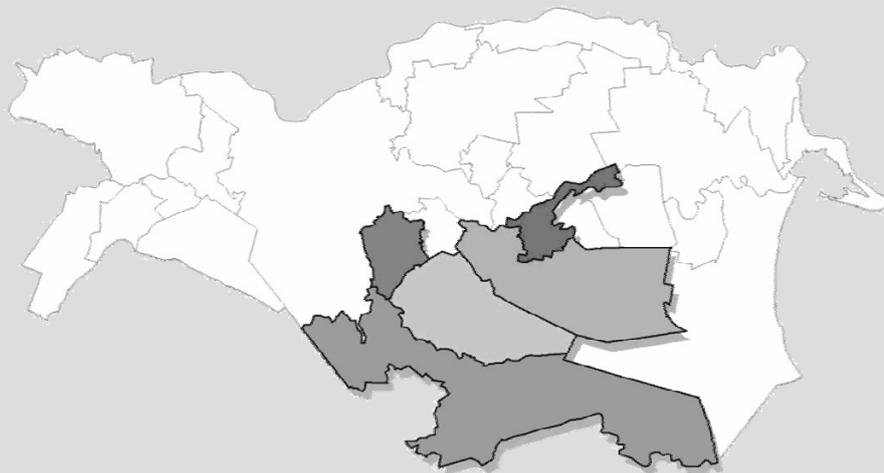


Comuni di
ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO
PORTOMAGGIORE-VOGHIERA

PROVINCIA DI FERRARA



comune di
PORTOMAGGIORE

Piano Operativo Comunale

L.R. 20/2000

POC

Norme di attuazione

**Approvato con Delibera di Consiglio
Comunale n. 55 del 05.08.2010**

Stesura approvata

Sindaco di Argenta *Antonio Fiorentini*
Sindaco di Migliarino *Sabina Mucchi*
Sindaco di Ostellato *Andrea Marchi*
Sindaco di Portomaggiore *Gian Paolo Barbieri*
Sindaco di Voghiera *Claudio Fioresi*

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento generale

arch. Natascia Frasson - responsabile dell'Ufficio di Piano Intercomunale

Ufficio di Piano

Comune di Argenta - *arch. Natascia Frasson, arch. Leonardo Monticelli*

collaboratori – *dr.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, Arch. Leonardo Monticelli

collaboratori: *Geom. Gabriella Romagnoli, Arch. Barbara Marangoni*

cartografia: *Geom. Orlandi Paolo*

Comune di Portomaggiore

PROVINCIA DI FERRARA

POC 2010-2015 NORME DI ATTUAZIONE

A cura di:

Arch. Monticelli Leonardo
Ing Luisa Cesari
Geom Gabriella Romagnoli

File	fase	Redatto		Verificato		Approvato	
		Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
Norme POC_Portomaggiore	adozione	Febbraio 09	ML	Settembre 09	RG	Settembre 09	CL
Norme POC_Portomaggiore	approvazione	marzo 2010	RG	Luglio 2010	RG	Agosto 2010	CL

AGOSTO 2010

INDICE

Art. 1.0	Premessa	5
PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI.....		6
TITOLO I - DEFINIZIONE DEL PIANO E QUADRO PROGRAMMATICO		6
Art. 1.1	Definizione e obiettivi del POC	6
Art. 1.2	Corrispondenza e gerarchia tra gli strumenti	6
Art. 1.3	Strumenti equiparati al POC	7
Art. 1.4	Strumenti subordinati al POC	7
Art. 1.5	Strumenti sovraordinati	8
TITOLO II - CONTENUTI DEL POC		9
Art. 2.1	Contenuti del POC	9
Art. 2.2	Classificazione strategica del territorio comunale	12
Art. 2.3	Classificazione operativa del territorio comunale	13
Art. 2.4	Elaborati del POC	15
Art. 2.5	Criteri di prevalenza tra gli elaborati del POC	16
Art. 2.6	Cogenza delle disposizioni del POC (prescrizioni, direttive ed indirizzi)	17
Art. 2.7	Valore delle individuazioni grafiche	18
Art. 2.8	Parametri d'intervento	20
Art. 2.10	Definizioni edilizie ed urbanistiche	24
TITOLO III - MODALITÀ ATTUATIVE.....		29
Art. 3.1	Misure di salvaguardia	29
Art. 3.2	Entrata in vigore delle norme del POC e disposizioni abrogate	31
Art. 3.3	Piani attuativi vigenti e loro varianti	32
Art. 3.4	Interventi ammessi fino all'attuazione del POC	32
Art. 3.5	Disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni del POC	32
Art. 3.6	Interventi per i quali il POC assume valore ed effetti di PUA	34
Art. 3.7	Comparti soggetti a PUA o PU successivo al POC	35
Art. 3.8	Interventi da attuarsi sulla base di accordi ex art. 18 L.R. 20/2000	36
Art. 3.9	Soggetti attuatori del POC	37
Art. 3.10	Perequazione urbanistica e diritti edificatori	38
Art. 3.11	Varianti ed integrazioni al POC	40
Art. 3.12	Permesso di costruire in deroga	42
Art. 3.13	Norme alla scadenza del POC	42
Art. 3.14	Norme alla scadenza dei PUA attuativi del POC	43

PARTE II - DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI	44
TITOLO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO-TESTIMONIALE	44
Art. 4.1	Edifici e complessi di valore storico testimoniale 44
Art. 4.2	Centri storici 45
Art. 4.3	Aree e complessi archeologici 46
TITOLO V – IL SISTEMA RESIDENZIALE	46
Art. 5.1	Dimensionamento residenziale del POC 46
Art. 5.2	Localizzazione dei Comparti per nuovi insediamenti residenziali 48
Art. 5.3	Ambiti da Riqualificare 48
Art. 5.4	Modesti interventi edilizi integrativi nei centri minori e nei nuclei residenziali in territorio rurale 49
Art. 5.5	Territorio rurale 50
Art. 5.6	Campi attrezzati per la sosta dei nomadi 50
TITOLO VI – IL SISTEMA PRODUTTIVO	51
Art. 6.1	Localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi 51
Art. 6.2	Dimensionamento produttivo del POC 51
Art. 6.3	Ambiti produttivi da Riqualificare 52
Art. 6.4	Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti in ambiti da riqualificare AR-a 53
Art. 6.5	Impianti per la produzione energetica (uso d7) 54
Art. 6.6	Nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR) 56
TITOLO VII – IL SISTEMA COMMERCIALE	56
Art. 7.1	Quadro programmatico e definizioni delle strutture di vendita 56
Art. 7.2	Dimensionamento commerciale del POC 57
Art. 7.3	Localizzazione delle nuove strutture commerciali 58
Art. 7.4	Strutture commerciali programmate nel POC 58
Art. 7.5	Accessibilità 58
Art. 7.6	Dotazioni delle strutture commerciali 58
TITOLO VIII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LA MOBILITA'.....	60
Art. 8.1	La rete stradale 60
Art. 8.2	Classificazione delle strade 61
Art. 8.3	Fasce di rispetto stradale 62
Art. 8.4	Impianti di distribuzione dei carburanti 63
Art. 8.5	La rete ferroviaria 63
Art. 8.6	Fasce di rispetto ferroviario 63

Art. 8.7	L'idrovia	64
TITOLO IX – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LA GESTIONE DELLE ACQUE		64
Art. 9.1	Rete di scolo consorziale	64
Art. 9.2	Fognature	65
Art. 9.3	Depuratori	65
TITOLO X – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER IL TRASPORTO DELL'ENERGIA		65
Art. 10.1	Elettrodotti	65
Art. 10.2	Gasdotti	66
Art. 10.3	Condutture per prodotti chimici	66
TITOLO XI – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI E DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI		67
Art. 11.1	Dotazioni obiettivo	67
Art. 11.2	Dimensionamento delle attrezzature e spazi collettivi per la popolazione	67
Art. 11.3	Dimensionamento delle dotazioni negli insediamenti produttivi	70
Art. 11.4	Dimensionamento delle dotazioni nei nuovi insediamenti commerciali	71
Art. 11.5	Concorso alla realizzazione delle dotazioni	71
Art. 11.6	Dotazioni in relazione agli usi	73
Art. 11.7	Dotazioni ecologico-ambientali	73
TITOLO XII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI CIMITERIALI.....		74
Art. 12.1	Cimiteri umani e relativa fascia di rispetto.	74
Art. 12.2	Cimiteri animali.	74
TITOLO XIII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LE COMUNICAZIONI		74
Art. 13.1	Impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva.	74
Art. 13.2	Impianti fissi per la telefonia mobile.	75
TITOLO XIV – SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI, PAESISTICHE E CULTURALI		75
Art. 14.1	Sistema delle valenze ambientali e paesistiche.	75
Art. 14.2	Interventi programmati nelle aree di valenze ambientali e paesaggistiche	76
Art. 14.3	Sistema degli elementi di identità storico-culturale	76
Art. 14.4	Sistema delle tutele relative alle fragilità e vulnerabilità del territorio	77
Art. 14.5	Disposizioni relative alle aree interessate da fragilità e vulnerabilità del territorio	77
TITOLO XV – IL SISTEMA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE.....		77
Art. 15.1	Elementi strategici per la valorizzazione dell'ambiente	77
Art. 15.2	Itinerari di fruizione	77
Art. 15.3	Rete ecologica	78

Art. 15.4	Progetti per la fruizione ambientale, il turismo e il tempo libero;	79
TITOLO XVI – SINGOLI INTERVENTI PROGRAMMATI IN TERRITORIO RURALE		80
Art. 16.1	Disposizioni generali	80
Art. 16.2	abitazioni (uso a1)	80
Art. 16.3	fabbricati di servizio (uso d4.1)	80
Art. 16.4	Impianti zootecnici (usi d4.2 e d5)	80
Art. 16.5	Impianti di stoccaggio di liquami, fanghi e fertilizzanti	83
Art. 16.6	Spandimento agronomico	84
Art. 16.7	Impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici (uso d6)	84
Art. 16.8	Impianti produttivi (uso d1) e impianti isolati in ambito rurale (IPR)	84
Art. 16.9	Attività ricreative che comportino emissioni rumorose (uso c7)	85
Art. 16.10	impianti per l'ambiente, impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti	85
Art. 16.11	depositi a cielo aperto	85
Art. 16.12	Servizi generali o di pubblica utilità, impianti per la protezione civile	85
Art. 16.13	Cave e significativi movimenti terra	86
Art. 16.14	Interventi nel Mezzano	86
TITOLO XVII - FONTI DI FINANZIAMENTO PER LE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO		86
Art. 17.1	Fonti di finanziamento per le opere di interesse pubblico e generale	86

Art. 1.0 Premessa

Le presenti norme sono distinte in 2 parti e 17 titoli.

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)

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 complementarietà.

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 alle previsioni del PSC vigente o adottato e non può modificarne i contenuti prescrittivi e le direttive.

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 DGP n.166 del 03.05.2005, in quanto strumento previgente attinente al medesimo livello di pianificazione;
- il RUE, approvato con DCC n.9 del 15.02.2010, 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, per la realizzazione delle dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, il POC può assumere, anche in deroga ai limiti temporali definiti di sua validità, il valore e gli effetti del P.U.A., 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*”.

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 un titolo abilitativo, il quale a sua volta non può contenere previsioni in contrasto con le loro disposizioni. Il RUE disciplina le procedure, ed i contenuti dei seguenti titoli abilitativi :

- **PC**: Permesso di costruire, di cui al titolo IV. V del RUE;
- **DIA**: Denuncia di inizio attività, di cui titolo IV.IV del RUE;

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 .

Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) – approvato dall'Assemblea Legislativa con la deliberazione n. 276 del 03.02.2010.

Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) – 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).

Piano Regionale delle Infrastrutture e dei Trasporti (P.R.I.T. 1998/2010) – approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 1322 del 22 dicembre 1999. Documento Preliminare del **PRIT 2010/2020** approvato con delibera della Giunta regionale n. 1877 del 23.11.2009.

Piano regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.) – 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.

Programma di Sviluppo Rurale (P.S.R.) 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.

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il bacino Idrografico del Fiume Po (PAI Po) – approvato con DPCM il 24 maggio 2001 e s.m.i. e integrazioni.

Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta dell'Autorità di bacino del Po (PAI-Delta) – adottato con delibera del Comitato istituzionale n. 26 del 18 dicembre 2001, in corso di approvazione, e s.m.i. e integrazioni.

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Reno (PAI Reno) – 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 / 21.09.2004.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) – approvato con deliberazione C.P. n. 140 del 17.12.2008 con P.G. 103941.

Documento di indirizzo adeguamento PTCP (sistemi Ambiti Specializzati per Attività Produttive) – Individuazione aree da candidare al finanziamento regionale D.G.R. P.G. n. 216596/2008- dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 374/98787 del 25.11.2008.

Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali (P.O.I.C.) – adottato dal Consiglio Provinciale con la deliberazione n. 63 del 15.04.2009 e controdedotto con delibera Consiglio provinciale nn. 15/4012 del 10.02.2010.

Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti (P.P.G.R.) – in variante al PTCP, approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 100 del 27 ottobre 2004.

Piano di Localizzazione delle Emittenze Radio Televisive (P.L.E.R.T.) – approvato con delibera Consiglio provinciale nn. 31/15329 del 24.03.2010.

Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (P.I.A.E.) 2002-2011 di cui L.R. 17/91 e.s.m. – approvato con delibera Consiglio provinciale n. 53 del 22.4.2004.

- **Variante n. 1** – approvata con delibera di Consiglio provinciale n. 53/42546 del 31.05.2006;
- **Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (P.I.A.E.) 2009-2028** – adottato con delibera Consiglio provinciale n. 60/26170 del 15.4.2009.

Programma per la realizzazione della Rete Provinciale dei percorsi ciclabili (a specifica del PTCP) – approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 8/5147 del 13 febbraio 2002.

Programma per la realizzazione della Rete Provinciale delle Vie d'acqua (a specifica del PTCP) – approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 129/102542 del 27 novembre 2003.

Conferenza Provinciale dei Servizi del 19 giugno 2000 – determinazioni ai sensi della legge regionale 14/99 “Norme per la disciplina del **commercio** in sede fissa in attuazione del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998”;

Programmazione grandi Strutture di Vendita – Revisione delle priorità di intervallo di variazione della dotazione. Delibera Consiglio provinciale n. 154 del 24.11.2005.

Atto provvisorio di individuazione delle aree di danno per gli stabilimenti a rilevante rischio di incidente – L.R. 26/03 art. 12 – Delibera Consiglio provinciale n. 115 del 5.11.2008.

Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell’Aria (P.T.R.Q.A.) – approvato con delibera Consiglio provinciale n. 24/12391 del 27.02.2008.

Piano Faunistico e Venatorio Provinciale (P.F.V.P.) 2008/2012 – approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 46/32784 del 30.04.2008.

Programma Ittico per le acque interne della Provincia di Ferrara – approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 60/36622 del 22.04.2004.

Carta Ittica Provinciale – approvata con delibera della Giunta provinciale n. 224/59149 del 03.06.2004 c.m. con delibera Giunta provinciale n. 66/22427 del 01.03.2005 in attuazione del Programma Ittico Provinciale.

Piano del Parco del Delta del Po Stazione Campotto-Argenta – adottato con D.C.C. di Argenta n. 132 / 28.08.1991 controdedotto con DCC n 60 del 31.07.2007.

Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) – approvato con DCC n. 8 del 15.02.2010.

Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) – approvato con DCC n. 9 del 15.02.2010.

TITOLO II - CONTENUTI DEL POC

Art. 2.1 **Contenuti del POC**

1. In termini generali, nel disciplinare gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, il POC:

- recepisce i vincoli e le condizioni d'attuazione stabiliti dal PSC;
- assicura l'applicazione del principio di perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000 , nel rispetto dei criteri stabiliti dal PSC;
- concorre al raggiungimento degli obiettivi del PSC, precisando gli obiettivi prefissati per il periodo di sua validità e definisce gli indicatori per il monitoraggio del raggiungimento degli stessi;
- detta prescrizioni, direttive ed indirizzi per il coordinamento, con gli altri strumenti comunali settoriali, in particolare per il Programma triennale delle opere pubbliche, il PAE, il PUT, ecc.;

2. In particolare il presente POC, programma e disciplina in modo puntuale, con specifiche schede contenute nel fascicolo “*Schede progetto*”:

- i comparti edificatori in territorio urbanizzato o urbanizzabile;
- la realizzazione degli interventi privati in territorio rurale, non connessi allo svolgimento di attività agricole;
- la realizzazione delle opere di iniziativa pubblica.

3. Il presente POC definisce inoltre le condizioni programmatiche per la realizzazione degli interventi non disciplinati dal RUE, in merito a:

- 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;

4. Per gli interventi e le opere pubbliche di iniziativa Comunale, esso indica:

- l'individuazione dei singoli interventi e loro stralci funzionali, anche in correlazione e coordinamento con i programmi e gli investimenti delle aziende erogatrici di pubblici servizi;
- gli obiettivi e le prestazioni da raggiungere;
- i vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili o di diritti relativi ad immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità;
- la puntuale localizzazione dell'opera, con la conseguente apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti idonei ed ai corridoi individuati dal PSC. Esso disciplina altresì le modalità attuative dell'opera e le dotazioni o misure che ne assicurano la sostenibilità ambientale e territoriale, in conformità alle previsioni del PSC;
- ove siano già disponibili i progetti definitivi, l'individuazione delle aree interessate da vincoli espropriativi e il correlato piano particellare di esproprio;
- ove non siano disponibili i progetti definitivi, l'individuazione delle eventuali aree interessate da vincoli espropriativi e l'elencazione dei riferimenti catastali con indicati i nominativi dei proprietari secondo i registri catastali
- la stima degli oneri derivanti all'Amministrazione Comunale dalle opere e interventi di cui sopra, al netto degli oneri che potranno essere messi a carico di soggetti privati ovvero di altri Enti o società pubbliche e la stima delle risorse finanziarie e delle fonti finanziarie con cui farvi fronte.
- individua le aree e gli edifici che l'Amministrazione comunale è disposta ad acquisire, in applicazione dei meccanismi di perequazione di cui all'art. 3.10;

5. Inoltre per il territorio urbanizzato, esso indica:

- le aree la cui trasformazione deve essere attuata con PUA, anche attraverso i meccanismi propri dei PRU o dei PdR.
- gli interventi di sostituzione e cambio d'uso attuabili nelle aree per dotazioni di rilievo sovracomunale, e le loro modalità attuative;
- altri particolari interventi che sia opportuno attuare tramite un PUA;
- particolari interventi che, per ragioni di pubblica utilità, potranno derogare dai parametri edilizi stabiliti dal RUE per gli interventi diretti ordinari.
- i limiti e le condizioni di attuazione per gli interventi "straordinari" ovvero in deroga, per i quali il PSC ed il RUE demandano al POC la definizione della disciplina urbanistico edilizia.

6. Per i comparti programmati nel territorio urbanizzabile, esso indica:

- il perimetro e l'estensione di ciascun comparto o sub comparto, anche a forma di 'arcipelago', ovvero definisce le regole e le condizioni per la loro perimetrazione. Eventualmente comprendendo anche aree ricadenti negli ambiti consolidati o nel centro storico, che l'Amministrazione comunale intende acquisire per finalità pubbliche;
- le linee-guida dell'assetto urbanistico, la capacità insediativa, le destinazioni d'uso previste, anche in forma di quote percentuali massime e minime per ciascuna destinazione d'uso o

gruppo di destinazioni d'uso, l'estensione massima della superficie fondiaria pertinenziale all'edificazione e il correlato obbligo di cessione al Comune delle restanti aree;

- le principali caratteristiche fisico-morfologiche, sociali ed economiche degli interventi da realizzare e individua graficamente lo schema di massima della viabilità, le porzioni ove concentrare la nuova edificazione, le aree da sistemare e cedere al Comune come attrezzature e spazi collettivi, la specifica funzione a cui tali aree vanno destinate, le dotazioni ecologiche e ambientali da realizzare, nonché, eventualmente, l'individuazione degli edifici preesistenti da conservare o da demolire;
- le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e le opere di infrastrutturazione, o di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi a carico, in tutto o in parte, dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000;
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione le disposizioni disciplinano sia le caratteristiche degli interventi volti all'edificazione, alla conservazione e alla trasformazione di manufatti edilizi sia i requisiti relativi alle attrezzature e alle infrastrutture.
- le trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica e ne programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione, assicurandone la congruenza in termini temporali.
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
- la quota di edificabilità riservata all'Amministrazione comunale per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, da realizzarsi in aggiunta alla capacità insediativa derivante dai diritti edificatori privati;

7. Fatto salvo quanto espressamente indicato nei suoi elaborati, il POC rinvia al RUE 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.

8. Nel “*Quadro sinottico degli interventi programmati*” viene riprodotto il quadro degli interventi di trasformazione territoriale programmati pubblici o privati, e stimati i tempi e le risorse per la loro realizzazione, indicandone la fonte ai sensi dell'art. 4.7.8. del PSC e dell'art. 30 comma f-bis della L.R. 20/2000.

9. Nel “*Documento programmatico per la qualità urbana*” vengono riassunte le strategie ed obiettivi perseguiti dal POC, le criticità riscontrate, le condizioni per l'attuazione degli interventi programmati, e ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

10. Con gli strumenti normativi di cui ai commi 2, 8, e 9, e con la classificazione operativa del territorio definita nelle tavole del POC/RUE, il POC definisce le **condizioni conformative della proprietà dei suoli** in termini di diritti edificatori, vincoli e condizioni di sostenibilità delle trasformazioni programmate.

Art. 2.2 Classificazione strategica del territorio comunale

1. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera d) 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;

AR: Ambito da Riquilificare;

3. Il PSC individua inoltre porzioni particolari degli ambiti in territorio urbanizzato, quali ad esempio le 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**;
- impianti produttivi in territorio rurale, di seguito richiamati con la sigla **IP**;
- 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:

CS: Centro Storico

AC1 – 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 a media densità edilizia;

AC4: zone residenziali e miste a medio-bassa densità edilizia;

AC5: zone residenziali e miste a bassa densità edilizia;

AC6 di seguito richiamati **AC-PUA:** zone di eventuale trasformazione da assoggettare a PUA

AC7: zone per impianti e attrezzature di interesse generale;

AR-a: Ambiti da Riquilificare a vocazione prevalentemente produttiva;

AR-b: Ambiti da Riquilificare a vocazione prevalentemente residenziale;

ACp: zone con destinazioni in atto per attrezzature e spazi collettivi privati;

S: zone per attrezzature e servizi pubblici, distinte in:

- **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, distinte in:

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

Pz: spazi aperti collettivi di libera fruizione;

P: zone per parcheggi pubblici, distinti in:

- **P1:** parcheggi pubblici derivanti da cessioni per interventi urbanistici e edilizi – parcheggi in linea su sede stradale;
- **P2:** parcheggi pubblici al servizio di aree e spazi collettivi;

ASP1.1: Ambito specializzato per attività produttive totalmente o prevalentemente edificato;

ASP1.2: Ambito specializzato per attività produttive edificato o in corso di edificazione sulla base di PUA;

ASP1.3: Ambito specializzato per attività produttive. Unità edilizie residenziali;

nel territorio urbanizzabile:

ANS1: Ambito di nuovo insediamento urbano in corso di urbanizzazione;

ANS2: Ambito potenziale per nuovo insediamento urbano;

ANS3: Ambito potenziale per nuovo insediamento urbano da destinare prevalentemente a servizi;

ASP2: Ambito potenziali specializzato per attività produttive;

nel territorio rurale:

AVP: ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva;

ARP: ambito agricoli 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. Sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati;

VAR: Valorizzazione ambientale e ricreativa; le aree non 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;

AC7: gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche, casse di espansione, ecc.;

2. Sono inoltre recepite e ulteriormente disciplinati dal RUE gli elementi che si sovrappongono agli ambiti e ne condizionano le politiche di tutela e/o trasformazione, richiamati all'art. 2.2.

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	Ambiti POC - RUE
A	ACS	CS, AC1, AC1*
B	AUC, ANS1, AR, AC-PUA, NR	AC1, AC1*, AC2, AC3, AC4, AC5, AC6, AR-b, NR
C	ANS1, ANS2, ANS3	ANS1, ANS2, ANS3
D	ASP1, ASP2, AR, IP	ASP1, ASP2, AR-a, IPR
E	AVP, ARP, ARPM, VAR, NR	AVP, ARP, ARPM, VAR, NR
F - G	DOT 1, DOT2, DOT3, ANS3	AC7, S, V, P, VS, R, ACp, ANS3, fasce di rispetto

4. Si intendono classificati come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78 gli ambiti appartenenti ai Centri Storici e ai Complessi storico testimoniali, nonchè gli ambiti classificati come AR 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 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 tematismi propri del POC di seguito elencati :

- **Comparti di trasformazione programmati**, identificati attraverso il nome del comparto ed il numero riportato nella “scheda progetto” che ne reca la disciplina specifica;
- **Comparti per impianti temporanei FER**, identificati attraverso il numero nella “scheda progetto” che ne reca la disciplina specifica;
- **Opere pubbliche programmate**: identificate attraverso il numero del programma triennale delle opere pubbliche.
- **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 del RUE, viene conseguentemente demandata al POC;
- **Aree soggette ad esproprio**: comparti destinati alla localizzazione di nuove aree per dotazioni territoriali;

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 POC, 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. **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.
2. **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, e che per parti significative della città, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;
3. Fascicolo **Schede progetto** dei singoli interventi di trasformazione, con indicate le disposizioni normative specifiche, gli schemi ordinatori e topologici per gli interventi programmati;
4. **Norme di attuazione** che esplicitano le disposizioni operative di carattere generale;
5. 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 disciplinati dalle presenti norme, la localizzazione le modalità di attuazione e le fonti di finanziamento di ciascun intervento;
6. 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 3 fogli in scala 1:10.000:
 - Tavola 1.P1**: “Territorio rurale“
 - Tavola 1.P2**: “Territorio rurale“
 - Tavola 1.P3**: “Territorio rurale“
7. 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. Può indicare inoltre gli ambiti per cui il POC

assume valore di PUA, gli interventi programmati attuabili per intervento edilizio diretto, e le porzioni dell'Ambito Urbano Consolidato la cui trasformazione è assoggettata a PUA. Essa si compone di n 4 fogli in scala 1:5.000:

Tavola 2.P1: Centri urbani "Portomaggiore"

Tavola 2.P2: Centri urbani "Portomaggiore"

Tavola 2.P3: Centri urbani "Ripapersico"

Tavola 2.P4: Centri urbani "Runco - Gambulaga - Sandolo - Maiero - Quartiere - Portorotta - Portoverrara"

8. Tavole serie 3 del POC-RUE, recante le disposizioni relative all'**ambito storico** di Portomaggiore. Essa si compone di n 1 foglio in scala 1:1.000:

Tavola n. 3: Centro storico "Portomaggiore";

9. **Fascicolo accordi con i privati – Art.18 L.R.20/2000**, riportante gli accordi stipulati con i soggetti interessati ai fini dell'attuazione degli interventi programmati;

10. **Classificazione acustica operativa**, costituita da:

Norme tecniche di attuazione le quali sostituiscono integralmente le norme approvate con il PSC,;

Tavole serie 1 relative all'intero territorio rurale in scala 1:10.000, che sostituiscono le tavole della stessa serie approvate con il PSC:

Tavola ZA1. P1: "Territorio rurale nord"

Tavola ZA1. P2: "Territorio rurale sud"

Tavola ZA1. P3: "Territorio rurale est"

Tavole serie 2 relative al territorio urbanizzato o urbanizzabile in scala 1:5.000:

Tavola ZA2. P1: "Gambulaga - Runco – Maiero - Sandolo"

Tavola ZA2. P2: "Portomaggiore - Portoverrara - Ripapersico - Portorotta"

Tavola ZA2. P3: "Quartiere - Ripapersico - Portoverrara"

11. **Elenco delle aree destinate a dotazioni territoriali interessate da vincoli espropriativi**, comprensivo dei nominativi di coloro che risultano proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali;

12. **Aree interessate da vincoli espropriativi e dichiarazione di pubblica utilità ai fini della realizzazione dell'opera pubblica "Intervento di ristrutturazione urbanistica di via Ferrara e rotatoria ponte Volpi" - Elenco delle aree e Piano particellare di esproprio**, comprensivo dei nominativi di coloro che risultano proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali.

Ciascuno degli elementi suddetti ha il valore e gli effetti previsti dalla L.R. 20/2000 e altre norme richiamate.

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, rispettivamente con i seguenti simboli:(**P**), (**D**), (**i**). Tali disposizioni dovranno trovare esplicito riscontro e opportuno riferimento negli strumenti attuativi delle previsioni del 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 o progetto d'intervento programmato dal presente POC sono organizzate all'interno di una singola "*scheda progetto*" suddivisa in quattro parti, recanti:

(individuazione)

- individuazione del comparto/intervento;
- denominazione dell'ambito;
- macroclassificazione del territorio;
- descrizione di massima;
- destinazione urbanistica;
- modalità d'attuazione;
- individuazione cartografica negli strumenti comunali;

(norme)

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

(schema direttore)

- schema urbanistico dello stato di progetto del comparto/intervento, recante: le relazioni topologiche tra gli elementi disciplinati dalle norme e nella VALSAT ed eventuali indicazioni planivolumetriche, morfologiche, tipologiche e costruttive.
- Le indicazioni dello schema direttore hanno carattere prescrittivo qualora vengono attuate le previsioni del POC attraverso intervento diretto convenzionato e per gli ambiti rispetto i quali il

POC assume valore di PUA.

- Diversamente lo schema direttore assume carattere di direttiva o indirizzo e deve trovare riscontro all'interno dei PUA ovvero dei progetti esecutivi, qualora gli interventi siano subordinati alla predisposizione di PUA successivamente al POC, 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 e le Condizioni di sostenibilità per la realizzazione dell'intervento. In essa sono riprese tutte le disposizioni contenute nelle "schede progetto" di Valsat di PSC, integrate in considerazioni delle previsioni programmatiche del POC. Tali disposizioni sono definite come prescrizioni, direttive e indirizzi per la predisposizione dei PUA ovvero per la realizzazione dei progetti programmati dal POC, con il rispettivo grado di coerenza.

9. Le disposizioni contenute nelle presenti norme e nel fascicolo delle "schede progetto" sintetizzano le disposizioni per l'attuazione degli interventi di trasformazione previste dal POC, esse costituiscono una sintesi, un approfondimento e/o una specificazione di quanto indicato nelle NTA e nella Valsat del PSC.

10. Il rispetto delle richiamate condizioni di sostenibilità espresse nella VALSAT generale o nelle specifiche schede, è riferimento necessario per la dichiarazione di conformità urbanistica degli interventi programmati.

Art. 2.7 Valore delle individuazioni grafiche

1. La cartografia del POC recepisce e coordina le indicazioni grafiche della cartografia 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 recepiti, 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, comma 4, del D.P.R. 616/77 e all'art. 37, della L.R. 20/2000 e s. m. e 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.

4.bis Analogamente al valore conformativo degli strumenti normativi di cui all'art. 2.1.10, 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.

5. 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.

6. 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 di 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. Le aree interessate da vincoli sono individuate sulla base della trasposizione sulla CTR dei limiti di elementi naturali rilevabili sul territorio (argini, sponde, ecc.), pertanto i loro confini vanno normalmente riferiti alla loro rappresentazione più aggiornata. A livello normativo e progettuale si deve comunque far riferimento alla esatta estensione dei detti elementi come rilevabili in sito.
- m. 10,00 per ambiti normativi. 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 successivo comma 9, 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 8, 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, secondo le modalità previste dal RUE vigente, in riduzione rispetto alle previsioni relative alla " SC_{TOT} " 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. Fino al momento dell'inserimento di ciascuna specifica previsione nel POC, le 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” del POC, 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 serie 1 e 2 del POC 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 della strada e alle norme del Codice della Strada per tale tipo di strade.

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 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_{MAX}: superficie territoriale nominale dell’intero ambito edificabile, indicato per ciascun ambito nella Valsat di PSC, espresso in mq;

SC_{MAX}: potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell’intero ambito, espresso in mq di superficie complessiva (Sc) indicato per ciascun ambito nelle NTA del PSC;

ST: superficie territoriale dell'intero comparto, espresso in mq già riportato nella "scheda progetto" espresso in mq;

UT_{MAX}: indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito, sottinteso dal PSC, come segue:

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

ST_{PRO}: superficie territoriale del comparto non interessata da vincoli, espressa in mq;

ST_{PRO-VINC}: superficie territoriale del comparto 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 stradale e ferroviario come 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, come nel caso delle fasce stradale o ferroviario che non possano essere utilizzate per la realizzazione del verde attrezzato ovvero per gli elettrodotti che non possono essere interrati o deviati con oneri sostenibili in relazione all'entità dell'intervento;

ST_{PER}: superficie territoriale dell'eventuale area, anche esterna al comparto, collegata all'intervento per la perequazione, espressa in mq;

SC_{MAX PRO}: capacità insediativa massima del comparto stabilita dal POC, in base alla seguente proporzione:

$$SC_{MAX PRO} = (ST_{PRO} / ST_{MAX}) \times SC_{MAX}$$

DE_{PRO}: diritto edificatorio unitario riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili non vincolate. Da intendersi come indice di utilizzazione territoriale che esprime il rapporto tra mq di superficie complessiva (SC_{PRO}) edificabile per ogni mq di "ST_{PRO}" 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. I DE non utilizzabili nell'ambito dell'intervento, ad esempio per limiti di capacità insediativa stabiliti dalla Valsat di PSC, sono utilizzabili in altri comparti collegati per perequazione che abbiano capacità insediativa residua;

DE_{PRO-VINC}: 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_{PRO-VINC}) edificabile per ogni mq di "ST_{PRO-VINC}" 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. I DE non utilizzabili nell'ambito dell'intervento sono utilizzabili in altri comparti collegati per perequazione che abbiano capacità insediativa residua;

DE_{PER}: diritto edificatorio unitario riconosciuto per la perequazione territoriale. Da intendersi come indice di utilizzazione territoriale che esprime il rapporto tra mq di superficie complessiva "SC_{PER}" edificabile per ogni mq di "ST_{PER}", come sopra definita, che il POC prevede di sfruttare nell'area edificabile oggetto della "scheda progetto". Infatti in alcune "schede progetto" gli ambiti edificabili tipo ANS2 o AC-PUA e gli ambiti di perequazione tipo ANS3 sono già collegati come da indicazioni del PSC o da proposta d'intervento acquisita in sede di redazione 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. e si applica alla "ST_{PER}" della porzione d'ambito ANS3 interessata dall'intervento.

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 aree da cedersi 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_{PRE}: superficie complessiva edificabile in aggiunta a quella derivante dai “DE_{PRO}”, “DE_{PRO-VINC}”, “DE_{PER}”, sopra richiamati riconosciuti alla proprietà del suolo, 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 del indicata all’art. 3.10.7. 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_{PRE}” è definita nella proposta di PUA a cura del proponente sulla base del rilievo degli edifici esistenti, ed è distinta in:

SC_{PRE INT}: relativa agli edifici interni al comparto

SC_{PRE EST}: relativa agli edifici esterni al comparto

La “SC_{PRE}” derivante dai diritti edificatori riconosciuti alla proprietà degli edifici di cui sopra, non va computata nella nuova capacità insediativa programmata dal POC.

SC_{PRO}: 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_{PRO-VINC}: superficie complessiva edificabile in ragione dei diritti edificatori riconosciuti alla proprietà delle aree soggette a vincolo, ottenuta come:

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

SC_{PER}: superficie complessiva edificabile in ragione dei diritti edificatori riconosciuti alla proprietà delle aree esterne all’ambito e ad esso collegate per la perequazione, ottenuta come:

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

SC_{DOT}: superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi da concordarsi con il comune per la realizzazione di dotazioni territoriali, compresa l’edilizia sociale;

SC_{TOT}: superficie complessiva totale della proposta, 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_{TOT} deve risultare compatibile con le seguenti condizioni :

- La “SC_{PRE}” e la “SC_{PER}” proposta in sede di presentazione del PUA, in aggiunta alla SC_{TOT} prevista dalla “scheda progetto”, deve risultare compatibile con il rispetto del tetto massimo insediabile da parte dei privati nella SF dello specifico comparto, indicato nella “scheda progetto” dal parametro della “SC_{MAX PRO}”.
- Analogamente la realizzazione della “SC_{DOT}” riservata all’amministrazione Comunale per l’edilizia sociale, e realizzabile anche nelle aree “U2” dei comparti ANS2, deve risultare compatibile con il limite di sostenibilità espresso dalla “SC_{MAX}” 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_{PRO}: indice di utilizzazione fondiaria, che esprime il rapporto tra la superficie complessiva totale della proposta “SC tot” e la superficie fondiaria dei lotti da destinare all’edilizia privata “SF_{PRO}”. Per

gli ambiti a destinazione residenziale il valore è già riportato nella “scheda progetto” ed 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 pro : superficie fondiaria di progetto dei lotti da destinare all’edilizia privata. Per gli ambiti a destinazione residenziale essa è ottenuta come prodotto tra:

$$SF_{PRO} = UF_{PRO} \times SC_{TOT}$$

Per gli ambiti a destinazione produttiva essa è ottenuta per differenza tra la superficie territoriale del comparto ST, meno le superfici destinate a parcheggio pubblico, verde attrezzato, strade e opere di mitigazione, come:

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

P1: superficie delle aree per parcheggi pubblici, 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:

$P1 = 20/100 \times SC_{TOT}$ per comparti a destinazione residenziale;

$P1 = 5/100 \times ST$ per comparti a destinazione produttiva;

$P1 = 40/100 \times SC$ per comparti a destinazione commerciale o terziaria;

In sede di presentazione di PUA, ovvero in sede di richiesta di P.C. o presentazione di 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 medio 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 DIA per interventi diretti alla realizzazione delle medio 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;

$U = (10+3.43)/100 \times ST$ per comparti a destinazione produttiva (vedi art.11.3);

$U = 60/100 \times SC$ per comparti a destinazione commerciale o terziaria.

In sede di presentazione di PUA, ovvero in sede di richiesta di P.C. o presentazione di 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 essa è destinata a interventi di compensazione o mitigazione degli impatti. Per gli ambiti a destinazione residenziale 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:

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

Gli ambiti ANS3 sono per loro natura da cedersi per essere destinati a dotazioni territoriali, pertanto il parametro U2 coinciderà generalmente con la "ST_{PER}". Tuttavia la Valsat di PSC ammette per alcuni 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. 2.10 Definizioni edilizie ed urbanistiche

1. Al fine di agevolare la lettura delle disposizioni del presente piano si riporta inoltre di seguito un estratto delle sigle e definizioni dei parametri urbanisti ed edilizi dati dal PSC e dal RUE. Per quanto di seguito non definito si rimanda all'art. 1.7 delle norme di attuazione del PSC e agli art. 1.6, 1.7 e 1.8 del RUE:

2. DEFINIZIONI EDILIZIE:

Altezza delle fronti di un edificio (Hf): L'altezza di ciascuna delle fronti di un edificio è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Superficie Lorda;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
- sommità del parapetto o della veletta, se continua e di altezza superiore a m 1, 20.

Nel caso di copertura inclinata lungo il fronte si considera la quota media.

Altezza dell'edificio (H): L'altezza di un edificio H coincide con l'altezza massima, corrispondente a quella del suo fronte più alto.

Nella determinazione dell'altezza delle fronti e dell'edificio sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari, tralicci per le linee elettriche, antenne, serbatoi idrici, camini, ciminiere e simili.

Per gli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, sono esclusi dal computo dell'altezza dell'edificio gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici o per il loro funzionamento richiedono una particolare altezza o configurazione.

Rapporto massimo di copertura (Q): Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura è fissato dal RUE dalle norme di attuazione del POC o del PUA.

Sede stradale: ai sensi del Codice della Strada comprende la carreggiata, gli eventuali marciapiedi e banchine, nonché le fasce di pertinenza stradali comprendenti le scarpate e gli altri elementi accessori della sede, di proprietà dell'ente proprietario della strada. Il confine della sede stradale è dato dal confine esterno delle pertinenze; non comprende le fasce di rispetto stradale e le *fasce di ambientazione* (v.).

Superficie Agricola Utilizzata (SAU): Per Superficie Agricola Utilizzata si intende la superficie fondiaria dell'unità agricola depurata delle tare improduttive e delle superfici boscate.

Superficie Complessiva (SC): è la misura convenzionale dell'entità della superficie edificata o edificabile; è definita come la somma della Superficie utile (Su) più il 60% della Superficie accessoria (Sac); per la funzione residenziale la Su e la Sa coincidono rispettivamente con la Su e la Snr come definite nel D.M. 10.05.1977, n. 801. per le altre funzioni sono definite in analogia a detta definizione. La definizione e le modalità di calcolo della Su e della Sac sono precisate nel RUE nell'ambito di questa definizione generale e nel rispetto del citato D.M. 801/77.

Superficie coperta (SQ): Per superficie coperta si intende quella individuata dalla proiezione in pianta di tutte le parti emergenti dal suolo e delimitate dal perimetro delle pareti esterne comprese le scale esterne a sbalzo ed aperte di aggetto superiore a ml. 1,50 e con dislivello superiore a ml. 1,20 rispetto al piano di riferimento, i balconi aperti di aggetto superiore a ml. 1,50, le pensiline con aggetto superiore a ml.1,50, i cornicioni con aggetto superiore a ml. 1,50, le logge e i porticati di uso privato.

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50,
- i cornicioni con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- i porticati di uso pubblico;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte, con aggetto complessivo non superiore a ml. 1,50;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.
- Ai fini dell'applicazione di questo parametro si considera piano di riferimento:
- la quota media del terreno naturale;
- la quota media del terreno modificato con l'insediamento edificato;
- la quota media del marciapiede esistente o di progetto.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di superficie coperta.

Lotto d'intervento: Si definisce lotto l'insieme delle aree a destinazione urbanistica omogenea contigue o comunque collegate da parti comuni o viabilità privata posseduta da un unico avente titolo. Il conteggio dei parametri urbanistici fondiari viene effettuato sull'intero lotto.

Il lotto di intervento può essere costituito anche da più proprietà confinanti aventi medesima destinazione omogenea. In questo caso il titolo abilitativo sarà subordinato alla stipula tra proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

I lotti ricavati da frazionamenti della proprietà successivi all'adozione del PSC, rimarranno privi della capacità edificatoria se già utilizzata nell'ambito di interventi realizzati dopo tale data di adozione.

Fermo restando che la capacità complessiva del lotto originario non dovrà mai essere superata, la capacità edificatoria residua è riconosciuta solo ai lotti su cui non siano stati sfruttati totalmente gli indici urbanistici di intervento originari, fino alla saturazione degli indici stessi.

Pertinenze: sono pertinenze di una *costruzione* (v.) gli *immobili* (v.) che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni della *costruzione* (v.); nel caso di un *edificio* (v.) sono *pertinenze* (v.) l'area di pertinenza, o lotto, i corpi accessori, anche staccati dall'*edificio* (v.) principale, destinati a funzioni pertinenziali, e inoltre alberature, *impianti* (v.) e altri *manufatti* (v.), quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc. nell'area di pertinenza.

Sono ad esempio pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio od ornamento di costruzioni esistenti, comprese le attrezzature sportive di uso privato realizzate nel lotto di pertinenza o funzionalmente asservite al fabbricato principale nel raggio di 100 m. (piscine, campi da tennis, ecc.).

Non sono comunque pertinenze i manufatti che ai sensi delle presenti norme costituiscono superficie utile netta (Su), unità immobiliari autonome o che abbiano cubatura superiore al 20% del volume dell'edificio principale con un massimo di 300 mc.

Le autorimesse pertinenziali realizzate prima dell'adozione delle presenti norme fino alla quantità prevista dall'Art.2 della L.122/89 (1 mq./10 mc.), nonché le autorimesse pertinenziali o posti auto pertinenziali P3 realizzati ai sensi del successivo art. II.5 sono sempre considerate pertinenze, e non unità immobiliari autonome anche se siano accatastate come tali.

Superficie di vendita (Sv): Ai sensi dell'art.4 del D.Lgs.114/98, per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "avancassa", purché non adibiti all'esposizione di merci.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite

di legnami, materiali per l'edilizia e di mobili), è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni, la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino al predetto limite, e ¼ la parte eccedente.

Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, con cui l'operatore si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

Unità minima di intervento: per unità minima di intervento si intende il complesso di immobili costituente un'unità tipologica o funzionale cui è obbligatorio fare riferimento per la verifica della ammissibilità delle trasformazioni, anche su singole parti. L'intervento potrà essere autorizzato solo

se esso si configura congruente all'assetto dell'intera unità minima d'intervento e di questa rispetto il contesto, secondo le disposizioni degli strumenti urbanistici.

3. DEFINIZIONI URBANISTICHE:

Strumenti urbanistici generali (o Piani urbanistici generali): si intendono il *PSC* (v.), il *POC* (v.), il *RUE* (v.); per quanto riguarda la situazione preesistente alla loro entrata in vigore si intende il *PRG* (v.) pre-vigente. L'insieme di *PSC*, *POC* e *RUE* viene anche definito **PUC** (piano urbanistico comunale);

Strumenti urbanistici di settore (o Piani urbanistici di settore): sono piani inerenti particolari aspetti dell'assetto territoriale, volti a disciplinare specifiche caratteristiche (es. assetto idrogeologico (*PAI*), qualità dell'aria (*PTQRA*), o determinati tipi di attività quali le attività estrattive (*PAE*), attività agricole (*PSR*), ecc. Afferiscono al livello di pianificazione di uno strumento generale di cui si considerano parte;

Strumenti urbanistici specifici: si intendono tali gli strumenti relativi a un numero limitato di immobili. Appartengono a tale categoria anche le varianti agli strumenti generali relative a singoli immobili, o a loro gruppi limitati racchiuse in porzioni definite di territorio. Sono appartenenti a questa categoria anche i **Piani Stralcio** che definiscono una specifica disciplina in termini di territorio, temi e/o procedure rispetto i piani generali. (es: il Piano Territoriali di Stazione del Parco del Delta è un piano stralcio del *PTCP*);

Strumenti urbanistici vigenti (o Piani urbanistici vigenti): si intendono il *PSC* (v.), il *POC* (v.), il *RUE* (v.) e il *PUA* (v.) eventualmente vigenti riguardo ad un determinato *immobile* (v.); per quanto riguarda la situazione preesistente alla loro entrata in vigore si intende il *PRG* (v.) e l'eventuale *PUA* vigenti; nel caso dei *PUA* si intendono vigenti quelli approvati di cui sia stata sottoscritta la convenzione e la cui validità non sia scaduta; per quanto riguarda la situazione preesistente all'entrata in vigore della L. R. 20/2000 si intendono vigenti i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata e programmi e tutti gli strumenti urbanistici attuativi e/o programmi ad essi riconducibili.

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.

Strumenti urbanistici attuativi: si intende il *PUA* (v.) ed i piani ad esso equiparati;

Ambito: porzione di territorio identificata dal *PSC* in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal *PSC* a tali porzioni di territorio. Gli ambiti sono sempre individuate nella cartografia del *PSC* e del *RUE* con perimetrazioni continue.

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 : porzione di territorio individuata dal *POC* o da un *PUA* non per attributi propri, né per caratteri progettuali assegnati dal Piano stesso, ma quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.

Comparto di attuazione: unità territoriale interessata da (o da interessare con) un *PUA*; qualora sia individuato dal *POC*. con un'apposita perimetrazione costituisce *l'unità territoriale minima* da interessare con uno strumento attuativo preventivo.

Comparto edificatorio: individuato dal POC o da un PUA, è l'**unità minima** che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'Art. 23 della L. 17/8/1942 n. 1150 e s.m.i., cioè:

- formato il comparto, il Comune deve invitare i proprietari a dichiarare entro un termine fissato se intendano procedere da soli o riuniti in consorzio alla edificazione dell'area e alle trasformazioni programmate degli immobili in esso compresi.
- a costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i 3/4 del valore dell'intero comparto.

Comparto 'ad arcipelago': comparto di attuazione (v.) costituito da più porzioni distinte e non contigue.

Sub-comparto o stralcio funzionale: porzione di un comparto autonomo sotto il profilo funzionale, normativo ed amministrativo, da attuarsi con intervento unitario, mediante unico titolo abilitativo convenzionato;

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 110 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. e 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.

Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT): La Superficie territoriale è la porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza delle Unità Edilizie (Superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione. Sulla ST si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT che rappresenta la densità edilizia territoriale, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).

Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF): La superficie fondiaria è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle

presenti norme, alle opere di urbanizzazione. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF che rappresenta la densità fondiaria, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.

Unità fondiaria agricola: Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività integrative al reddito agricolo (silvicoltura, offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di Investimenti in Azienda agricola (PIA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

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.

3. Pertanto 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, purchè 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, purchè 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. 5 Dpr 447/98 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 Denunce di Inizio di Attività 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 Denunce di Inizio Attività presentate almeno trenta giorni prima della data di adozione del presente POC. 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 POC.

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 previgenti, rispetto le aree di intervento da esso disciplinate.

2. In sede di prima applicazione, al momento dell'entrata in vigore del presente POC, sono abrogate le disposizioni del PRG previgente. 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. Entro tale termine, deve essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, diversamente il vincolo apposto decade e le aree interessate sono sottoposte al regime giuridico di cui all'articolo 5 della LR 31/2002. *(cfr. comma 2 art. 13 LR37/2002)*. I vincoli preordinati all'esproprio, dopo la loro decadenza, possono essere motivatamente reiterati, per una sola volta, con la rinnovazione dei provvedimenti suddetti, fermo restando la corresponsione al proprietario dell'indennità di cui all'articolo 39 del DPR. 327/2001. *(cfr. comma 3 art. 13 LR37/2002)*.

4. Nell'attuazione delle previsioni di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio deve essere garantito il diritto al contraddittorio degli interessati con l'amministrazione precedente. Il responsabile del procedimento, di cui all'art. 4 della legge n. 241/1990, cura tutte le attività relative alla pubblicità, all'accesso agli atti e documenti ed alla partecipazione al procedimento di approvazione. Il responsabile è individuato nell'atto di avvio del procedimento di approvazione del piano. *(cfr. comma 2 art. 8 LR20/2000)*.

4. Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il consiglio comunale può, senza procedura di variante al POC, motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste. In tal caso, la delibera e la relativa completa documentazione è trasmessa alla Provincia per l'espressione di eventuali riserve. Trascorsi 90 giorni in assenza di riserve si intende approvata

la determinazione del Consiglio comunale, che in una successiva seduta ne dispone l'efficacia. In caso di riserve il Consiglio comunale adegua il piano o progetto alle stesse ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate e dispone l'efficacia della approvazione.

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 prevista 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 mediante intervento diretto convenzionato ovvero previo approvazione di un PUA, eventualmente subordinati alle condizioni di un accordo "A-18", secondo le modalità di attuazione indicate nella specifica "scheda progetto" e 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;
- di attivare idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali fino alla 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:
- nel caso di PUA con opere di urbanizzazione a scomputo oneri, al rispetto del Codice del Contratti (D.Lgs 163/2006 e s.m.i.).

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. Il 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 comparti unitari possano trovare attuazione per stralci funzionali.

9. Tali stralci sono individuati nelle "schede progetto" ovvero individuati in sede di presentazione di PUA. Qualora espressamente individuati e approvati, i singoli stralci costituiscono anche unità minime di intervento e ad essi si applicano le disposizioni relative ai comparti edificatori.

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

11. 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".

12. 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 ambito;
- non pregiudichino l'attuazione delle opere pubbliche, infrastrutturali e di servizio interne ed esterne all'ambito secondo quanto previsto dal PSC.

13. Il POC può prevedere 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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 P.U.A. 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.

17. 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.

18. Le previsioni del POC che interagiscono o specificano con decisioni della Provincia e con 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..

19. 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 all'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 individuati nel "Quadro sinottico degli interventi programmati" per cui è indicata 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 in luogo dei PUA gli interventi 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. Sono inoltre sottoposti a PU gli interventi edilizi convenzionati in deroga alle distanze ordinarie, disciplinate all'art. I.6 del RUE;

6. Negli AR il POC programma gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuarsi attraverso un PUA, oppure, laddove le previsioni del POC definiscano compiutamente l'assetto fisico-

morfologico del suolo e dell'edificazione, anche attraverso ordinari titoli abilitativi diretti preceduti dall'approvazione di un PU accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo. Per gli interventi di trasformazione e per quelli di cambio d'uso che comportino incrementi di carico urbanistico, l'inserimento nel POC va preferibilmente definito attraverso accordi di programma o accordi A -18.

7. 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.

8. E' ammessa la realizzazione per stralci funzionali nel rispetto delle condizioni indicate al precedente art. 3.5;

9. 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 III del RUE.

10. 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.5.6 del RUE.

11. Sono assoggettati a Denuncia Inizio Attività gli Interventi previsti da PUA, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e di cui si preveda esplicitamente la realizzazione con D.I.A., in sede di approvazione degli strumenti stessi.

12. Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, gli schemi relativi alla viabilità di progetto riportati negli schemi direttori delle "schede progetto", hanno carattere di indirizzo per gli aspetti che non siano dichiaratamente indicati come prescrittivi. Tuttavia in sede di PUA può essere sempre proposta una soluzione viabilistica parzialmente diversa, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa, sulla base dei pareri vincolanti del Responsabile del Servizio e della C.Q.

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**" e disciplinati dalle "Schede progetto".

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 L.R.20/2000;
 - il 51% delle proprietà catastali, per gli interventi inclusi in "piani 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, anche non programmate, sulle aree di cui abbiano la disponibilità o sulle quali abbiano diritto d'intervento ai sensi delle disposizioni vigenti.

2. 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. 3.7.

3. L'individuazione cartografica dei comparti soggetti a PUA non derivante da proposte di interesse puntuali, 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 se intendano procedere, da soli o riuniti in consorzio, alla edificazione dell'area e alle trasformazioni programmate degli immobili in esso compresi.

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 ammesse 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 ed il corrispondente DE:

Ambito di PSC	Aree edificabili	Aree non edificabili
AC-PUA	DE = 0,22 mq/mq	
AR-a	DE = 0,30 mq/mq	
AR-b	DE = 0,30 mq/mq	
ASP2	DE = 0,50 mq/mq	
ANS2 del centro capoluogo	DE = 0,15 mq/mq	
ANS2 delle frazioni minori	DE = 0,15 mq/mq	
ANS3 porzioni non vincolate		DE = 0,12 mq/mq
ANS2, ANS3 porzioni vincolate		DE = 0,03 mq/mq
AR, ASP2 porzioni vincolate		DE = 0,08 mq/mq
CS da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali		DE = 0,25
AUC da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali		DE = 0,25
CS porzioni vincolate da cedere per dotazioni territoriali		DE = 0,10
AUC porzioni vincolate da cedere per dotazioni territoriali		DE = 0,10
IP da trasferire		DE = SC x 1,7

Salvo esplicita diversa indicazione della "Scheda progetto", nel caso di aree diverse interessate da interventi programmati dal POC.

Tali DE possono essere cumulati con quelli derivanti dalla perequazione urbanistica quale equo ristoro per la realizzazione di dotazioni territoriali o opere infrastrutturali che rivestano caratteristiche di pubblica utilità, ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 20/2000, il tutto attraverso accordi di cui all'art.18 della medesima legge.

3. Il presente POC ammette il trasferimento dei diritti edificatori riconosciuti alla proprietà delle aree da cedersi all'amministrazione comunale, in altra area di cui è programmata la trasformazione per l'effettiva edificazione, nel rispetto dei limiti di sostenibilità indicati nella "scheda progetto" per ciascun comparto, cioè fino al raggiungimento della "SC_{MAX PRO}" descritta all'art. 2.8.

4. Nel caso in cui i diritti edificatori delle categorie interne al territorio urbanizzato (AC-PUA, AR, 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 ad alta tensione;
- 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;
- nel vincolo paesaggistico ai sensi degli artt. 136 o 142 del D.Lgs. 42 /2004, come individuato nelle tavole 1 e 2 del presente POC.

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, ovvero dalla SS 16;

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% della SC 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. La “SC_{PRE}” derivante dai diritti edificatori riconosciuti alla proprietà degli edifici di cui sopra, non va computata nella nuova capacità insediativa programmata dal POC, ma deve risultare

compatibile con il rispetto del tetto massimo insediabile da parte dei privati nello specifico comparto indicato nella "scheda progetto" dal parametro della "SC_{MAX}". Analogamente la realizzazione della "SC_{DOT}" riservata all'amministrazione Comunale per l'edilizia sociale, deve risultare compatibile con il limite di sostenibilità espresso dalla "SC_{MAX}" riportato nella stessa "scheda progetto".

12. 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.

Art. 3.11 Varianti ed integrazioni al POC

1. Fatte salve le disposizioni contenute nei successivi commi, le varianti ordinarie al presente POC devono avvenire nel rispetto delle procedure indicate nell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

2. Di norma e salvo motivate urgenze, le varianti al POC di iniziativa comunale, sono adottate dal Consiglio Comunale contestualmente alla revisione annuale del programma triennale delle opere pubbliche 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 DIA presentate almeno trenta giorni prima 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, purché 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 difformi 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 di 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 (PUT), 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 alle fasi 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. 5 del citato DPR 447/98, 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. 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.

16. 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 L.R. 37/2002).

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 approvazione. Alla scadenza del presente POC perdono efficacia le norme in esso contenute relativamente a tutti gli interventi per i quali non è stata avviata l'attuazione. In particolare i vincoli preordinati all'esproprio ed i diritti edificatori assegnati dal POC, decadono automaticamente di diritto se non rinnovati con atto espresso nei modi di legge, prima della scadenza.

2. Alla scadenza del presente POC, ovvero allo scadere di specifiche disposizioni conseguenti a varianti al POC, si applicano le misure di salvaguardia previste per la "fase a regime", indicate all'art. 3.1, ivi compresa la validità dei procedimenti avviati e dei titoli abilitativi rilasciati anche se in contrasto con le nuove disposizioni.

3. 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.

4. In riferimento al comma 2, si intende per avvio dei procedimenti:

- la richiesta di Permesso di costruire o la presentazione di Denuncia di inizio attività, nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle sue previsioni attraverso intervento diretto;
- la sottoscrizione di specifica convenzione, nei casi in cui il POC ha previsto attuazione delle previsioni attraverso intervento diretto convenzionato;
- la pubblicazione del relativo PUA, nei casi in cui il POC ha previsto attuazione delle previsioni attraverso intervento di pianificazione attuativa.

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.

TITOLO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO-TESTIMONIALE

Art. 4.1 Edifici e complessi di valore storico testimoniale

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 , nella Tavv.2, 3 e 4 del presente POC 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°:

- Casa Gulinelli a Portomaggiore (RRC);
- Campanile della chiesa Parrocchiale a Portomaggiore (RRC);
- Ex Palazzo Vaccari in Corso Vittorio Emanuele II, 20-24 a Portomaggiore (RRC);
- Palazzo Aventi a Portomaggiore – casa padronale e stalla (RRC);
- Villa del Verginese a Gambulaga (RS) ed Oratorio della Villa di Bagno del verginese a Gambulaga (RS);

b) i seguenti ulteriori immobili, individuati dal PSC:

- Palazzo comunale a Portomaggiore (RRC);
- Teatro Concordia a Portomaggiore (RS);
- Palazzo Fioravanti-Vaccari a Portomaggiore (RS);
- Palazzo Bertocchi a Portomaggiore (RRC); Santuario della Madonna dell'Olmo a Portomaggiore (RS);
- Campanile di Maiero (RRC);
- Chiesa di San Giorgio e campanile a Gambulaga (RS);
- Chiesa di San Sisto, sacrestia a Runco (RRC);
- Chiesa di San Clemente, campanile e sacrestia a Portoverrara (RRC);
- Pieve – chiesa, campanile e sacrestia - a Sandolo (RS).
- viabilità storica disciplinata individuata nelle tavole del POC-RUE e 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 50 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.

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.

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, nel rispetto dell'art. A-7 della L.R. 20/2000.

2. E' ammessa la possibilità di proporre un PUA con valore di PRU ovvero di PdR, nelle parti di CS classificate dal PSC come *"Porzioni dei Centri storici di cui al comma 4 art. A-7 L.R. 20"* 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. 20/2000. In tali casi si applicano le disposizioni di cui a i commi 3, 4 e 5.

3. Nei centri storici sono ammessi gli usi congruenti con le disposizioni di cui all'art. III.3 comma 1 del RUE.

4. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC o nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme:

- 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_{MAX}: SC_{PRE} + incremento una tantum da quantificarsi sulla base dell'intervento programmato;

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 richiesta ai sensi dell'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_{MIN}: superficie permeabile maggiorata del 10% rispetto l'esistente;

E' 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;

E' 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, ai sensi del comma 3 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000:

- 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. Non sono programmati interventi dal presente POC.

Art. 4.3 Aree e complessi archeologici

1. Il presente POC recepisce nelle Tav. 1, 2 e 3 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.

TITOLO V – IL SISTEMA RESIDENZIALE

Art. 5.1 Dimensionamento residenziale del POC

1. Il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano per una capacità insediativa aggiuntiva rispetto l'esistente di **720** nuovi alloggi pari a **79.200 mq di SC** di cui:

- 1) 120 alloggi pari a 13.300 mq di SC nel completamento di PUA approvati;
- 2) 90 alloggi pari a 9.900 mq di SC in AUC attraverso interventi ordinari di norma disciplinati dal RUE, o mediante interventi attuabili tramite PUA sempre ricompresi negli ambiti urbani consolidati.
- 3) 510 alloggi pari a 56.100 mq di SC da programmare nel POC, di cui :

- a) un minimo di 50 alloggi per una quota pari a 5.500 mq. di SC attraverso interventi di riqualificazione negli ambiti da riqualificare;
- b) una quota pari a 7.150 mq. di SC (circa 65 alloggi) da realizzarsi nei centri minori e nei nuclei rurali per modesti interventi edilizi integrativi di cui all'art.5.6 del PSC;
- c) per differenza una quota pari a un massimo di 43.450 mq di SC (circa 395 alloggi) negli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal 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 **38.889** mq. di SC, così ripartita:

- 1) una quota pari a **29.031** mq di SC negli ambiti per nuovi insediamenti;
- 2) una quota pari a **2.708** mq di SC attraverso interventi di riqualificazione negli ambiti da riqualificare;
- 3) una quota pari a **550** mq. di SC (circa 5 alloggi) da realizzarsi nei nuclei rurali per modesti interventi edilizi integrativi di cui all'art.5.6 del PSC;
- 4) una quota pari a **6.600** mq. di SC (circa 60 alloggi) da realizzarsi nei centri minori per modesti interventi edilizi integrativi di cui all'art.5.6 del PSC.

3. Il PSC inoltre stabilisce come obiettivo strategico, che almeno una quota non inferiore a 36.850 mq. di SC (circa 335 alloggi) e fino a 40.370 mq. di SC (circa 367 alloggi) potrà essere realizzata negli ambiti per nuovi insediamenti al contorno del Capoluogo, mentre una quota non superiore a 6.600 mq. (pari a circa 60 alloggi) potrà essere realizzata negli ambiti per nuovi insediamenti individuati presso Portoverrara, Gambulaga, Runco. Il presente POC programma **29.031** mq. di SC nel capoluogo e nessun intervento negli ambiti per potenziali nuovi insediamenti dei centri minori sopra citati.

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, indicati nella stessa VALSAT:

– Portomaggiore	50.600	mq di SC;
– Portorotta	-----	mq di SC;
– Portoverrara	1.638	mq di SC;
– Ripapersico	-----	mq di SC;
– Gambulaga	1.862	mq di SC;
– Runco	3.100	mq di SC;
– Maiero	-----	mq di SC;
– Sandolo	-----	mq di SC;
– Quartiere	3.720	mq di SC.

7. 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 2, 3 e 4, mentre dovranno seguire l'iter proprio delle varianti al PSC qualora eccedono i detti limiti.

8. Le varianti al presente POC, nonchè i POC successivi, non potranno prevedere capacità insediativa superiore a quella indicata ai commi 2, 3 e 4, ridotta della quota assentita in attuazione del POC vigente o precedente, se non attraverso l'iter proprio delle varianti al PSC.

9. 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 DIA presentate almeno trenta giorni prima della data di adozione del POC o sue varianti.

Art. 5.2 Localizzazione dei Comparti per nuovi insediamenti residenziali

1. La localizzazione del carico insediativo programmato dal POC e le disposizioni per l'attuazione dei comparti da esso programmati, sono indicate nelle rispettive "**Schede progetto**", nelle tavole POC/RUE e nelle disposizioni generali dettate nella parte prima delle presenti norme.

Per gli ambiti non programmati dal POC si applicano le disposizioni di cui alla parte prima delle presenti norme.

Art. 5.3 Ambiti da Riquilificare

1. Congruentemente con l'art. III. 12 del RUE, il POC individua graficamente le porzioni degli ambiti **AR** occupate prevalentemente da residenza ed attività compatibili, qui definite come **AR-b**. Tali zone possono essere recuperate, secondo le disposizioni seguenti.

2. Nelle aree già completamente edificate incluse nelle porzioni AR-b, degli ambiti AR(1) e AR(3) del PSC, la cui trasformazione non è programmata dal presente POC mediante PU che coinvolga tutti i soggetti interessati, ivi compreso il Comune, sono ammessi gli interventi ordinari di MO, MS, RS, RRC, RE, nel rispetto dei dettami del RUE e dei seguenti parametri:

ST: una o più unità immobiliari pubbliche o private, integrate dalla aree pubbliche relative alle urbanizzazioni necessarie;

P1: parcheggi pubblici, in misura non inferiore ai posti auto esistenti aumentati di 10 mq ogni 100 mq di SC in aumento dell'esistente, ai sensi dell'art. II.6 del RUE, sulla base delle destinazioni d'uso programmate;

P3: parcheggi privati, in misura non inferiore alla dotazione richiesta ai sensi dell'art. II.5 del RUE, sulla base delle destinazioni d'uso programmate;

U: eventuali spazi pubblici attrezzati, come percorsi pedonali e ciclabili, verde a corredo e verde attrezzato da sistemarsi in accordo con l'amministrazione;

(H)_{MAX}: massimo due piani fuori terra o preesistente se superiore; Diverse proposte sono ammesse previo parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica;

SP_{MIN}: superficie permeabile maggiorata del 10% rispetto l'esistente;

E' 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;

E' 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 prescritto il rispetto delle distanze dalle pareti finestrate disciplinato dall'art. I.6 del RUE.

3. Negli ambiti AR-b sono ammessi gli usi congruenti con le disposizioni di cui all'art. III.12 del RUE.

4. Nelle aree già completamente edificate incluse nelle porzioni AR-a prevalentemente produttive degli ambiti AR(1), AR(2) e AR(3) del PSC, la cui trasformazione non è programmata dal presente POC, su singole unità immobiliari o su singoli edifici, sono ammessi tutti gli interventi e le

trasformazioni di destinazione d'uso previste ai precedenti commi 2 e 3, nel rispetto dei parametri ivi indicati.

5. Nel presente POC è programmata la riqualificazione di stralci funzionali degli ambiti **AR1-b** e **AR3-a** come elencati nel "Quadro sinottico degli interventi programmati", e per la cui localizzazione e le relative disposizioni per l'attuazione si demanda alle corrispondenti "Schede progetto".

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

1. Il PSC, all'art. 5.6, individua i centri abitati minori di Portoverrara, Ripapersico, Portorotta, Gambulaga, Runco, Quartiere, Maiero e Sandolo presso i quali si ritiene compatibile la realizzazione, entro determinati limiti, di singoli interventi di edificazione di modesta dimensione per esigenze locali.

2. Il PSC consente altresì singoli interventi di nuova edificazione quale ricucitura e integrazione urbana anche all'interno dei nuclei rurali.

3. La quantità di edificazione integrativa ammissibile è definita dal PSC in termini di quantità massime complessive e per singolo centro minore 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 S.C. realizzabile per località nell'arco di validità dello stesso.

4. 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 7.150 mq. di SC, ovvero circa 65 alloggi.

Di tale quantità 6.600 mq di SC, pari a 60 alloggi, sono da realizzare in sede di POC nei centri di Portoverrara, Ripapersico, Portorotta, Gambulaga, Runco, Quartiere, Maiero e Sandolo, senza superare la quantità di 20 alloggi per ognuno dei centri minori.

La restante quantità di 550 mq di SC, ovvero circa 5 alloggi, può essere localizzata all'interno dei nuclei rurali per l'edificazione di lotti liberi.

5. Nel presente POC vengono programmati tutti i 60 alloggi realizzabili nei centri minori previsti dal PSC e i 5 alloggi realizzabili nei nuclei rurali con i seguenti criteri di attuazione:

- minimo 3 alloggi per frazione
- massimo 20 alloggi per frazione
- superficie massima dell'alloggio 110 mq. di SC, pari all'alloggio medio utilizzato nel PSC per il dimensionamento.
- gli edifici dovranno avere di norma tipologia monofamiliare o bifamiliare
- altezza massima due piani fuori terra.

6. A seguito dell'approvazione del presente POC, sulla base di una richiesta dei proprietari interessati riferita ad uno specifico sito, il SUE procederà ad una preventiva valutazione di compatibilità dell'intervento rispetto a una serie di criteri di coerenza urbanistica, di idoneità idrogeologica, e di sostenibilità ambientale fra i quali, quanto meno, i seguenti, che rappresentano condizioni inderogabili:

- il lotto proposto deve essere strettamente contiguo al perimetro del territorio urbanizzato nei caso dei centri abitati;
- 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;
- 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. 2.5 - 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. 2.11 - Viabilità storica
 - 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 al titolo II.III del RUE;
 - l'intervento sia allacciabile ad una rete fognaria pubblica ovvero, in caso di impossibilità, siano previste forme alternative di scarico come normate dal RUE.

7. Per le domande rispondenti ai criteri suddetti e che rientrino 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.

Art. 5.5 Territorio rurale

1. Gli interventi ordinari per la residenza, nel territorio rurale sono disciplinati del 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. Qualora si preveda la realizzazione di nuove aree attrezzate per la sosta nomadi, questa potrà avvenire con intervento diretto approvato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 7 comma lettera d) della LR 31/2003. 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 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 ≥ 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 4 nuclei familiari, collocati in altrettante piazzole di sosta della dimensione 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 o DOT1, (corrispondenti alle zone F del DM '68).

TITOLO VI – IL SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 6.1 Localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi

1. Il PSC definisce i criteri di localizzazione e 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. Le aree individuate sono tutte localizzate a ridosso di ambiti specializzati per attività produttive esistenti tipo ASP1, di cui gli ambiti tipo ASP2 costituiscono ampliamenti o completamenti.

2. Per la localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti tipo ASP2, in base a tale programmazione sovracomunale, nel territorio dei 5 comuni, sono individuati:

- n. 2 “*Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale*” di cui promuovere prioritariamente lo sviluppo e in cui concentrare gli investimenti per la loro qualificazione come Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), di cui una in comune di Ostellato (area ‘SIPRO’) e una in comune di Argenta (sistema bipolare costituito dalle due aree produttive poste rispettivamente nel capoluogo – Via Copernico – e a S.Biagio);
- n. 2 “*Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale*”, di cui promuovere lo sviluppo e di cui avviare la qualificazione dal punto di vista logistico, infrastrutturale e ambientale come APEA, e precisamente: in comune di Voghiera (presso Gualdo), e in comune di Migliarino (ambito di nuovo impianto in fregio all’Idrovia, da destinare ad attività connesse alla nautica ed eventuali attività logistiche connesse all’idrovia);
- ambiti specializzati di rilievo comunale, finalizzati essenzialmente al consolidamento e sviluppo delle attività locali.

3. Nel territorio del comune di Portomaggiore non sono quindi individuati ambiti di rilievo sovracomunale.

4. Sono tuttavia individuati due interventi per l’attuazione di nuovi insediamenti produttivi in ambiti tipo **ASP2** di rilievo comunale, in “ampliamento” di insediamenti esistenti:

- il comparto ASP2(2) a Portomaggiore in via Provinciale S. Vito;
- il comparto ASP2(3) a Ripapersico con affaccio sulla SS16.

Le disposizioni per l’attuazione dei detti comparti sono indicate nelle rispettive “schede progetto” e nelle disposizioni generali dettate nella parte prima delle presenti norme.

5. Sono inoltre individuati dal PSC e recepiti nel POC, n. 3 porzioni degli ambiti da riqualificare AR, prevalentemente occupati da attività produttive, qui classificati come **AR-a**. In questi ambiti gli interventi ordinari sui singoli immobili sono disciplinati dal RUE, mentre gli interventi di trasformazione urbanistica, sono disciplinati al successivo art. 6.3 e 6.4.

Art. 6.2 Dimensionamento produttivo del POC

1. Il POC recepisce l’individuazione degli ambiti specializzati per attività produttive esistenti e di progetto stabiliti dal PSC, il quale ne definisce il dimensionamento complessivo per il comune di Portomaggiore come segue:

- ambiti tipo ASP1: $ST = 414.800 \text{ mq}$; $SC_{MAX} = 290.360 \text{ mq}$
- ambiti tipo ASP2: $ST = 460.550 \text{ mq}$; $SC_{MAX} = 228.736 \text{ mq}$
- ambiti tipo AR-a: $ST = 179.478 \text{ mq}$; $SC_{MAX} = 62.817 \text{ mq}$ o esistente

2. Negli **ASP1**, gli interventi edilizi sono disciplinati dal RUE per intervento diretto con $UF \text{ max} = 0,70 \text{ mq./mq}$. In tali ambiti il presente POC non prevede specifici interventi di trasformazione di particolare rilevanza da attuarsi tramite PUA.

3. All'interno degli ambiti **ASP2** il presente POC programma la realizzazione dei comparti di iniziativa privata come elencati all'art. 6.1 comma 4, comportanti un nuovo carico insediativo complessivo di mq **129.052** mq di SC (d'ufficio), pari a circa il 57% delle previsioni del PSC.

4. La localizzazione e le disposizioni per l'attuazione dei comparti di cui al precedente comma 3. sono indicate nelle rispettive "**Schede progetto**" e nelle disposizioni generali dettate nella parte prima delle presenti norme. In attesa dell'attuazione delle previsioni del POC, ovvero dopo la loro attuazione si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 3.4, 3.13 e 3.14 delle presenti norme. Per gli ambiti ASP2 non programmati dal POC si applicano le disposizioni dell'art. III.14 RUE.

Art. 6.3 Ambiti produttivi da Riquilificare

1. Congruentemente con l'art. III. 12 del RUE, il POC individua graficamente le porzioni degli ambiti **AR** occupate prevalentemente o totalmente da attività produttive, definite come **AR-a**. Tali zone possono essere convertite in zone residenziali o miste, ovvero recuperate per attività produttive, secondo le disposizioni seguenti.

2. Nelle zone AR-a, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RS, RRC, RE, D.

Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

3. Nelle aree già completamente edificate (ovvero sui mappali su cui insiste un edificio) incluse nelle AR-a degli ambiti AR(1), AR(2) e AR(3) del PSC, la cui trasformazione non è programmata dal presente POC e per le quali si prevede il mantenimento della destinazione urbanistica produttiva in essere, sono ammessi tutti gli interventi ordinari ammessi negli ASP1 (MO, MS, RS, RRC, RE, AM, NC), mediante PU (Progetto unitario convenzionato) che coinvolga tutti i soggetti interessati, ivi compreso il Comune, nel rispetto dei seguenti parametri:

ST: una o più unità immobiliari pubbliche o private, integrate dalle aree pubbliche relative alle urbanizzazioni necessarie;

UF_{MAX}: 0,70 mq o SC_{PRE} + 20% una tantum se superiore;

P1: parcheggi pubblici, in misura non inferiore ai posti auto esistenti aumentati di 10 mq ogni 100 mq di SC in aumento dell'esistente,

P3: in misura non inferiore alla dotazione richiesta ai sensi dell'art. II.5 del RUE sulla base delle destinazioni d'uso previste;

U: spazi pubblici attrezzati, come percorsi ciclabili, verde a corredo, verde attrezzato o opere di compensazione o mitigazione da sistemarsi in accordo con l'amministrazione, nella quantità complessiva minima pari al 15% della SF;

(H)_{MAX}: m 10.00 o preesistente se superiore;

SP_{MIN}: superficie permeabile maggiorata del 10% rispetto l'esistente;

Q_{MAX} : 60%, della SF;

E' prescritto il mantenimento degli allineamenti preesistenti o in alternativa l'adeguamento all'allineamento prevalente, anche al fine di garantire, dove necessario, la continuità della cortina 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.

E' 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 prescritto il rispetto delle distanze dalle pareti finestrate. disciplinato dall'art. 1.6 del RUE.

3. Negli porzioni degli ambiti di cui al comma 2 **non edificate** (cioè sui mappali privi di edifici) alla data di adozione del PSC, è ammesso l'ampliamento di edifici insistenti sui mappali limitrofi, mediante PU (Progetto unitario convenzionato), mentre l'edificazione di nuovi edifici è ammessa solo tramite PUA, nel rispetto dei seguenti parametri:

ST: una o più unità immobiliari pubbliche o private, integrate dalle aree pubbliche relative alle urbanizzazioni necessarie, la cui trasformazione va disciplinata da convenzione. E' prescritto in ogni caso un "progetto quadro" esteso all'intero superficie dell'azienda e del suo intorno funzionalmente connesso , volto a verificare la funzionalità complessiva dell'intervento rispetto il contesto ;

UT_{MAX}: 0, 70 mq SC per commerciale terziario;

UT_{MAX}: 0, 50 mq SC per produttivo secondario;

P1: parcheggi pubblici, in misura non inferiore al 5% della SF + 40 % della SC delle unità immobiliari a destinazione terziaria o commerciale.

P3: in misura non inferiore alla dotazione richiesta ai sensi dell'art. II.5 del RUE sulla base delle destinazioni d'uso previste;

U: spazi pubblici attrezzati, come percorsi ciclabili, verde a corredo, verde attrezzato o opere di compensazione o mitigazione da sistemarsi in accordo con l'amministrazione, nella quantità complessiva minima pari al 15% della SF + 60 % della SC delle unità immobiliari a destinazione terziaria o commerciale;

(H)_{MAX}: m 10.00;

SP_{MIN}: 15% della ST;

Q_{MAX} : 50%, della SF;

Distanze: nel rispetto delle disposizioni generali dell'art. 1.6 del RUE.

4. Negli ambiti AR-a sono ammessi gli usi congruenti con le disposizioni di cui all'art. III.12 del RUE.

Art. 6.4 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti in ambiti da riqualificare AR-a

1. Negli ambiti da riqualificare di cui all'art. 6.3 comma 2 e 3, il PUA o il PU devono essere accompagnati dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono:

- ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore stabilite dalla Zonizzazione Acustica, da verificarsi mediante valutazione previsionale di impatto acustico. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, vanno previste fasce di ambientazione o opere di mitigazione idonee a carico dei soggetti attuatori, nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.
- ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, in particolare in conformità alle norme e procedure di cui alla L.R. 29-09-2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e della rispettiva Direttiva Regionale di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05.
- ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il PSC (Relazione Geologica facente parte del Cap. B del Quadro Conoscitivo, e relativi allegati cartografici). Il PUA o il progetto di intervento devono essere accompagnati da modellazione geologica e modellazione geotecnica ai sensi di

legge e delle disposizioni del RUE, finalizzata anche alla definizione del giudizio di fattibilità geologico-geotecnica delle previsioni urbanistiche, secondo i contenuti di cui alla circolare regionale 1288/83 e secondo l'art. 6.12 "Fattibilità opere su grandi aree" del DM 14.01.2008, e finalizzata alla mitigazione del rischio sismico secondo le indicazioni dell'Atto di Indirizzo della Regione Emilia Romagna n.112/2007.

- per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere, delle acque di prima pioggia e delle acque bianche, anche al fine di favorire il riuso di queste ultime. In particolare per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata, previo idoneo trattamento, analogamente va previsto il trattamento delle acque di prima pioggia.
- le caratteristiche dimensionali e funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, in sede di redazione del PUA o del PU, in accordo con l'autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione e le aree necessarie sono individuate come dotazioni ecologiche.
- il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita deve avere una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione avvengano contestualmente all'intervento a carico dei soggetti attuatori;
- per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, deve essere accertata, attraverso un'idonea indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. In sede di approvazione del PUA devono essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.
- nel programmare l'attuazione dei comparti di nuova urbanizzazione, deve essere preventivamente assicurato che le suddette condizioni possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

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

1. Il presente POC, coerentemente con l'art. III.23 del RUE, disciplina la realizzazione di nuovi impianti di produzione energetica di potenza superiore alle soglie indicate in colonna 2 della tabella del comma 2. Ai fini delle presenti norme gli impianti si suddividono in impianti di tipo industriale, se finalizzati prevalentemente alla vendita dell'energia prodotta e impianti di tipo aziendale, se finalizzati alla produzione di energia per il fabbisogno proprio, secondo i parametri indicati al comma 5.

2. Sono ammessi fuori dalla programmazione del POC e realizzabili in osservanza delle disposizioni del RUE gli impianti di potenza inferiore alle soglie sotto riportate, gli impianti di tipo fotovoltaico o solare termico architettonicamente integrati nei tetti e gli impianti eolici aventi Hmax < di 1,50 m e diametro < 1,00 m.

Fonte	Soglia (kWh)
Eolica	60 kW
Solare termica	20 kW
Solare fotovoltaica	20 kW
Idraulica (geotermica)	100 kW
Biomasse	200 kW
Biogas (di discarica, di depurazione, ecc.)	250 kW
Cogenerazione	200 kWt
CDR (Combustibile da Rifiuti)	100 kW
Gas	100 kW
Fossile	100 kW
Idroelettrico	100 kW
Nucleare	100 kW

3. Gli impianti energetici di tipo industriale sono realizzabili negli ambiti specializzati per attività produttive, compatibilmente con la verifica di sostenibilità ambientale effettuata in sede di conferenza dei servizi, o negli specifici interventi in ambito rurale puntualmente individuati al successivo comma 4.

4. Il Presente POC prevede la realizzazione impianti di produzione energetica industriale di tipo fotovoltaico in territorio rurale di cui alle "Schede progetto" n. 15-16-17-18-19-20.

La realizzazione di tali impianti va subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale/paesaggistico e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione

5. Gli impianti energetici di tipo aziendale o interaziendale sono realizzabili, da aziende singole o consorziate anche in ambito rurale, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- L'energia prodotta annualmente sia impiegata per una quota non inferiore al 70% dalle aziende proponenti l'impianto (autoconsumo, ciclo chiuso, condizione 1);
- Per gli impianti a biomassa, biogas, CDR o cogenerazione, il combustibile per l'alimentazione dell'impianto deve essere prodotto almeno per il 70 % dalla SAU in disponibilità delle aziende promotrici (ciclo chiuso, condizione 2); In generale il combustibile trasportato su gomma deve provenire da siti di produzione collocati in prossimità dall'impianto (linee guida provinciali);
- Gli eventuali fanghi o altri residuati dei processi di trasformazione, siano smaltiti in impianti autorizzati, ovvero sui terreni in disponibilità delle stesse aziende promotrici nel rispetto delle condizioni di sostenibilità di cui all'art.16.6 (ciclo chiuso, condizione 3);
- La realizzazione va subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

6. Al di fuori del territorio urbanizzato o urbanizzabile, è esclusa la realizzazione di impianti energetici nelle seguenti zone del territorio particolarmente sensibili/vulnerabili da un punto di vista paesaggistico e ambientale, soggette a vincoli e tutele derivanti dalla pianificazione sovraordinata del PTCP provinciale o da tutele del PSC/RUE:

- Patrimonio storico-architettonico (art. 2.12 del PSC)
- Patrimonio storico-testimoniale (art. 2.13 del PSC)
- Aree archeologiche: complessi archeologici - aree di accertata e rilevante consistenza archeologica - aree di concentrazione di materiali archeologici (art. 2.15 del PSC e tavole C.6.1 e C.6.5 del Quadro Conoscitivo)
- Tutela naturalistica (art. 25 del PTCP)
- Sistema boschivo e forestale (art. 10 del PTCP)

- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corso d'acqua (art. 17 del PTCP).

7. E' inoltre ammesso il potenziamento degli impianti esistenti, fino ad un limite massimo del 100% della potenza autorizzata alla data di adozione del presente piano.

8. La realizzazione degli impianti disciplinati dal POC è subordinata all'acquisizione della autorizzazione unica provinciale, con procedimento mediante conferenza dei servizi ai sensi del Dlgs 387/2003 e s.m.i. fatto salvo la necessità di espletare le procedure di VIA o screening ai sensi della L.R. 9/99 qualora dovute.

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

1. Ai sensi dell'art.5.4.9 del PSC, nel comune di Portomaggiore non è ammesso l'insediamento ex novo di stabilimenti classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente.

TITOLO VII – IL SISTEMA COMMERCIALE

Art. 7.1 Quadro programmatico e definizioni delle strutture di vendita

1. In applicazione della L.R. 14/99 e con riferimento alle categorie dalla stessa individuate, e recepite nel RUE, il POIC delimita il proprio ambito di applicazione alla pianificazione sovracomunale, in merito all'insediamento dei seguenti tipi di strutture di vendita :

- **C3**: grandi strutture di vendita di livello superiore
 - **C3a**: le grandi strutture di vendita alimentari (SV > 4.500 mq).
 - **C3n**: strutture non alimentari (SV > 10.000 mq).
- **c3**: Grandi strutture di vendita di livello inferiore
 - **c3.a** : Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto ; (SV 2.501 - 4.500 mq)
 - **c3.n** : Grandi strutture di vendita del settore non alimentare; (SV 2.501 -10.000 mq)
- **Σc+**:aggregazioni di C2.n e/o C1.a con (SV>5.000 mq e ST>1,5 ha)

2. Contestualmente il POIC, prevede che siano disciplinate in sede di pianificazione comunale, previo condivisione da parte dei Comuni contermini e dei Comuni dell'ambito sovracomunale di pianificazione di appartenenza, le possibilità insediative di:

- **c2.a**: medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (SV 1.501 -2.500 mq);
- **Σc-**:aggregazioni di C2.n e/o C1.a con (SV 3.501-5.000 mq e ST≤1,5 ha)
- **Σc-**:aggregazioni di C2.n e/o C1.a con (SV ≤ 3.500 mq e ST≤1,5 ha)

3. Infine il POIC ammette la libera realizzazione delle seguenti strutture di vendita, inferiori alle soglie suddette , secondo criteri da disciplinare in autonomia nella pianificazione comunale.

- **b9**: Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali;
- **b1**: Esercizi commerciali di vicinato; (SV ≤ 250 mq)
- **c1**: Medio-piccole strutture di vendita; (SV 251 - 1500 mq)
 - **c1.a** : Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
 - **c1.n** : Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare;
- **c2.n** : Medio-grandi strutture di vendita non alimentari; (SV 1501 -2500 mq).
- **d2**: Attività commerciali all'ingrosso;

4. Ai fini della corrispondenza delle presenti norme con la direttiva regionale di cui alla DGR 1253/99 e s.m.i., si definiscono inoltre:

C3 o c3 : grande struttura di vendita: un unico esercizio o l'aggregazione di più esercizi commerciali, che superino complessivamente i 2.500 mq. di SV, collocati in unità edilizie fisicamente accostate. Ai fini delle presenti norme si considerano accostate le unità edilizie aventi almeno una porzione di parete in comune o aventi distanza minima inferiore a m 1,50 ;

Cc: centro commerciale: una aggregazione di più esercizi commerciali in un lotto unitario e dotati di collegamenti funzionali o in unità edilizie fisicamente accostate. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi

al dettaglio in esso presenti, pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopradefiniti sottotipi d'uso c1, c2 o c3 in relazione all'entità della loro SV complessiva;

Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

- **Ccv:** centri commerciali di vicinato: $\Sigma b1 + c1 > 250$ mq di SV;
- **Ccs:** centri commerciali d'attrazione di livello superiore:
 - C3a, c3a o c2a > 4.500 mq. di SV o ST < 5ha;
 - C3n, c3n o c2n > 10.000 mq. di SV o ST < 5ha;
- **Cci:** centri commerciali d'attrazione di livello inferiore:
 - C3a, c3a o c2a < 4.500 mq. di SV e ST < 5ha
 - C3n, c3n o c2n < 10.000 mq. di SV e ST < 5ha;

Gcv: "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato": un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui. Nell'ambito di tali complessi è consentita, nei comuni con meno di 10.000 abitanti, la presenza anche di una c2n. Ai fini delle presenti norme si considerano contigue le strutture di vendita i cui accessi sono posti a distanza inferiore a 50 m.

Se collocate in ambito ACS si considera la SV dei singoli esercizi sia ai fini autorizzativi che per le dotazioni territoriali. Negli altri ambiti, fino ad una SV complessiva di 3.500 mq si considera la SV dei singoli esercizi ai fini autorizzativi e la SV complessiva per le dotazioni territoriali.

Aci: area commerciale integrata: un'area con ST > 2 ha, la realizzazione, anche se per parti, deve avvenire nell'ambito di un PUA, la superficie di vendita complessiva costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme sulle dotazioni, viceversa le procedure autorizzative saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie;

Nell'ambito delle aree commerciali integrate si definiscono:

- **Aci +:** area commerciale integrata di livello superiore o poli funzionali:
 - C3 > 4.500 mq. di SV o ST > 5ha;
- **Aci -:** area commerciale integrata di livello inferiore:
 - C3 < 4.500 mq. di SV e ST 2 - 5ha

esercizi commerciali polifunzionali:

Ns: nuclei di servizio: complessi commerciali comprendenti anche servizi di pubblica utilità;

5. Nelle zone a funzione mista, ai la ST da considerarsi ai fini della definizione della tipologia commerciale, è quella relativa alle sole strutture commerciali e le loro dotazioni e pertinenze, individuata attraverso il rapporto tra SC, dotazioni e ST stabilito dalle norme del POC per i diversi ambiti.

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, se non un massimo complessivo di 5.000 mq di superficie di vendita per ambito, ma esclude la realizzazione di nuove grandi e medio-grandi strutture di vendita alimentare e miste (tipo C3.a e C2.a) nel territorio del Comune di Portomaggiore.

2. Il presente POC recepisce la programmazione del POIC per le strutture di rilievo sovracomunale e non definisce un limite di dimensionamento complessivo per le strutture di rilievo comunale.

3. Il presente POC non assume il valore e gli effetti di "Progetto di valorizzazione commerciale".

Art. 7.3 Localizzazione delle nuove strutture commerciali

1. In conformità agli indirizzi del POIC e alle disposizioni del PSC, nel presente POC è definita la tabella delle compatibilità tra classificazione del territorio e le possibilità insediative di nuove strutture commerciali, come riportata nel "Quadro sinottico degli interventi programmati".

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.

Art. 7.4 Strutture commerciali programmate nel POC

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 le aree compatibili con l'insediamento delle nuove superfici di vendita di livello sovracomunale programmate come riportate nel quadro sinottico.

2. A livello comunale vengono individuati i comparti produttivi del "Persico" a Ripapersico (ASP1 + ASP2-3) e di Via Provinciale S.Vito a Portomaggiore (ASP1 + ASP2-2) per l'insediamento di medio strutture di vendita.

Art. 7.5 Accessibilità

1 Per la localizzazione di medie strutture di vendita devono essere assicurati requisiti di accessibilità definiti nella DGR 1253/99 e s.m.i..

2. In carenza dei requisiti suddetti possono essere eventualmente definiti obblighi convenzionali, a carico del proponente, riguardanti l'estensione dei servizi di linea di trasporto collettivo in essere o per l'attivazione di un servizio privato di trasporto collettivo-navetta fra la struttura, il centro urbano e il più idoneo nodo di scambio intermodale.

3. 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 Conferenza di servizi di cui all'art. 9 del Dlgs 114/98 e s.m.i., in relazione al volume di traffico atteso. Per le medie strutture di vendita il livello di prestazione richiesto può essere precisato in sede di piano attuativo, anche con riferimento alla specifica localizzazione.

Art. 7.6 Dotazioni delle strutture commerciali

1. Le dotazioni pubbliche richieste sono pari a 40 mq. ogni 100 mq di SC per parcheggi pubblici (P1) e 60 mq. ogni 100 mq di SC sistemato a verde, con le seguenti precisazioni:

- agli esercizi di vicinato e ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme sugli standard relative agli insediamenti residenziali;
- alle medie e grandi strutture commerciali, ancorché inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme specifiche sugli standard relative agli insediamenti commerciali;
- 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.

2. 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 .

3. Oltre ai parcheggi pubblici di cui sopra, sono prescritti i Parcheggi pertinenziali (P3) di uso comune, come aree o costruzioni interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal RUE, distinti dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico di cui al precedente comma 1, senza sovrapposizioni, in ragione della SV secondo la tabella seguente:

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400 mq.	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

4. Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5.00.

5. Ai fini del rispetto della legge 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

6. 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, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, 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.

7. 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 in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, 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.

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

9. Nei centri commerciali: la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi della tabella del comma 3.

10. Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le

dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.

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

12. E' ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità ciclo-pedonale 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 ;

13. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, è prescritta una dotazione di posti per motocicli e per biciclette, da definirsi in sede di PUA.

14. 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'idonea 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:

- il progetto del nuovo tracciato della S.S.16 Adriatica dall'innesto con al SP 68 (ex SS 495) altezza di Portomaggiore al confine con la provincia di Ravenna;
- 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;
- Con riguardo alla variante SS16, il POC nel programmare lo sviluppo urbano dei prossimi 5 anni prende atto che la variante alla SS16 sarà realizzata in due stralci funzionali. Nel considerare questa situazione "provvisoria", il POC individua due diverse situazioni, una relativa alla strada in corso di realizzazione, rispetto la quale applicare tutte le norme relative alle infrastrutture esistenti e alla relative fasce di rispetto e una relativa al tratto di futura realizzazione, rispetto il quale non ci sono implicazioni normative.

3. Per quanto riguarda le altre strade provinciali e statali, il POC recepisce i programmi di intervento degli altri Enti competenti e provvede alle necessarie armonizzazioni con le opere di competenza comunale. Più specificamente il presente POC prevede i seguenti interventi locali da programmare in accordo con gli enti proprietari:

- PORTOMAGGIORE: circonvallazione sud e est dell'abitato di Portomaggiore e collegamento della recente circonvallazione ovest in direzione sud verso la S.P. 65 e Molinella.

4. Contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle 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. Con riguardo alla rete stradale di competenza comunale, il presente POC contiene il programma delle opere di nuova realizzazione e di ammodernamento e miglioramento da realizzarsi nell'arco della sua validità, come previste dal piano triennale delle opere pubbliche, ivi comprese le opere di ambientazione e mitigazione. Nel presente POC sono individuate le seguenti opere di rango locale per cui si prevede il vincolo di inedificabilità assoluta preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità:

- progetto di riqualificazione di Via Ferrara.

6. 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 agli impianti esistenti per la distribuzione di carburanti per autotrazione e relative funzioni complementari di servizio all'utenza;
- gli interventi relativi alle strade vicinali e private in ambito rurale.

Art. 8.2 Classificazione delle strade

1. Le strade sono 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, recepita come segue, dando atto che non esistono sul territorio comunale strade di tipo **A, B, 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:

- Sono strade extraurbane secondarie – **Tipo C**: la S.S. 16, nel tratto classificato dal PRIT come "Grande rete" con una fascia di rispetto di 40 m. per lato; i tratti esterni ai centri abitati delle strade provinciali classificate dal PRIT come "Rete di base regionale", con una fascia di rispetto di 35 m. per lato. Sono inoltre strade extraurbane secondarie i tratti esterni ai centri abitati di tutte le strade provinciali, con una fascia di rispetto di 30 m. per lato.
- Sono strade extraurbane locali - **Tipo F** - tutte le strade comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati così suddivise:
 - strade Tipo **Fc** extraurbane locali: i tratti esterni ai centri abitati delle strade comunali esistenti e di progetto, con una fascia di rispetto di 20 m per lato

- strade Tipo **Fv** extraurbane locali: i tratti esterni ai centri abitati delle strade vicinali esistenti e di progetto al di fuori dei centri abitati con fasce di rispetto non disegnate in cartografia di 10 m per lato;
- Sono strade urbane di quartiere -**Tipo E** - i tratti delle S.P.48, S.P.57, S.P.3 e S.P.29 interni ai centri abitati di Portomaggiore, Portoverrara e Portorotta; il tratto della strada provinciale, classificata dal PRIT come “Rete di base regionale”, interno al centro abitato di Maiero.
- Sono strade urbane locali - **Tipo F**- tutte le altre strade interne ai centri abitati così denominate:
 - strade Tipo **Fu** urbane locali: tratti interni ai centri abitati delle strade esistenti e di progetto, non diversamente classificate.

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 la 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 serie 2. 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 l'indicazione delle fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche (escluse le strade vicinali tipo Fv) esterne al territorio urbanizzato, sulla base dello stato di fatto al momento dell'approvazione del RUE, della classificazione transitoria di cui all'articolo precedente e delle norme del Codice della Strada e del suo Regolamento di applicazione. Le fasce sono individuate per le strade esistenti e per quelle in corso di realizzazione o di cui sia stato approvato il progetto definitivo.

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 prescrittive 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:

- 30 m per le strade di tipo C; (statali e provinciali)
- 20 m per le strade di tipo Fc;
- 10 m per le strade di tipo Fv. (non indicate in cartografia)

All'interno dei comparti programmati dal POC nel territorio urbanizzabile:

- per le strade di tipo C. (statali e provinciali), secondo le disposizione dell'articolo II.17.3 del RUE;
- per le strade di tipo D, E ed F, secondo le schede progetto.

All'interno del territorio urbanizzato:

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

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.

5. Nelle fasce di rispetto del comma 3 e 4 si applicano le disposizioni dell'art. II.17 del RUE, fatte salve diverse disposizioni specifiche indicate nelle schede progetto dei singoli interventi.

5. In ottemperanza al PTRQA, all'interno dei comparti programmati dal POC, nel territorio urbanizzabile e nella previsione di interventi per edifici, sanitari o scolastici, sono individuate le seguenti fasce di rispetto di indirizzo, entro le quali non devono essere realizzati edifici, salvo verifica di sostenibilità, effettuata secondo le indicazioni contenute nella "scheda progetto":

- 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;
- m 150 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete autostradale e "grande rete" di interesse nazionale/regionale;

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;

Art. 8.4 Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti esistenti si attuano per intervento edilizio diretto convenzionato, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. II.13 del RUE.

2. La realizzazione di nuovi impianti può essere prevista solo in sede di POC secondo i dettami dell'art. II.13 del RUE approvato.

3. Il Presente POC non prevede la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti.

Art. 8.5 La rete ferroviaria

1. Dalla lettura dei piani sovraordinati, in particolare il PRIT e il PTCP di Ferrara, emerge che l'opera più rilevante è il prolungamento della linea Bologna-Portomaggiore, fino a Dogato-Ostellato, Inoltre si prevede un prolungamento fino ad Adria della linea Ferrara-Codigoro e la ricostruzione della tratta ferroviaria Ostellato-Portogaribaldi-Comacchio, principalmente a servizio delle aree produttive collocate lungo l'itinerario, come l'area Sipro. 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 POC, come da disposizione dello stesso piano, anche qualora tale progetto dovesse discostarsi dal corridoio ivi indicato. Conseguentemente il POC 2010 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 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. 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. Nel PRIT per il lungo periodo è previsto un progetto di potenziamento complessivo con l'adeguamento della rete alla V classe. Il PRIT prevede inoltre la realizzazione di un nuovo canale artificiale per sboccare direttamente nel bacino del Porto di Ravenna. ma quest'ultima opera non è più considerata fra i programmi di attuazione e di conseguenza non è recepita nel POC.

2. L'idrovia interessa direttamente i soli comuni di Migliarino e Ostellato.

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

Art. 9.1 Rete di scolo consorziale

1. Pur dando atto che a livello comunale la superficie non urbanizzata, quindi permeabile, è in percentuale elevatissima, in considerazione della manifestata 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 **AUC-PUA**: SP \geq 20 % della SF
- negli ambiti tipo **AR** : SP \geq 20 % della ST
- negli ambiti tipo **ASP1** : SP \geq 10 % della SF

territorio urbanizzabile

- negli ambiti tipo **ANS2** : SP \geq 20 % della ST come $U_{TOT} + 10\% SF$
- negli ambiti tipo **ASP2** : SP \geq 15 % della ST come $U_{TOT} + 10\% SF$

territorio rurale

- negli ambiti tipo **AVP**: SP \geq 60 % della SF dei mappali oggetto d'intervento
- negli ambiti tipo **ARP**: SP \geq 60 % della SF dei mappali oggetto d'intervento
- negli ambiti tipo **ARPM**: SP \geq 80 % della SF dei mappali oggetto d'intervento
- negli ambiti tipo **VAR**: SP \geq 80 % 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%
- impianti produttivi in territorio rurale **IPR**: SP \geq 30%
- Nuclei rurali **NR**: SP \geq 20% della SF
- impianti di distribuzione di carburanti SP \geq 20% della SF;

Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali ad uso privato 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 come elencati nel "Quadro sinottico degli interventi programmati", 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. Si dovrà altresì tenere conto dell'analisi di compatibilità idraulica effettuata dal Consorzio di Bonifica. Le soluzioni ipotizzate nelle "Schede progetto" hanno comunque 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. Oltre alle opere necessarie alla urbanizzazione dei comparti di attuazione degli ambiti di

espansione, il presente POC non prevede la realizzazione di interventi di carattere generale.

Art. 9.2 Fognature

1. Oltre alle opere necessarie alla urbanizzazione dei comparti di attuazione degli ambiti di espansione, il presente POC prevede tutti gli interventi atti a rimuovere le criticità nella rete di scolo, in collaborazione col gestore del sistema idrico, come elencati nel quadro sinottico.

Art. 9.3 Depuratori

1. Nella Tav. 2 del POC 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. In applicazione della richiamata delibera, l'Amministrazione comunale si riserva, sulla base di apposito studio e previo parere dell'Autorità sanitaria competente, di ridefinire il perimetro della fascia di rispetto per le parti ove la suddetta larghezza non sia rispettata dagli insediamenti esistenti, senza che ciò costituisca variante al PSC o al POC. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto.

2. In relazione all'uso g4 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria all'art III.23 del RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

3. Oltre alle opere necessarie alla urbanizzazione dei comparti di attuazione degli ambiti di espansione, descritti nelle specifiche "Schede progetto", il presente POC prevede la realizzazione dei seguenti interventi di carattere generale:

- potenziamento dei depuratori esistenti.

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

Art. 10.1 Elettrodotti

1. Ai fini della tutela della salute dall'inquinamento dovuto ai campi elettromagnetici si applicano le disposizioni del Decreto 29/05/2008 del Ministero dell'Ambiente e della l.r. 30/2000.

2. Le tavole 1 e 2 del POC/RUE individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione) e le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di approvazione del PSC. In mancanza degli elementi tecnici per individuare precisamente l'ampiezza della fascia di rispetto di ciascun elettrodotto, al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata nelle Tavv. 1 e 2 una "fascia di attenzione", di larghezza pari a quella definita nella "Direttiva" della Regione Emilia-Romagna di cui alla abrogata delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001.

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. Per interventi programmati in POC che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme del Decreto Ministeriale di cui al primo comma. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la localizzazione dell'impianto e dall'attestazione

delle sue caratteristiche tecniche rilasciata dall'Ente gestore dell'impianto stesso sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto.

5. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi, agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, alle condizioni di ammissibilità e alle procedure per la verifica del rispetto dell'obiettivo di qualità.

6. 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.

Art. 10.2 Gasdotti

1. Nelle tavole del POC/RUE è recepito il tracciato dei principali gasdotti esistenti e di progetto 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. e integrazioni. 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 territorio provinciale è attraversato da una fitta rete di condotte **SNAM**, prevalentemente interrate di gas metano a pressione. Il tracciato è segnato da cartelli indicatori di color giallo riportante in neretto il numero di telefono della Direzione SNAM.

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

Art. 10.3 Conduiture per prodotti chimici

1. Nelle tavole del POC/RUE è indicato il tracciato di due condutture primarie per il trasporto di prodotti chimici (ammoniaca ed etilene). In merito alle disposizioni specifiche riguardo agli interventi ammissibili in prossimità della conduttura, si considerano applicabili per analogia le disposizioni dell'art. II.19 del RUE.

2. La **Pipelines NORD ADRIATICO**, gestita dalla società Polimeri Europa, collega gli stabilimenti dei Petrolchimici di Marghera, di Ferrara e di Ravenna.

Il tratto Marghera-Ferrara è costituito dalla sola condotta "Etilene". Il tratto Ferrara-Ravenna, è costituito da tre condotte di cui una contiene gas inerte e le rimanenti due sono adibite al trasporto di:

- Etilene in fase gas: 150.000 tonn./anno;
- Ammoniaca anidra, in fase liquida a +5° e a pressione di 12 atm.: 310.000 tonn./anno.

Queste condotte hanno sostituito in parte nell'impiego i mezzi mobili su ruote, ferrovia e natanti, per il trasporto delle suddette materie a rischio.

La pipeline Nord Adriatico ha origine dal petrolchimico di Marghera, entra nel territorio provinciale in Pontelagoscuro, passa per lo stabilimento Polimeri Europa di Ferrara e quindi attraversa il territorio provinciale per circa 45 Km., passando per le zone di Pontegradella, Quartesana, Voghiera, Portoverrara, Bando e Filo.

L'incidente massimo credibile è stato individuato nel rilascio significativo di Etilene o di Ammoniaca da rottura di tubazione che può comportare dispersione di gas a livello del suolo ed il successivo innesco con possibilità di danni gravi entro 33 m. dal centro della nube.

3. Il presente POC non prevede la realizzazione di nuove condutture a livello locale.

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

Art. 11.1 Dotazioni obiettivo

1. Coerentemente con le indicazioni della LR 20/2000, il PSC 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 quota di recupero delle scarse dotazioni degli insediamenti esistenti, da programarsi nel POC

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 nelle tavole 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. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale, tuttavia 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 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. Come detto il PSC, sulla base delle analisi e considerazioni sviluppate nella Relazione illustrativa, assume come riferimento per il dimensionamento complessivo delle dotazioni riferite alla popolazione, la popolazione residente all'anno di elaborazione del PSC (2006), pari a 12.233 abitanti. Esso appare un parametro cautelativo, in quanto la popolazione attesa all'orizzonte temporale di riferimento del PSC (anno 2020), in considerazione trend demografico delineato nel Quadro Conoscitivo, è in diminuzione.

2. Pertanto, in relazione alla popolazione prevista, la dotazione-obiettivo di 30 mq/ab si assume riferita alla popolazione al 31.12.2007, pari a 12.272 abitanti, nella misura complessiva di mq. **368.160.**

3. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC, a livello comunale, risultano attuate aree per attrezzature e spazi collettivi per circa **496.580** mq, pari a 40 mq/abitante, oltre alle aree in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, il PSC non assume l'obiettivo di

aumentare tale dotazione pro-capite, ma solo di acquisire e realizzare ulteriori dotazioni in proporzione ai nuovi insediamenti o per esigenze puntuali.

4. Ai sensi del comma 5 dell'art.4.3 del PSC, il POC deve verificare lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località, in termini qualitativi e quantitativi ai fini dell'individuazione delle principali esigenze. Da tale analisi emerge che risultano attuate dotazioni per circa **mq. 615.173**, pari a 50 mq/abitante, dato che si discosta dal computo effettuato nel PSC in quanto comprensivo dei parcheggi P1 delle aree attuate o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, oltre alle aree per attrezzature cimiteriali e agli impianti sportivi in territorio rurale.

5. Nel rispetto degli indirizzi del PSC, il dato aggregato di cui sopra tuttavia va verificato con riferimento alle diverse tipologie riportate nella seguente tabella 1 e ai diversi bacini di riferimento di cui alla seguente tabella 2, nella quale è indicata la corrispondenza con le definizioni della Legge, del RUE e del PSC. Le diverse dotazioni devono essere garantite nell'ambito di bacini di utenza diversi, in funzione della necessità e sostenibilità di ciascun servizio, secondo le politiche dell'amministrazione, come indicato in 7° colonna della tabella 1.

Tabella 1 – Corrispondenza delle definizioni e relative dotazioni obiettivo

LR 20/2000	PSC	POC	Mq / Abitante (1)	Mq / abitante teorico (1)	Usi RUE/POC	Bacino di riferimento
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			c8	comunale
pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile	attrezzature di interesse collettivo	Sp	4,50	9.75	f1, g6, g10	comunale
attività culturali, associative e politiche	attrezzature di interesse collettivo	ACp			f1, b8	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	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			g1, g8	località
parcheggi pubblici	parcheggi pubblici	P1			f3, g1	comparto
parcheggi pubblici.	parcheggi pubblici	P2	5,00	10.83	f3	comparto
TOTALE			30,0	65,00		comune

(1) Vedi art. 11.1 comma 1

Tabella 2 - Il sistema delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

Tipo	uso RUE / POC
Si (attrezzature collettive per l'istruzione: scuole e asili)	f1 asilo
	f1 elementari
	f1 media
	c9 superiori
	c9 università
Ss (attrezzature collettive e civili e per servizi sociali e igienico-sanitari)	c8 sanitarie (ospedali – RSA)
	c8 assistenziali (case protette e di cura)
Sp (attrezzature civili per la pubblica amministrazione, i servizi pubblici, la sicurezza e la protezione civile)	f1 P.A. (sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali)
	f1 sport (servizi sportivi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica)
	g6 P.A. (sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato - attrezzature di Amministrazioni comunali)
	g6 sicurezza (Polizia)
	g6 ordine pubblico (Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza)
	g10 difesa (Protezione civile, Vigili del Fuoco)
	f1 associazioni (sedi di forme associative di base sindacali, economiche, categoriali, politiche)
R (zone per attrezzature religiose)	f2 chiese (luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose)
	g7 cimiteri
Vr (zone per verde pubblico attrezzato per il gioco, la ricreazione e il tempo libero)	c6 ricreative (Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto)
	c7 ricreative (Attività ricreative e di spettacolo ad elevato impatto)
	f4 svago (aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale)
Vs (zone per verde pubblico attrezzato per lo sport)	c6 sport (Attività sportive con limitati effetti di disturbo sul contesto)
	c7 sport (Attività sportive ad elevato impatto)
	f4 sport (edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive a libera disposizione del pubblico)
Pz (spazi aperti collettivi di libera fruizione)	g1 piazze
	g8 temporanee (Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti)
P1 (parcheggi pubblici derivanti da cessioni per interventi urbanistici e edilizi – parcheggi in linea su sede stradale)	f3 in sede propria (cessioni per interventi urbanistici e edilizi)
	g1 promiscui (parcheggi in linea su sede stradale)
P2 (parcheggi pubblici al servizio di aree e spazi collettivi)	f3 in sede propria (al servizio di aree e spazi collettivi tipo chiese, stadi, centro paese, ecc.)
ACp (zone con destinazioni in atto per attrezzature e spazi collettivi privati)	f1 asilo
	b8 (parcheggi P3 privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili).

5. Dalla analisi puntuale della cartografia del RUE e del POC, si ricava la situazione delle dotazioni pro capite nelle singole località come riportata dettagliatamente nel quadro sinottico in allegato al POC.

6. Conseguentemente il presente POC, ai fini dello sviluppo equilibrato delle dotazioni e del raggiungimento degli obiettivi in ciascuna località, con riferimento all'arco temporale della propria validità ed in riferimento agli interventi programmati, formula il seguente programma di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, come meglio quantificato nel quadro sinottico in allegato al POC:

- Portomaggiore: aree per attrezzature e spazi collettivi in attuazione agli ambiti residenziali e produttivi programmati nel presente POC;
- Portomaggiore: area per spazi verdi e attrezzature sportive ANS3(5) derivante da perequazione;
- Sandolo: ampliamento ambito S relativo al centro civico;
- Ripapersico: aree per attrezzature e spazi collettivi in attuazione all'ambito produttivo programmato nel presente POC.

7: Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.

8. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art II.6 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. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia 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.

9. Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate attraverso difformi previsioni del POC.

Art. 11.3 Dimensionamento delle dotazioni negli insediamenti produttivi

1. Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi secondari negli ambiti specializzati per attività produttive la dotazione obiettivo di aree per attrezzature e spazi collettivi, è assunta dal PSC pari al 15% della superficie territoriale (ST) interessata.

2. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC risultano attuate aree per attrezzature e spazi collettivi ricomprese negli ambiti specializzati per attività produttive pari a **17.645** mq, dotazione che rappresenta circa il **4,3%** della ST (mq 414.120) degli ASP1 attuati oltre alle aree in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, il PSC assume l'obiettivo di incrementare tale dotazione di **44.575** mq, pari al mancante 10,7 %, per avvicinare l'obiettivo di cui al comma 1.

3. Il presente POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula una previsione di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi riferiti alle attività produttive in misura proporzionale alla ST programmata, attivando contestualmente il recupero del residuo indicato al comma 2, richiedendo una dotazione aggiuntiva al minimo indicato al comma 1, proporzionata all'area di intervento programmata nel POC in rapporto al totale delle aree produttive, e spalmando il recupero su tutti gli ambiti perimetrati dal PSC ma differenziandoli per "vocazione alla qualificazione" rappresentata dal coefficiente K, come segue:

ambiti tipo ASP1 :	ST = 414.800 mq;	K = 1	⇒	STi = 414.800 mq;
ambiti tipo ASP2 :	ST = 460.550 mq;	K = 1,5	⇒	STi = 690.825 mq;
ambiti tipo AR-a :	ST = 179.478 mq;	K = 1	⇒	STi = 179.478 mq;
TOTALI	ST = 1.054.828 mq;		⇒	STi = 1.285.103 mq;

4. Preso atto della quota da recuperare di 44.575 mq. individuata al comma 2, la quota di dotazioni da recuperare posta in carico ad ogni comparto programmato nel POC in relazione alla ST interessata da trasformazione, è così stabilita:

Dotazione da recuperare / Superficie territoriale incrementata (STi) = % di incremento

$$44.575 \text{ mq.} / 1.285.103 \text{ mq} = \mathbf{3.43 \%}$$

5. Pertanto nel rispetto degli indirizzi del PSC, il presente POC definisce le seguenti dotazioni obiettivo per gli ambiti ASP2 in esso programmati, dato dalla somma del minimo più la quota di incremento di cui al comma 4:

Ambito	ST	Tipologia	obiettivo minimo	Dotazione minima (mq.)	obiettivo recupero	Obiettivo richiesto	Totale dotazioni da cedere (mq.)
ASP2(2)	104.519	P + U	15% x ST	15.678	3.43% x ST	18.43% x ST	19.263
ASP2(3)	157.626	P + U	15% x ST	23.644	3.43% x ST	18.43% x ST	29.050

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. II.6.

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.; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.

9. 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. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche.

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'art. II.7 comma 5 del RUE), a parcheggi pubblici e privati. Inoltre le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. 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, fermo restando quanto stabilito all'art. II.7 comma 5 del RUE.

10. 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.

11. 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:

- 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;
- 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.

Art. 11.6 Dotazioni in relazione agli usi

1. Per quanto attiene alle quantità minime di aree da cedere in relazione agli usi si demanda interamente agli art. II.5 e II.6 del RUE.

Art. 11.7 Dotazioni ecologico-ambientali

1. Contribuiscono alle dotazioni ecologico-ambientali del territorio, ai sensi dell'art. 4.5 del PSC:

- le **fasce di tutela** dei corsi d'acqua;
- le **zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale**, 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**, ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;
- le **fasce di rispetto stradale e ferroviario**, nel caso in cui siano utilizzate 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;
- le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti di cui all'art. 5.8 del PSC, ivi compresi le **aree permeabili** prescritte qualora realizzate in contiguità con le aree dei punti precedenti.

2. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi; salvo che per le aree a parcheggio, per le altre il RUE stabilisce parametri edilizi ed ambientali nel rispetto dei seguenti parametri medi:

UF max = 0,3 mq./mq.;

SP min = 50% della SF.

TITOLO XII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI CIMITERIALI

Art. 12.1 Cimiteri umani e relativa fascia di rispetto.

1. Nelle tavole 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. In merito al fabbisogno di nuovi cimiteri o ampliamenti di quelli esistenti, si dà atto che negli ultimi 5 anni la media dei morti annui è pari alle estumulazioni, Inoltre si considera che è programmato dalla provincia un impianto di cremazione delle salme, comprese le salme esumate ancora inconsunte, previsto ad Argenta presso il cimitero di S. Biagio e con riferimento al bacino sovracomunale dei cinque comuni. La realizzazione di tale impianto consentirebbe di liberare spazio oggi occupato dalle inumazioni a terra e dalle tumulazioni in loculo o tomba, pertanto non sono programmati nel territorio comunale, nuovi spazi per le sepolture.

3. L'eventuale ampliamento dei cimiteri esistenti per esigenze improvvise ed imprevedibili, è ammesso 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.

4. 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.

5. Il presente POC ammette inoltre la realizzazione per esigenze improvvise ed imprevedibili, di nuovi cimiteri, o ampliamenti di cimiteri esistenti oltre il limite di cui al comma 3, nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari vigenti. In tal caso 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.

Art. 12.2 Cimiteri animali.

1. Si dà atto che sul territorio comunale non sono presenti cimiteri per animali. Pertanto il presente POC programma la realizzazione di almeno 1 impianto a livello comunale, nei pressi del canile comunale, da realizzarsi nel periodo di sua validità. In merito alle relative fasce di rispetto cimiteriale si applicano le stesse disposizioni di cui al precedente articolo 12.1 per le fasce di rispetto dei cimiteri per umani.

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. 30/00, 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);
- 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 grafiche l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, individuati dal titolo II 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 alla 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 (art. 2.16 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 **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.

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 i seguenti interventi.

2. Nelle **Zone di tutela dei corsi d'acqua**:

Non sono programmati interventi dal presente POC.

3. Nelle **Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale**:

Non sono programmati interventi dal presente POC.

4. Nel **Sistema delle aree forestali**:

Non sono programmati interventi dal presente POC.

5. Nella **Valle del Mezzano**:

Interventi previsti o ammessi dal Piano di Gestione coordinato tra i vari enti interessati, per la valorizzazione degli aspetti floristici e faunistici, ma anche per una gestione coordinata degli interventi relativi alle attività economiche con riferimento sia alle attività di coltivazione agricola, sia alle attività riferite alla fruizione turistico-ricreativa e sportiva.

Art. 14.3 Sistema degli elementi di identità storico-culturale

1. Sono da considerarsi elementi di identità storico culturale i manufatti edilizi richiamati al comma

4 dell'articolo 4.1.

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

1. Per l'individuazione delle aree ed immobili interessati da fragilità e vulnerabilità del territorio, si demanda integralmente al titolo II del PSC.

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

1. Per quanto attiene le disposizioni da applicare per le aree ed immobili interessati da fragilità e vulnerabilità del territorio, si demanda integralmente al titolo II delle NT del PSC.

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

Art. 15.1 Elementi strategici per la valorizzazione dell'ambiente

1. Per l'individuazione degli "elementi strategici per la valorizzazione dell'ambiente" si demanda integralmente alla tavola 2 del PSC che riporta:

- le principali matrici morfologiche, ambientali e storiche individuate nel:
 - dosso del Primaro-Reno,
 - dosso del Volano
 - dosso del Sandolo-Padovetere,
 - Scolo Bolognese-Fossa di Porto,
 - Fossa Bevignante-Fossa sabbiosa e infine nel
 - canale Circondariale,
 - Canale Dominante Gramigna-
 - Canale Dominante Umana-Scolo Sud,
- alcuni itinerari primari che connettono le principali risorse storiche e ambientali puntuali.
- le principali aree di valore naturale ed ecologico, fra i quali i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS), che in genere corrispondono ai nodi principali esistenti;
- corridoi ecologici esistenti che connettono i maggiori nodi ecologici;
- 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;

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, con variante specifica ha individuato con ideogramma la propria rete delle “Aree di collegamento ecologico”, che nel territorio dei 5 comuni comprende i seguenti elementi:

Aree nodali esistenti, che includono le seguenti zone umide:

- Casse di espansione del fiume Idice, Valle santa e Val Campotto;
- Oasi di tutela naturalistica presso le ex vasche dello Zuccherificio di Traghetto;
- Lagoni di accumulo della bonifica del mantello a nord della via Rotta Martinella;
- Casse di espansione del Circondariale del Mezzano dall’Oasi di Bando alla Idrovora Martinella;
- Anse Vallive di Covato, tra il canale navigabile ed il Circondariale Bando Valle Lepri, presso Ostellato;
- Casse di espansione del Po di Volano presso le ex fornaci di Migliaro e Migliarino;
- Casse di espansione tra il Circondariale Bando Valle Lepri e la conca Valle Lepri,

Aree nodali di completamento, individuate presso:

- Area a nord della convergenza tra Po Morto di Primaro , con lo scolo Bolognese ed il Canale S.Nicolò Medelana,

Corridoi ecologici primari, individuati in corrispondenza di :

- Corso del fiume Reno;
- Corso del Po morto di Primaro;
- Corso del Po di Volano;
- lato ovest del Canale circondariale del Mezzano, Bando Valle Lepri e Gramigne Fosse;

Corridoi ecologici secondari, individuati in corrispondenza di :

- Corso dello Scolo Bolognese;
- Canale S. Nicolò Medelana;
- lato nord ovest delle valli di Comacchio presso la via Argine Agosta;

Aree di Progetto unitario, tra le quali l’unico di interesse per i 5 comuni:

- 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 successivi atti l'individuazione delle "Aree di collegamento ecologico" definita dalla Provincia in applicazione dell'art. 7 della L.R. 17/02/2005 n.6.

3. Il presente POC non integra nuovi elementi ai fini dell'implementazione della rete ecologica di livello locale come individuata nella Tav. 2 del PSC.

4. Contribuiscono altresì alla implementazione della rete ecologica anche le dotazioni ecologico-ambientali definite all'art. 11.7 realizzate a compensazione o mitigazione dei singoli interventi programmati dal POC. A tal fine nella collocazione di dette dotazioni, 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. In relazione agli elementi di cui al comma 1, il presente POC programma i seguenti specifici progetti di intervento, nelle aree destinate alla "*valorizzazione ambientale e ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili*", individuati nelle tavole della serie 1:

- completamento comparto ricettivo nato dalla rinaturalizzazione della ex Cava Campanella.

3. Nelle aree di cui al comma 2 sono ammessi in via ordinaria, con intervento diretto ai sensi del comma 1 dell'art. III.21 del RUE esclusivamente:

- interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
- interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2 (pubblici esercizi), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), c6 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), e1 (attività ricettive alberghiere), e3 (campeggi e villaggi turistici), e4 (attività agrituristiche);
- interventi di ampliamento una tantum di edifici preesistenti per uno degli usi suddetti, fino al 20% della SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, a condizione che l'edificio non sia tutelato e sia costituito da un'unica unità immobiliare e non venga frazionato.
- realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
- eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.

4. Nelle aree di cui al comma 2, interventi eccedenti quelli indicati al comma 3, compresa l'edificazione di nuovi edifici, sono ammessi solo tramite PUA nel rispetto delle tradizionali caratteristiche tipologiche e morfologiche locali, la cui convenzione preveda eventualmente l'impegno alla demolizione e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività se ricadente in area comunemente tutelata. I parametri edilizi ed urbanistici verranno definiti in sede di PUA.

6. Il presente POC prevede altresì la realizzazione di un comparto ricettivo in ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, localizzato lungo Via Provinciale per Ferrara e posto sul retro dell'edificio a destinazione residenziale denominato Cà Condotto.

5. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto (c6) o ad elevato impatto (c7), sono ammesse sul territorio comunale in occasione di eventi temporanei autorizzati ai sensi delle norme vigenti.

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. 16.3 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 non prevede interventi superiori alla soglia di cui al comma 1 .

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 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, nel Mezzano non è ammessa la realizzazione di allevamenti che comportino la realizzazione di opere edili con strutture rilevanti e stabili, ad integrazione della disciplina del RUE, il presente POC programma la realizzazione di nuovi allevamenti o l'ampliamento degli allevamenti esistenti che comportino l'incremento significativo del numero dei capi della singola azienda, rispetto le condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico disciplinate dalle disposizioni vigenti.

A tal fine 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:

Soglie degli impianti da programmare nel POC,

Tipologia	Soglie*			
	familiare/affezione		aziendale/industriale (q.li / ha)=170kgN/ha anno	screening/VIA (capi)
	mq di SQ	capi		
altri volatili	20		300,00	
tacchini	20		200,00	
polli da ingrasso	20	*	140,00	- / 85000
galline ovaiole	20		150,00	40000 / 60000
cunicoli (conigli)	20	*	240,00	
gatti	20		240,00	
altri di piccola taglia	20		240,00	
suini > 30 Kg	150		3,00	2000 / 3000
scrofe	150		3,40	750 / 900
verri	150		10,00	
lattoni	150		148,00	
magroni	150		20	
bovini	150		4	500 / -
rimonta v. da latte	150		2.8	
vacche da latte	150		2.5	
vitelli	150		16	
tori	150		2.8	
equini	150		4.9	
ovini caprini	150		3.4	
cani	150		150	
altri di grossa taglia	150		150	

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

Distanze per gli impianti da programmare nel POC.

	Distanze ordinarie:	Distanze ridotte:
AUC	m 2.500	m 1.000
Borghi rurali	m 2.500	m 1.000
Altri allevamenti	m 2.000	m 2.000
Case sparse	m 500	m 50
Confini	m 20	m 20

4. 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 CE 834/2007 e dalle sue norme di attuazione di cui al Regolamento CE 889/2008, 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.

5. La realizzazione dei manufatti funzionali agli impianti programmati dal POC è subordinata a **PUA**, nella cui sede verranno acquisite le autorizzazioni, i nulla osta e gli atti di assenso comunque denominati. L'intervento sarà altresì condizionato alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo e all'eventuale 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 della tabella soprariportata;
 - 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 Argenta, 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 Argenta;
 - 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 Portomaggiore;
- caratterizzazione delle condizioni meteorologiche e considerazioni correlate in relazione alle emissioni odorigene attese, anche in relazione ad eventi accidentali;
- quantificazione delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento al parametro ammoniaca;
- 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;

6. Preso atto delle manifestazioni di interesse e della concertazione propedeutica, il presente POC programma, solo negli ambiti ad alta vocazione produttiva, i seguenti impianti di tipo industriale:

- ampliamento allevamento avicolo in via Grillo Braglia a Portoverrara (scheda progetto 10);
- allevamento avicolo biologico galline ovaiole a Maiero nel Fondo Tomba in Via Bargellesi (scheda progetto 11).

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, letami, polline, fertilizzanti, ammendanti, correttivi e assimilabili destinati all'agricoltura, entro le soglie indicate nella seguente tabella.

2. Ad integrazione della disciplina del RUE, il presente POC programma la realizzazione di nuovi impianti che superino almeno una delle soglie indicate in 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 all'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 simile di in corso di validità, per almeno 5 anni.

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	DCR 96-2007
	ammendanti (letami)	800	DCR 96-2007
	correttivi (calci e gessi)	800	DLGS 217-
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, che vengono recepite nel presente POC come distanze minime prescritte anche per gli impianti programmati:

Distanze per gli impianti da programarsi nel POC.

	Distanze ordinarie	Distanze ridotte
TU residenziale	m 3.000	m 1.000
Nuclei rurali	m 3.000	m 1.000
Altri allevamenti	m 2000	m 2.000
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 ai 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 tabella di cui sopra, 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 extraagricole. 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 nel POC in recepimento delle direttive del PRQA, il quale classificando l'intero territorio provinciale come vulnerabile ai nitrati, indica una soglia di apporto di azoto nei terreni, stabilita in 170 Kg /ha per anno, intesa come concentrazione massima sostenibile per singolo ettaro.

2. Nel presente POC, in considerazione della maggior vulnerabilità di gran parte del territorio dei 5 comuni rispetto la media provinciale e alla specificità del tessuto insediativo e territoriale di riferimento, si recepiscono le disposizioni dell'art. III.39 del RUE, con la applicazione delle stesse distanze minime di rispetto da elementi considerati sensibili. Tali distanze concorrono a perseguire l'obiettivo specifico di aumentare la tollerabilità degli effetti molesti, in relazione alle emissioni odorose e a garantire una maggior tutela della qualità delle acque superficiali e di prima falda. Complessivamente l'applicazione delle distanze diminuisce la SAU effettivamente interessata dagli spandimenti in relazione alla SAU disponibile, contribuendo alla riduzione dell'apporto totale di sostanze azotate.

Art. 16.7 Impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici (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. Oltre tale limite il presente POC non prevede interventi.

Art. 16.8 Impianti produttivi (uso d1) e impianti isolati in ambito rurale (IPR)

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. Interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e cambio d'uso non rientranti nei limiti definiti dal RUE, possono essere programmati in sede di POC sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC.

2. Nel caso di cessazione e dismissione dell'attività in atto vanno ricercate le condizioni per la riconversione ad altro uso, esclusa la residenza, ovvero la demolizione degli impianti, la bonifica e il ripristino ambientale del sito, ed eventualmente il recupero per attività turistiche, ricreative e di valorizzazione ambientale. In base ad un accordo con le proprietà, in sede di POC, possono essere riconosciute contropartite in termini di diritti edificatori proporzionate ai costi di demolizione e bonifica.

3. Nel presente POC sono programmati gli interventi di cui alle schede progetto 9 e 14.

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. Oltre ai detti interventi ordinari, il presente POC non prevede interventi.

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, 2.3, 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, 2.3, 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, purchè 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. In particolare, si considerano urbanisticamente compatibili, alle condizioni dei commi precedenti 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 della variante alla SS16, e di tutte le altre infrastrutture stradali entro la fascia di rispetto di 60 m per lato dal tracciato di progetto
- 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 non POC prevede ulteriori interventi.

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 ammessi 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, 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 n.60/26170 del 15.04.2009. Per detti interventi si prevede il monitoraggio previsto all'art. 12 delle NTA del PAE.

4. Si considerano inoltre compatibili tutti i movimenti di terra connessi agli interventi edilizi programmati dal POC o ammessi dal RUE, così come i movimenti connessi alle ordinarie pratiche agricole, ivi compresi gli espianti di frutteti ecc..

Art. 16.14 Interventi nel Mezzano

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

2. Il Presente POC non prevede interventi specifici 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. 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 disposizione 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 ;
- eventuali contributi o donazioni di soggetti privati, in relazione a specifici interventi.
- combinazioni delle risorse di cui ai punti precedenti, in particolare per gli interventi oggetto di

- 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).

2. Nel fascicolo “*Quadro sinottico degli interventi*” è sommariamente indicata la tipologia di finanziamento per ciascuno degli interventi programmati.