle classi I e II, mentre per le altre zone acustiche dovrà essere valutata la compatibilità, ponendo specifici limiti in relazione ai caratteri della classe stessa.

#### **Art. 7.4           Accessibilità**

1 Per la localizzazione di medie strutture di vendita di prodotti alimentari devono essere assicurati requisiti di accessibilità di seguito definiti nella DCR 1253/99 e s.m.i.. In carenza dei requisiti suddetti possono essere eventualmente definiti obblighi convenzionali, a carico del proponente, riguardanti l'implementazione dei servizi di trasporto collettivo fra la struttura e il centro urbano.

2. Per le grandi strutture di vendita e per le aree commerciali integrate il livello di prestazione relativo all'innesto sulla viabilità può essere precisato in sede di piano attuativo, con riferimento alla specifica localizzazione.

#### **Art. 7.5           Dotazioni delle strutture commerciali**

1. Le dotazioni pubbliche richieste sono quelle indicate al precedente art. 7.1.5.2, fatte salve le seguenti precisazioni.

2. Nel caso di medie o grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, i Comuni possono stabilire nella convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

3. E' ammessa la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico, nel rispetto dei limiti e condizioni definite dalla legislazione regionale in materia, nei seguenti casi:

- nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;
- nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate fuori dai centri storici.

4. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

5. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra

area o unità edilizia posta entro un raggio di 50 m, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

6. Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro è richiesto che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.

7. Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

8. E' ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità ciclopedonale in luogo di tutta o parte delle dotazioni di parcheggi pertinenziali nei soli seguenti casi:

- nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al precedente punto 5.2.4 sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;
- nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate fuori dai centri storici.

9. Una parte delle dotazioni prescritte di posti-auto, va attrezzata per motocicli e per biciclette.

10. Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese, delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale.

## **TITOLO VIII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LA MOBILITA'**

### **Art. 8.1           La rete stradale**

1. Il PSC recepisce e assume dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare il PRIT e il PTCP, le seguenti previsioni di rilievo sovracomunale relative alle infrastrutture della "Grande rete" di interesse regionale/nazionale:

- la previsione di qualificazione della Superstrada Ferrara-Mare
- la previsione della nuova arteria autostradale denominata E55.

2. In merito alla programmazione delle dette infrastrutture nel POC, vanno fatte le seguenti precisazioni:

- con riguardo all'autostrada E55, il PSC individua nella Tav. 1 due corridoi corrispondenti allo sviluppo progettuale più recente. Dato lo stadio ancora preliminare delle progettazioni effettuate finora, tale corridoio assume un valore orientativo. Conseguentemente il presente POC non recepisce i detti corridoi.

3. Per quanto riguarda le altre strade provinciali e statali, non sono previsti interventi in quanto non programmati dagli Enti preposti.

Non sono inoltre individuati gli interventi sulla viabilità di competenza comunale.

4. Contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione di nuove strade e delle sistemazioni stradali di cui sopra, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Tali opere e gli eventuali espropri correlati devono essere considerate parte integrante del progetto per quanto riguarda le procedure di approvazione, il finanziamento e le procedure di appalto e sono inserite nel POC, con presa d'atto del Consiglio Comunale, a seguito dell'approvazione del progetto stesso in variante ai sensi dell'art. 3.11 comma 9.

5. Per le strade previste in attuazione dei comparti di trasformazioni disciplinati dalle specifiche "Schede progetto", fatto salvo quanto espressamente indicato nei suoi elaborati, il POC rinvia al RUE per quanto attiene:

- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle sedi stradali;
- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto del Codice della Strada;
- i requisiti tipologici minimi delle nuove strade urbane da realizzarsi come opere di urbanizzazione;
- i requisiti tipologici minimi dei percorsi pedonali e ciclabili;
- gli interventi relativi ai passi carrai;
- gli interventi relativi alle strade vicinali e private in ambito rurale.

## **Art. 8.2 Classificazione delle strade**

1. Le strade del territorio comunale risultano classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni e a tale classificazione si attengono il RUE e il POC, dando atto che non esistono sul territorio comunale strade di tipo **A e D** e non sono programmabili interventi per individuazione di strade così classificabili nel periodo di validità del presente POC, fatto salvo quanto detto all'art. 8.1 in merito alla E 55 e della qualificazione della superstrada Ferrara-Mare.

Il RUE e il POC si attengono alla classificazione stabilita come segue:

- strade extraurbane secondarie di tipo **B**: la Superstrada Ferrara-Mare nel tratto classificato dal PRIT come "Grande rete"
- strade extraurbane secondarie di Tipo **C**: i tratti esterni ai centri abitati delle strade classificate dal PRIT come "Rete di base regionale" ossia le strade provinciali SP1, SP68, SP 23
- sono classificate come Tipo **C** le seguenti strade provinciali e comunali:
  - la circonvallazione del capoluogo limitatamente al tratto compreso fra il ponte sul canale Navigabile, la rotonda sulla via Garibaldi e l'incrocio con Stradello della Croce;
  - la strada Mezzano Est, la Strada Mezzano Ovest, la Strada Umana e la Strada Fosse (nel Mezzano nord-ovest)
  - la Strada Valmana a S. Giovanni limitatamente alla nuova bretella compresa fra la SP1 e l'incrocio con la preesistente Strada Valmana;
- strade Tipo **Fc** extraurbane locali: i tratti esterni ai centri abitati delle strade comunali esistenti e di progetto;
- strade Tipo **Fv** extraurbane locali: i tratti esterni ai centri abitati delle strade vicinali esistenti e di progetto al di fuori dei centri abitati;
- strade Tipo **Fu** urbane locali: tratti interni ai centri abitati delle strade esistenti e di progetto, non diversamente classificate.
- strade Tipo **E** urbane di quartiere, le seguenti:
  - il tratto SP1 interno al centro abitato di S. Giovanni
- i tratti delle strade provinciali SP1, SP 68, SP23 classificati dal PRIT come "rete di base regionale" interni ai centri abitati di Rovereto, San Vito e Dogato.

2. Come disposto dal DPR 495/92, la delimitazione del centro abitato è aggiornata periodicamente in relazione alle variazioni delle condizioni in base alle quali si è provveduto alle delimitazioni

stesse. A tale aggiornamento consegue l'aggiornamento dei «tratti interni» tipo E e Fu e delle «strade comunali» tipo Fu e Fv di cui al comma precedente. Considerato che le perimetrazioni del territorio urbanizzato operate nella formazione dello strumento urbanistico comunale è compatibile con l'individuazione del perimetro di centro abitato ai sensi del codice della strada, con l'approvazione della cartografia del POC, si intendono aggiornati anche ai sensi del codice della strada i limiti dei "centri abitati", come definiti dal perimetro del "territorio urbanizzato" riportato nelle Tavole normative del POC/RUE. Rispetto a tale perimetrazione nel modello informatico potrà essere riportato in modo esplicito il richiamo del Km di inizio e di fine dei tratti interni.

### **Art. 8.3 Fasce di rispetto stradale**

1. Il POC recepisce nella propria cartografia, tra i temi del RUE, l'indicazione delle fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche (escluse le strade vicinali tipo Fv) esterne al territorio urbanizzato.

2. Al di là della indicazione grafica, l'ampiezza della fascia di rispetto è pari a quanto stabilito nel Codice della Strada, integrato dalle maggiori ampiezze prescritte secondo le disposizioni del Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT). Tale ampiezza va misurata a partire dal confine stradale, supposto coincidente col limite del mappale indicato in cartografia, salvo diversa dimostrazione.

3. Con riferimento alla rete stradale esistente e di progetto, sono individuate le seguenti fasce di rispetto da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade.

Fuori dal territorio urbanizzato o dai comparti programmati dal POC nel territorio urbanizzabile:

- 50 m per le strade di tipo B (statali e provinciali);
- 35 m per le strade di tipo C (provinciali: SP1parte-SP68-SP23);
- 30 m per le strade di tipo C (provinciali e comunali):
  - 1. la circonvallazione del capoluogo limitatamente al tratto compreso fra il ponte sul canale Navigabile, la rotatoria sulla via Garibaldi e l'incrocio con Stradello della Croce;
  - 2. la strada Mezzano Est, la Strada Mezzano Ovest, la Strada Umana e la Strada Fosse (nel Mezzano nord-ovest)
  - 3. la Strada Valmana a S. Giovanni limitatamente alla nuova bretella compresa fra la SP1 e l'incrocio con la preesistente Strada Valmana);
- 20 m per le strade di tipo Fc;
- 10 m per le strade di tipo Fv. (non indicate in cartografia).

All'interno del territorio urbanizzato:

- per le strade di tipo D, E ed F, secondo le disposizioni del RUE.

All'interno dei comparti programmati dal POC nel territorio urbanizzabile si farà riferimento alle disposizioni contenute nella specifica "*Scheda progetto*":

4. Le ampiezze delle fasce di rispetto di cui sopra vanno ampliate nei tratti curvilinei esterni ai centri abitati, secondo le indicazioni dell'art. 17 del codice della strada e degli artt. 26, 27 e 28 del regolamento di esecuzione del codice della strada.

5. Nelle fasce di rispetto del comma 3 e 4 si applicano le disposizioni dell'art. 11.17 del RUE, fatte salve diverse disposizioni specifiche indicate nelle "*Schede progetto*" dei singoli interventi.

6. Le fasce di rispetto si modificano e sono di conseguenza recepite e riportate nel POC con delibera di consiglio comunale, senza che ciò comporti procedura di variante allo stesso, in caso di:

- approvazione della classificazione definitiva della strade da parte degli organi competenti;
- approvazione di nuovi progetti di strade o di varianti ai progetti precedentemente approvati;
- entrata in esercizio di nuove strade che comportino conseguenti modifiche del ruolo e quindi della classificazione di strade esistenti.

7. Per i nuovi insediamenti residenziali, sanitari o scolastici in prossimità di strade extraurbane classificate come rete di base di interesse regionale, extraurbana secondaria di rilievo provinciale, interprovinciale, strade di scorrimento, rete autostradale o "grande rete" di interesse

nazionale/regionale, sono da rispettarsi le distanze previste dall'art. 25 comma d) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria della Provincia di Ferrara.

#### **Art. 8.4 Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano per intervento edilizio diretto convenzionato, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. II.13 del RUE, solo in caso di interventi eccedenti i detti limiti, anche in relazione alle sole destinazioni d'uso ivi previste, è prescritta la preliminare approvazione di PUA in variante al POC.

2. Il presente POC non prevede la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante.

#### **Art. 8.5 La rete ferroviaria**

1. Dalla lettura dei piani sovraordinati, in particolare il PRIT e il PTCP, emerge che l'opera più rilevante è il prolungamento della linea Bologna-Portomaggiore, fino a Dogato-Ostellato. Inoltre si prevede la ricostruzione della tratta ferroviaria Ostellato-Portogaribaldi-Comacchio, principalmente a servizio delle aree produttive collocate lungo l'itinerario, come l'area Sipro di S. Giovanni. Tuttavia, come detto per le strade principali, si considera che le prospettive di ampliamento e potenziamento delle infrastrutture ferroviarie vadano demandate alla pianificazione e programmazione sovraordinata di altri Enti.

2. Quando il progetto definitivo delle nuove infrastrutture ferroviarie sarà approvato dagli enti competenti, esso sarà recepito nel POC, senza che ciò comporti procedura di variante al PSC, come da disposizione dello stesso piano, anche qualora tale progetto dovesse discostarsi dal corridoio ivi indicato. Conseguentemente il POC 2013 non prevede il vincolo di inedificabilità assoluta preordinato all'esproprio per tali opere, che dovrà essere apposto con l'attivazione delle procedure di legge a cura dei proponenti, anche in variante al POC ai sensi dell'art. 3.11.

3. Viceversa nel presente POC non sono previste opere complementari di rango locale, per le quali si prevede il vincolo di inedificabilità assoluta preordinato all'esproprio.

#### **Art. 8.6 Fasce di rispetto ferroviario**

1. Il POC recepisce nella propria cartografia, tra i temi del RUE, le fasce di rispetto ferroviario, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati dalla più vicina rotaia.

2. Nelle fasce di rispetto ferroviario si applicano le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753 ed al D.M. 03/08/1981 e le disposizioni dell'art. II.17 del RUE, fatte salve diverse disposizioni specifiche indicate nelle "Schede progetto" dei singoli interventi.

#### **Art. 8.7 L'idrovia**

1. Il PRIT e il PTCP prevedono il progetto di potenziamento complessivo con l'adeguamento dell'idrovia ferrarese al traffico di natanti di V classe europea. Il PSC fa proprio l'obiettivo generale dell'adeguamento dell'idrovia e la realizzazione delle opere complementari (banchine, darsene, attraversamenti ciclopedonali, servizi al turismo) per favorire e incrementare la navigazione.

Tali opere, in quanto oggetto di progetti di rilievo provinciale assoggettati a procedure di VIA ed approvati, sono attuabili in deroga alle disposizioni dell'art. 2.2 delle NT del PSC. Il territorio comunale di Comune di Ostellato risulta interessato dall'opera con il lotto denominato PONTE DI OSTELLATO per i quali lavori sono già in corso e per il LOTTO denominato ARNI (adeguamento delle curve di Ostellato, dello zuccherificio ed in località Cavallara) dove i lavori avranno inizio nell'anno in corso.

Lungo l'asta fluviale di po di Volano e del canale Navigabile, per una fascia compresa fra la sponda e la viabilità stradale arginale, sono assentiti interventi privati per la realizzazione di aree di sosta con finalità turistiche e ricreative. Gli interventi possono prevedere, oltre alla proposta della sistemazione delle aree aperte, la costruzione di punti di approdo sull'acqua, la realizzazione di piazzole pavimentate e percorsi ciclopedonali di collegamento alla viabilità esistente. E'

consentita la realizzazione di punti di ristoro e relativi servizi, aree parcheggio e aree sosta degli autocaravan. Il progetto della sistemazione dell'area deve essere concordato con gli enti pubblici interessati quali il Comune, la Provincia e l'ente di gestione dell'asta fluviale e dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento nel contesto ambientale di particolare interesse paesaggistico. Gli interventi dovranno essere attuati attraverso un PUA.

2. Il presente POC non prevede la realizzazione di interventi.

## TITOLO IX – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LA GESTIONE DELLE ACQUE

### Art. 9.1 Rete di scolo fognatura e depurazione

1. Pur dando atto che a livello comunale la superficie non urbanizzata, quindi permeabile, è in percentuale elevatissima, in considerazione della manifestate fragilità del sistema di scolo delle acque, in particolare a ridosso dei centri abitati, al fine di salvaguardare l'efficienza della rete scolante ciascun intervento, compresi quelli programmati e disciplinati da specifica "Scheda progetto", che preveda la copertura o l'impermeabilizzazione del suolo, deve garantire il mantenimento della percentuale minima di superficie permeabile di seguito indicata:

#### territorio urbanizzato

- negli ambiti tipo **ACS** : SP  $\geq$  10 % della SF
- negli ambiti tipo **AUC** : SP  $\geq$  10 % della SF
- negli ambiti tipo **AC-PUA**: SP  $\geq$  20 % della SF
- negli ambiti tipo **ASP1**: SP  $\geq$  10 % della SF

#### territorio urbanizzabile

- negli ambiti tipo **ANS2**: SP  $\geq$  20 % della ST
- negli ambiti tipo **ASP2**: SP  $\geq$  15 % della ST

#### porzioni particolari degli ambiti

- zone per verde pubblico **(Vr)**: SP  $\geq$  80%
- zone per verde sportivo **(Vs)**: SP  $\geq$  60%
- parcheggi pubblici **(P)**: SP  $\geq$  30%
- nuclei rurali **NR**: SP  $\geq$  20% della SF
- impianti di distribuzione di carburanti SP  $\geq$  20% della SF

Ai fini dell'applicazione delle sopraindicate percentuali, nel caso di pavimentazioni in prefabbricati autobloccanti grigliati in cls o simili, la percentuale di superficie permeabile verrà quantificata sulla base di apposita certificazione dei materiali utilizzati o mediante calcolo tecnico tenendo conto della superficie effettiva moltiplicata per adeguato coefficiente in riduzione.

Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.

2. Negli interventi di trasformazione programmati di cui all'art. 2.4, in fase di redazione di PUA si dovranno concordare con gli enti competenti allo smaltimento delle acque, misure integrative o compensative delle superfici permeabili indicate al comma 1, volte a garantire la sostenibilità idraulica delle trasformazioni. Le soluzioni ipotizzate nelle "Schede progetto" hanno valore di indirizzo e possono essere integrate ovvero sostituite da disposizioni degli enti competenti ovvero da soluzioni concertate tra gli stessi e i proponenti.

3. Gli interventi previsti nel POC non dovranno pregiudicare il sistema scolante ed irriguo delle aree limitrofe e prevedere, dove ciò non fosse possibile, percorsi idraulici alternativi. Gli interventi dovranno essere realizzati perseguendo il fine dell'invarianza idraulica mediante la realizzazione di opere di mitigazione delle portate in ingresso alla rete consorziale nel rispetto delle portate massime di scarico e dei volumi minimi di invaso, stabiliti dalla delibera consorziale n. 61 del 4.12.2009. I volumi eccedenti la possibilità di accumulo dei sistemi di fognatura, realizzati nel rispetto di quanto sopra riportato, dovranno essere smaltiti attraverso opportuni sistemi di sfioro, al

fine di scongiurare allagamenti da esondazione nella stessa area e/o nelle aree limitrofe. Le quote di progetto relative ai piani viabili e ai piani di calpestio dei fabbricati, dovranno essere compatibili con i massimi livelli idrometrici attesi nei canali di bonifica ricettori e, preferibilmente, consentire lo scarico a gravità delle acque meteoriche.

Per tutti gli interventi che possano interessare ambiti confinanti con aree appartenenti al demanio idrico di competenza del consorzio, dovranno essere rispettate le distanze minime dalle opere demaniali previste dal vigente regolamento consorziale in materia di concessioni:

- m. 10,00 per i fabbricati e per le recinzioni fisse
- m. 4,00 per le opere interrato o sporgenti dal terreno per un massimo di 30cm (pozzetti, caditoie, vasche, tubazioni in parallelo, strade a raso e con cordoli, piazzali a raso e con cordoli, ect)
- m. 6,00 per le opere fuori terra (recinzioni rimovibili, pali, sfiati, colonnine, cartelli ect).

Sono previsti anche casi specifici di deroga alle sopraccitate distanze, che potranno essere autorizzati previa espressione di parere favorevole da parte del Comitato Amministrativo consorziale.

In caso di interventi che possano interessare ambiti confinanti con aree appartenenti al demanio idrico, di competenza regione Emilia-Romagna – Servizio tecnico bacino Po di Volano e della Costa dovranno essere lasciate opportune fasce di rispetto, inedificate, di almeno m 10.00 dall'unghia arginale o dal ciglio di sponda del corso d'acqua. Le fasce di rispetto potranno essere pavimentate, esclusivamente con pavimentazioni drenanti. In caso di occupazioni di aree del demanio idrico sia in forma provvisoria che permanente, ai sensi della L.R. 7/2004 e sm, dovrà essere presentata richiesta di concessione al STB che sarà a titolo oneroso, sia che si tratti di aree sia che si tratti di scarichi di acque o attingimenti di risorse idriche superficiali e/o sotterranee.

4. Oltre alle opere necessarie alla urbanizzazione dei comparti di attuazione degli ambiti di espansione, il presente POC recepisce la programmazione degli enti competenti indicati nella tabelle relative al "TITOLO IX– IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LA GESTIONE DELLE ACQUE" del "Quadro sinottico degli interventi programmati". La realizzazione di tali interventi tuttavia non comportano la riclassificazione urbanistica delle aree interessate, pertanto le dette opere non sono indicate nelle Tavole normative del POC/RUE.

5. Nelle tavole normative del POC/RUE sono individuati i depuratori comunali e le relative fasce di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione delle disposizioni dell'Allegato IV - punto 1.2 - della delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto. Con la dismissione degli impianti di cui al comma precedente le limitazioni conseguenti alle dette fasce di rispetto non si intendono più operative.

## **TITOLO X – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER IL TRASPORTO DELL'ENERGIA**

### **Art. 10.1 Elettrodotti**

1. In applicazione della L.R. 30/2000 nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, nelle tavole normative del POC/RUE sono evidenziati gli elettrodotti esistenti a media ( $MT \geq 15 \text{ kV}$ ) e ad alta tensione ( $AT \geq 132 \text{ kV}$ ) e ad altissima tensione ( $AAT \geq 220 \text{ o } 380 \text{ kV}$ ), e le rispettive "fasce di attenzione" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 micro-tesla, per il territorio urbanizzabile o non urbanizzabile.

2. In ogni caso le suddette indicazioni devono considerarsi indicative e vanno verificate con rilievo della esatta posizione delle infrastrutture e l'acquisizione della verifica di compatibilità dell'ente gestore, ogniqualvolta si prevedano interventi che ricadono entro le dette fasce. Il RUE all'art. 11.18, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi, agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto.

3. Le fasce di attenzione individuate graficamente nel POC/RUE decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante al POC.

4. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la demolizione lo spostamento o la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP. Tali modifiche sono recepite con l'aggiornamento ordinario della cartografia di cui all'art. 3.11 con delibera di Consiglio Comunale senza che ciò comporti procedura di variante agli strumenti urbanistici. In particolare nella realizzazione dei comparti di attuazione programmati è comunque ammesso lo spostamento o l'interramento delle linee elettriche esistenti non compatibili con l'assetto insediativo di progetto.

5. Il presente POC riporta una nuova cabina e nuova linea elettrica in MT a 15 kV in cavo cordato ad elica interrato quale opera di connessione di n. 4 impianti a biogas da biomasse da realizzarsi nell'area dell'ex zuccherificio CO.PRO.B autorizzati dalla Provincia di Ferrara.

#### **Art. 10.2 Gasdotti**

1. Nelle tavole normative del POC/RUE è recepito il tracciato dei principali gasdotti esistenti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e s.m.i.. Il RUE all'art. II.19, detta disposizioni specifiche riguardo agli interventi ammissibili in prossimità dei gasdotti e delle cabine di decompressione e alle procedure per la verifica del rispetto delle norme di tutela vigenti.

2. Il presente POC non prevede la realizzazione di nuove linee a livello locale.

#### **Art. 10.3 Conduiture per prodotti chimici (omissis)**

### **TITOLO XI – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

#### **Art. 11.1 Dotazioni obiettivo**

1. Coerentemente con le indicazioni della LR 20/2000 e del PSC, il presente POC assume i seguenti valori di riferimento per il dimensionamento complessivo delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale:

- per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 mq per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune (corrispondente a 65 mq ogni 100 mq di SC, considerando che l'abitante teorico corrisponda mediamente a 45 mq di SC.);
- per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti, più una eventuale quota di recupero della scarse dotazioni degli insediamenti esistenti, da programarsi nel POC, se le dotazioni esistenti risultano inferiori alla quota obiettivo.

2. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi edilizi diretti.

3. Per quanto riguarda le aree per dotazioni cedute al Comune sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza nonché il rispetto delle dotazioni minime indicate ai successivi artt. 11.2, 11.3, 11.4., in tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.

4. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavole normative del POC/RUE, insieme con le aree che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art II. 5 del RUE, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna

frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

5. Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle Tavole normative del POC/RUE le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi, tali classificazioni, coerenti con la verifica delle dotazioni riportata nel "Quadro sinottico degli interventi programmati", prevalgono sulle destinazioni previste nelle tavole del RUE.

### Art. 11.2 Dimensionamento delle attrezzature e spazi collettivi per la popolazione

1. Il presente POC definisce gli obiettivi per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per la popolazione secondo le categorie ed i valori indicati nella Tabella 1 in calce al presente articolo.

2. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sia programmate dal POC che ammesse ad intervento edilizio diretto secondo le disposizioni del RUE, devono rispettare il requisito di garantire che il livello delle dette dotazioni non scenda sotto l'obiettivo definito in colonna 4°(vedi tabella). Le diverse dotazioni devono essere garantite nell'ambito dei bacini di utenza indicati in 6°colonna (vedi tabella), in funzione della necessità e sostenibilità di ciascun servizio.

Corrispondenza delle definizioni e relative dotazioni obiettivo per la popolazione

Strumenti			Obiettivo		Usi	Bacino di riferimento
LR 20/2000	PSC	POC	mq/ab	mq/SC	RUE	
servizi per l'istruzione di base;	attrezzature scolastiche	Si	4,50	9.75	f1, c9,	comunale
Assistenza e servizi sociali e igienico- sanitari;	attrezzature di interesse collettivo (DOT1)	Ss	4,50	9.75	c8,	comunale
Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile;	attrezzature di interesse collettivo	Sp			g10, g6	comunale
Attività culturali, associative e politiche;	attrezzature di interesse collettivo	ACp			f1, b4, g9,	località
Attrezzature per il culto;	attrezzature di interesse collettivo	R			f2, g7	località
spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero;	spazi verdi e attrezzature sportive	Vr	16,00	34,67	f4, c6, c7, e3, e4	comparto
spazi aperti attrezzati a verde per le attività sportive;	spazi verdi e attrezzature sportive	Vs			f4, c6, c7	località
Altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;		Pz	5,00	10.83	g8, g1=piazze	località
parcheggi pubblici	parcheggi pubblici	P1				comparto
parcheggi pubblici.	parcheggi pubblici	P2			f3, b8,	comparto
	TOTALE		30,0	65,00		comune

### Art. 11.3 Dimensionamento delle dotazioni negli insediamenti produttivi

1. Secondo i criteri esplicitati nella Valsat, il presente POC definisce gli obiettivi per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi negli insediamenti produttivi secondo le categorie ed i valori indicati nella seguente tabella:

## Corrispondenza delle definizioni e relative dotazioni obiettivo per insediamenti produttivi

LR 20/2000	PSC	POC	obiettivo % di ST	usi RUE
Pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile;	attrezzature di interesse collettivo	Sp	10%	g10, g6
spazi aperti attrezzati a verde per il gioco la ricreazione, il tempo libero;	spazi verdi e attrezzature sportive	V		f4, c6, c7,
altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;		PZ	5%	g8, g1=piazze
parcheggi pubblici.	parcheggi pubblici	P		f3, b8,
	TOTALE		15%	

2. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche programmate dal POC, ovvero ammesse dalle presenti norme in deroga ai limiti stabiliti dal RUE per gli interventi "ordinari", devono rispettare il requisito di garantire il livello di dotazioni definito in colonna 4°, con riferimento alla intera ST interessata dall'intervento. Sono fatte salve le disposizioni per i comparti disciplinati da specifiche "Schede progetto".

#### Art. 11.4 Dimensionamento delle dotazioni nei nuovi insediamenti commerciali

1. Per quanto riguarda i nuovi insediamenti commerciali, terziari e turistici la dotazione obiettivo di aree per attrezzature e spazi collettivi, è assunta dal PSC pari a 100 mq. ogni 100 mq. di nuova superficie che verrà edificata o ridestinata a tali usi.

2. Nella definizione di tali dotazioni-obiettivo il POC, in coerenza con la legge regionale e col PRG previgente, formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo di cui al precedente comma, richiedendo per le nuove realizzazioni 40 mq. ogni 100 mq. di SC per parcheggi pubblici e 60 mq. ogni 100 mq. di SC sistemato a verde, ai sensi degli artt. II.5 e II.6 del RUE.

3. Nelle trasformazioni da destinazioni residenziali o produttive a destinazioni terziarie o commerciali, è dovuta la quantità di dotazioni risultante dal conguaglio tra le quote richieste per la destinazione in atto e quelle richieste per la destinazione di progetto.

4. Negli interventi programmati dal POC per nuovi insediamenti commerciali, terziari o turistici, la "Scheda progetto" prevede una dotazione di aree per P e U non inferiore alla quota di cui al comma 2. Tali dotazioni devono essere effettivamente realizzate e cedute in ragione delle superfici realizzate, non potendo essere monetizzate.

5. In sede di PUA può essere proposta la realizzazione di una quota inferiore di nuovi insediamenti commerciali, terziari o turistici rispetto al massimo ammesso dal POC, ed una conseguente riduzione delle dotazioni previste. Eventuali variazioni al PUA finalizzate al "recupero" della capacità edificatoria per insediamenti commerciali, terziari o turistici entro i limiti del POC, sono ammesse solo a condizione che vengano individuate le aree per le dotazioni dovute nella misura del comma 2. Tali aree possono essere individuate anche fuori dal comparto di attuazione individuato dal POC a condizione che risultino funzionali alle attività di cui trattasi e purché ammissibili secondo la disciplina degli usi riportata al titolo III del RUE.

#### Art. 11.5 Concorso alla realizzazione delle dotazioni

1 Per tutti gli interventi edilizi il RUE e il POC, ciascuno con riguardo agli interventi di propria competenza, stabiliscono a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi. Tale quantità minima è articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso, secondo le indicazioni riportate nei parametri d'intervento P1, P3, U e U2, di cui all'art. 2.8.

2. Sono esenti da tale onere i soli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico, nonché gli interventi nell'ambito di PUA già approvati al momento dell'adozione del PSC, per i quali valgono i relativi obblighi di convenzione.

3. Il RUE stabilisce all'art. II.6 e seguenti le dotazioni dovute per gli interventi edilizi diretti non programmati dal POC in relazione agli usi, nonché i casi e le condizioni in cui l'onere di cui al presente punto può essere monetizzato.

4. Ai fini del raggiungimento delle dotazioni obiettivi di cui all'art. 11.1, il POC definisce nella "*Scheda progetto*" di ciascun intervento programmato, il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori, l'eventuale quantità di aree da cedere anche al di sopra dei valori minimi di cui al comma 1, nonché direttive o indirizzi per la sistemazione e localizzazione di tali aree. In tutti gli interventi programmati dal POC le dotazioni devono essere effettivamente realizzate e cedute, non potendo essere monetizzate.

5. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, la convenzione del PUA deve prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti.

6. Qualora il POC individui all'interno del comparto aree destinate a parcheggio P1 in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P1 sono da realizzare e cedere gratuitamente a scapito delle aree U, fino a concorrenza della somma P1+U prescritta.

7. Le aree U e U2 cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi all'art. II.2 del RUE. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

8. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento del Verde allegato D al RUE, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco oppure con alberature ad alto fusto in funzione della mitigazione dell'impatto paesaggistico, o ancora in funzione ecologica. Esse possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 20 lungo le strade extraurbane secondarie tipo C e le strade urbane di quartiere tipo E. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche.

9. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari attrezzature o opere urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE.

10. Pur senza escludere il ricorso alle procedure di esproprio ove occorra, si prevede di ottenere eventuali ulteriori aree per dotazioni che si rendessero necessarie prioritariamente attraverso l'attribuzione alle stesse di diritti edificatori, alle condizioni e nei limiti stabiliti all'art. 3.10, il trasferimento di tali diritti edificatori negli ambiti per nuovi insediamenti, e la conseguente acquisizione gratuita delle aree nell'ambito dell'attuazione di tali ambiti.

11. In merito alle diverse disposizioni degli artt. II.7 e II.17 del RUE, si precisa che le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle rispettive "*Schede progetto*", per esse valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale quale dotazione ecologica, non computabile fra le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. II.6;
- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. II.6.

12. La riconversione ad uso privato di immobili destinati ad attrezzature e spazi collettivi è ammessa a condizione che non venga ridotta la dotazione minima di cui all'art. 11.1, con riferimento al bacino di utenza indicato al comma 4 dello stesso articolo. In caso di intervento in riduzione che comporti il venir meno delle dotazioni minime, ovvero in caso di intervento che riduca ulteriormente le dotazioni già inferiori alle dette dotazioni minime, deve essere individuata, a cura del proponente, una pari quota di dotazioni compensative nell'ambito dello stesso bacino d'utenza.

13. Le dotazioni compensative di cui al precedente comma 12 possono essere individuate anche mediante accordo pubblico privato che preveda in capo a quest'ultimo, l'onere finanziario di acquisizione e trasformazione degli immobili necessari, restando in capo alla amministrazione comunale l'onere di realizzazione degli interventi. Sono fatti salvi gli accordi e le norme vigenti che dispongono l'indennizzo a favore dai proprietari, degli immobili gravati dalla servitù di uso pubblico e/o dal corrispondente vincolo di destinazione urbanistica.

14. Le porzioni di immobili classificati nelle tavole del POC/RUE come Attrezzature e spazi collettivi, già adibite ad uso privato alla data di adozione del POC, possono essere convertite ad altro uso, tra quelli ammessi nello stesso ambito, a condizione che la destinazione d'uso di progetto sia considerata compatibile con la funzione pubblica presente nella residua porzione dello stesso immobile. La valutazione di compatibilità tra le funzioni pubbliche e private eventualmente presenti all'interno degli immobili complessivamente classificati come "attrezzature e spazi collettivi", è espressa dalla Giunta Comunale.

#### **Art. 11.6 Altre Dotazioni in relazione agli interventi programmati**

1. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente le quantità minime di attrezzature e spazi collettivi di cui agli articoli precedenti, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria, fatte salve le specifiche disposizioni contenute nelle singole "Schede progetto" degli interventi programmati.

2. Nelle singole "Schede progetto" sono recepite le disposizioni dell'art. 5.8 delle NT del PSC in merito alle prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti.

#### **Art. 11.7 Dotazioni ecologico-ambientali**

1. Contribuiscono alle dotazioni ecologico-ambientali le aree individuate all'art. 4.5 del PSC di seguito riportate:

- le **fasce di tutela** dei corsi d'acqua di cui all'art. 2.3 del PSC;
- le **zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale** di cui all'art. 2.4, con particolare riferimento a quelle lungo i corsi d'acqua;
- le **fasce di attenzione** degli elettrodotti esistenti, i corridoi di fattibilità degli elettrodotti di progetto e le **fasce di rispetto** delle emittenti radio-televisive, ai fini del contenimento e riduzione dei bersagli esposti ad inquinamento elettromagnetico;
- le fasce di rispetto dei depuratori e le fasce di rispetto dei cimiteri, individuate nella Tav. 3, ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;
- le fasce di rispetto stradale e ferroviario, ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico dalle sorgenti mobili verso gli edifici;
- le aree urbane a **verde pubblico e a verde privato**, ai fini del mantenimento di standard di qualità ambientale degli insediamenti urbani e del contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo urbano;
- la fascia di attenzione al contorno degli stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante individuate ai sensi del successivo art. 14.5;
- le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti previste, ivi compresi le **aree permeabili** prescritte ai sensi dell'art. 9.1, qualora realizzate in contiguità con le aree dei punti precedenti.

2. Nelle singole "Schede progetto" degli interventi programmati sono indicate le dotazioni ecologico-ambientali richieste in relazione all'intervento.

## TITOLO XII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI CIMITERIALI

### **Art. 12.1 Cimiteri umani e relativa fascia di rispetto.**

1. Nella Tavole normative del POC/RUE sono individuati i cimiteri e le relative fasce di rispetto cimiteriale di ampiezza corrispondente alle determinazioni vigenti al momento dell'adozione del PSC.

2. Eventuali ampliamenti dei cimiteri esistenti per esigenze improvvise ed imprevedibili sono ammessi nelle sole direzioni in cui la fascia di rispetto cimiteriale è maggiore di 50 m e nel rispetto della detta distanza minima da:

- i limiti delle fasce di rispetto cimiteriale indicate in cartografia,
- dagli edifici esistenti la cui destinazione d'uso in atto non è compatibile con la fascia di rispetto cimiteriale.

3. L'ampiezza delle fasce di rispetto cimiteriale può essere variata secondo le procedure previste dalla legge, comunque previo parere favorevole della Ausl, senza che ciò comporti variante al PSC e al POC. La variazione di dette fasce deve comunque essere recepita nella cartografia di POC con delibera di Consiglio Comunale, a seguito della quale diventa efficace. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, al titolo II.IV, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto. Le disposizioni relative alle fasce di rispetto cimiteriale, di nuova istituzione o allargate conseguentemente alla realizzazione di tali opere, diventano cogenti dal momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità o provvedimento equipollente.

4. Il presente POC non prevede la realizzazione di ampliamenti.

### **Art. 12.2 Cimiteri animali.**

1. Si dà atto che sul territorio comunale non sono presenti cimiteri per animali e il presente POC non ne programma la realizzazione.

## TITOLO XIII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LE COMUNICAZIONI

### **Art. 13.1 Impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva.**

1. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000 e s.m.i., della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 come successivamente modificata con deliberazione della G.R. n. 1138 del 21/07/2008, della L.R. 30/2002 e s.m.i., nonché dello specifico piano provinciale di settore (PLERT) e successive loro eventuali modificazioni e integrazioni.

2. Il presente POC non prevede la realizzazione di nuovi impianti.

### **Art. 13.2 Impianti fissi per la telefonia mobile.**

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata dalla L.R. 30/2000 e s.m.i., della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 come successivamente modificata con deliberazione della G.R. n. 1138 del 21/07/2008 e dalla L.R. 30/2002 e successive loro eventuali modificazioni e integrazioni.

2. Rispetto le prescrizioni dettate dalla richiamata normativa il PSC specifica le disposizioni relative alla compatibilità urbanistica di detti impianti, la cui localizzazione non è comunque ammessa:

- nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, o su edifici comunque destinati a tali usi;
- sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale di cui all'art. 4.1 e nell'intero ambito ACS;

- nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, di cui al titolo XIV;
  - nelle fasce di rispetto della viabilità panoramica di cui all'art. 2.10 comma 2 delle NT del PSC.
3. Il presente POC non prevede la realizzazione di nuovi impianti, la cui programmazione è demandata alla procedura di concertazione per il coordinamento delle proposte dei diversi gestori previsto dall'art. 8 della L.R. 30/2000 e s.m.i., propedeutica alla approvazione del piano annuale delle installazioni di ciascun gestore. Nella attività di coordinamento devono comunque essere considerati i seguenti criteri cui il presente piano attribuisce il rango di indirizzi per la programmazione:
- prevedere l'utilizzo delle medesime strutture impiantistiche, nella realizzazione di reti indipendenti, da parte di almeno tre gestori, predisponendo tutti i nuovi impianti affinché possano ospitare, anche in futuro, almeno tre gestori;
  - prescrivere che le autorizzazioni, se riguardanti impianti in prossimità ad aree sensibili di cui al comma 2 siano rilasciabili solo se venga perseguito l'obiettivo di qualità teso alla minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici degli utenti di dette aree, ovvero quando il valore del campo elettrico risulta, compatibilmente con la qualità del servizio da erogare, il più vicino possibile al valore del fondo preesistente (punto n. 9 Direttiva regionale - D.G.R. 197/2001 e s.m.i.);
  - di favorire nell'ambito dell'intervento di coordinamento, il reperimento di aree alternative a quelle richieste dai gestori, al fine di ottenere il pieno raggiungimento degli obiettivi descritti al punto 1 precedente.
4. Nel rispetto dei vincoli di cui ai precedenti capoversi, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata dal RUE in quanto interventi edilizi, nel rispetto dei criteri su indicati.

## TITOLO XIV – SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI, PAESISTICHE E CULTURALI

### Art. 14.1 Sistema delle valenze ambientali e paesistiche.

1. Il POC recepisce nelle tavole normative l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, individuati dal titolo II delle NT del PSC, aggiornato come di seguito specificato, a seguito delle intervenute modifiche delle disposizioni normative vigenti ovvero in recepimento degli strumenti sovraordinati. Nei commi 2, 3 e 4 seguenti sono richiamati i detti elementi con riferimento all'origine della loro individuazione, cui è correlato il rango delle disposizioni di tutela e la procedura di una loro eventuale variazione.

2. Elementi individuati in quanto aree interessate da vincolo paesaggistico, in applicazione della Parte III°, Titolo I°, del **D.Lgs 42/2004** (Codice dei beni culturali e del paesaggio):

- Aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo ai sensi all'art. 136, c. 1, lettera b);
- Categorie di aree vincolate ope-legis (dal 06.09.1985), elencate all'art. 142 comma 1:
  - lettera c) torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di cui all'art. 2.16 del PSC)
  - lettera f) stazioni del Parco del Delta del Po e riserve naturali. In particolare per la stazione di Comacchio centro storico, di cui all'art. 2.1 del PSC)
  - lettera g) aree coperte da boschi (si è attribuito il vincolo paesaggistico alle aree individuate come boscate di cui all'art. 2.7 del PSC);
  - lettera i) zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 13/03/1976 n. 448;
  - lettera m) aree di interesse archeologico (si è attribuito il vincolo paesaggistico ai complessi archeologici, alle aree di concentrazione e alle aree di accertata e rilevante consistenza di cui all'art 2.14. del PSC).

3. Elementi di tutela desunti e recepiti dal **PTCP** vigente (individuati dal 01.03.1997):

- Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 2.2 del PSC;
- Zone di tutela dei corsi d'acqua di cui all'art. 2.3 del PSC;

- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui all'art. 2.4 del PSC;
- Zone di tutela naturalistica di cui all'art. 2.5 del PSC;
- Dossi di rilevanza storico-documentale e paesistica di cui all'art. 2.6 del PSC;
- Dossi di rilevanza di rilevanza idrogeologica di cui all'art. 2.6 del PSC;
- Strade panoramiche di cui all'art. 2.10 del PSC;
- Complessi archeologici di cui all'art. 2.14 del PSC;
- Aree di concentrazione di materiali archeologici di cui all'art. 2.14 del PSC;
- Aree di accertata e rilevante consistenza archeologiche di cui all'art. 2.14 del PSC;
- Viabilità storica di cui all'art. 2.11 del PSC;

4. Elementi desunti e recepiti dal **PSC** (individuati dal **2005**):

- Altre aree di ritenuto interesse archeologico, di cui all'art. 2.15 del PSC;
- Sistema forestale e boschivo di cui all'art. 2.7 del PSC;
- Alberature di pregio e maceri di cui all'art. 2.8 del PSC;
- Aree di riequilibrio ecologico di cui all'art. 2.9 del PSC;
- Valle del Mezzano come "Paesaggio seminaturale protetto" di cui all'art. 2.7 del PSC;

5. Il POC non individua ulteriori aree o disposizioni integrative rispetto quanto previsto dal PSC, alle cui normative si rimanda integralmente.

6. Non sono peraltro soggette alle disposizioni di cui al precedente articolo, le aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato dagli strumenti urbanistici vigenti al momento della classificazione delle dette zone.

#### **Art. 14.2 Interventi programmati nelle aree di valenze ambientali e paesaggistiche**

1. All'interno delle aree di cui al precedente articolo il presente POC, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle richiamate disposizioni del PSC, individua gli interventi riportati in nella tabella "*Interventi programmati nelle aree di valenza ambientale e paesaggistiche*" del "*Quadro sinottico degli interventi programmati*".

2. Le individuazioni di cui al comma 1 non hanno implicazioni normative, salvo che in relazione alla verifica di compatibilità urbanistica degli stessi interventi.

#### **Art. 14.3 Sistema degli elementi di identità storico-culturale**

1. Sono da considerarsi elementi di identità storico culturale i manufatti richiamati al comma 4 dell'articolo 4.1

#### **Art. 14.4 Sistema delle tutele relative alle fragilità e vulnerabilità del territorio**

1. Il POC recepisce nelle tavole normative l'individuazione delle seguenti aree ed immobili interessati da fragilità e vulnerabilità del territorio, individuati dal titolo II delle NT del PSC, che ne detta la disciplina da intendersi integralmente recepita nel presente POC, fatte salve le precisazioni del successivo art. 14.5:

- elementi desunti e recepiti dai **Piani di Assetto Idrogeologico** e loro stralci vigenti o adottati e in corso di approvazione, elaborati dalla competenti Autorità di Bacino:
  - aree a rischio idraulico "*moderato*" del PAI Fiume Po (tutto il territorio comunale di Ostellato ricade in questa fascia, che è quella a minor rischio in assoluto).
- elementi desunti e recepiti dal **PSC**:
  - aree di potenziale danno da stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

2 Nel citato titolo II delle NT del PSC sono inoltre considerate; tra le altre, le seguenti aree individuate solo nelle tavole del quadro conoscitivo dello stesso PSC, per le quali l'art. 14.5 del presente POC, detta disposizioni integrative di quelle contenute al citato titolo II del PSC:

- aree a più elevato rischio idraulico (Tav. B 2.10 del QC);
- aree caratterizzate da particolari caratteristiche di rischio sismico (Tav. B 4.2 del QC).

#### **Art. 14.5 Disposizioni del POC relative alle aree interessate da fragilità e vulnerabilità del territorio**

1. All'interno delle aree di cui al precedente articolo il presente POC, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle richiamate disposizioni del PSC e preso atto che il RUE può dettare, se del caso, disposizioni più dettagliate, nel rispetto comunque della normativa sovraordinata, il presente POC prevede quanto segue.

2. Per gli **elementi individuati dal Piano di assetto idrogeologico** di cui al punto 1), si applicano le disposizioni del Piano che li ha individuati, le quali sono semplicemente recepite nella normativa del PSC. Conseguentemente, qualora le relative perimetrazioni e disposizioni normative vengano aggiornate e modificate da parte delle competenti Autorità, una volta concluso l'iter di approvazione di tali modifiche secondo le procedure di legge, i nuovi perimetri sono recepiti nelle cartografie del POC in quanto disposizioni sovraordinate, con Delibera di Consiglio Comunale e senza che ciò costituisca variante al POC.

3. Nelle **aree a più elevato rischio idraulico**, individuate nella tav. B.2.10, gli interventi di nuova costruzione di edifici sono soggetti alla preventiva effettuazione di studi idrogeologici e idonee campagne geognostiche tali da definire le prescrizioni attuative per la riduzione del rischio di allagamento. Tali studi sono da effettuare nel quadro delle indagini geologiche-geotecniche che accompagnano i Piani Urbanistici Attuativi ovvero il progetto edilizio, nel caso di intervento edilizio diretto. E' in ogni caso esclusa la realizzazione di corpi interrati o seminterrati.

4. In relazione al **rischio sismico**, secondo quanto riportato nella tav. B.4.3. del QC recante "Carta delle aree suscettibili di effetti locali" tutto il territorio comunale è classificato come interessato dalla presenza dei caratteri predisponenti agli effetti di sito, secondo due tipologie :

- aree soggette a pericolo di liquefazione degli strati sabbiosi;
- aree soggette a cedimenti differenziati dei terreni soffici.

Generalmente, considerata le caratteristiche dei terreni presenti su tutto il territorio di Ostellato, e le energie del sisma di progetto, non sono attesi caratteri escludenti l'edificabilità, ma possono verificarsi condizioni limitanti.

Per il comune di Ostellato il valore di accelerazione massima orizzontale di picco al suolo, per un periodo di ritorno di 475 anni con smorzamento  $\xi=5\%$ , per  $T=0$ , espressa in frazione dell'accelerazione di gravità  $g$  ( $a_{refg}$ ), è 0,133. Il fattore di amplificazione F.A. minimo da adottare negli studi per la Pianificazione Territoriale è 1,5 (tabella PIANURA 2, dell'Atto di Indirizzo R.E.R. 112/2007). La magnitudo massima attesa nella zona sismo genetica Z912 è di 6,14, comunque la sua scelta è responsabilità del progettista.

In fase di POC, per gli interventi che possono avere attuazione diretta, devono essere svolti gli idonei studi e ricerche per la scelta delle azioni sismiche, per la determinazione degli effetti di sito (amplificazione, liquefazione delle sabbie, cedimenti postsismici in terreni granulari e coesivi soffici) e per la progettazione delle resistenze richieste dall'opera, come previsto dall'atto di indirizzo 112/07, paragrafo 4.2.

Nella fase di PUA occorre in ogni caso provvedere ad un Terzo livello di approfondimento – analisi approfondita; devono essere svolti gli idonei studi o ricerche per la scelta delle azioni sismiche, per la determinazione degli effetti di sito (amplificazione, liquefazione delle sabbie in falda, cedimenti postsismici in terreni granulari saturi ed insaturi ed in terreni coesivi soffici, calcolati secondo i metodi della Geotecnica Sismica, indicati nell'Atto di Indirizzo 112/2007). A tal fine è necessario eseguire un corretto numero di verticali indagate, in modo da consentire un'adeguata caratterizzazione geotecnica spaziale dei terreni presenti nell'area di studio.

L'area oggetto del PUA deve essere caratterizzata orientativamente su almeno tre punti, fino a profondità comprese tra 15m e 20m dal p.c., ove cioè gli incrementi di pressione neutra  $u$  delle acque interstiziali, dovute alle onde sismiche, possono essere maggiori del 30% del carico litostatico  $s'_{0v}$ . Il numero delle indagini è comunque a discrezione del progettista delle medesime, in funzione delle strutture geomorfologiche affioranti o sepolte che caratterizzano il sito, in funzione della sua estensione ed in funzione delle tipologie strutturali delle opere ivi previste. Per valutare l'amplificazione sismica occorre verificare la categoria di suolo del terreno di fondazione, con idonee indagini per la misura della  $V_{s30}$ .

Anche per gli ambiti di riqualificazione urbana, in funzione del tipo di intervento previsto, sono richieste le stesse prescrizioni.

Nelle fasi successive della progettazione definitiva ed esecutiva dei singoli fabbricati e delle relative opere di fondazione, rimangono fermi gli obblighi previsti dal D.M. 14/01/2008.

Nel caso di opere che possano essere attuate attraverso interventi diretti, lo strumento urbanistico di riferimento per gli imprescindibili approfondimenti geologici, geotecnici e sismici sarà il RUE, il quale di volta in volta stabilirà quali adempimenti dovranno essere attuati. Nel caso di struttura strategica e/o di opera di rilevante interesse dal punto di vista territoriale e ambientale tali adempimenti, se non eseguiti nel PSC, dovranno essere attuati in fase di predisposizione del RUE stesso.

Nel caso si rilevino sottosuoli appartenenti alle categorie S1 ed S2 , così come definite al paragrafo 3.2.2. NTC2008, ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, si rende necessario valutare l'effetto della risposta sismica locale mediante specifiche analisi, come indicato nel § 7.11.3. delle NTC stesse. Per siti il cui Indice del Potenziale di Liquefazione sia inferiore od uguale a 2 ( $IPL \leq 2$ ), per la definizione dell'azione sismica si può fare riferimento all'approccio semplificato, che si basa sull'individuazione di categorie di sottosuolo di riferimento (Tab. 3.2.II e 3.2.III NTC2008).

E' obbligatorio usare come segnale di input per il calcolo degli effetti locali gli accelerogrammi disponibili nel sito internet della Regione Emilia-Romagna.

6. Per le **aree di potenziale danno da stabilimenti a rischio di incidente rilevante**, si considera che la loro perimetrazione vada aggiornata con il POC e sue varianti, così come le relative disposizioni, in conseguenza delle modifiche operate sullo stabilimento, come autorizzate dal competente Comitato Tecnico Regionale. Nelle singole aree di danno la verifiche di compatibilità previste dalle norme vigenti, è operata, in relazione agli insediamenti esistenti nella Valsat generale e per i comparti programmati dal presente POC nelle rispettive "Schede progetto". In merito agli interventi minori previsti nel "Quadro sinottico degli interventi programmati", si dovrà acquisire il parere favorevole del competente Comitato Tecnico Regionale, se dovuto in base alle normative vigenti richiamate all'art. 6.6.

## **TITOLO XV – IL SISTEMA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE**

### **Art. 15.1 Elementi strategici per la valorizzazione dell'ambiente**

1. Il POC riconosce quali "elementi strategici per la valorizzazione dell'ambiente", i seguenti elementi :

- gli elementi della rete ecologica citati all'art. 15.3;
- le principali matrici morfologiche, ambientali e storiche individuate nel dosso del Volano e nel percorso del Canale Circondariale;
- gli elementi di valore storico testimoniale individuati all'art. 4.1;
- gli itinerari che connettono le principali risorse storiche e ambientali di cui ai punti precedenti;
- aree per la valorizzazione e fruizione;
- elementi del Sito UNESCO "*Ferrara città del rinascimento e il suo Delta del Po*".

2. Le aree interessate dagli elementi di cui sopra, costituiscono per il Comune ambiti di localizzazione preferenziale di risorse correlate al Piano Regionale di Sviluppo Rurale indirizzate ad incentivare forme di conduzione delle aziende agricole che possono contribuire a salvaguardare la bio-diversità e a valorizzare l'efficacia dei collegamenti ecologici.

3. Il complesso degli "elementi strategici per la valorizzazione dell'ambiente" costituisce il riferimento territoriale per lo svolgimento di una pluralità di interventi, volti allo sviluppo di tre sistemi:

- sistema degli itinerari di fruizione;
- rete ecologica;

- sistema delle attività, servizi e attrezzature, pubblici e privati, per la fruizione ambientale, il turismo e il tempo libero.

Il presente POC non prevede interventi di cui alle seguenti tabelle del “*Quadro sinottico degli interventi programmati*”:

- tab – Itinerari di fruizione - ciclabili fuori dai centri abitati;
- tab – Itinerari di fruizione - diportismo fluviale ;
- tab – Itinerari di fruizione – nodi d’interscambio;
- tab – Rete ecologica;
- tab – Progetti per la fruizione ambientale, il turismo il tempo libero.

4. In merito agli interventi sugli elementi di cui al presente articolo si rimanda alle disposizioni del PSC e del RUE che si intendono integralmente recepite e alle disposizioni dei seguenti articoli 15.2 e 15.3 e 15.4.

### **Art. 15.2 Itinerari di fruizione**

1. Per l’individuazione della rete degli itinerari di fruizione si demanda integralmente alla tavola 2 del PSC che riporta:

- percorsi ciclabili della rete provinciale;
- strade panoramiche;
- ippovie;
- idrovia per la nautica da diporto;
- I nodi di interscambio e sosta, per la connessione degli itinerari di fruizione, tra loro e con la rete degli altri sistemi di mobilità .

2. Non si prevede implementazione della rete di piste e percorsi ciclabili nel presente POC, che non assume il valore e gli effetti di “*Piano pluriennale per la mobilità ciclistica*”.

3. Non si prevede implementazione del sistema delle ippovie nel presente POC.

4. Presso i nodi di interscambio, individuati in cartografia, oltre agli interventi ammessi dal RUE in relazione alla classificazione del territorio, è ammessa la realizzazione delle seguenti strutture, anche ad opera di privati, purchè previste negli strumenti di programmazione annuali delle opere pubbliche degli enti competenti:

- strutture coperte per la sosta all’aperto;
- parcheggi per la sosta dei veicoli privati, su fondo parzialmente permeabile;
- parcheggi per la sosta dei mezzi di trasporto pubblico o collettivo ;
- aree attrezzate per la sosta di camper;
- edifici pubblici per le attività di informazione, assistenza, prima assistenza, didattica ed esposizione, esclusivamente rivolti ai fruitori dei percorsi di cui ai commi precedenti;
- edifici facilmente amovibili per il ristoro e la vendita di prodotti accessori, rivolti ai fruitori dei percorsi di cui ai commi precedenti.

### **Art. 15.3 Rete ecologica**

1. Il PTCP, individua con ideogramma la propria rete delle “Aree di collegamento ecologico”, che nel territorio di Ostellato comprende i seguenti elementi:

**Aree nodali esistenti**, che includono le seguenti zone umide:

- anse vallive di Ostellato - tra il canale Circondariale e il canale Navigabile dal ponte sul Circondariale ad Ostellato fino alla terza valle – inserite della ZPS IT 4060008 “Valle del Mezzano Valle Pega”;
- stazione Centro Storico di Comacchio - Piano del Parco del Delta del Po adottato – dalla terza valle delle vallette di Ostellato fino al confine con il territorio comunale di Comacchio nonché inserite della ZPS IT 4060008 “Valle del Mezzano Valle Pega”;

**Corridoi ecologici primari**, individuati in corrispondenza di:

- tutto il corso del Canale Circondariale
- Po di Volano tutto il tratto compreso nel territorio comunale.

**Corridoi ecologici secondari:**

- Fossa Masi – tutto il tratto compreso nel territorio comunale
- Zona della Gattola – da ponte Arzana fino al confine con il Comune di Portomaggiore.

**Areali speciali:**

- Areale del Mezzano.

2. Il PSC identifica nella propria tav. 2 una proposta riguardo alla struttura portante della rete ecologica provinciale e locale sulla base delle conoscenze della situazione ecosistemica del territorio prevedendo che il Comune si riservi di recepire con i successivi atti l'individuazione dell' "Aree di collegamento ecologico" definita dalla Provincia in applicazione dell'art.7 della L.R. 17.02.2005 n. 6.

3. Contribuiscono inoltre alla implementazione della rete ecologica anche le dotazioni ecologico-ambientali definite all'art. 11.6 realizzate a compensazione o mitigazione dei singoli interventi programmati dal POC. A tal fine nella collocazione di dette dotazioni, anche in sede di PUA si dovrà perseguire l'obiettivo di dare continuità alla rete ecologica, compatibilmente con la loro funzionalità.

**Art. 15.4 Progetti per la fruizione ambientale, il turismo e il tempo libero.**

1. Il PSC prevede che il POC recepisca e coordini:

- l'elaborazione e l'integrazione dei progetti pubblici e privati per la fruizione turistica-ricreativa e culturale di singole porzioni del territorio comunale e/o di singoli sistemi di risorse naturali e culturali, specificandone le fonti di finanziamento e valutandone le correlazioni con gli altri programmi di iniziativa pubblica e privata;
- le azioni e le opere che saranno previste e programmate nel Piano di gestione del Sito UNESCO "Ferrara città del rinascimento e il suo Delta del Po" sono recepite e coordinate con gli altri programmi di iniziativa pubblica e privata in sede di elaborazione ed approvazione del POC;
- i programmi di intervento predisposti dagli organismi di gestione del Parco Delta del Po e li coordina gli altri programmi di iniziativa pubblica e privata interrelati;
- ulteriori progetti specifici di valorizzazione oltre a quelli prefigurati dal PSC.

2. Il presente POC non prevede la realizzazione di interventi nelle aree classificate come VAR e per gli interventi non programmabili con il POC, si rimanda alla disciplina detta all'art. III.21 del RUE.

**TITOLO XVI – SINGOLI INTERVENTI PROGRAMMATI IN TERRITORIO RURALE**

**Art. 16.1 Disposizioni generali**

1. Le disposizioni del presente titolo riguardano interventi in ambito rurale non realizzabili per intervento edilizio diretto secondo la disciplina dal RUE, ovvero non già trattati ai titoli precedenti in relazione ai sistemi territoriali ivi trattati.

**Art. 16.2 Abitazioni (uso a1)**

1. Nel presente POC non sono previsti interventi in territorio rurale per la realizzazione di abitazioni, oltre quanto disciplinato dal RUE. Per gli interventi nei Nuclei Residenziali in territorio rurale si veda l'art. 5.4 delle presenti norme.

**Art. 16.2 bis Attività commerciali (usi d2 e b1)**

1. Nel presente POC è stata prevista le funzioni commerciali d2 e b1 nel complesso ricettivo denominato Il Tassone, come localizzato in cartografia e descritto nel Quadro sinottico degli interventi.

**Art. 16.3 Fabbricati di servizio (uso d4.1)**

1. Per gli edifici aziendali funzionali alle attività agricole nonché alle attività aziendali di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, il RUE definisce all'art. III.33 i parametri edilizi e le modalità di intervento, diretto o previo approvazione di PIA (Piano di investimenti aziendale), fino ad un massimo di 4.000 mq di SC per azienda, demandando al POC la programmazione di interventi eccedenti tale soglia.

2. Il Presente POC prevede interventi superiori alla soglia di cui al comma 1 come da Tabella "Interventi rurali – uso d4" del "Quadro sinottico degli interventi programmati".

**Art. 16.4 Impianti zootecnici (usi d4.2 e d5)**

1. Per gli usi d4.2 e d5 (rispettivamente allevamenti aziendali e allevamenti industriali), il RUE all'art. III.34 disciplina in via ordinaria esclusivamente interventi riguardanti allevamenti in essere, che prevedano anche l'eventuale ampliamento degli edifici o la realizzazione di altri manufatti, non finalizzati ad incrementare in modo significativo il numero dei capi allevabili. E' inoltre disciplinata all'art. III.22 del RUE la realizzazione di manufatti funzionali all'allevamento e la custodia di "animali d'affezione" (ossia per un uso non zootecnico), quali recinti, gabbie, tettoie aperte in legno e simili, fino ad un massimo di 200 mq. di SQ per ciascun complesso edilizio.

2. Preso atto che dal PSC, l'eventuale realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici può avvenire solo negli ambiti ad alta vocazione produttiva e purchè ad adeguata distanza dal perimetro dei centri abitati, ad integrazione della disciplina del RUE, il presente POC detta le disposizioni integrative di cui ai seguenti commi.

3. Si considera sempre significativo, quindi da programmare nel POC, l'aumento del numero dei capi che comporti il superamento delle soglie per gli allevamenti di animali d'affezione o di tipo familiare, ovvero il passaggio dalla tipologia aziendale alla tipologia industriale, o il superamento delle soglie indicate nella L.R. 9/99 e s.m.i. per le procedure di via e screening, di seguito indicate:

Tab . soglie degli impianti da programmarsi nel POC,

Tipologia	Soglie			AIA (capi)
	familiare/ affezione mq di SQ	aziendale / (q.li peso vivo / ha)	screening/VIA	
tacchini	20	20,00	soggetti > 40.000 capi soggetti > 40 q / ha (circa 250 capi)	> 40.000
polli da ingrasso	20	14,00	soggetti > 40.000 capi soggetti > 40 q / ha (circa 1.070)	> 40.000
galline ovaiole	20	15,00	soggetti > 40.000 capi soggetti > 40 q / ha (circa 1.600 capi per ha).	> 40.000
cunicoli ( conigli)	20	24,00	soggetti > 40 q / ha (circa 750 capi per ha).	
altri volatili	20	30,00		
gatti/ pari taglia	20	24,00		
suini > 30 Kg	150	30,00	soggetti > 2000 capi soggetti > 40 q / ha (circa 30/40 capi per ha). esclusi < 120 capi	> 2000
scrofe	150	34,00	soggetti > 750 capi (scrofe) soggetti > 40 q / ha (circa 45/50 capi per ha). esclusi < 45 capi (scrofe)	> 750
verri	150	10,00		

lattoni	150	148,00	
magroni	150	20,00	
bovini	150	40,00	soggetti > 40 q / ha (circa 7/8 capi per ha). esclusi < 50 capi
rimonta v. da latte	150	28,00	soggetti > 40 q / ha (circa 7/8 capi per ha). esclusi < 50 capi
vacche da latte	150	25,00	soggetti > 40 q / ha (circa 7/8 capi per ha). esclusi < 50 capi
vitelli	150	16,00	
tori	150	2,80	
equini	150	49,00	soggetti > 40 q / ha (circa 10 capi per ha).
ovicaprini	150	34,00	soggetti > 40 q / ha (circa 75 capi per ha).
cani/pari taglia o superiore	150	150,00	

4. Il RUE al medesimo art. III.34, disciplina anche le distanze per gli allevamenti da programarsi nel POC, che vengono riportate nella seguente tabella:

Tab - distanze per gli impianti da programarsi nel POC.

	<b>Distanze ordinarie:</b>	<b>Distanze ridotte :</b>
AUC	m 2500	m 1000
Borghi rurali	m 2500	m 1000
Altri allevamenti	m 2000	m 2000
Case sparse	m 500	m 50
Confini	m 20	m 20

5. Con riferimento alle distanze indicate, si precisa che:

- Le distanze ordinarie si applicano ai nuovi allevamenti, ad esclusione degli allevamenti di tipo familiare, e agli ampliamenti degli allevamenti esistenti che determinano il superamento delle soglie indicate per ciascuna categoria (cioè da familiare ad aziendale e da aziendale a industriale).
- Le distanze ridotte si applicano agli allevamenti di tipo aziendale aventi le caratteristiche proprie degli allevamenti biologici ai sensi del regolamento CEE n. 2092/91 e s.m.i. e per gli allevamenti a ciclo chiuso, che hanno cioè i terreni su cui spandere il letame (non liquame) e sui quali ci coltivano gli alimenti per gli animali stessi qualora non contrastanti con norme locali più restrittive (es: direttiva RER aviaria) o se contenuti entro i limiti degli allevamenti di tipo familiare. Le distanze indicate in tabella vanno raddoppiate in caso di allevamenti di suini.

6. Fatte salva la necessità di acquisire le autorizzazioni, i nulla osta e gli atti di assenso comunque denominati, la realizzazione dei manufatti funzionali agli impianti programmati dal POC è subordinata a PUA. L'intervento sarà condizionato alla predisposizione di uno studio di inserimento paesaggistico che preveda la realizzazione di un progetto di sistemazione degli spazi aperti e della vegetazione e all'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, con esplicita esclusione del futuro ricorso alla possibilità di demolizione e diversa ricostruzione ai sensi dell'art. A21, comma 2 lettera c della L.R. 20/00. La documentazione a corredo del Permesso di costruire dovrà sempre contenere una relazione tecnica dalla quale si evinca:

- la compatibilità dell'allevamento col quadro normativo e programmatico di riferimento;
- la compatibilità dell'allevamento con il territorio ed in particolare con le sue infrastrutture;
- gli insediamenti limitrofi;

- la descrizione dell'impianto, del ciclo di allevamento e delle attività correlate quali le attività di trasporto, lo smaltimento rifiuti, la gestione degli effluenti, ecc;
- il carico insediativo, espresso in :
  - capi insediabili, suddivisi per tipologia con riferimento alle tipologie di tabella riportata al comma 3;
  - il rapporto tra la superficie territoriale aziendale ed il numero di capi insediabili;
  - percentuale di incremento dei capi insediati sul territorio dei 5 comuni e del comune di Ostellato, a seguito della realizzazione dell'allevamento;
- la pressione ambientale con riferimento a tutti gli allevamenti esistenti a livello comunale e dei 5 comuni, espressa in termini di :
  - carico aggiuntivo in termini di produzione di composti azotati prodotti;
  - carico aggiuntivo in termini assoluti (kg) e relativi (kg/ha) di composti azotati destinati allo spandimento in rapporto al terreno effettivamente disponibile per gli spandimenti, tenuto conto delle condizioni di cui al successivo art. 16.6;
  - percentuale di incremento degli apporti di azoto sul territorio dei 5 comuni e su quello del comune di Ostellato;
  - carico aggiuntivo in termini assoluti di rifiuti destinati allo smaltimento, suddivisi per tipologia di rifiuto e di destinazione;
  - percentuale di incremento dei rifiuti, suddivisi per tipologia, sul complesso dei 5 comuni e su quello del comune di Ostellato;
- caratterizzazione delle condizioni meteorologiche e considerazioni correlate in relazione alle emissioni odorigene attese, anche in relazione ad eventi accidentali;
- caratterizzazione della matrice delle acque profonde e superficiali e descrizione del sistema di smaltimento dei reflui, degli stoccaggi e degli impatti prevedibili, anche in caso di eventi accidentali;
- valutazione di incidenza dell'allevamento, sulle ZPS interessate o prossime all'allevamento;
- la valutazione del rischio di diffusione di infezioni o patologie in relazione agli allevamenti limitrofi ed ai percorsi dei rifiuti prodotti;
- considerazioni di sintesi dell'impatto ambientale sui seguenti fattori: l'uomo, la fauna e la flora, il suolo, l'acqua, l'aria, il clima ed il paesaggio, le condizioni socio-economiche, il sistema insediativo, il patrimonio storico, culturale e ambientale ed i beni materiali, le interazioni tra i fattori precedenti;

7. Il Presente POC programma l'ampliamento di un allevamento avicolo come da Tabella "Impianti zootecnici" del "*Quadro sinottico degli interventi programmati*", ma data l'entità dell'intervento e tenuto conto della gestione sovracomunale delle politiche sul Mezzano, si rimanda la sua realizzazione ad un accordo inter-istituzionale da predisporre per concertare le scelte fra gli attori interessati ed a seguito dell'approfondimento di ulteriori valutazioni.

#### **Art. 16.5 Impianti di stoccaggio di liquami, fanghi e fertilizzanti**

1. Il RUE disciplina all'art. III.40, la realizzazione di nuovi impianti e l'ampliamento di impianti esistenti destinati allo stoccaggio di fanghi, liquami, fertilizzanti di capacità superiore a 800 mc. Le stesse disposizioni si intendono estese per assimilazione ai letami, polline, ammendanti, correttivi ecc. destinati all'agricoltura, entro le soglie indicate nella tabella riportata al successivo comma 2 .

2. Ad integrazione della disciplina del RUE, il presente POC detta le disposizioni integrative di cui ai seguenti commi per la realizzazione di nuovi impianti che superino almeno una delle soglie indicate nella seguente tabella, con le seguenti precisazioni:

- La soglia dimensionale di 800 mc si intende riferita ai soli impianti all'aperto, ossia per i quali le eventuali emissioni odorigene dei materiali in deposito sono percepibili dall'esterno.
- La soglia di sostenibilità ambientale, rispetto la classificazione del territorio come area vulnerabile da nitrati (170 kgN/ha SAU anno), è data dal rapporto tra contenuto di azoto rilasciabile dal materiale stoccato a fine ciclo di maturazione, ovvero al momento della sua trasferibilità sul campo secondo le normative indicate in tabella, e quantità di terreni

effettivamente disponibili per lo spandimento, considerato il rispetto delle distanze per gli spandimenti di cui al successivo art. 16.6 Il terreno deve essere a disposizione del gestore dell'impianto, in forza di un diritto reale ovvero di un contratto di affitto o similare di in corso di validità per almeno 5 anni.

Tab . soglie per gli impianti da programarsi nel POC.

Tipologia prodotto	Soglie ( mc) impianti aperti	Soglie ( kgN/ha SAU anno)	norme
fanghi	800	170	Dlg 99-92
liquami	800	170	Dlg 99-92 ?
fertilizzanti	800	170	DCR 96-2007
concimi (polline)	800	170	DCR 96-2007
ammendanti (letami)	800	170	DCR 96-2007
correttivi (calci e gessi)	800	170	DLGS 217/2006
altro	800	170	

3. Il RUE al medesimo art. III.40, individua anche le distanze minime per gli impianti di stoccaggio riportate nella seguente tabella:

Tab . distanze per gli impianti da programarsi nel POC.

	Distanze ordinarie:	Distanze ridotte :
TU residenziale	m 3000	m 1000
NR	m 3000	m 1000
Altri allevamenti	m 2000	m 2000
Case sparse	m 500	m 50
Confini di proprietà	m 20	m 20

4. Con riferimento alle distanze indicate, si precisa che:

- Le distanze ordinarie si applicano a nuovi stoccaggi all'aperto ovvero agli impianti a ventilazione naturale;
- Le distanze ridotte si applicano agli impianti indoor dotati di sistemi di abbattimento odori meccanico.

5. Superata la soglia di sostenibilità ambientale di cui al comma 2, lo stoccaggio non può considerarsi finalizzato all'attività aziendale o interaziendale di tipo agricolo e quindi la sua realizzazione è ammessa con riferimento alla ammissibilità dei diversi usi in relazione alla classificazione operativa del territorio. Le distanze minime indicate nella precedente tabella devono essere rispettate anche nella realizzazione di impianti di stoccaggio, di fanghi, liquami o fertilizzanti, se all'aperto e superiori a 800 mc, da autorizzarsi nell'ambito di impianti destinati ad attività extra-agricole ad esclusione degli stoccaggi al servizio di impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili disciplinati all'art. III.23 del RUE e di quelli al servizio di impianti zootecnici, normati dall'art. 16.4 delle presenti norme. L'autorizzazione in deroga alle distanze suddette, comporta variante al POC e ne segue le relative procedure.

6. Dato atto dell'esito delle procedure di concertazione nel presente POC non si prevede la realizzazione di nuovi impianti di stoccaggio sopra le soglie di cui al comma 2.

#### **Art. 16.6 Spandimento agronomico**

1. L'attività di spandimento in territorio agricolo di liquami, fanghi, fertilizzanti, ivi compresi i concimi come le polline, gli ammendanti come i letami e i correttivi come le calci e i gessi, è disciplinata all'art. III.39 del RUE, e dalle normative richiamate nella tabella dell'art. 16.5.2 cui si rimanda, anche in relazione alla attività di spandimento correlate agli interventi programmati.

#### **Art. 16.7 Impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli (uso d6)**

1. Con riguardo agli impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e

zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale (uso d4.3) ovvero di tipo industriale, (uso d6) l'art. III.35 e III.37 del RUE disciplinano gli interventi di ammodernamento e potenziamento, anche con eventuale ampliamento della SC entro il limite del 50% della SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme.

2. Il presente POC non prevede la realizzazione di nuovi impianti.

#### **Art. 16.8 Impianti produttivi (uso d1)**

1. Secondo gli indirizzi del PSC e le disposizioni dell'art. III.20 del RUE va escluso l'insediamento di nuove attività produttive secondarie, pur potendosi consentire il consolidamento di quelle già insediate, con ampliamenti fino al 50 % della SC esistente per il soddisfacimento delle esigenze produttive. Ampliamenti superiori, così come cambi d'uso per attività diverse da funzioni agricole (d4, d5, d6), per gli usi d2 (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi), b6 (artigianato di servizio all'auto), nonché recupero e riciclaggio di rifiuti, possono essere programmati in sede di POC sulla base di specifici accordi.

2. Oltre a tale limite il presente POC non prevede interventi.

#### **Art. 16.9 Attività ricreative che comportino emissioni rumorose (uso c7)**

1. Nel presente POC non è prevista la realizzazione di attività ricreative tipo c7, che comportino emissioni rumorose o consumi intensi di porzioni limitate del territorio quali: piste da motocross e simili.

2. Qualora proposte nell'arco di validità del POC le attività di cui al comma 1 saranno ammissibili secondo le disposizioni del RUE, a condizione che siano espresse tutte le valutazioni di compatibilità ambientale previste dalle norme vigenti e sia sottoscritta una convenzione che preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alla possibilità di demolizione e diversa ricostruzione ai sensi dell'art. A21, comma 2 lettera c della L.R. 20/00.

#### **Art. 16.10 Impianti per l'ambiente, impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti**

1. In relazione all'uso g4 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) l'art. III.23 del RUE ammette in via ordinaria per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche.

2. La localizzazione degli impianti di cui al comma 2, è riferita alla sola compatibilità urbanistica rispetto gli strumenti comunali. Resta salva la necessità di acquisire tutte le valutazioni, i pareri i nulla osta e gli atti di assenso nell'ambito del procedimento autorizzativo di competenza Provinciale.

3. In merito a tali impianti si recepiscono le disposizioni del PSC, per il quale l'autorizzazione dell'intervento è condizionata alla sottoscrizione di un accordo integrativo del provvedimento, nel quale sia esplicitato l'impegno del proponente alla realizzazione di adeguate opere di compensazione da definirsi in sede di conferenza dei servizi.

4. Il presente POC non ne prevede la realizzazione.

#### **Art. 16.11 Depositi a cielo aperto**

1. Il RUE, all'art. III.26, non prevede la realizzazione in via ordinaria di depositi permanenti di materiali a cielo aperto, e anche la realizzazione di depositi provvisori soggetti ad autorizzazione temporanea, non può riguardare le aree tutelate di cui agli artt. 2.2, 2.4, 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.14 del PSC.

2. Ad integrazione della disciplina del RUE ed in considerazione della necessità di realizzare importanti opere di rilievo sovracomunale, col presente POC si ammettono come urbanisticamente compatibili con gli strumenti comunali, i depositi provvisori, dei materiali e delle attrezzature di cantiere per la realizzazione di tutti gli interventi programmati.

3. Congruentemente con le disposizioni del PSC e del RUE la realizzazione dei depositi di cui al comma 2 non dovrà di norma riguardare le aree tutelate di cui agli artt. 2.2, 2.4, 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.14 del PSC nonché le aree di pertinenza di edifici tutelati, in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Si richiama inoltre il rispetto delle disposizioni di tutela idrogeologica di cui agli artt. da 2.17 a 2.20 del PSC.

4. Si dispone inoltre che i depositi di cui sopra non siano soggetti ad autorizzazione comunale, purché realizzati su aree comunque in disponibilità dei soggetti incaricati della realizzazione delle dette opere. In caso di necessità di occupazione di aree pubbliche i soggetti attuatori dovranno acquisire la relativa autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, mentre sarà a carico degli stessi soggetti attuatori premunirsi dei provvedimenti o atti di assenso necessari per l'eventuale occupazione di immobili privati.

5. Restano esclusi dall'applicazione del presente articolo e non sono soggetti ad ulteriori autorizzazioni comunali, la realizzazione dei depositi e la messa in opera degli impianti di cantiere per la realizzazione delle seguenti opere:

- L'impianto di cantiere riguardante i lavori dell'idrovia ferrarese comprensiva del nuovo ponte di Ostellato sul Canale Navigabile
- l'impianto di cantiere dell'intervento del consorzio sul circondariale del Mezzano, nelle aree indicate nel progetto approvato.

#### **Art. 16.12 Servizi generali o di pubblica utilità, impianti per la protezione civile**

1. In relazione all'uso g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) l'art. III.24 del RUE ammette in via ordinaria per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche.

2. Oltre ai detti interventi ordinari, il presente POC ammette l'attuazione degli interventi da realizzarsi secondo le disposizioni del piano di protezione civile.

3. Il Presente POC programma la realizzazione del centro operativo del Consorzio di bonifica come da Tabella "*Servizi generali o di pubblica utilità, impianti di protezione civile*" del "*Quadro sinottico degli interventi programmati*".

#### **Art. 16.13 Cave e significativi movimenti terra**

1. Il presente POC, analogamente all'art. IV.25 del RUE, rimanda al PAE e s.m.i., la programmazione e la disciplina delle attività estrattive, mentre programma all'art. 15.4 la realizzazione di opere complementari agli interventi di sistemazione finale delle cave già programmate nel PAE vigente alla data di adozione del presente POC, destinate alla valorizzazione e alla fruizione ambientale, al turismo e al tempo libero.

2. Al di fuori della programmazione del PAE e s.m.i., sono programmati dal POC significativi movimenti di terra non connessi alle ordinarie pratiche agricole, solo nell'ambito di interventi finalizzati all'implementazione della rete ecologica di cui all'art. 15.3.3, da realizzarsi nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 delle NTA del PIAE 2009-2028 adottato e del Regolamento per la commercializzazione di materiali inerti derivanti da attività non estrattive, adottato con DCP 60/09 soggetti. Per detti interventi si prevede il monitoraggio previsto all'art. 12 delle NTA del PAE.

3. Rimangono valide le disposizioni vigenti in materia di terre e rocce da scavo, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e DM 161/2012.

#### **Art. 16.14 Interventi nel Mezzano**

1. Il RUE disciplina all'art. III.41 gli interventi ordinari ammessi nel Mezzano.

## TITOLO XVII - FONTI DI FINANZIAMENTO PER LE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

### Art. 17.1 Fonti di finanziamento per le opere di interesse pubblico e generale

1. In linea generale le fonti di finanziamento per la realizzazione delle opere pubbliche sono le seguenti:

per quanto riguarda le fonti pubbliche:

- fondi comunali
- fondi provinciali
- fondi regionali
- fondi statali
- fondi comunitari

per quanto riguarda le modalità di apporto di capitale privato:

- Finanza di progetto
- Concessione di costruzione e gestione
- Società partecipate o di scopo

2. I finanziamenti necessari per l'attuazione delle previsioni relative a interventi e opere di interesse pubblico e generale contenute nel presente POC sono attivabili secondo le seguenti modalità:

- risorse proprie dell'amministrazione comunale individuate in sede di approvazione del bilancio comunale, compresi i suoi allegati tra i quali in particolare il programma OOPP, secondo le procedure e le disposizioni previste dalla normativa vigente. In particolare le risorse derivanti dalle monetizzazioni e dai contributi di costruzione, dovranno essere destinati prioritariamente alla manutenzione, delle dotazioni preesistenti, al miglioramento e la rifunzionalizzazione dei servizi pubblici già esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità, ovvero alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di piste ciclabili e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici. Le modalità di impiego delle risorse pubbliche dovranno conformarsi alle disposizioni delle norme vigenti;
- risorse dei privati promotori degli interventi, cui spetta la realizzazione diretta anche delle urbanizzazioni primarie e secondarie, ivi comprese le dotazioni territoriali ed ecologiche ambientali, in relazione agli interventi di iniziativa privata, secondo quanto disposto dalle convenzioni o atti d'obbligo integrativi del provvedimento autorizzativo;
- contributi di enti sovraordinati, assegnati in relazione a procedure concorsuali dagli stessi attivate ovvero secondo accordi tra enti distribuzione di fondi per la realizzazione di programmi complessi o politiche settoriali che definiscano la distribuzione di risorse, quali ad esempio i fondi comunitari in relazione ai programmi ;
- combinazioni delle risorse di cui ai punti precedenti, in particolare per gli interventi oggetto di accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000, secondo gli impegni reciproci ivi stabiliti;
- perequazione urbanistica (declinata nel presente POC in termini di aree e diritti edificatori) o territoriale (declinabile in termini economici attraverso strumenti quali i "fondi di compensazione" nell'ambito di Accordi Territoriali tra enti).

3. Nell'elaborato recante il "*Quadro sinottico degli interventi programmati*", è sommariamente indicata la tipologia di finanziamento per ciascuno degli interventi pubblici ivi previsti secondo le seguenti tipologie.

**Privato:** intervento a carico di soggetti privati.

**Comune:** intervento a carico dell'amministrazione comunale di Ostellato, con importi da inserire nel bilancio e nel PROG OOPP ad esso allegato.

**Prov:** intervento a carico dell'amministrazione provinciale di Ferrara.

**GS:** intervento a carico del gestore del servizio pubblico, o affidato in concessione.

**PdS:** intervento previsto nel Piano di Stazione di Campotto del Parco del Delta del PO, da finanziarsi con i fondi individuati nei bilanci annuali degli enti competenti.

**PSR:** intervento candidato ai fondi del Piano di Sviluppo Rurale.

**POR:** intervento candidato ai fondi del Programma Operativo Regionale, per l'utilizzo delle risorse comunitarie o regionali.