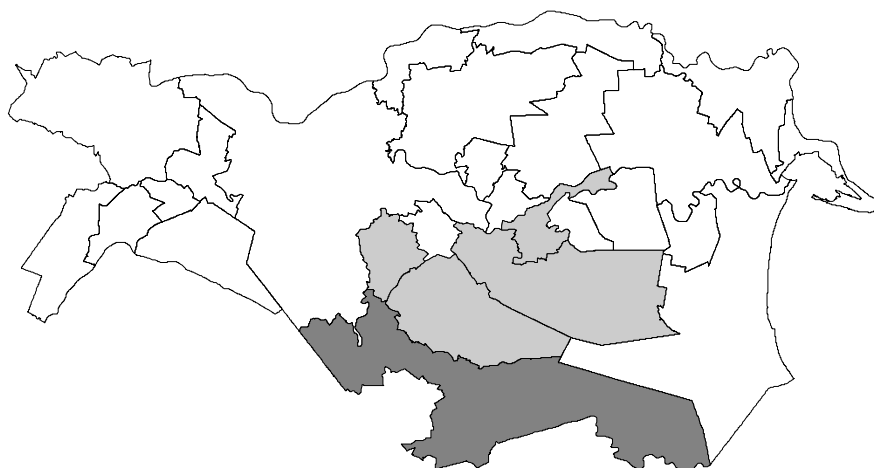


Comuni di  
**ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO**  
**PORTOMAGGIORE-VOGHIERA**

PROVINCIA DI FERRARA



comune di  
**ARGENTA**  
**POC**

Adottato con DCC n.71 del 06/09/2010

**Norme generali di attuazione del POC**

Stesura per l'approvazione  
Approvazione con delibera del C.C. N° del ....../..../2011

**COMUNE DI ARGENTA  
PROVINCIA DI FERRARA**

**POC 2011-2016  
NORME GENERALI DI ATTUAZIONE**

a cura di: Ufficio di Piano Associato:

Arch. Monticelli Leonardo

Arch. Natascia Frasson

Arch. Marco Zanoni

Arch. Molossi Antonio

Ing. Luisa Cesari

Geom. Claudia Benini

Geom. Paolo Orlandi

Geom. Gabriella Romagnoli

Geom. Massimo Nanetti

Dr.ssa Nadia Caucci

File	fase	Redatto		Approvato	
		Data	Firma	Data	Firma
POC 2011-20016					
Norme_Argenta-POC	approvazione	18.10.2011	ML		

Adozione Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 06.09.2010

Controdeduzione Delibera del Consiglio Comunale n. ---- del 24.10.2011

Approvazione Delibera del Consiglio Comunale n. ---- del 24.10.2011

**OTTOBRE 2010**

**INDICE**

Art. 1.0	Premessa	3
<b>PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>		<b>4</b>
<b>TITOLO I - DEFINIZIONE DEL PIANO E QUADRO PROGRAMMATICO.....</b>		<b>4</b>
Art. 1.1	Definizione e obiettivi del POC	4
Art. 1.2	Corrispondenza e gerarchia tra gli strumenti	4
Art. 1.3	strumenti equiparati al POC	4
Art. 1.4	strumenti subordinati al POC	5
Art. 1.5	Strumenti sovraordinati	5
<b>TITOLO II - CONTENUTI DEL POC .....</b>		<b>7</b>
Art. 2.1	Contenuti del POC	7
Art. 2.2	Classificazione strategica del territorio comunale	8
Art. 2.3	Classificazione operativa del territorio comunale	9
Art. 2.4	Elaborati del POC	11
Art. 2.5	Criteri di prevalenza tra gli elaborati del POC	14
Art. 2.6	Cogenza delle disposizioni del POC (prescrizioni, direttive ed indirizzi)	14
Art. 2.7	Valore delle individuazioni grafiche	15
Art. 2.8	Parametri d'intervento	17
Art. 2.9	Definizioni edilizie ed urbanistiche	21
<b>TITOLO III - MODALITÀ ATTUATIVE .....</b>		<b>26</b>
Art. 3.1	Misure di salvaguardia	26
Art. 3.2	Entrata in vigore delle norme del POC e disposizioni abrogate	27
Art. 3.3	Piani attuativi vigenti e loro varianti	28
Art. 3.4	Interventi ammessi fino all'attuazione del POC	28
Art. 3.5	Disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni del POC	29
Art. 3.6	Interventi per i quali il POC assume valore ed effetti di PUA	30
Art. 3.7	Comparti soggetti a PUA o PU successivo al POC	31
Art. 3.8	Interventi da attuarsi sulla base di accordi ex art. 18 L.R. 20/2000	32
Art. 3.9	Soggetti attuatori del POC	32
Art. 3.10	Perequazione urbanistica e diritti edificatori	33
Art. 3.11	Varianti ed integrazioni al POC	36
Art. 3.12	Permesso di costruire in deroga	38
Art. 3.13	Norme alla scadenza del POC	38
Art. 3.14	Norme alla scadenza dei PUA attuativi del POC	38
<b>PARTE II - DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI .....</b>		<b>39</b>
<b>TITOLO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO-TESTIMONIALE.....</b>		<b>39</b>
Art. 4.1	Edifici e complessi di valore storico testimoniale	39
Art. 4.2	Centri storici	40
Art. 4.3	Aree e complessi archeologici	42
<b>TITOLO V – IL SISTEMA RESIDENZIALE.....</b>		<b>42</b>
Art. 5.1	Dimensionamento nuovi insediamenti residenziali del POC	42
Art. 5.2	Localizzazione dei Comparti per nuovi insediamenti residenziali	43
Art. 5.3	Ambiti da Riqualificare	43
Art. 5.4	Nuclei residenziali in territorio rurale	47
Art. 5.5	Territorio rurale	48
Art. 5.6	Campi attrezzati per la sosta dei nomadi	48
<b>TITOLO VI – IL SISTEMA PRODUTTIVO.....</b>		<b>49</b>
Art. 6.1	Localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi	49
Art. 6.2	Dimensionamento produttivo del POC	49
Art. 6.3	Ambiti produttivi da Riqualificare	49
Art. 6.4	Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti in AR-P	51
Art. 6.5	Impianti per la produzione energetica (uso d7)	52
Art. 6.6	Nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR)	53
<b>TITOLO VII – IL SISTEMA COMMERCIALE.....</b>		<b>54</b>
Art. 7.1	Quadro programmatico e definizioni delle strutture di vendita	54
Art. 7.2	Dimensionamento commerciale del POC	55
Art. 7.3	Localizzazione delle nuove strutture commerciali	55
Art. 7.4	Accessibilità	56

Art. 7.5	Dotazioni delle strutture commerciali	56
<b>TITOLO VIII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LA MOBILITA’ .....</b>		<b>57</b>
Art. 8.1	La rete stradale	57
Art. 8.2	Classificazione delle strade	58
Art. 8.3	Fasce di rispetto stradale	59
Art. 8.4	Impianti di distribuzione dei carburanti	59
Art. 8.5	La rete ferroviaria	60
Art. 8.6	Fasce di rispetto ferroviario	60
<b>TITOLO IX – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LA GESTIONE DELLE ACQUE .....</b>		<b>60</b>
Art. 9.1	Rete di scolo fognatura e depurazione	60
<b>TITOLO X – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER IL TRASPORTO DELL’ENERGIA .....</b>		<b>61</b>
Art. 10.1	Elettrodotti	61
Art. 10.2	Gasdotti	61
Art. 10.3	Condutture per prodotti chimici	62
<b>TITOLO XI – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI....</b>		<b>62</b>
Art. 11.1	Dotazioni obiettivo	62
Art. 11.2	Dimensionamento delle attrezzature e spazi collettivi per la popolazione	62
Art. 11.3	Dimensionamento delle dotazioni negli insediamenti produttivi	63
Art. 11.4	Dimensionamento delle dotazioni nei nuovi insediamenti commerciali	64
Art. 11.5	Concorso alla realizzazione delle dotazioni	64
Art. 11.6	Altre Dotazioni in relazione agli interventi programmati	66
Art. 11.7	Dotazioni ecologico-ambientali	66
<b>TITOLO XII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI CIMITERIALI .....</b>		<b>67</b>
Art. 12.1	Cimiteri umani e relativa fascia di rispetto.	67
Art. 12.2	Cimiteri animali.	67
<b>TITOLO XIII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LE COMUNICAZIONI.....</b>		<b>67</b>
Art. 13.1	Impianti fissi per l’emittenza radio-televisiva.	67
Art. 13.2	Impianti fissi per la telefonia mobile.	67
<b>TITOLO XIV – SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI, PAESISTICHE E CULTURALI .....</b>		<b>68</b>
Art. 14.1	Sistema delle valenze ambientali e paesistiche.	68
Art. 14.2	Interventi programmati nelle aree di valenze ambientali e paesaggistiche	69
Art. 14.3	Sistema degli elementi di identità storico-culturale	69
Art. 14.4	Sistema delle tutele relative alle fragilità e vulnerabilità del territorio	69
Art. 14.5	Disposizioni del POC relative alle aree interessate da fragilità e vulnerabilità del territorio	70
<b>TITOLO XV – IL SISTEMA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI PER LA VALORIZZAZIONE DELL’AMBIENTE.....</b>		<b>70</b>
Art. 15.1	Elementi strategici per la valorizzazione dell’ambiente	70
Art. 15.2	Itinerari di fruizione	71
Art. 15.3	Rete ecologica	71
Art. 15.4	Progetti per la fruizione ambientale, il turismo e il tempo libero;	73
<b>TITOLO XVI – SINGOLI INTERVENTI PROGRAMMATI IN TERRITORIO RURALE.....</b>		<b>73</b>
Art. 16.1	Disposizioni generali	73
Art. 16.2	abitazioni (uso a1)	73
Art. 16.3	fabbricati di servizio (uso d4.1)	73
Art. 16.4	Impianti zootecnici (usi d4.2 e d5)	73
Art. 16.5	Impianti di stoccaggio di liquami, fanghi e fertilizzanti	76
Art. 16.6	Spandimento agronomico	77
Art. 16.7	Impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli (uso d6)	77
Art. 16.8	Impianti produttivi (uso d1)	77
Art. 16.9	Attività ricreative che comportino emissioni rumorose (uso c7)	77
Art. 16.10	Impianti per l’ambiente, impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti	78
Art. 16.11	Depositi a cielo aperto	78
Art. 16.12	Servizi generali o di pubblica utilità, impianti per la protezione civile	78
Art. 16.13	Cave e significativi movimenti terra	79
Art. 16.14	Interventi nel Mezzano	79
<b>TITOLO XVII - FONTI DI FINANZIAMENTO PER LE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO .....</b>		<b>79</b>
Art. 17.1	Fonti di finanziamento per le opere di interesse pubblico e generale	79
fine documento		80

**Art. 1.0 Premessa**

Le presenti norme sono distinte in 2 parti, 17 titoli e 93 articoli;

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

XX.XX.XX

## PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

### 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 DGR n. 2543 del 10.09.1991 e sue varianti, in quanto strumento previgente attinente al medesimo livello di pianificazione;
- il RUE, approvato con DCC n.90 del 05.10.2009 e sue varianti, in quanto strumento complementare, in ordine agli interventi non disciplinati dal POC ed alla disciplina generale

- per gli interventi programmati dal POC, applicabile per gli aspetti in esso non specificati;
2. I riferimenti al PRG, operati dalla legislazione nazionale e dalla legislazione regionale previgente alla L.R. 20/2000, si intendono riferiti al PSC, al POC o al RUE in relazione alla pertinenza delle specifiche disposizioni rispetto agli ambiti di applicazione dei detti strumenti complementari.
  3. Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, il POC può assumere, anche in deroga ai limiti temporali di sua validità, il valore e gli effetti del 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” previsti dalla L.R. 41/97 e s.m.i.;

#### **Art. 1.4        strumenti subordinati al POC**

1. In via ordinaria il **PUA** attuativo del POC è uno strumento ad esso subordinato e non può contenere previsioni in contrasto con le disposizioni del POC stesso, pertanto sono subordinati a quest'ultimo anche i seguenti strumenti equiparati al PUA:
  - **Pp**: Piani particolareggiati, di cui agli artt. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
  - **PdL**: Piani di Lottizzazione, di cui agli artt. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
  - **Peep**: Piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
  - **Pip**: piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
  - **PdR**: Piani di Recupero, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - **Pii**: programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
  - **PRUSST**: programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493.
  - **PRU**: Programma di Riqualficazione Urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19;
  - **PIA**: “Piano di Investimenti in Azienda agricola” è uno strumento attuativo, di cui all'art. IV. 36, formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al “Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a -Investimenti nelle aziende agricole” (Reg. C.E. 1257/1999);
  - **PU**: Progetto Unitario convenzionato, di cui all'art. IV.35 del RUE;
2. La realizzazione di ciascuno degli interventi previsti nei detti strumenti urbanistici da parte dei privati, presuppone comunque uno o più titoli abilitativi, i quali a loro volta non possono contenere previsioni in contrasto con le loro disposizioni. Il RUE disciplina le procedure, ed i contenuti dei titoli abilitativi edilizi;
3. Anche nel caso, indicato al comma 3 dell'art. 1.3, in cui il POC assume valore di PUA, gli elaborati di dettaglio allegati al titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli interventi previsti dal PUA, non possono introdurre variazioni in contrasto con le disposizioni generali e di dettaglio dei detti piani.

#### **Art. 1.5        Strumenti sovraordinati**

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

<b>Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)</b> approvato dall'Assemblea Legislativa con la deliberazione n. 276 del 3/2/2010;
<b>Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)</b> approvato dal Consiglio regionale con la deliberazione n. 1338 del 28 gennaio 1993, come modificato con delibere G.R. 93/2000 - 2567/2002 - 272/2005 - 1109/2007 (di pubblicazione del testo coordinato);
<b>Piano Regionale Integrato dei Trasporti (P.R.I.T.)</b> approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 1322 del 22 dicembre 1999. Con delibera della Giunta regionale n. 1877 del 23/11/2009 è stato approvato il “ <b>Documento preliminare relativo al nuovo PRIT 2010-2020</b> ; con decreto del Presidente della Regione n. 186 del 3/9/2010, <b>come previsto dall'art. 5 bis della L.R. 30/98, è stata convocata la Conferenza di pianificazione del nuovo PRIT 2010-2020, conclusa con la seduta del 20 dicembre 2010</b> ;
<b>Piano regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.)</b> adottato con delibera del Consiglio Regionale n. 633 del 22 dicembre 2004 ed approvato dall'Assemblea Legislativa con deliberazione n. 40 del 21.12.2005;
<b>Piano Energetico Regionale (PER)</b> approvato con del. Ass. Legislativa n. 141 del 14/11/2007. -Il° <b>Piano Triennale di Attuazione del PER 2011-2013</b> adottato con delibera della Giunta regionale n. 486/2011 del 11/4/2011 (da sottoporre all' Assemblea Legislativa)-;
<b>Programma di Sviluppo Rurale</b> dell'Emilia-Romagna 2007/2013 adottato dalla R.E.R. con delibera dell'Assemblea Consigliare n. 99 del 30.1.2007 ai sensi del Reg. (CE) 1698/05 e approvato con Decisione della Commissione Europea C (2007) 4161 del 12.9.2007;
<b>Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il bacino Idrografico del fiume Po</b> – ad esclusione del Delta - (PAI Po), approvato con D.P.C.M. 24/5/2001;
<b>Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta del fiume Po</b> (PAI Delta), adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 5/2007 del 19/7/07;
<b>Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Reno (PAI Reno)</b> approvato, per il territorio di rispettiva competenza, dalla Regione Emilia-Romagna con D.G.R n. 567/7.4.2003 e dalla Regione Toscana con DGR n. 114/21.9.2004;
<b>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)</b> approvato dalla Giunta regionale con delibera n. 20 del 20 gennaio 1997. - <b>Variante di adeguamento in materia di rifiuti</b> -approvata con delibera del Consiglio provinciale n. 101 del 27 ottobre 2004 (vedi anche PPGR); - <b>Variante di adeguamento “Reti ecologiche”</b> , approvata con deliberazione C.P. n. 140 del 17.12.2008 con P.G. 103941; - <b>Variante di aggiornamento in materia di Emittenze Radio televisive</b> , approvata, contestualmente al PLERT, con deliberazione C.P. n. nn. 31/15329 del 24/3/2010 (vedi anche PLERT); - <b>Variante di adeguamento in materia di Commercio</b> , approvata, contestualmente al POIC, con deliberazione C.P. n. 80/63173 del 28/7/2010 (vedi anche POIC).
<b>Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti (P.P.G.R.)</b> -approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 100 del 27 ottobre 2004 e adeguato con delibera del Consiglio provinciale n.48/204220 del 1/4/2009;
<b>Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali (P.O.I.C.)</b> – comportante adeguamento del P.T.C.P. -approvato con delibera Consiglio provinciale n. 80/63173 del 28/7/2010;
<b>Piano di Localizzazione delle Emittenze Radio Televisive (P.L.E.R.T.)</b> – comportante aggiornamento del PTCP - approvato con delibera Consiglio provinciale nn. 31/15329 del 24/3/2010;
<b>Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (P.I.A.E.) 2009-2028</b> –approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 53/37503 del 25.05.2011;
<b>Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria (PTRQA)</b> approvato con delibera Consiglio provinciale n. 24/12391 del 27.2.2008;.
<b>Atto provvisorio di individuazione delle aree di danno per gli stabilimenti a rilevante rischio di incidente</b> -L.R. 26/03 art. 12. Delibera Consiglio provinciale n. 115 del 5.11.2008;



<b>Piano di Provinciale di Emergenza di Protezione Civile –Rischio Industriale</b> approvato con delibera Consiglio provinciale n. 51/36018 del 26/5/2010;.
<b>Piano Provinciale di emergenza di protezione civile -stralcio incendi boschivi-</b> approvato con delibera Consiglio provinciale n. 82/62546 del 14/7/2010;.
<b>Documento di indirizzo per l'adeguamento PTCP alla LR 20/00 -Sistema degli Ambiti Specializzati per Attività Produttive</b> - approvato dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 374/98787 del 25.11.2008;
<b>“Programma per la realizzazione della Rete Provinciale dei percorsi ciclabili”</b> (a specifica del PTCP) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 8/5147 del 13 febbraio 2002;
<b>“Programma per la realizzazione della Rete Provinciale delle Vie d’acqua”</b> (a specifica del PTCP) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 129/102542 del 27 novembre 2003;
<b>Piano Faunistico e Venatorio Provinciale (P.F.V.P.)</b> 2008/2012 approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 46/32784 del 30.4.2008;
<b>Piano di Bacino Ittico Provinciale</b> 2011-2015, approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 21/16392 del 30.3.2011;
<b>Programma Rurale Integrato Provinciale (PRIP)</b> 2007-2013, (Strumento d'attuazione provinciale del Programma di Sviluppo Rurale 2007/2013 –PSR-), approvato con Delibera Consiglio Provinciale n.86440/2007, modificato con Delibera Consiglio Provinciale n. 12201/2011;
<b>Piano del Parco del Delta del Po:</b>
<b>Stazione Comacchio</b> Centro Storico, adottato con DCP n. 244/24756 del 23.12.1993
<b>Stazione Campotto-Argenta</b> , approvato con DGR n. 515 del 20/04/'09
<b>Stazione Valli di Comacchio</b> , approvato con DGR n. 2282/17.11.2003
<b>Stazione Volano-Mesola-Goro</b> , approvato con D.G.R. n. 1626 del 31/7/'01
<b>PSC:</b> Piano Strutturale Comunale, approvato con DCC n. 89 del 05.10.2009.

## TITOLO II - CONTENUTI DEL POC

### Art. 2.1 Contenuti del POC

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

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

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

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

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

– interventi programmati in territorio rurale di cui al titolo XVI;

5. Nel Documento programmatico per la qualità urbana esso indica, tra l'altro, le condizioni di intervento negli ambiti di riqualificazione urbana a vocazione prevalentemente residenziale (V.) come individuati dal PSC e dal RUE;

6. Nel quadro sinottico degli interventi programmati e nella tavola di localizzazione ad esso allegata esso riproduce il quadro degli interventi di trasformazione territoriale programmati anche da enti terzi, e nella valutazione generale o con le schede sistema ne verifica la **compatibilità urbanistica**.

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

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

9. Fatto salvo quanto espressamente indicato nei suoi elaborati, il POC rinvia al RUE per quanto attiene:

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

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

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

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

**ACS:** Centro Storico;

**AUC:** Ambito Urbano Consolidato;

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

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

**AR:** Ambito da Riqualificare;

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

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

4. Il territorio potenzialmente urbanizzabile include gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati

quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive. All'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC include i seguenti ambiti:

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

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

**ASP2:** ipotesi di espansione degli ambiti specializzati per attività produttive;

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

Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva, di seguito denominati **AVP**;

Ambito agricoli di rilievo paesaggistico, di seguito denominati **ARP**;

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

7. Il PSC individua inoltre porzioni particolari degli ambiti in territorio rurale, tra i quali:

- Aree attrezzate per la valorizzazione e la fruizione in territorio rurale, di seguito richiamati con la sigla **RUR 1**;
- Nuclei residenziali in territorio rurale, di seguito richiamati con la sigla **RUR 2**;
- Gli 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 (tavole serie 2 del POC/RUE):

**CS:** centro storico

**CS-D:** zone del centro storico di minor pregio, da riconfigurare (c.4 art. A7 L.R. 20/00);

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

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

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

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

**AC5:** zone consolidate di eventuale trasformazione da assoggettare a PUA o PU;

**AC-PUA:** zone consolidate di trasformazione programmate nel POC;

**AR-R:** zone di riqualificazione prevalentemente residenziali;

**AR-P:** zone da riqualificazione prevalentemente produttive;

**ACp (o AC6):** zone con destinazioni in atto per attrezzature e spazi collettivi, privati;

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

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

**R:** zone per attrezzature religiose;

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

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

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

- **P1:** parcheggi pubblici;

- **P2**: parcheggi pubblici;
- **Pz**: spazi aperti collettivi di libera fruizione;
- ASP1.1** : Ambito specializzati per attività produttive. già edificate ;
- ASP1.2** : Ambito specializzati per attività produttive. con PUA in corso;  
nel territorio urbanizzabile (tavole serie 2 del POC/RUE):
- ANS1**; ambito di nuovo insediamento urbano in corso di urbanizzazione;
- ANS2**, ambito per potenziali nuovo insediamenti urbani;
- ANS3** ; ambito per potenziali nuovi insediamenti urbani, da non destinare all'edificazione;
- ASP2**; ipotesi di espansione degli ambiti specializzati per attività produttive;  
nel territorio rurale (tavole serie 1e 2 del POC/RUE):
- 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.
- VAR**: valorizzazione ambientale e ricreativa; le aree non agricole destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività ricreative, sportive e turistiche compatibili;
- NR (o NRR)**: Nuclei rurali; costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;
- 2. Sono inoltre recepite e ulteriormente disciplinate dal RUE tutti gli elementi di tutela e le dotazioni che si sovrappongono agli ambiti e ne condizionano le politiche di trasformazione, richiamati al precedente art. 2.2.8.
- 3. In riferimento ai diversi livelli del piano comunale e alla normativa nazionale (DM 2 aprile 1968 n. 1444), si definiscono le seguenti corrispondenze:

zone DM 02.04.'68	ambiti PSC	sub-ambiti POC - RUE
A	ACS	CS, ACS-D, AC1
B	AUC, ,ANS1, AR, AC-PUA	AC2,AC3,AC4,AC5,AR-R, ANS1
C	ANS2	ANS2
D	ASP1, ASP2, AR, IP	ASP1, ASP2, AR-P, IPR
E	AVP, ARP, ARPM, VAR, RUR1, RUR2	AVP, ARP, ARPM, VAR, NR
F	DOT 1, DOT2, DOT3, ANS3	AC6, S, AR,V,P, VS, ANS3, fasce di rispetto

4. Ai fini della destinazione di specifiche politiche di recupero, si equiparate alle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78 gli ambiti classificati ai centri storici, i complessi storico testimoniali, nonché gli ambiti di riqualificazione individuati dal PSC.
5. Ai fini di attribuzione di priorità nella destinazione di specifici contributi alle aziende ivi operanti per compensare lo svolgimento di funzioni di tutela e miglioramenti dell'ambiente naturale, ai sensi del comma 3 dell'art. A -20 dell'allegato alla L.R. 20/00, Sono equiparati agli "**ambiti agricoli periurbani**" le porzioni di territorio classificate dal POC/RUE come VAR e le zone di tutela ambientale e paesaggistica.
6. La cartografia del POC è costruita sulla cartografia del RUE, recepita integralmente e integrata con i temi propri del POC di seguito elencati :  
**Comparti di trasformazione programmati.** Identificati attraverso il nome del comparto riportato nella "scheda progetto", che ne reca la disciplina specifica;  
**AR-R**: ambiti da Riqualificare a vocazione residenziale; coincidono con gli ambiti di riqualificazione prevalentemente residenziale individuati dal RUE e sono disciplinati all'art.5.3 delle presenti norme secondo le direttive del "documento programmatico per la qualità urbana".  
**AR-P**: ambiti da Riqualificare a vocazione produttiva; coincidono con gli ambiti di riqualificazione prevalentemente residenziale individuati dal RUE e sono disciplinati all'art.6.3 delle presenti norme;
- Comparti commerciali** ; comparti destinati alla localizzazione di nuove strutture commerciali di valenza sovracomunale programmate nel POIC;
- IPR di nuova individuazione**: impianti produttivi in territorio rurale non registrati nella cartografia del RUE ma esistenti. Tale classificazione sarà inoltre attribuita agli ulteriori

complessi produttivi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati;

**ECO:** interventi di rinaturalizzazione; aree agricole interessate da interventi di rinaturalizzazione, identificate con il codice di intervento indicato nella scheda sistema della Rete ecologica ;

**ENE:** nuovi Impianti energetici industriali; aree destinate alla realizzazione di nuovi impianti energetici industriali programmati nel POC, identificati con il codice di intervento indicato nella scheda sistema della Rete ecologica;

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

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

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

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

Il presente POC è composto dai seguenti elaborati :

0. Una **Sintesi non tecnica della struttura del piano**, recante la sintesi della relazione generale e Valsat, ai fini di una maggior chiarezza di lettura della struttura del piano e della rispondenza dei suoi contenuti all'art. 30 della LR 20/2000.
1. la **Relazione generale e VALSAT** ai sensi della L.R. 20/2000, avente i contenuti del Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 13 del Dlgs 152/06 e s.m.i e della VINCA.
  - Allegato A alla Relazione generale e Valsat: **Integrazioni geologico-geomorfologiche e sismiche**;
  - Allegato B alla Relazione generale e Valsat: **Analisi di compatibilità idraulica** contenente i sub allegati B.1 Verifiche sulla rete di scolo consorziale, B2 intervento a Consandolo ovest, B.3 intervento sul sistema fognario di Argenta.
2. il **“documento programmatico per la qualità urbana”**, previsto dalla lettera a-bis comma 2 dell'art. 30 della LR 20/2000 come modificata dalla LR 6/2009, che costituisce approfondimento della relazione generale, per parti significative della città, individuando i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;
3. le presenti **Norme generali di attuazione del POC** che esplicitano le disposizioni operative di carattere generale;
4. il fascicolo recante il **“quadro sinottico degli interventi programmati”**, il quale costituisce quadro di sintesi degli interventi programmati, anche da enti terzi, e documento di indirizzo per il programma triennale delle opere pubbliche comunale. Esso recepisce la programmazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica o privata, aventi rilevanza territoriale in relazione al territorio comunale. In esso sono indicati la tipologia in riferimento ai sistemi disciplinata dalle presenti norme, la localizzazione le modalità di attuazione e le fonti di finanziamento di ciascun intervento. Esso pertanto costituisce il riferimento per la dichiarazione di compatibilità urbanistica, degli interventi anche di enti terzi.
5. **Tavola n. 0 del POC** – “Localizzazione degli interventi programmati” in n. 1 tavola scala **1:25.000** con inserto in scala **-10.000** del centro capoluogo, quale allegato al “quadro sinottico degli interventi programmati”;
6. i fascicoli delle **“schede progetto”** e delle **“schede sistema”**, recanti approfondimenti della individuazione e della valutazione dei principali interventi.

Nelle “schede progetto” sono definite le specifiche norme urbanistico edilizie dei seguenti comparti di trasformazione programmati, e le condizioni di intervento, ad esse sono allegati gli **accordi ex art. 18** della L.R. 20/2000, stipulati tra i soggetti interessati a ciascun intervento:

- 6.a AC-PUA(1)+ANS3(2)\_Argenta.  
ANS2(2)\_Argenta  
ANS2(3)\_Argenta  
AR-P(3)\_Argenta
- 6.b AC-PUA(13)\_Argenta.  
ANS2(26)\_Bando  
ANS2(25)+ AC-PUA(3)\_Boccaleone  
AC-PUA(6)\_Consandolo.
- 6.c ANS2(6)\_Consandolo  
ANS2(10)\_Longastrino  
ANS2(30)\_Ospital Monacale  
ANS2(15)\_Santa Maria Codifiume  
ANS2(13)+ ANS3(5)\_Santa Maria Codifiume
- 6.d ANS2(20)\_San Nicolò  
ASP2(7)\_ Santa Maria Codifiume  
IPR-d1(1)\_San Nicolò  
IPR-d6(1)\_San Nicolò
- 6.e VAR(1)\_San Biagio  
VAR(2)\_Campotto  
VAR(3)\_Boccaleone
- 6.f interventi inseriti a seguito di accoglimenti di osservazioni  
AR-P(5)\_Argenta-sostituita  
AC-PUA(2)+ANS3(2)\_Argenta-sostituita  
ANS2(5)\_Consandolo  
AC-PUA(5) Consandolo  
IPR-d6(1)\_Argenta  
VAR(4)\_ San Nicolò  
VAR(5)\_ San Nicolò  
E' inoltre descritto il seguente intervento di iniziativa pubblica, non oggetto di accordo:  
AEA\_Argenta

Nelle “schede sistema” sono rappresentate le localizzazioni degli interventi programmati sui seguenti sistemi e una valutazione sintetica degli stessi:

- IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LA MOBILITA': Rete stradale; Impianti per la distribuzione dei carburanti;
- IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LA GESTIONE DELLE ACQUE: Impianti programmati sui Depuratori Acque Reflue.
- IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI CIMITERIALI : Cimiteri per umani.
- IL SISTEMA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE ; Itinerari di Fruizione; ciclabili fuori dai centri abitati.
- IL SISTEMA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE: Rete ecologica;
- SINGOLI INTERVENTI PROGRAMMATI IN TERRITORIO RURALE: Impianti per l'ambiente, impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti;

In fondo a ciascuna scheda è' inoltre aggiunto un elaborato recante condizioni aggiuntive, espresse dagli enti competenti in sede di Riserve Osservazioni e pareri di VAS, da intendersi

quali direttive ai PUA dei diversi comparti o prescrizioni per gli interventi di iniziativa pubblica, denominato : **“Direttive degli enti competenti”**

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 7 fogli in scala **1:10.000**:

7. **Tavola 1.A1:** "S.Nicolo' "
8. **Tavola 1.A2:** "S.Maria Codifiume – Ospital Monacale – Traghetto – Benvignante"
9. **Tavola 1.A3:** "Argenta – Consandolo – Boccaleone"
10. **Tavola 1.A4:** "S.Biagio – Campotto"
11. **Tavola 1.A5:** "Bando – Filo"
12. **Tavola 1.A6:** "Longastrino"
13. **Tavola 1.A7:** "Anita"

Tavole serie 2 del POC-RUE – nella quale è recepita ed aggiornata la cartografia di RUE relativa del territorio urbanizzato o urbanizzabile e nella quale sono individuati tutti gli interventi, ivi programmati dal presente POC. Sono quindi indicate le porzioni dell'Ambito Urbano Consolidato la cui trasformazione è assoggettata a PUA.

Essa si compone di n 10 fogli in scala **1:2.000**:

14. **Tavola 2.A1:** "ARGENTA NORD "
15. **Tavola 2.A2:** "ARGENTA SUD"
16. **Tavola 2.A3:** "S.MARIA CODIFIUME – S.NICOLO'"
17. **Tavola 2.A4:** "TRAGHETTO – BENVIGNANTE.– OSPITAL MONACALE"
18. **Tavola 2.A5:** "CONSANDOLO"
19. **Tavola 2.A6:** "BANDO – ARGENTA ZONA INDUSTRIALE– BOCCALEONE"
20. **Tavola 2.A7:** "CAMPOTTO"
21. **Tavola 2.A8:** "S.BIAGIO"
22. **Tavola 2.A9:** "FILO"
23. **Tavola 2.A10:** "LONGASTRINO – ANITA"

Tavola serie 3 del POC-RUE - Recante la disposizioni relative agli ambiti storici di "S.Nicolo' ", "S.Maria Codifiume , Ospital Monacale ,Traghetto , Benvignante" , "Argenta ,Consandolo, Boccaleone" "S.Biagio , Campotto" , "Bando . Filo" , "Longastrino" , "Anita" ;

Essa si compone di n 1 foglio in scala **1:1.000**:

24. **Tavola n. 3** del POC- RUE – Sistema dei centri storici,

la Classificazione acustica operativa, costituita da:

25. **“Norme acustiche operative”**. Le quali sostituiscono integralmente le norme approvate col PSC.

Tavole serie ZA del POC-RUE , le quali integrano la tavole in scala 1:10.000, della stessa serie approvate col PSC, queste ultime restano valide per la disciplina del territorio rurale, mentre le tavole operative di maggior dettaglio disciplinano in centri abitati.

Le 5 tavole operative in scala **1: 5.000** sono:

26. **Tavola ZA. A1:** "Capoluogo"
27. **Tavola ZA. A2:** "San Nicolo' – S. Maria Codifiume - Ospital Monacale - Traghetto"
28. **Tavola ZA. A3:** "Consandolo – Boccaleone – Campotto – Bando – S. Biagio"
29. **Tavola ZA. A4:** "Fiorana – Filo - Anita"
30. **Tavola ZA. A5:** " Longastrino - Molino di Filo"
31. **Tavola ZA. A6:** " Variazioni"

32. **Elenco delle aree interessate dai vincoli espropriativi** - recante i nominativi di coloro che risultino proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali, redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/2002;

### **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, in modo esplicito ovvero rispettivamente con i seguenti simboli: **(P)**, **(D)**, **(i)**. Tali disposizioni dovranno trovare esplicito riscontro e opportuno riferimento negli strumenti attuativi delle previsioni del POC. Sono implicitamente intese come prescrittive le condizioni dello stato di fatto non soggette a trasformazioni pertinenti al POC.
7. Sono fatte salve le disposizioni cogenti contenute nel PTCP, nel PSC, e in tutti i disposti normativi statali, regionali o comunque sovraordinati, vigenti. Nella definizione degli interventi, per quanto non espressamente disciplinato dal POC, troveranno applicazione le disposizioni del RUE.
8. Le disposizioni per ciascun comparto d'intervento programmato dal presente POC sono organizzate all'interno di una singola "scheda progetto", recante:
  - (individuazione)
    - identificativo dell'intervento;
    - denominazione del comparto;
    - ubicazione;
    - descrizione di massima;
    - macroclassificazione del territorio;
    - individuazione cartografica sugli strumenti generali;
    - destinazione urbanistica;
    - modalità d'attuazione;
    - individuazione cartografica negli strumenti generali;
  - (identificazione catastale)
    - perimetro del comparto riportato su stralcio di mappa catastale;



(norme)

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

(schema direttore)

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

(eventuale schema direttore generale)

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

(scheda di Valsat)

- "Scheda di Valsat" recante 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 dell'aggiornamento del quadro conoscitivo e delle previsioni programmatiche del POC. Tali disposizioni sono definite nella scheda 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;

(zonizzazione acustica)

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

(eventuale schema di smaltimento acque)

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

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

## **Art. 2.7 Valore delle individuazioni grafiche**

contenuti

1. La cartografia del POC recepisce e coordina le indicazioni grafiche della cartografiche di PSC e RUE, per la definizione delle aree di intervento, soggette alle diverse politiche di regolazione dell'uso del suolo e delle sue risorse, ai vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali che derivano dai piani sovraordinati, da singoli provvedimenti amministrativi ovvero da previsioni legislative da esse 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 del D.P.R. 616/77 e all'art. 37, della L.R. 20/2000 e s.m.i. ed altresì per gli accertamenti e verifiche di conformità e la conclusione di "Accordi di Programma", rispettivamente di cui al D.P.R. 383/1994 ed ai sensi dell'art. 34, del D. Lgs 267/2000", nonché ai sensi dell'art.25, della L. 210/85, per quanto di interesse e competenza comunale.

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

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

5. Analogamente al valore conformativo della classificazione di cui all'art. 2.1.7 le individuazioni grafiche degli elementi condizionanti riportati nelle tavole serie 1, 2 e 3 del POC/RUE hanno valore normativo rispetto tutte le trasformazioni ammesse in quanto ad esse sono associate tutte le disposizioni in merito al rispetto, alla tutela, e alle incompatibilità correlate agli elementi ivi rappresentati. Pertanto le dette tavole sono definite dalle presenti norme come **“tavole normative”**. Viceversa le individuazioni degli interventi programmati, riportate nella Tavola n. 0 del POC – “Localizzazione degli interventi programmati”, ha valore meramente ricognitivo ed è strumento di ausilio per la dichiarazione di compatibilità urbanistica degli interventi ivi rappresentati, comunque trattati nella Valsat.

precisione

6. Gli elaborati sono redatti in formato digitale, secondo il modello dati condiviso con la regione e sono riprodotti su supporto cartaceo per le fasi di deposito, osservazioni e valutazione da parte degli enti o dei privati interessati alla fase procedimentale, come prevista dall'art. 34 della LR 20/2000, pertanto in riferimento alla precisione delle individuazioni grafiche, si deve far riferimento principalmente al formato digitale vettoriale ed in subordine, rispettivamente alle riproduzioni cartacee ufficiali e alle pubblicazioni informatiche in formato raster sul sito comunale o sulle copie ufficiali in distribuzione. Le dette rappresentazioni ammettono comunque i margini di imprecisione indicati ai commi seguenti.

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

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

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

8. Nel caso in cui il limite di un ambito urbanizzabile corrisponda nel PSC con il limite del territorio rurale e non si ricada nel caso di cui al precedente comma 6, 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 6, portandolo a coincidere con uno dei due limiti laterali della sede stradale definito in base al progetto approvato della strada stessa.

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

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

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

- Le previsioni grafiche del PSC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore di schematizzazione della rete di infrastrutture per la mobilità e di indicazione di massima per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale

che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato e la posizione dello stesso, fino alla redazione dei progetti delle singole opere. Tutte le dette previsioni del PSC non comportano vincoli urbanistici di inedificabilità e sulle aree interessate trovano applicazione le altre norme di tutela e quelle relative al tipo di ambito urbanistico in cui ricadono.

- L’inserimento della previsione di attuazione nel “quadro sinottico degli interventi programmati” dal POC e nella relativa tavola delle localizzazioni, se non è accompagnato da un progetto già approvato, mantiene ancora un valore di schematizzazione e di indicazione di massima nei termini di cui al punto precedente, fino all’approvazione del progetto. Dopo l’approvazione del progetto da parte degli enti competenti, l’approvazione stessa ha effetti di vincolo di inedificabilità riferito alle aree interessate dalla sede stradale e relative pertinenze, nonché alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale. A questa categoria appartiene anche il tracciato della variante alla ss16 di futura realizzazione.
- Viceversa con l’inserimento nelle tavole normative del POC/RUE della viabilità di progetto, si determina un vincolo urbanistico di inedificabilità sull’area interessata dal tracciato, come individuata nel POC stesso, e su una fascia di rispetto di larghezza corrispondente alla classificazione prevista per l’infrastruttura secondo le norme del Codice della Strada. A questa categoria appartiene il tracciato della variante alla ss16 in corso di realizzazione individuato nelle Tavole normative del POC/RUE.

12. Con riguardo ai comparti di nuova urbanizzazione, di cui viene prevista nel POC la progettazione urbanistica attuativa, il POC può individuare il tracciato delle strade da realizzare e le caratteristiche geometriche minime di ciascuna di esse, anche in deroga ai requisiti minimi generali previsti nel RUE. In tal caso il POC stesso stabilisce se e in quali termini le proprie indicazioni grafiche abbiano valore di indirizzo o direttiva.

13. Congruentemente con le disposizioni dell’art. I.11 del RUE inoltre si confermano le seguenti indicazioni:

- Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni, se rilevate manualmente e non con procedura digitale, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
- Qualora un limite di ambito o di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC riportano distintamente, l’uno accanto all’altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti o zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.
- Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui all’art. Art. I.7 del RUE, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
- La cartografia del PSC, del RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

## **Art. 2.8 Parametri d’intervento**

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

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

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

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

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

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

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

**UT<sub>MAX.RES</sub>** : massimo indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito, a destinazione residenziale, di norma espressamente definito dal PSC per gli ambiti di riqualificazione.

**UT<sub>MAX.PRO</sub>** : massimo indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito, a destinazione produttivo secondario, di norma espressamente definito dal PSC per gli ambiti di riqualificazione.

**UT<sub>MAX.COM</sub>** : massimo indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito, a destinazione commerciale terziario, di norma espressamente definito dal PSC per gli ambiti di riqualificazione.

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

**SC<sub>MAX.PRO</sub>** : capacità insediativa massima del comparto, per edilizia privata. Essa è stabilita dal POC, in base alla seguente proporzione:

$$SC_{MAX.PRO} = ST_{TOT} * UT_{MAX};$$

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

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

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

**ST<sub>PRO.VINC</sub>** : porzione della **ST<sub>TOT</sub>** interessata da vincoli che incidono sui **DE**, espressa in mq. L'elenco dei vincoli che incidono sui **DE** è riportato all'art. 4.6.7 delle norme di attuazione del PSC. Tuttavia rispetto tale elenco va osservato che le fasce di rispetto 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. Con riferimento ad essa sono assegnati i **DE<sub>PRO.VINC</sub>** spettanti alla proprietà delle aree vincolate interessate dall'intervento;

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

**ST<sub>PER.DE</sub>**: area privata da cedere in perequazione dei diritti edificatori;

**ST<sub>PER.ST</sub>**: area privata da cedere in permuta di aree comunali;

**ST<sub>PER.COM</sub>**: area comunale da cedere in permuta di aree private;

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

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

**DE<sub>PER</sub>** : diritto edificatorio unitario riconosciuto alla proprietà del suolo per la perequazione territoriale. Da intendersi come indice di utilizzazione territoriale che esprime il rapporto tra mq di superficie complessiva "SC<sub>PER</sub>" edificabile per ogni mq di "ST<sub>PER</sub>" come sopra definita, ceduta in perequazione dei diritti edificatori, da utilizzarsi secondo la programmazione del POC. Il valore è attribuito dal POC in considerazione delle caratteristiche di ciascun ambito e nel rispetto della perequazione delle condizioni di attuazione per tutti gli ambiti aventi le stesse caratteristiche, nella misura indicata all'art. 3.10 delle presenti norme. In sede di proposta di interesse o concertazione, in ciascun comparto programmato dal POC è infatti ammesso proporre il trasferimento di diritti edificatori acquisiti mediante perequazione di ulteriori aree da 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<sub>PRE</sub>** : Superficie complessiva edificabile in aggiunta a quella derivante dai "DE<sub>PRO</sub>", "DE<sub>PRO.VINC</sub>", "DE<sub>PER</sub>" sopra richiamati, qualora negli ambiti tipo ANS2, ANS3 e ASP2, siano presenti edifici da demolire o di cui si propone la cessione al comune. La SC esistente è ricostruibile nella misura indicata all'art. 3.10.9. delle presenti norme. In sede di proposta di interesse o concertazione, in ciascun comparto programmato dal POC è inoltre ammesso proporre il trasferimento di diritti edificatori acquisiti mediante perequazione di ulteriori edifici esterni al comparto, da cedersi al Comune per essere destinati a finalità di pubblica utilità. Il valore unitario di tali diritti è attribuito dal POC, nella misura indicata all'art. 3.10 delle presenti norme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– La somma delle "SC<sub>PRE</sub>" e la "SC<sub>PER</sub>" proposta in sede di presentazione del PUA, in aggiunta

alla "SC<sub>PRO</sub>" e "SC<sub>PRO.VINC</sub>" prevista dalla "scheda progetto", deve risultare compatibile con il rispetto del tetto massimo insediabile da parte dei privati nella SF<sub>PRO</sub> dello specifico comparto, indicato " dal parametro della "SC<sub>MAX.PRO</sub>".

- Analogamente la realizzazione della "SC<sub>DOT</sub>" riservata all'amministrazione Comunale per dotazioni territoriali, compresa l'edilizia sociale, e realizzabile anche nelle aree "U2" dei comparti ANS2, deve risultare compatibile con il limite di sostenibilità espresso dalla "SC<sub>MAX</sub>" riportato nella stessa "scheda progetto".

Tali condizioni sono verificate negli elaborati di PUA dalle seguenti:

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

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

**UF<sub>PRO</sub>** : indice di utilizzazione fondiaria, che esprime il rapporto tra la superficie complessiva totale di progetto "SC<sub>TOT</sub>" e la superficie fondiaria dell'insieme dei lotti da destinare all'edilizia privata "SF<sub>PRO</sub>". Va inteso come valore medio assegnato al comparto o suo stralcio funzionale, che può essere diversificato per i singoli lotti, in sede di PUA. Per gli ambiti a destinazione residenziale il valore riportato nella "scheda progetto" è da considerarsi come valore minimo, che può essere variato in aumento dal proponente. Per gli ambiti a destinazione produttiva il valore si ottiene dal rapporto:

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

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

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

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

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

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

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

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

$$P1 = 5/100 \times ST \quad \text{per comparti a destinazione produttiva};$$

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

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:

$$U = 45/100 \times SC_{TOT} \quad \text{per comparti a destinazione residenziale;}$$

$$U = (10+5.9)/100 \times ST \quad \text{per comparti a destinazione produttiva (vedi art.11.3);}$$

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

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. I.11 del RUE;

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

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

Gli ambiti ANS3 sono per loro natura da cedersi per essere destinati a dotazioni territoriali, pertanto il parametro U2 coinciderà con la "ST per". Tuttavia la Valsat ammette per 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. 2.9 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 desunti dall'art. 1.7 delle norme di attuazione del PSC e dagli art. 1.6, 1.7 e 1.8 del RUE. Le presenti definizioni costituiscono parametri di riferimento per tutti gli interventi programmati dal POC, in base ad accordi ex art. 18 della LR 20/2000 e si applicano agli interventi ivi previsti anche in caso di modifica delle stesse definizioni negli strumenti generali o nelle norme sovraordinate da cui discendono, salva diversa pattuizione tra le parti.

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.

**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 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. 11.5 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 dello 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 Territoriale 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**: Qualora non diversamente specificato si intendono il *PUA* (v.) ed i piani ad esso equiparati;

**Ambito**: Parte del territorio definita dal *PSC* in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità d'intervento, norme di attuazione. *(definizione desunta dall'atto di indirizzo RER 17 dicembre 2009)*

**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 in cui si opera previo Piano Urbanistico Attuativo o attraverso progetto unitario, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere costituito da aree tra loro non contigue dette **sub-comparti**. L'insieme dei sub comparti è definito nel *PSC* e nelle presenti norme come "**Comparto ad arcipelago**"; *(definizione armonizzata con l'atto di indirizzo RER 17 dicembre 2009)*.

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

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

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

**Dotazioni territoriali (sistema delle)**: si intende per sistema delle dotazioni territoriali, disciplinato dagli artt. A-22, A-23, A-24 e A-25 della L.R. 20/2000 e s. m. 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 tecnicoeconomica 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 abilitativi 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. Pertanto, fatto salvo il combinato disposto degli artt. 12 e 41 della LR 20/2000, ed eventuali loro modifiche ed integrazioni, si considera che in fase di salvaguardia del primo POC possano essere adottati e approvati i seguenti strumenti urbanistici, secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e da quella regionale previgente:

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

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

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

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

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

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

- i procedimenti di approvazione di PUA che siano in corso alla data di adozione delle presenti norme, ossia per i quali sia stato effettuato il deposito presso la segreteria del Comune per la pubblicazione, ovvero sia stata effettuata l'adozione.
- i Permessi di Costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente POC,
- le 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, 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 procedente. 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)*

5. 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, a condizione che i detti interventi siano compatibili con le previsioni cogenti degli strumenti urbanistici generali (PSC, POC o RUE). 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. *(cfr. comma 5 art. 9 LR20/2000)*

6. Fuori dal caso di cui al precedente comma 5, nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Consiglio comunale può disporre la realizzazione sul bene vincolato di opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel P.O.C., mediante adozione di variante allo stesso ai sensi dell'articolo 34 della L.R. n. 20/2000. *(cfr. comma art. 14 LR37/2002)*

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

1. Nei comparti per i quali, al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme sia già stato approvato il PUA, si attuano gli interventi edilizi ivi previsti, nel rispetto dei suoi limiti, i parametri dimensionali, relative modalità di misura e condizioni d'attuazione.

2. A partire dall'adozione del presente POC e durante la validità dello stesso, è possibile approvare varianti anche significative ai piani attuativi vigenti, a condizione che le stesse risultino conformi alle disposizioni previste in tutti gli strumenti vigenti o in salvaguardia, con particolare riferimento alla capacità insediativa massima e alle dotazioni territoriali minime 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, secondo le modalità di attuazione indicata nel "quadro sinottico degli interventi programmati". In generale i comparti di espansione del territorio urbanizzabile si attuano attraverso l'approvazione di un PUA. I "Progetti unitari convenzionati" possono tenere luogo dei PUA nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC, ovvero possono essere prescritti dal RUE in particolari situazioni per gli interventi non programmati dal POC.

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

3. La convenzione oltre a prevedere il rispetto delle prescrizioni e condizioni minime riportate in ciascuna "scheda progetto" e s.m.i. (vedi direttive degli enti competenti" espresse in sede di valutazione del piano), dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

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

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 R.U.E.

5. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il P.O.C. 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 P.O.C.

6. In accordo con le disposizioni del RUE, il presente POC definisce nelle "schede progetto" degli interventi programmati se in luogo della cessione delle aree di cui alla lettere a) e b) del comma 3, gli interventi di trasformazione contribuiscano alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la monetizzazione delle aree. Il RUE detta la disciplina generale circa il calcolo del valore delle monetizzazioni.

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

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

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

10. I soggetti attuatori devono predisporre un "progetto quadro" esteso all'intero comparto individuato dal POC, corredato di tutte le indicazioni planivolumetriche necessarie alla

valutazione complessiva della sua trasformazione e alla verifica generale di tutti i dati indicati nelle "schede progetto".

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

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

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

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

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 alla approvazione della variante al POC, nel rispetto dei commi seguenti.

3. Per gli interventi di POC=PUA 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 fondiari, 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**". Sono inoltre attuati mediante PUA, gli interventi di trasformazione urbanistica negli ambiti di tipo AR-R per i quali il "Documento programmatico per la qualità urbana" lo preveda, le porzioni degli ambiti tipo AR-P disciplinate al successivo art. 6.3 e gli interventi negli ambiti disciplinati dal RUE, da esso assoggettati a pianificazione attuativa;

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

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

4. Sono sottoposti a PU gli interventi individuati nel quadro sinottico degli interventi programmati , per cui è indicata la modalità di attuazione : "**PU**" , ovvero le categorie di interventi e le particolari situazioni non programmate dal POC, per le quali il RUE ne prevede la redazione.

5. In particolare gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di PU, ed in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure. Sono inoltre sottoposti a PU gli interventi edilizi convenzionati in deroga alle distanze ordinarie, disciplinate all'art. I.6 del RUE;

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

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

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

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

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

1. Sono sottoposti alle specifiche condizioni contenute in accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 gli interventi elencati nel "quadro sinottico degli interventi programmati", per cui è indicata la modalità di attuazione : "A - 18", disciplinati dalle "schede progetto" elencate all'art. 2.4 ;

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

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

4. Gli interventi devono comunque rispettare le disposizioni riportate nella "scheda progetto", secondo la coerenza delle stesse ivi indicata.

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

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

- i soggetti pubblici o privati che, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro come persone fisiche o giuridiche, abbiano titolo su almeno:
- il 100% delle aree interessate dall'intervento, anche in base ad accordi ex art. 18 LR 20/2000;
- il 51% delle proprietà catastali, per gli interventi inclusi in "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, sulle aree di cui abbiano la disponibilità o sulle quali abbiano diritto d'intervento ai sensi delle disposizioni vigenti.

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

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

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

normativa nazionale o regionale vigente. I rapporti e gli impegni dei soci, saranno disciplinati da apposita convenzione.

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

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

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

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

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

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

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

aree edificabili

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - AC-PUA  | DE = 0,25 mq/mq |
| - AR-P da trasformare in AR-R prevalentemente residenziali(AR-P(5)) | DE = 0,30 mq/mq |
| - AR-P da trasformare in commerciale terziario (AR-P(3))            | DE = 0,35 mq/mq |
| - AR-P non programmati (art. 6.3)                                   |                 |
| - Lotti a destinazione commerciale terziario                        | DE = 0,65 mq/mq |
| - Lotti a destinazione produttivo secondario                        | DE = 0,50 mq/mq |
| - AR-R non programmati (art. 5.3)                                   |                 |
| - Lotti soggetti a PUA  | DE = 0,25 mq/mq |
| - Lotti di addensamento dell'esistente                              | DE = 0,30 mq/mq |
| - Lotti di addensamento e sostituzione edilizia                     | DE = 0,35 mq/mq |
| - ASP2  | DE = 0,45 mq/mq |
| - ANS2 del centro capoluogo   | DE = 0,20 mq/mq |
| - ANS2 delle frazioni minori  | DE = 0,15 mq/mq |
| - e nel capoluogo a nord della ferrovia                             | DE = 0,15 mq/mq |
| - NR non programmati (art. 5.4)                                     | DE = 0,35 mq/mq |

aree non edificabili

- |                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| - 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
- ACS da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali DE = 0,30
- AUC da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali DE = 0,30
- ACS porzioni vincolate da cedere per dotazioni territoriali DE = 0,10
- AUC porzioni vincolate da cedere per dotazioni territoriali DE = 0,10
- AVP, AVR, ARPM porzioni da cedere per dotazioni territoriali DE = 0,10
- IP (impianti produttivi) da trasferire in ASP DE = SC x 1,7
- pari ai DE indicati nella “scheda progetto”, nel caso di aree diverse interessate da interventi programmati dal POC.

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

4. Nel caso in cui i diritti edificatori delle categorie interne al territorio urbanizzato (AC-PUA, 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 fasce di pertinenza fluviale ai sensi dei PSAI-Reno ;
- nelle aree ad alta probabilità di inondazione ai sensi del PSAI-Reno ;
- 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 nella Tav. 3 del PSC ed indicato all'art. 2.16 della relativa NTA.
- nelle aree di danno di impianti a rischio di incidente rilevante, come approvate dal Comitato tecnico regionale competente ;

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

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

– entro m 150 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete autostradale e “grande rete” di interesse nazionale/regionale, 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% Per gli edifici effettivamente non abitabili;

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

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

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

13. Una particolare forma di perequazione riguarda il trasferimento delle aree tra l’amministrazione comunale e i privati attuatori degli interventi programmati, nel caso in cui per la realizzazione degli interventi sia indispensabile l’acquisizione di aree comunali e l’amministrazione comunale non sia coinvolta, secondo le forme indicate all’art. 3.9, nella realizzazione stessa. In tali casi in sede di accordi ex art. 18, si potranno perequare i trasferimenti di aree comunali in cambio di aree private, sulle quali sia programmata la realizzazione di dotazioni territoriali. In tali casi la perequazione delle aree sarà definita in relazione ai diritti edificatori assegnati alle diverse categorie dei suoli individuate al precedente comma 2, secondo le seguenti relazioni:

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

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

### Art. 3.11 Varianti ed integrazioni al POC

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

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

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

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

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

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

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

- i procedimenti di approvazione di PUA che siano in corso alla data di adozione del POC o sue varianti, ossia per i quali sia stato effettuato il deposito presso la segreteria del Comune per la pubblicazione, ovvero sia stata effettuata l'adozione.
- i PUA definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del POC o sue varianti.
- i PC rilasciati anteriormente alla data di adozione del POC o sue varianti,
- le 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, purchè rimangano all'interno degli ambiti del PSC con essi compatibili, viceversa seguiranno l'iter proprio della variante al PSC le variazioni di localizzazione degli interventi che comportino una ridefinizione dei limiti degli ambiti del PSC.

9. Costituiscono inoltre varianti al POC:

- I provvedimenti diretti alla localizzazione delle opere di interesse statale difforni dagli strumenti urbanistici, gli accordi per la localizzazione di opere regionali o provinciali, gli accordi di programma, l'approvazione del progetto di opere pubbliche attraverso il procedimento unico di cui all'art. 36-ter e seguenti della L.R. 20/2000 e ogni altro atto cui la legge riconosce l'effetto della localizzazione dell'opera, comportanti variante al PSC e che prevedano la realizzazione delle opere nei cinque anni successivi alla loro approvazione e presentino gli elaborati richiesti dalla vigente normativa per detto piano;
- l'approvazione di progetti che comportano la localizzazione di un'opera pubblica non prevista negli strumenti di pianificazione, come disciplinata al Titolo III della L.R. 20/2000 e s.m.i., ovvero mediante procedura di conferenza dei servizi, nell'ambito della quale il comune, previo assenso dell'organo consigliare, ha espresso parere favorevole alla variazione dei propri strumenti;

- la delibera del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni se, ai sensi dell'art. 58 del DL 112/08 convertito con Legge n. 133/2008, l'inserimento degli immobili nel suddetto piano comporti modifica della loro destinazione urbanistica;
- l'approvazione delle Varianti al PRG vigente, adottate ai sensi del precedente art. 3.1 prima della approvazione del POC ed approvate successivamente;
- i procedimenti speciali previsti dalla legislazione statale o regionale o dai piani sovraordinati, per i quali l'approvazione del progetto di un'opera comporta espressamente variante agli strumenti urbanistici.
- l'approvazione del progetto definitivo od esecutivo o di varianti in corso d'opera comportanti modifiche al progetto preliminare che presuppongono una modifica della localizzazione dell'opera e delle relative aree assoggettate a vincolo d'esproprio. (cfr. comma 7 art. 12 LR37/2002)

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

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

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

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

13. Il POC può essere modificato dai PUA, solo per quanto riguarda aspetti di carattere non prescrittivo che il POC stesso non ha definito ed ha esplicitamente rimandato 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. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i, qualora l'individuazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, ordinariamente attuata dal Comune nell'ambito della predisposizione del POC o delle sue varianti, non contenga previsioni insediative idonee alla realizzazione dell'impianto;

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

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

17. Non comportano variante al POC:

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

**Art. 3.12 Permessi di costruire in deroga**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## PARTE II - DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI

### 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 , nelle Tavole normative del POC/RUE sono individuati i seguenti immobili di interesse storico architettonico :

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

- Villa Molfino, S. M. Codifiume, Via Frascinata 30 (RRC);
- Palazzo Abbazia, S. Nicolò, Fg 4, Mapp.285,624 (RRC);
- La Corte, Ospital Monacale, Fg 31, Mapp 20, 19, 21, 335, 510, 511 (RRC);
- Villa Vincenzi Pasi, Ospital Monacale, Via Zenzalino, Fg 23, Mapp 55, 58, 11 (RRC);
- Delizia di Benvignante, Benvignante, Fg 26, Mapp 1,2,3 (RS);
- Chiesa di S. Giovanni, Argenta, via Aleotti, Fg 110/A, Mapp 95, (RS)
- ex Chiesa di S. Domenico, Argenta, via Aleotti, Fg 110/A, Mapp 96, 97 (RS);
- Villa Salvatori, Consandolo, Fg 68, Mapp. 117, 119 (RS);
- Palazzo Buscaroli, Consandolo, Fg. 68, Mapp. 241, 242, 134, 434, 1102 (RS)
- Facciata dell'Oratorio di S.Croce, Fg 110, mapp 346 (RRC)
- Edificio ex IPISIA, Fg 111, mapp 74 (RRC)
- Pieve di San Giorgio, Fg. 109, Mapp. A, 14, (RRC);
- Convento dei cappuccini, via Cappuccini Argenta, Fg. 110, Mapp. 21, (RS);
- Celletta, strada statale adriatica, Argenta, Fg 122, Mapp. A, (RS);

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

- Edificio in via Gramsci, Argenta, FG 110, Mapp 168, (RRC);
- Porzione edificio in via Matteotti, Argenta, Fg 110, Mapp. 225 (RRC)
- Porzione edificio in via Matteotti, Argenta, Fg 110, Mapp. 695 (RRC);
- Edificio in via Gaiba, Argenta, Fg. 110, mapp. 49, (RRC);
- Edificio in via Gaiba, Argenta, Fg. 110, mapp. 844, (RRC);
- Chiesa, Via Provinciale – piazza Pertini, Consandolo, Fg. 68 (RS)
- Edificio, via Provinciale, Consandolo, Fg. 68, mapp. 212 (RRC);
- Palazzo Bergamini, via Provinciale, Consandolo, Fg. 68, mapp. 12, 316 (RRC);
- Edificio e annesso, via Frascinata, S. M. Codifiume, Fg. 37, Mapp. A (RRC);
- Villa Giordani, via Frascinata, S. M. Codifiume, Fg. 38, Mapp. 159 (RRC);
- Edificio, via Frascinata, S. M. Codifiume, Fg. 38, Mapp. 35 (RRC);
- Edificio, via Frascinata, S. M. Codifiume, Fg. 38, Mapp. 36, 628 (RRC);
- Villa e torre Muratori, via Zenzalino, Ospital Monacale, Fg 42, Mapp. 34 ,444 (RRC);
- Chiesa, piazza Garibaldi, Ospital Monacale, Fg 31, Mapp. A (RCC);
- Casino Pasi, via Nazionale Adriatica, San Nicolò, Fg. 5, Mapp. 331, (RRC);
- Chiesa, via Nazionale Adriatica, San Nicolò, Fg. 4, Mapp. A, (RRC);
- Palazzo Cavalieri, via della Molinellina, Fg. 35, Mapp. 35, (RRC);
- Edificio, Luogo Taglione, Fg. 9, Mapp. 1, (RRC);
- Passo dell'Orto, via Zenzalino, Ospital Monacale, Fg 5 Mapp. 4-11,23,46,55-58,63; (RRC);
- viabilità storica individuata nelle Tavole normative del POC/RUE, disciplinata all'art. 2.11 delle NT del PSC;

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

- edifici rurali tipologicamente distintivi le diverse forme di organizzazione storica del paesaggio ferrarese, così come descritti nelle Unità di Paesaggio delimitate dal PSC;
- i complessi produttivi e/o gli edifici singoli costruiti anteriormente al 1939 destinati alle attività di trasformazione e lavorazione della barbabietola da zucchero, dell'argilla per laterizi, della canapa;
- i manufatti di regolazione del sistema storico delle bonifiche, per essi intendendo le chiaviche, botti, idrovore, ponti ed altro costruiti anteriormente al 1939;
- i manufatti di regolazione del sistema vallivo, compresi i casoni, le tabarre, le cavane e gli altri edifici utilizzati per la gestione piscatoria delle valli;
- le ville, le delizie, le torri e le fortificazioni storiche esterne ai centri edificati, attribuibili alle due principali fasi storiche - medievale e rinascimentale- del popolamento del territorio ferrarese prima della bonifica meccanica;
- gli edifici storici della organizzazione sociale, per essi intendendo le sedi storiche dei municipi, delle organizzazioni politiche, sindacali, associative e cooperative, i teatri storici, i negozi, le botteghe, i mercati coperti, le librerie e gli altri edifici distintivi della organizzazione sociale urbana;
- i santuari, i conventi, le chiese, le pievi, gli oratori, le edicole e gli altri edifici storici per il culto cattolico;
- tutti gli immobili ricompresi nei centri storici e che, sulla base del previgente PRG, erano soggetti alle categorie di tutela del restauro e del risanamento conservativo;
- tutti gli immobili esterni ai centri storici e che, sulla base del previgente PRG, erano tutelati e assoggettati alle categorie del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia.
- gli immobili di proprietà pubblica con più di 70 anni da sottoporre all'istruttoria di verifica dell'interesse culturale a seguito dell'entrata in vigore del D.M. 06/02/2004 e del D. Lgs 42/2004 come modificati dalla lettera b) del comma 16 dell'art. 4, D.L. 13 maggio 2011, n. 70..

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

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

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

1. Il presente POC recepisce nelle Tav. 2, 3 e 4 le perimetrazioni dei centri storici come individuati dal PSC e dal RUE, alle cui normative si rimanda integralmente per la disciplina degli interventi edilizi diretti.

2. Ai sensi del co 7 dell'art. 5.2 delle NT del PSC, e fatti salvi i principi contenuti nell'allegato A-7 della LR 20/2000 e s.m.i., è ammessa la possibilità di proporre un PUA con valore di PRU ovvero di PdR, in tutti gli ambiti o loro parti, classificati come **CS-D**: zone del centro storico di minor pregio nel presente POC. In tal caso si applicano le disposizioni di cui a i commi 3, 4 e 5:

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

- a1 (residenza),
- a2 (residenza collettiva non turistica),
- b1 (esercizi commerciali di vicinato),
- b2 (pubblici esercizi),
- b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere),
- b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto),

- b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli),
- b8 (attività di parcheggio),
- b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche),
- e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere),
- f1, f2, f3, f4 (attività e servizi di interesse collettivo),
- g1(mobilità),
- g3 (reti tecnologiche e relativi impianti).

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

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

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

**ST<sub>MAX</sub>**: superficie territoriale dell' intero sub ambito classificato come "CS-D";

**ST<sub>MIN</sub>** : intera superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di PUA;

**UT<sub>MAX</sub>**: SC pre + 10% una tantum;

**P1**: parcheggi pubblici, in misura non inferiore ai posti auto esistenti aumentati di 20 mq ogni 100 mq di SC in aumento dell'esistente,

**P3**: parcheggi privati, in misura non inferiore ai un posto auto per ogni nuova unità immobiliare ad uso abitativo, due posti auto per ogni nuova unità immobiliare ad uso terziario, ed in misura pari alla dotazione richiesta ai sensi dell'art. II.5 del RUE (riportato all'art. 2.8 del POC), per le nuove unità immobiliari ad uso commerciale;

**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 pari a quella esistente maggiorata del 20%;

**(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; Diversa proposte sono ammesse previo parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica, nel rispetto della altezza massima di m 13,00, prescritta dal PSC;

**SP<sub>MIN</sub>**: superficie permeabile maggiorata del 10% rispetto l'esistente;

**Q<sub>MAX</sub>** : superficie coperta minore o uguale a quella esistente all'interno del comparto;

**(Ds)<sub>MIN</sub>**: è prescritto il mantenimento degli allineamenti preesistenti o in alternativa l'adeguamento all'allineamento prevalente, anche al fine di garantire, dove necessario, la continuità della cortine edilizia e la possibilità di edificazione in aderenza alla strada, salvo diversa proposta sulla quale sia acquisito il parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica;

**(De)<sub>MIN</sub> e (Dc)<sub>MIN</sub>**: è possibile, fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto delle disposizioni del codice civile in materia, l'edificazione a confine ed in aderenza, qualora l'impianto urbano comprenda edificazione a cortina o a corte. E' comunque dovuto il rispetto delle distanze dalle pareti finestrate disciplinato dall'art. I.6 del RUE.

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

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

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

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

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

1. Il presente POC recepisce nelle Tav. 2, 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 su aree e complessi archeologici.

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

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

1. Il PSC definisce all'art. 4.2, le previsioni di sviluppo urbano per una capacità insediativa aggiuntiva rispetto l'esistente di 1.350 nuovi alloggi pari a 155.250 mq di SC. di cui:

- 295 alloggi pari a 132.819 mq di SC nel completamento di PUA approvati;
- **171** alloggi pari a **19.665** mq di SC nel Territorio Urbanizzato (TU) attraverso interventi di addensamento del tessuto urbano consolidato.
- **884** alloggi pari a **101.615** mq di SC da programmare nel POC, di cui un massimo pari al **50%** nelle frazioni minori e un massimo di 40 alloggi pari a **4.600** mq di SC, a completamento dei nuclei residenziali in territorio rurale.

2. Detti i limiti della capacità insediativa programmabile, recepiti dal POC come descritto nella Valsat, e preso atto delle attività di concertazione attivate dall'amministrazione comunale, e formalizzate negli accordi ex art. 18 elencati all'art. 2.4.8, il presente POC assume il seguente dimensionamento complessivo, espresso in mq di SC:

	limiti PSC	DE assegnati	DE prenotati	tot.DE in A-18 e NRR	residuo
Capoluogo	101.615 ( 100%)	34.496 ( 34%)	1.450 ( 1%)	38.946 ( 35%)	65.669 ( 65%)
Frazioni	50.808 ( 100%)	25.137 ( 49%)	19.342 ( 38%)	44.479 ( 88%)	6.329 ( 12%)
NRR	4.600 ( 100%)	0 ( 0%)	2.300 ( 50%)	2.300 ( 50%)	2.300 ( 50%)
Totale	101.615 ( 100%)	59.633 ( 59%)	23.092 ( 23%)	82.725 ( 81%)	18.890 ( 19%)

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

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

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

- i procedimenti di approvazione di PUA che siano in corso alla data di adozione del POC o sue varianti, ossia per i quali sia stato effettuato il deposito presso la segreteria del Comune per la pubblicazione, ovvero sia stata effettuata l'adozione.
- i PUA definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del POC o sue varianti.
- i PC rilasciati anteriormente alla data di adozione del POC o sue varianti,
- 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. In merito alla localizzazione del carico insediativo residenziale da programmare col POC, rispetto le definizioni riportate all'art. 2.2, il PSC considera le seguenti tipologie di ambiti:

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

2. All'interno degli ambiti di cui al comma 1 il presente POC programma puntualmente la realizzazione dei comparti elencati all'art. 2.4, ricadenti negli ambiti tipo **ANS2, ANS3, AC-PUA** e negli ambiti **AR-P** da convertire in AR-R;

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

## Art. 5.3 Ambiti da Riqualficare

1. Congruentemente con l'art. III. 12 del RUE, il POC recepisce nelle tavole normative le porzioni degli ambiti AR occupate prevalentemente da residenza ed attività compatibili, qui definite come **AR-R**. Dette zone sono identificate con la denominazione assegnatagli dal PSC e già recepita nel RUE. Esse possono essere recuperate, secondo le disposizioni contenute nel "Documento programmatico per la qualità urbana", considerato che i DE assegnabili ai proprietari delle aree ivi incluse coincidono con l'UT ivi stabilito , nei limiti dei parametri riportati all'art. 3.10.

2. Per quanto non stabilito dal suddetto "Documento programmatico per la qualità urbana", si applicano le disposizioni del RUE per gli ambiti urbani consolidati tipo AC4, e le direttive espresse dagli enti competenti di cui al successivo comma 3.

3. In sede di presentazione e successiva valutazione dei PUA o dei titoli abilitativi previsti dal "Documento programmatico per la qualità urbana" per ciascuna porzione di ambito, vanno considerate le seguenti direttive:

Per tutti gli ambiti AR-R

*Per l'approvazione del PUA e/o progetti di dettaglio maggiore:*

- dovranno essere eseguite **prove geognostiche** in numero sufficiente per consentire un'adeguata caratterizzazione geotecnica spaziale dei terreni, rappresentativa dell'intero comparto e che tenga conto delle variazioni litostratigrafiche laterali tipiche dei terreni ferraresi.
- dovranno inoltre essere eseguite analisi specifiche allo scopo di valutare l'effettivo grado di pericolosità sismica locale del comparto, secondo quanto previsto da Atto di indirizzo RER – DAL 112/2007, corrispondenti al terzo livello di approfondimento.

*A tal proposito si evidenzia che, ai sensi della normativa vigente, in assenza di misure dirette del parametro Vs30, le indagini in sito devono essere spinte sino alla profondità di almeno 30 metri dal piano di campagna, per poter desumere la stessa Vs30, necessaria per la classificazione del sito, dai risultati della prova penetrometrica. Dovranno inoltre essere condotte analisi e valutazioni mirate in merito all'effettiva occorrenza di eventuali effetti di sito in caso di evento sismico, dal momento che dalle indagini condotte in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici generali, risulta che i terreni coesivi presentano valori del parametro di coesione non drenata tali da non poter escludere fenomeni di cedimento di riconsolidazione postsismica, mentre in diversi comparti sono stati rinvenuti strati granulari potenzialmente liquefacibili. (Si veda in particolare il dettaglio delle indagini contenute nell'allegato della Relazione generale e vatsat del POC , denominato "Integrazioni geologico geomorfologiche e sismiche")*

*Si sottolinea inoltre l'imprescindibilità di approfondimenti di tipo geotecnico in tutte le aree di*

*intervento, attraverso programmi di indagine adeguati alle dimensioni dell'area e al tipo di intervento previsto e con un grado di dettaglio commisurato alle successive fasi di pianificazione e progettazione, ai sensi della normativa vigente.*

*(Provincia parere sicurezza sismica - servizio Geologico e protezione civile)*

*Nel predisporre le soluzioni progettuali per lo smaltimento delle acque bianche e nere, si dovranno tenere in considerazione le analisi e le ipotesi progettuali contenute nell'”**Analisi di compatibilità idraulica**” allegato alla “Relazione generale e valsat” quale sua parte integrante. Tali indicazioni assumeranno valore normativo, anche al fine di individuare, di concerto con gli Enti competenti, soluzioni generali che garantiscano la sostenibilità delle singole trasformazioni proposte e la coerenza con gli interventi programmati a scala territoriale.*

*(Provincia parere sicurezza sismica - servizio Geologico e protezione civile)*

*Relativamente alle eventuali criticità di **approvvigionamento idrico** dovrà essere di norma esclusa la possibilità di prelievo di acque profonde, prevedendo al contempo valutazioni specifiche, da effettuare in fase di predisposizione dei PUA ovvero di progetto per gli interventi ammessi ad intervento diretto, per garantire la compatibilità tra l'idroesigenza delle destinazioni d'uso previste e le risorse idriche disponibili (acque superficiali e/o rete acquedottistica).*

*(Provincia parere sicurezza sismica - servizio Geologico e protezione civile)*

#### **Ambito AR-R1-** Via Celletta

*Nelle successive fasi progettuali va considerato che tutti gli interventi devono essere coerenti con le disposizioni dei piani sovraordinati, di seguito richiamati:*

- *In relazione alle **unità di paesaggio** “della Gronda”: Rif : art. 33-38 della relazione del PTCP e un particolare riferimento all'allegato recante Unità di Paesaggio-Tabella degli elementi di interesse naturalistico e storico-morfologico; art. 8-9 delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.1 delle norme di attuazione del PSC;*
- *Per gli interventi inerenti la **rete ecologica** (con riferimento alla classificazione “Matrici morfologiche ambientali principali” della tavola 2 del PSC):Rif : art. 26 della relazione del PTCP e un particolare riferimento all'allegato recante “ELEMENTI PRESTAZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA - Un indirizzo per la progettazione”; art. 27-bis-sex delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.3 delle norme di attuazione del PSC;*
- *Per tutti gli interventi, che comportano **rischio archeologico**, ovvero:Rif : Art. 2.15 delle norme di attuazione del PSC ;*
- *Per tutti gli interventi del territorio comunale, in quanto ricadenti in aree interessate da particolari caratteristiche di **rischio sismico**: Rif : Art. 2.19 delle norme di attuazione del PSC;*

*(Provincia riserva - servizio Urbanistica)*

#### **Ambito AR-R2-** Via S. Antonio

*Nelle successive fasi progettuali va considerato che tutti gli interventi devono essere coerenti con le disposizioni dei piani sovraordinati, di seguito richiamati:*

- *In relazione alle **unità di paesaggio** “della Gronda”:Rif : art. 33-38 della relazione del PTCP e un particolare riferimento all'allegato recante Unità di Paesaggio-Tabella degli elementi di interesse naturalistico e storico-morfologico; art. 8-9 delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.1 delle norme di attuazione del PSC;*
- *Per gli interventi inerenti la **rete ecologica** (con riferimento alla classificazione “Matrici morfologiche ambientali principali” della tavola 2 del PSC):Rif : art. 26 della relazione del PTCP e un particolare riferimento all'allegato recante “ELEMENTI PRESTAZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA - Un indirizzo per la progettazione”; art. 27-bis-sex delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.3 delle norme di attuazione del PSC;*
- *Per gli interventi significativamente prossimi ai siti della **rete Natura 2000** (in prossimità a SIC-ZPS IT4060001 Valli di Argenta):Rif : art. 20 della relazione del PTCP; art. 27-bis delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.3 delle norme di attuazione del PSC; LR 7/2004 e s.m.i. (Prevalutazione di assoggettabilità e/o Valutazione di Incidenza); “relazione tecnica” in data dicembre 2005 del piano di gestione del sito IT 4060001 - Valli di Argenta;*

- Per gli interventi ricadenti o prossimi alle **strade panoramiche** (con riferimento alla S.S. n. 16 nel tratto esterno al centro abitato denominato Via Nazionale Ponente):Rif : art. artt. 20 co. 4 e co. 8, art. 24 co. 6 e art. 30 co. 1 delle norme per la tutela paesistica del PTCP ; Art. 2.10 delle norme di attuazione del PSC; (Provincia riserva - servizio Urbanistica)
- Per gli interventi ricadenti o prossimi alla **viabilità storica** (con riferimento alla S.S. n. 16 nel tratto interno al centro abitato denominato Via Nazionale Ponente):Rif : art. 24 norme per la tutela paesistica del PTCP ; Art. 2.11 delle norme di attuazione del PSC;
- Per tutti gli interventi, che comportano **rischio archeologico**, ovvero:Rif : Art. 2.15 delle norme di attuazione del PSC ;
- Per gli interventi ricadenti in aree soggette a **vincolo paesaggistico**: Rif : art. 27-bis norme per la tutela paesistica del PTCP ; Art. 2.16 delle norme di attuazione del PSC; art. 142 co. 1 lettera c) e art. 146 (autorizzazione paesaggistica) del Dlgs 42/2004;
- Per tutti gli interventi del territorio comunale, in quanto ricadenti in aree interessate da particolari caratteristiche di **rischio sismico**: Rif : Art. 2.19 delle norme di attuazione del PSC;
- Per gli interventi ricadenti o prossimi alle **fasce di pertinenza fluviale del Reno** (interna al territorio urbanizzato):Rif : art. 32 delle norme per la tutela paesistica del PTCP ; Art. 2.22 delle norme di attuazione del PSC;

(Provincia riserva - servizio Urbanistica)

#### **Ambito AR-R4- Via Cristo**

Nelle successive fasi progettuali va considerato che tutti gli interventi devono essere coerenti con le disposizioni dei piani sovraordinati, di seguito richiamati:

- In relazione alle **unità di paesaggio** “della Gronda”:Rif : art. 33-38 della relazione del PTCP e un particolare riferimento all'allegato recante Unità di Paesaggio-Tabella degli elementi di interesse naturalistico e storico-morfologico; art. 8-9 delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.1 delle norme di attuazione del PSC;
- Per gli interventi inerenti la **rete ecologica** (con riferimento alla classificazione “Matrici morfologiche ambientali principali” della tavola 2 del PSC):Rif : art. 26 della relazione del PTCP e un particolare riferimento all'allegato recante “ELEMENTI PRESTAZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA - Un indirizzo per la progettazione”; art. 27-bis-sex delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.3 delle norme di attuazione del PSC;
- Per tutti gli interventi, che comportano **rischio archeologico**, ovvero:Rif : Art. 2.15 delle norme di attuazione del PSC ;
- Per tutti gli interventi del territorio comunale , in quanto ricadenti in Aree interessate da particolari caratteristiche di **rischio sismico**: Rif : Art. 2.19 delle norme di attuazione del PSC;

(Provincia riserva - servizio Urbanistica)

#### **Ambito AR-R5- Via Nazionale Ponente**

Nelle successive fasi progettuali va considerato che tutti gli interventi devono essere coerenti con le disposizioni dei piani sovraordinati, di seguito richiamati:

- In relazione alle **unità di paesaggio** “della Gronda”:Rif : art. 33-38 della relazione del PTCP e un particolare riferimento all'allegato recante Unità di Paesaggio-Tabella degli elementi di interesse naturalistico e storico-morfologico; art. 8-9 delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.1 delle norme di attuazione del PSC;
- Per gli interventi inerenti la **rete ecologica** (con riferimento alla classificazione “Matrici morfologiche ambientali principali” della tavola 2 del PSC):Rif : art. 26 della relazione del PTCP e un particolare riferimento all'allegato recante “ELEMENTI PRESTAZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA - Un indirizzo per la progettazione”; art. 27-bis-sex delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.3 delle norme di attuazione del PSC;
- Per gli interventi ricadenti o prossimi alla **viabilità storica** (con riferimento alla S.S. n. 16 nel tratto interno al centro abitato denominato Via Nazionale Ponente):Rif : art. 24 norme per la tutela paesistica del PTCP ; Art. 2.11 delle norme di attuazione del PSC;

- Per tutti gli interventi, che comportano **rischio archeologico**, ovvero: Rif : Art. 2.15 delle norme di attuazione del PSC ;
- Per gli interventi ricadenti in aree soggette a **vincolo paesaggistico**: Rif : art. 27-bis norme per la tutela paesistica del PTCP ; Art. 2.16 delle norme di attuazione del PSC; art. 142 co. 1 lettera c) e art. 146 (autorizzazione paesaggistica) del Dlgs 42/2004;
- Per gli interventi significativamente prossimi ai siti della **rete Natura 2000** (in prossimità a SIC-ZPS IT4060001 Valli di Argenta): Rif : art. 20 della relazione del PTCP; art. 27-bis delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.3 delle norme di attuazione del PSC; LR 7/2004 e s.m.i. (Prevalutazione di assoggettabilità e/o Valutazione di Incidenza); “relazione tecnica” in data dicembre 2005 del piano di gestione del sito IT 4060001 - Valli di Argenta;
- Per tutti gli interventi del territorio comunale, in quanto ricadenti in aree interessate da particolari caratteristiche di **rischio sismico**: Rif : Art. 2.19 delle norme di attuazione del PSC;
- Per gli interventi ricadenti o prossimi alle **fasce di pertinenza fluviale del Reno** (interna al territorio urbanizzato): Rif : art. 32 delle norme per la tutela paesistica del PTCP ; Art. 2.22 delle norme di attuazione del PSC;

(Provincia riserva - servizio Urbanistica)

### **Ambito AR-R6- Via Nazionale Ponente**

Nelle successive fasi progettuali va considerato che tutti gli interventi devono essere coerenti con le disposizioni dei piani sovraordinati, di seguito richiamati:

- In relazione alle **unità di paesaggio** “della Gronda”: Rif : art. 33-38 della relazione del PTCP e un particolare riferimento all'allegato recante Unità di Paesaggio-Tabella degli elementi di interesse naturalistico e storico-morfologico; art. 8-9 delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.1 delle norme di attuazione del PSC;
- Per gli interventi inerenti la **rete ecologica** (con riferimento alla classificazione “Matrici morfologiche ambientali principali” della tavola 2 del PSC): Rif : art. 26 della relazione del PTCP e un particolare riferimento all'allegato recante “ELEMENTI PRESTAZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA - Un indirizzo per la progettazione”; art. 27-bis-sex delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.3 delle norme di attuazione del PSC;
- Per gli interventi ricadenti sui **dossi di rilevanza storico-documentale e paesistica**: Rif : art. 20 delle norme per la tutela paesistica del PTCP; Art. 2.6 delle norme di attuazione del PSC;  
Per gli interventi ricadenti o prossimi alle **strade panoramiche** (con riferimento al percorso in sommità dell'argine del fiume Reno): Rif : art. artt. 20 co. 4 e co. 8, art. 24 co. 6 e art. 30 co. 1 delle norme per la tutela paesistica del PTCP ; Art. 2.10 delle norme di attuazione del PSC;
- Per gli interventi ricadenti o prossimi alla **viabilità storica** (con riferimento alla S.S. n. 16 nel tratto interno al centro abitato denominato Via Nazionale Ponente): Rif : art. 24 norme per la tutela paesistica del PTCP ; Art. 2.11 delle norme di attuazione del PSC;
- Per tutti gli interventi, che comportano **rischio archeologico**,: Rif : Art. 2.15 delle norme di attuazione del PSC ;
- Per tutti gli interventi del territorio comunale, in quanto ricadenti in aree interessate da particolari caratteristiche di **rischio sismico**: Rif : Art. 2.19 delle norme di attuazione del PSC;
- Per gli interventi ricadenti o prossimi alle **fasce di pertinenza fluviale del Reno** (interna al territorio urbanizzato): Rif : art. 32 delle norme per la tutela paesistica del PTCP ; Art. 2.22 delle norme di attuazione del PSC;

(Provincia riserva - servizio Urbanistica)

### **Ambito AR-R7- Santa Maria Codifiume -Via Minozzi**

Nelle successive fasi progettuali va considerato che tutti gli interventi devono essere coerenti con le disposizioni dei piani sovraordinati, di seguito richiamati:

- In relazione alle **unità di paesaggio** “delle Valli del Reno”: Rif : art. 33-38 della relazione del



*PTCP e un particolare riferimento all'allegato recante Unità di Paesaggio-Tabella degli elementi di interesse naturalistico e storico-morfologico; art. 8-9 delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.1 delle norme di attuazione del PSC;*

- *Per gli interventi inerenti la **rete ecologica** (con riferimento alla classificazione "Matrici morfologiche ambientali principali" della tavola 2 del PSC):Rif : art. 26 della relazione del PTCP e un particolare riferimento all'allegato recante "ELEMENTI PRESTAZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA - Un indirizzo per la progettazione"; art. 27-bis-sex delle norme per la tutela paesistica del PTCP; art. 3.3 delle norme di attuazione del PSC;*

Per gli interventi ricadenti in zone di **tutela dei corsi d'acqua**:Rif : art. 17 delle norme per la tutela paesistica del PTCP ; Art. 2.3 delle norme di attuazione del PSC;

- *Per gli interventi ricadenti o prossimi agli **immobili di pregio storico-culturale e testimoniale** elencati all'art. 2.13 del PSC (con riferimento alla Corte Rurale Integra in fregio al confine Sud-Est): Rif : art. 24 delle norme per la tutela paesistica del PTCP; Art. 2.13 delle norme di attuazione del PSC; Art. III.2 del RUE;*
- *Per tutti gli interventi, che comportano **rischio archeologico**,: Rif : Art. 2.15 delle norme di attuazione del PSC ;*
- *Per tutti gli interventi del territorio comunale, in quanto ricadenti in aree interessate da particolari caratteristiche di **rischio sismico**:Rif : Art. 2.19 delle norme di attuazione del PSC;*
- *Per gli interventi ricadenti o prossimi alle **fasce di pertinenza fluviale del Reno** (interna al territorio urbanizzato):Rif : art. 32 delle norme per la tutela paesistica del PTCP ; Art. 2.22 delle norme di attuazione del PSC;*

*(Provincia riserva - servizio Urbanistica)*

#### **Art. 5.4 Nuclei residenziali in territorio rurale**

1. Gli interventi ordinari nei NR sono disciplinati all'art. III.19 del RUE.

2. Oltre agli interventi di cui al comma 1 il presente POC Nel quadro del dimensionamento complessivo dello sviluppo urbano richiamato all'art. 5.1.1 ammette la realizzazione di una quota non superiore a circa 20 alloggi pari a **2.300** mq di SC, nei lotti liberi inclusi nel perimetro del nucleo residenziale, come individuato nelle Tavole normative del POC/RUE. Tale quota inciderà sul dimensionamento con riferimento al residuo dell'intero territorio comunale (e di conseguenza sul pari residuo del capoluogo) , mentre non si considera incidente sul residuo indicato per le frazioni.

3. Oltre agli alloggi di cui al comma 2, Il PSC ed il RUE ammettono la realizzazione nei NR delle abitazioni ordinariamente previste in territorio agricolo e destinate agli IAP e loro famiglie, pertanto il presente POC conferma questa possibilità, la quale non incide sul dimensionamento.

4. A seguito dell'approvazione del POC, sulla base di una richiesta dei proprietari interessati riferita ad uno specifico sito, il Comune 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:

- UT massimo 0,35 mq/mq (pari ai DE riconosciuti dall'art. 3.10);
- superficie massima dell'alloggio 115 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 di m. 7,5 ovvero 2 piani;
- 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 delle acque sotterranee ;
  - vengano rispettati i vincoli e le distanze di rispetto dalle infrastrutture lineari e dagli impianti cui all'art. 3.8 del PSC;
  - l'intervento sia allacciabile ad una rete fognaria pubblica ovvero, in caso di impossibilità, siano previste forme alternative di scarico come normate dal RUE.
5. 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 dal RUE. Il presente POC, congruentemente col PSC, non prevede norme in deroga per la realizzazione di ulteriori quote di edilizia residenziale in territorio rurale.

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

1. Il presente POC non prevede la realizzazione di campi attrezzati per la sosta dei nomadi;
2. Al di fuori della programmazione del POC, la sosta nomadi o comunque l'abitazione in strutture mobili, è ammessa solo nelle aree attrezzate esistenti specificamente dedicate o comunque destinate alla sosta camper, al campeggio e simili espressamente individuate nelle cartografie di piano.
3. La realizzazione di nuove aree attrezzate per la sosta nomadi, potrà avvenire con intervento diretto approvato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera d) della LR 31/2002. L'accertamento di conformità alle norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, dovrà considerare le norme vigenti, gli indirizzi di cui alla DGR157/2005 e s.m.i. , e le prescrizioni di seguito indicate:
  - L'area dovrà essere collocata:
    - in prossimità di corpo idrico superficiale, al fine di consentire lo scarico dei reflui domestici, comunque a distanza non inferiore a 10 m dallo stesso;
    - in prossimità della viabilità extraurbana esistente di tipo C o F, ma comunque al di fuori delle fasce di rispetto stradale indicate all'art 8.3 e dalle fasce di rispetto delle infrastrutture lineari indicate in cartografia ;
    - in zona di classe acustica III o inferiore;
    - al di fuori delle aree interessate da elementi di valore ambientale e paesistico, elencati all'art. 14.1 e da aree inadeguate in relazione al deflusso delle acque meteoriche;
    - a distanza non inferiore a m 50 dagli ambiti specializzati per insediamenti produttivi, o dai nuclei residenziali;
    - l'area dovrà essere recintata e schermata con essenze vegetali di altezza  $\geq 3.00$  m e dovrà essere dotata di adduzione di acqua potabile, energia elettrica, pubblica illuminazione, scarichi dei reflui con recapito in corpo idrico superficiale, conforme al requisito cogente 3.4 del RUE;
    - la capacità insediativa massima di ciascuna area sarà di 10 nuclei familiari, collocati in altrettante piazzole di sosta della dimensione minima di m 10.00 x 12.00, alternate a piazzole di m 3,50 x 3,50 per la realizzazione di eventuali moduli WC entro una  $ST_{MAX}$  di 2.000 mq;
    - è ammessa la realizzazione di manufatti tecnici o di servizio , stabilmente ancorati al suolo , nel rispetto di un  $UF_{MAX} = 0,03$ ;
4. Il POC successivo classificherà le nuove aree di sosta come attrezzature e spazi collettivi relativi ai servizi sociali e igienico sanitari di tipo S, (corrispondenti alle zone F del DM '68);

## TITOLO VI – IL SISTEMA PRODUTTIVO

### Art. 6.1 Localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi

1. Secondo i criteri descritti nella Valsat nel territorio del comune di Argenta sono individuati due interventi per l'attuazione di nuovi insediamenti produttivi in ambiti tipo **ASP2**, in "ampliamento" di insediamenti esistenti. Un comparto di rilievo sovracomunale per l'attuazione di un primo stralcio dell'Area Ecologicamente Attrezzata (AEA) di via Copernico, e un comparto di rilievo comunale a Santa Maria Codifiume. 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.

2. Sono inoltre individuati dal PSC e recepiti nel POC, n. 7 porzioni degli ambiti da riqualificare AR, prevalentemente occupati da attività produttive, qui classificati come **AR-P**. In questi ambiti gli interventi ordinari sui singoli immobili sono disciplinati dal RUE, mentre gli interventi di trasformazione urbanistica, sono disciplinati ai successivi artt. 6.3 e 6.4.

### Art. 6.2 Dimensionamento produttivo del POC

1. Il POC recepisce l'individuazione degli ambiti specializzati per attività produttive nuovi ed esistenti stabiliti dal PSC, il quale ne definisce il dimensionamento complessivo per il comune di Argenta come segue:

– ambiti tipo ASP1:  $ST = 1.026.527$  mq;  $SC_{MAX} = 650.280$  mq

– ambiti tipo ASP2:  $ST = 579.626$  mq;  $SC_{MAX} = 289.813$  mq

– ambiti tipo AR-P:  $ST = 529.297$ mq;  $SC_{PRO} = 235.546$  mq o esistente + 20% una tantum

2. Negli **ASP1**, gli interventi edilizi sono disciplinati dal RUE per intervento diretto, 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 2 comparti elencati all'art. 2.4, per la realizzazione di un nuovo carico insediativo complessivo di 3.598 (proposte di privati) + 41.852 (AEA di iniziativa pubblica) = mq 45.450 mq di SC, pari a circa il 16% delle previsioni del PSC (in termini di ST l'incremento è di circa 130.760 mq pari al 23%).

4. Negli **AR-P** il "documento programmatico per la qualità urbana" stima che gli interventi ammessi ai sensi dell'art. 6.3 non possano produrre un nuovo carico insediativo superiore ai circa 235.546 mq di SC, ammessi implicitamente dal PSC attraverso l'indice di UT = 0,5 applicato agli ambiti descritti nelle sue NT all'art. 5.3. (infatti ogni incremento percentuale della SC ivi esistente pari a circa 7.500 mq di sarebbe nettamente inferiore);

### Art. 6.3 Ambiti produttivi da Riqualificare

1. Il POC recepisce nella cartografia le porzioni degli **AR** occupate prevalentemente o totalmente da attività produttive, definite come **AR-P**; Tali zone possono essere convertite in zone residenziali o miste solo mediante interventi puntualmente programmati, ovvero recuperate per attività produttive, secondo le disposizioni seguenti le quali, se in contrasto, prevalgono sulle analoghe disposizioni contenute all'art. III.12 del RUE.

2. Nelle aree già edificate (ovvero sui mappali sui quali insiste un edificio alla data di adozione del POC) incluse nelle AR-P degli ambiti AR(1), AR(2), AR(4), AR(9) 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) e i CD per destinazioni previste al successivo comma 5, mediante PU che coinvolga tutti i soggetti interessati, ivi compreso il Comune, nel rispetto dei seguenti parametri:

**ST<sub>MIN</sub>** : una o più unità immobiliari pubbliche o private, integrate dalle aree pubbliche relative alle urbanizzazioni necessarie e alle dotazioni di seguito richiamate;

**ST<sub>MAX</sub>** : 3,5 ha oltre la quale serve PUA;

**UT<sub>MAX</sub>** : 0,65 mq/mq per commerciale terziario;

**UT<sub>MAX</sub>** : 0,50 mq/mq per produttivo di tipo secondario;

**UF<sub>MAX</sub>** : 0,65 mq SC 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:** parcheggi privati, in misura non inferiore ai 1,5 posti auto per ogni unità addetto, o se superiore in misura pari alla dotazione richiesta ai sensi dell'art. II.5 del RUE, in funzione della destinazione d'uso di progetto.

**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)<sub>MAX</sub>:** m 13.00 o preesistente se superiore;

**SP<sub>MIN</sub>:** superficie permeabile maggiorata del 10% rispetto l'esistente;

**Q<sub>MAX</sub>:** 65%, della SF;

In merito alle distanze dalle strade **(Ds)<sub>MIN</sub>**, dagli edifici **(De)<sub>MIN</sub>** e dai confini **(Dc)<sub>MIN</sub>**: si applicano le disposizioni generali contenute all'art. I.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 POC, come nell'ambito AR-P(1) e AR(8) è ammesso l'ampliamento di edifici insistenti sui mappali limitrofi entro il limite del 20% una tantum del singolo edificio, mediante PU, mentre l'edificazione di nuovi edifici è ammessa solo tramite PUA, nel rispetto dei seguenti parametri:

**ST<sub>MIN</sub>:** una o più unità immobiliari pubbliche o private, integrate dalle aree pubbliche relative alle urbanizzazioni necessarie, la cui trasformazione va disciplinata da una convenzione ai sensi dell'art. 3.5.3. 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<sub>MAX</sub>:** 0, 65 mq SC per commerciale terziario;

**UT<sub>MAX</sub>:** 0, 50 mq SC per produttivo secondario;

**P1:** parcheggi pubblici, in misura non inferiore a quanto indicato all'art. II.6 del RUE, con minimo di 5% di ST per gli usi di tipo produttivo d1,d2,e d6.

**P3:** parcheggi privati, in misura non inferiore ai 1,5 posti auto per ogni unità addetto, ed in misura pari alla dotazione richiesta ai sensi dell'art. II.5 del RUE, per le unità immobiliari o loro porzioni ad uso commerciale,

**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 ST + quota aggiuntiva a conguaglio fino al 60 % della SC delle unità immobiliari a destinazione terziaria o commerciale;

**(H)<sub>MAX</sub>:** m 13.00, salvo parere favorevole della CQ;

**SP<sub>MIN</sub>:** 15% della ST;

**Q<sub>MAX</sub>:** 50%, della SF;

**(Ds)<sub>MIN</sub>, (De)<sub>MIN</sub> e (Dc)<sub>MIN</sub>:** nel rispetto delle disposizioni generali dell'art. I.6 del RUE, salvo deroghe espressamente indicate negli elaborati grafici del PUA e parere favorevole della CQ.

4. Congruentemente con le disposizioni dell'art. III.12 del RUE, negli AR-P sono ammessi i tipi d'uso di cui all'art. III.7 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI:

- a1 (residenza), solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale nella misura di 120 mq di SC per ciascuna unità edilizia; è ammissibile il mantenimento di una superficie superiore nel caso sia preesistente; le nuove unità immobiliari ad uso a1 devono essere asservite all'attività da cui dipendono con atto d'obbligo registrato e trascritto;
- b1 (esercizi commerciali di vicinato),
- b2 (pubblici esercizi),
- b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere),
- b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto),
- b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli),
- b6 (artigianato dei servizi agli automezzi)
- b8 (attività di parcheggio),
- b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche),
- c1.n, c2.n (medie strutture di vendita limitatamente alla vendita di prodotti non alimentari)

- c4 (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico),
  - c6 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto)
  - c7 (attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto),
  - c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca),
  - d1 (attività manifatturiere industriali o artigianali),
  - d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi),
  - d6 (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici),
  - d7 (impianti di produzione di energia),
  - f1, f2, f3, f4 (attività e servizi di interesse collettivo),
  - g1(mobilità),
  - g2 (distribuzione carburanti per uso autotrazione),
  - g3 (reti tecnologiche e relativi impianti).
  - g4 (impianti per l'ambiente: stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali,ecc. ),
  - g5 (impianti di trasmissione via etere),
  - g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).
  - gli stabilimenti RIR sono ammessi nei soli ambiti classificati idonei ed individuati ai sensi del successivo articolo 6.6;
5. Nella porzione AR-P(9b), si applicano le NT del Piano particolareggiato vigente;

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

1. Negli ambiti da riqualificare di cui all'art. 6.3. comma 2 e 3, il PUA o il PU deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di seguito elencati:

- ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore stabilite dalla Zonizzazione Acustica, da verificarsi mediante valutazione previsionale di impatto acustico. Qualora i livelli 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. n. 2263 del 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 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 di opere su grandi aree" del D.M. 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.

- 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;
- 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. Le aree necessarie sono individuate come dotazioni ecologiche.
- 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.
- per i nuovi ambiti specializzati per attività produttive considerati idonei all'insediamento di stabilimenti RIR, dovranno essere previste aree verdi con funzione di separazione e filtro a confine con ambiti del territorio rurale o urbanizzato, anche al fine della mitigazione degli impatti in caso di incidente rilevante. In tali aree non possono essere realizzate costruzioni le cui funzioni confliggano con la funzione primaria di dotazione ecologica. In ogni caso la loro sistemazione non va orientata alla fruizione del verde, ma alla formazione ad esempio di fasce alberate (qualora idonee in relazione agli scenari incidentali) con associazioni vegetali tali da aumentarne la funzione ecologica di protezione, trattenimento di polveri ed inquinanti nel caso di emissioni, e dotate anche di zone d'acqua quali ad esempio vasche di laminazione ed argini in terra di protezione, ecc..

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

1. Il presente POC, coerentemente con il quadro normativo vigente ed in accoglimento della riserva provinciale espressa con DGP n.223/2011, non programma la realizzazione di nuovi impianti di produzione energetica, discostandosi dalle direttive contenute all'art. 5.10 comma 13 delle Norme di attuazione del PSC (approvato in data 05.10.2009).
2. Anche l'art. III.23 del RUE (approvato in data 05.07.2010) è da intendersi superato, considerato che nella valutazione dell'ammissibilità degli impianti si dovrà ora considerare che:
  - la compatibilità urbanistica è ridefinita dalle direttive regionali di cui alla DAL ER 28/2010; DGR 46/2011 e ss.mm.ii.;
  - i titoli abilitativi sono ridefiniti da normative di rango nazionale di cui al DM 10.09.2010; Dlgs 28/2011 (integrativi del Dlgs 387/2003);
3. Conseguentemente viene eliminata la scheda sistema "impianti per la produzione di energia soprasoglia", presente nel POC adottato in data 05.10.2010, fermo restando che una adeguata valutazione di sostenibilità ambientale va operata in sede di autorizzazione, da acquisirsi secondo le normative vigenti.
4. Al solo scopo di verificare la compatibilità delle trasformazioni programmate dal POC, con la realizzazione degli impianti energetici da fonti rinnovabili, gli impianti realizzati o in corso di autorizzazione, sono comunque localizzati nella tavola 0 del POC. Nella tabella VI.ENE - Impianti per la produzione di energia del "quadro sinottico degli Interventi programmati dal POC 2011-2016", è inoltre puntualmente indicato l'impianto fotovoltaico previsto presso la discarica di via Bandissolo, da attuarsi con risorse pubbliche.

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

1. Il presente POC recepisce nelle Tavole normative del POC/RUE l'individuazione degli stabilimenti esistenti a rischio di incidente rilevante, ai sensi del Dlgs 334/99 e s.m.i., nonché il perimetro della relativa "area di danno", elencati nella "tab VI.RIR - Impianti RIR esistenti" del "quadro sinottico degli interventi programmati".

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

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

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

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

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

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

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

- interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, che non comportino un aumento delle unità immobiliari, del carico urbanistico o delle superfici utili degli edifici;
- manufatti per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

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

## TITOLO VII – IL SISTEMA COMMERCIALE

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

1. 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, (identificati dal POC con le seguenti sigle) :

- **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. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Tale aggregazione deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici;

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, la ST da considerarsi ai fini della definizione della tipologia commerciale, è quella relativa alle sole strutture commerciali e le loro dotazioni e pertinenze, ivi comprese le attrezzature e spazi collettivi e le dotazioni di parcheggi pertinenziali. Nella tabella "VII.comm - Quadro sinottico delle tipologie commerciali citate nella DGR 1253/99 e s.m.i. riferite al Comune di Argenta" del "quadro sinottico degli interventi programmati" sono sinteticamente indicate le dotazioni richieste in relazione alle diverse tipologie di strutture commerciali, previste dall'art. II.5 e II.6 del RUE.

## Art. 7.2 Dimensionamento commerciale del POC

1. In merito al dimensionamento complessivo, il POIC indica un tetto massimo insediabile per le sole strutture di vendita di rilevanza sovracomunale. Il PSC non quantifica un tetto complessivo di SV realizzabile, ma esclude la realizzazione di nuove grandi e medio-grandi strutture di vendita alimentare e miste (tipo C3.a e c2.a) nel territorio dei 5 comuni associati, se non puntualmente programmate dal POC. Il presente POC del comune di Argenta non programma nuove strutture di tipo (C3.a e c2.a), che pertanto non sono urbanisticamente compatibili nel periodo di validità di dette disposizioni.

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

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

## Art. 7.3 Localizzazione delle nuove strutture commerciali

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

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

3. Ai fini dell'attribuzione del livello di rilevanza devono essere misurati nella loro estensione complessiva le superfici di vendita e considerati in modo congiunto gli insediamenti commerciali di due o più aree fra loro contigue, o separate solo da sedi stradali che siano comprese in ambiti urbanistici di PSC dello stesso tipo.
4. La realizzazione di strutture di vendita superiori a 800 mq di SV, è sempre subordinata all'approvazione di un PUA ovvero è ammessa nell'ambito di un progetto di valorizzazione commerciale ovvero nei comparti attuati in base a PUA con previsione di superfici commerciali superiori a detta soglia.
5. In relazione alla zonizzazione acustica, non sono insediabili medie strutture di vendita nelle zone classificate nelle classi I e II, mentre per le altre zone acustiche dovrà essere valutata la compatibilità, ponendo specifici limiti in relazione ai caratteri della classe stessa.
6. Sono fatte salve dal presente POC tutte le disposizioni contenute all'art. III.5.bis del RUE, recante **DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI VALORIZZAZIONE DEI FRONTI COMMERCIALI** (articolo aggiunto in seguito a 1°VAR RUE PdVC nov. 2009), anche in relazione alle dotazioni di cui al successivo art. 7.5..

#### **Art. 7.4      Accessibilità**

- 1 Per la localizzazione di medie strutture di vendita di prodotti alimentari devono essere assicurati requisiti di accessibilità di seguito definiti nella DGR 1253/99 e s.m.i., in carenza dei requisiti suddetti possono essere eventualmente definiti obblighi convenzionali, a carico del proponente, riguardanti l'implementazione dei servizi di trasporto collettivo fra la struttura, il centro urbano.
2. Per le grandi strutture di vendita e per le aree commerciali integrate il livello di prestazione relativo all'innesto sulla viabilità può essere precisato in sede di piano attuativo, con riferimento alla specifica localizzazione.

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

1. Le dotazioni pubbliche richieste sono quelle indicate al precedente art. 7.1.5, fatte salve le seguenti precisazioni:
2. nel caso di medie o grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, i Comuni possono stabilire nella convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.
3. E' ammessa la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico, nel rispetto dei limiti e condizioni definite dalla legislazione regionale in materia, nei seguenti casi:
  - nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane , qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
  - nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;
  - nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate fuori dai centri storici .
4. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

5. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta entro un raggio di 50 m, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

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

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

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

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

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

10. Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese, delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un' 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 S.P. 68 (ex S.S. 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 ss 16, 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. (vedi anche cap. 2.7.5)

3. Per quanto riguarda le altre strade provinciali e statali, il POC recepisce i programmi di intervento degli altri Enti competenti nella tab "VIII.1 - Rete stradale" del "quadro sinottico degli interventi programmati ". In detta tabella e nella allegata Tavola n. 0 del POC sono inoltre individuati gli interventi sulla viabilità di competenza comunale. In merito alla validità di dette individuazioni valgono le considerazioni generali svolte la capitolo 2.7.5.

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

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

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

1. Le strade saranno 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. In attesa di tale classificazione, il RUE e il POC si attengono alla classificazione stabilita dal PSC, recepita come segue:

Si dà 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.

strade Tipo **C** extraurbane secondarie: i tratti esterni ai centri abitati delle strade classificate dal PRIT come "Rete di base regionale" e, correlatamene, le nuove sedi stradali delle loro varianti. Sono classificate come Tipo C le seguenti strade statali e provinciali:

**ss16 Adriatica**, sp37, sp48 Portomaggiore-Bando-Argenta, sp1Ferrar-Ostellato, sp 57 Portomaggiore-Comacchio, sp 10 Filo-Longastrino, **sp 68 Portomaggiore-Migliarino-Codigoro**, sp 29 Portomaggiore-Voghiera, sp 65 Argenta-S.Nicolò, ecc.

strade Tipo **Fc** extraurbane locali: i tratti esterni ai centri abitati delle strade comunali esistenti e di progetto e;

strade Tipo **Fv** extraurbane locali: i tratti esterni ai centri abitati delle strade vicinali esistenti e di progetto al di fuori dei centri abitati;

strade Tipo **Fu** urbane locali: tratti interni ai centri abitati delle strade esistenti e di progetto, non diversamente classificate.

strade Tipo **E** urbane di quartiere, le seguenti:

- i tratti interni ai centri abitati delle strade classificate come "Rete di base regionale";
- il tratto interno al centro abitato di Argenta della sede attuale della S.S. 16 Adriatica, denominato via Nazionale ad Argenta e via Amendola a S.Biagio;
- il tratto interno al centro abitato di Argenta della sp 48 Argenta-Bando, denominato via del Fitto;

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 normative del POC/RUE. Rispetto a tale perimetrazione nel modello informatico è riportato in modo esplicito il richiamo del Km di inizio e di fine dei tratti interni.

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

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

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

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

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

- 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 del territorio urbanizzato:

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

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

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

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

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

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

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

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano per intervento edilizio diretto convenzionato, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 11.13 del RUE, solo in caso di interventi eccedenti i detti limiti, anche in relazione alle sole destinazioni d'uso ivi previste, è prescritta la preliminare approvazione di PUA in variante al POC.

2. Il Presente POC prevede la realizzazione di due impianti descritti nella tabella "VIII.DIS - Impianti per la distribuzione dei carburanti" del "quadro sinottico degli interventi programmati", individuati e sommariamente valutati nella scheda de "IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LA MOBILITA". Entrambi i detti impianti sono stati oggetto di procedure di valutazione ed approvazione delle proposte da parte dell'amministrazione comunale, svolte in fase preliminare al POC. Le dette proposte sono quindi recepite e considerate urbanisticamente compatibili dal

presente piano. Per la loro attuazione si dovrà seguire la procedura indicata nella citata tabella del “quadro sinottico degli interventi programmati”, mentre ogni variazione alle stesse seguirà le procedure previste al precedente comma 1.

#### Art. 8.5 La rete ferroviaria

1. 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, i quali non prevedono interventi significativi nel territorio comunale disciplinato dal presente POC.

2. Qualora sia approvato il progetto definitivo di nuove infrastrutture ferroviarie, esso sarà recepito in variante al POC ai sensi dell'art. 3.11.

#### Art. 8.6 Fasce di rispetto ferroviario

1. Il POC recepisce nella propria cartografia, tra i temi del RUE, le fasce di rispetto ferroviario, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati dalla più vicina rotaia. 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. 11.17 del RUE, fatte salve diverse disposizioni specifiche indicate nelle schede progetto dei singoli interventi.

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

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

1. Pur dando atto che a livello comunale la superficie non urbanizzata, quindi permeabile, è in percentuale elevatissima nell'ordine del 94%, 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 **AC-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 che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.

2. Negli interventi di trasformazione programmati di cui all'art. 2.4, in fase di redazione di PUA si dovranno concordare con gli enti competenti allo smaltimento delle acque, misure integrative o

compensative delle superfici permeabili indicate al comma 1, volte a garantire la sostenibilità idraulica delle trasformazioni. Le soluzioni ipotizzate nelle “schede progetto” hanno valore di indirizzo e possono essere integrate ovvero sostituite da disposizioni degli enti competenti ovvero da soluzioni concertate tra gli stessi e i proponenti.

3. Oltre alle opere necessarie alla urbanizzazione dei comparti di attuazione degli ambiti di espansione, il presente POC recepisce la programmazione degli enti competenti indicati nella tabelle relative al “TITOLO IX– IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI PER LA GESTIONE DELLE ACQUE” del “quadro sinottico degli interventi programmati”. La realizzazione di tali interventi tuttavia non comportano la riclassificazione urbanistica delle aree interessate, pertanto le dette opere non sono indicate nelle Tavole normative del POC/RUE. Nella Tavola n. 0 del POC sono indicati con ideogramma le opere di collegamento delle reti esistenti recapitanti nei depuratori di Boccaleone, Consandolo e Borgo Cortili da dismettere, da collegarsi ai depuratori di Argenta e Ospital Monacale . In merito al valore di tali indicazioni valgono le considerazioni generali dell'art. 2.7.5.

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

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

### **Art. 10.1 Elettrodotti**

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

2. In ogni caso le suddette indicazioni devono considerarsi indicative e vanno verificate con rilievo della esatta posizione delle infrastrutture e l'acquisizione della verifica di compatibilità dell'ente gestore, ogniqualvolta si prevedano interventi che ricadono entro le dette fasce. Il RUE all'art. II.18, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi, agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto.

3. 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. 3.11.2. 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 normative del POC/RUE è recepito il tracciato dei principali gasdotti esistenti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e s.m.i.. Il RUE all'art. II.19, detta disposizioni specifiche riguardo agli interventi ammissibili in prossimità dei gasdotti e delle cabine di decompressione e alle procedure per la verifica del rispetto delle norme di tutela vigenti.

2. Il presente POC prevede inoltre la realizzazione di due linee di livello locale indicate indicate nella tab “X.1 – interventi programmati per la realizzazione delle reti primarie di trasporto energia” del “quadro sinottico degli interventi programmati”. Per tali linee individuate esclusivamente alla Tavola n. 0 del POC di localizzazione degli interventi programmati, valgono le considerazioni generali dell'art. 2.7.5.

**Art. 10.3      Condutture per prodotti chimici**

1. Nella Tavole normative del POC/RUE sono indicati i tracciati 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 condotta, si considerano applicabili per analogia le disposizioni dell'art. II.19 del RUE.

**TITOLO XI – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI****Art. 11.1      Dotazioni obiettivo**

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

- per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 mq per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune (corrispondente a 65 mq ogni 100 mq di SC, considerando che l'abitante teorico corrisponda mediamente a 45 mq di SC.);
- per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti, più una quota di recupero della scarse dotazioni degli insediamenti esistenti, da programmarsi 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 nella tavole normative del POC/RUE, insieme con le aree che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art II. 5, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

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

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

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



Corrispondenza delle definizioni e relative dotazioni obiettivo per la popolazione:

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

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

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

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

Corrispondenza delle definizioni e relative dotazioni obiettivo per insediamenti produttivi:

LR 20/2000	PSC	POC	obiettivo mq/mq ST	usi RUE
pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile;	attrezzature di interesse collettivo	Sp	15,9 (la quota aggiuntiva è tutta verde)	g10, g6
spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero;	spazi verdi e attrezzature sportive	V		f4, c6, c7,
altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;		PZ	5,0	g8, g1=piazze
parcheggi pubblici.	parcheggi pubblici	P		f3, b8,
TOTALE			20,9	

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

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

1. Per quanto riguarda i nuovi insediamenti commerciali, terziari e turistici, la dotazione obiettivo di aree per attrezzature e spazi collettivi, è assunta dal POC pari al minimo richiesto ai sensi degli artt. II.5 e II.6 del RUE.

2. Negli interventi programmati dal POC, la "scheda progetto" prevede una dotazione minima di aree per attrezzature e spazi collettivi, parametrata sull'uso prevalente (residenziale o produttivo) prescrivendo che in relazione a 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. Tali dotazioni devono essere effettivamente realizzate e cedute in ragione delle superfici realizzate, non potendo essere monetizzate.

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

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

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

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

3. il RUE stabilisce all'art. II.6 e seguenti le dotazioni dovute per gli interventi edilizi diretti non programmati dal POC in relazione agli usi, nonché i casi e le condizioni in cui l'onere di cui al presente punto può essere monetizzato.
4. Ai fini del raggiungimento delle dotazioni obiettivi di cui all'art. 11.1, il POC definisce nella "scheda progetto" di ciascun intervento programmato, il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori, l'eventuale quantità di aree da cedere anche al di sopra dei valori minimi di cui al comma 1, nonché direttive o indirizzi per la sistemazione e localizzazione di tali aree. In tutti gli interventi programmati dal POC le dotazioni devono essere effettivamente realizzate e cedute, non potendo essere monetizzate.
5. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, la convenzione del PUA deve prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti.
6. Qualora il POC individui all'interno del comparto aree destinate a parcheggio P1 in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P1 sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P1+U prescritta.
7. Le aree U e U2 cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi all'art. II.2 del RUE. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.
8. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento del Verde allegato D al RUE, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco oppure con alberature ad alto fusto in funzione della mitigazione dell'impatto paesaggistico, o ancora in funzione ecologica. Esse possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 20 lungo le strade extraurbane secondarie tipo C e le strade urbane di quartiere tipo E. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche.
9. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari attrezzature o opere urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE.
10. Pur senza escludere il ricorso alle procedure di esproprio ove occorra, si prevede di ottenere eventuali ulteriori aree per dotazioni che si rendessero necessarie prioritariamente attraverso l'attribuzione alle stesse di diritti edificatori, alle condizioni e nei limiti stabiliti all' art. 3.10, il trasferimento di tali diritti edificatori negli ambiti per nuovi insediamenti, e la conseguente acquisizione gratuita delle aree nell'ambito dell'attuazione di tali ambiti.
11. In merito alle diverse disposizioni degli artt. II.7 e II.17 del RUE , si precisa che le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle rispettive "schede progetto", per esse valgono le seguenti prescrizioni:
- a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale quale dotazione ecologica, non computabile fra le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. II.6;
  - b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. II.6.
12. La riconversione ad uso privato di immobili destinati ad attrezzature e spazi collettivi è ammessa a condizione che non venga ridotta la dotazione minima di cui all'art. 11.1, con riferimento al bacino di utenza indicato al comma 4 dello stesso articolo. In caso di intervento in riduzione che comporti il venir meno delle dotazioni minime , ovvero in caso di intervento che

riduca ulteriormente le dotazioni già inferiori alle dette dotazioni minime, deve essere individuata, a cura del proponente, una pari quota di dotazioni compensative nell'ambito dello stesso bacino d'utenza.

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

14. Le porzioni di immobili classificati nelle tavole del POC/RUE come Attrezzature e spazi collettivi, già adibite ad uso privato alla data di adozione del POC, possono essere convertite ad altro uso, tra quelli ammessi nello stesso ambito, a condizione che la destinazione d'uso di progetto sia considerata compatibile con la funzione pubblica presente nella residua porzione dello stesso immobile. La valutazione di compatibilità tra le funzioni pubbliche e private eventualmente presenti all'interno degli immobili complessivamente classificati come "attrezzature e spazi collettivi", è espressa dal competente Consiglio di partecipazione di cui all'art. 57 dello statuto comunale.

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

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

2. Nelle singole "schede progetto" sono recepite come indirizzi, direttive o prescrizioni le disposizioni dell'art. 5.8 delle NT del PSC in merito alle prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti.

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

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

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

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

## TITOLO XII – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI CIMITERIALI

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

1. Nella Tavole normative del POC/RUE sono individuati i cimiteri e le relative fasce di rispetto cimiteriale di ampiezza corrispondente alle determinazioni vigenti al momento dell'adozione del PSC.
2. In merito al fabbisogno di nuovi cimiteri o ampliamenti di quelli esistenti, si rimanda all'apposito capitolo della Vlasat, che giustifica la previsione di un impianto di cremazione e la realizzazione di nuove sepolture nel cimitero di Consandolo.
3. La localizzazione dell'impianto crematorio è stata proposta in sede provinciale dal gestore del servizio, in comune di Argenta presso il cimitero di S.Biagio. Pertanto il POC recepisce questa indicazione prioritaria, tuttavia si considera ammissibile anche la localizzazione alternativa presso il cimitero di Argenta. Nella "scheda sistema" sono sinteticamente valutate le dette localizzazioni.
4. La localizzazione dell'impianto di cui al comma 3 come anche 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.
5. L'ampiezza delle fasce di rispetto cimiteriale può essere variata secondo le procedure previste dalla legge, comunque previo parere favorevole della Ausl, senza che ciò comporti variante al PSC e al POC. La variazione di dette fasce deve comunque essere recepita nella cartografia di POC con delibera di Consiglio Comunale, a seguito della quale diventa efficace. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, al titolo II.IV, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto. Le disposizioni relative alle fasce di rispetto cimiteriale, di nuova istituzione o allargate conseguentemente alla realizzazione di tali opere, diventano cogenti dal momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità o provvedimento equipollente.

### Art. 12.2 Cimiteri animali.

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

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

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

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

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

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata dalla L.R. 30/2000 e s.m.i., della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 come successivamente modificata con deliberazione della G.R. n. 1138 del 21/07/2008 e dalla L.R. 30/2002 e successive loro eventuali modificazioni e integrazioni.
2. Rispetto le prescrizioni dettate dalla richiamata normativa il PSC specifica le disposizioni relative alla compatibilità urbanistica di detti impianti, la cui localizzazione non è comunque ammessa:
  - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, o su edifici comunque destinati a tali usi;

- sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale di cui all'art. 4.1 e nell'intero ambito ACS;
  - nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, di cui al titolo XIV;
  - nelle fasce di rispetto della viabilità panoramica di cui all'art. 2.10 comma 2 delle NT del PSC;
3. Il presente POC non prevede la realizzazione di nuovi impianti, la cui programmazione è demandata alla procedura di concertazione per il coordinamento delle proposte dei diversi gestori previsto dall'art. 8 della L.R. 30/2000 e s.m.i., propedeutica alla approvazione del piano annuale delle installazioni di ciascun gestore. Nella attività di coordinamento devono comunque essere considerati i seguenti criteri cui il presente piano attribuisce il rango di indirizzi per la programmazione:
- prevedere l'utilizzo delle medesime strutture impiantistiche, nella realizzazione di reti indipendenti, da parte di almeno tre gestori, predisponendo tutti i nuovi impianti affinché possano ospitare, anche in futuro, almeno tre gestori;
  - prescrivere che le autorizzazioni, se riguardanti impianti in prossimità ad aree sensibili di cui al comma 2 siano rilasciabili solo se venga perseguito l'obiettivo di qualità teso alla minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici degli utenti di dette aree, ovvero quando il valore del campo elettrico risulta, compatibilmente con la qualità del servizio da erogare, il più vicino possibile al valore del fondo preesistente (punto n. 9 Direttiva regionale - D.G.R. 197/2001 e s.m.i.);
  - di favorire nell'ambito dell'intervento di coordinamento, il reperimento di aree alternative a quelle richieste dai gestori, al fine di ottenere il pieno raggiungimento degli obiettivi descritti al punto 1 precedente;
4. Nel rispetto dei vincoli di cui ai precedenti capoversi, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata dal RUE in quanto interventi edilizi, nel rispetto dei criteri su indicati.

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

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

1. Il POC recepisce nelle tavole normative l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, individuati dal titolo II delle NT del PSC, aggiornato come di seguito specificato, a seguito delle intervenute modifiche delle disposizioni normative vigenti ovvero in recepimento degli strumenti sovraordinati. Nei commi 2, 3 e 4 seguenti sono richiamati i detti elementi con riferimento 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; di cui all'art. 2.16 del PSC)
- lettera f) stazioni del Parco del Delta del Po e riserve naturali. In particolare per la stazione di Campotto è stato riportato il perimetro approvato in riduzione rispetto il perimetro istitutivo; di cui all'art. 2.? del PSC)
- lettera g) aree coperte da boschi. (si è attribuito il vincolo paesaggistico alle aree individuate come boscate di cui all'art. 2.7 del PSC);
- lettera i) zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 13/03/1976 n. 448 ;
- lettera m) aree di interesse archeologico. (si è attribuito il vincolo paesaggistico ai complessi archeologici, alle aree di concentrazione e alle aree di accertata e rilevante consistenza di cui all'art 2.14. del PSC);

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

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

- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui all'art. 2.4 del PSC;
  - Zone di tutela naturalistica di cui all'art. 2.5 del PSC;
  - Dossi di rilevanza storico-documentale e paesistica di cui all'art. 2.6 del PSC;
  - Dossi di rilevanza di rilevanza idrogeologica di cui all'art. 2.6 del PSC;
  - Strade panoramiche di cui all'art. 2.10 del PSC;
  - Complessi archeologici di cui all'art. 2.14 del PSC;
  - Aree di concentrazione di materiali archeologici di cui all'art. 2.14 del PSC;
  - Aree di accertata e rilevante consistenza archeologiche di cui all'art. 2.14 del PSC;
  - Viabilità storica di cui all'art. 2.11 del PSC;
4. Elementi desunti e recepiti dal **PSC** (individuati dal 05.11.2005):
- Altre aree di ritenuto interesse archeologico, di cui all'art. 2.15 del PSC;
  - Sistema forestale e boschivo di cui all'art. 2.7 del PSC;
  - Alberature di pregio e maceri di cui all'art. 2.8 del PSC;
  - Aree di riequilibrio ecologico di cui all'art. 2.9 del PSC;
  - Valle del Mezzano come "Paesaggio seminaturale protetto" di cui all'art. 2.7 del PSC;
5. Il POC non individua ulteriori aree o disposizioni integrative rispetto quanto previsto dal PSC, alle cui normative si rimanda integralmente.
6. Non sono peraltro soggette alle disposizioni di cui al precedente articolo, le aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato dagli strumenti urbanistici vigenti al momento della classificazione delle dette zone.

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

1. All'interno delle aree di cui al precedente articolo il presente POC, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle richiamate disposizioni del PSC, individua gli interventi riportati in nella tabella "XIV .1 – Interventi programmati nelle aree di valenza ambientale e paesaggistiche" del quadro sinottico degli interventi programmati", localizzati anche nella Tavola n. 0 del POC.
2. Le individuazioni di cui al comma 1 non hanno implicazioni normative , salvo che in relazione alla verifica di compatibilità urbanistica degli stessi interventi.

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

1. Oltre ai manufatti edilizi, richiamati al comma 4 dell'articolo 4.1, sono da considerarsi elementi di identità storico culturale i seguenti:
  - rete di scolo consorziale;

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

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

elementi desunti e recepiti dai **Piani di Assetto Idrogeologico** e loro stralci vigenti o adottati e in corso di approvazione, elaborati dalla competenti Autorità di Bacino:

- Alveo del Fiume Reno e dei Torrenti Idice e Sillaro ( dal PSAI-Reno);
- Aree ad alta probabilità di inondazione ( dal PSAI-Reno);
- Fasce di pertinenza fluviale ( dal PSAI-Reno);

elementi desunti e recepiti dal **PSC**:

- aree di potenziale danno da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- 2 Nel citato titolo II delle NT del PSC sono inoltre considerate; tra le altre, le seguenti aree individuate solo nelle tavole del quadro conoscitivo dello stesso PSC, per le quali l'art. 14.5 del presente POC, detta disposizioni integrative di quelle contenute al citato titolo II del PSC:
- aree a più elevato rischio idraulico (Tav. B 2.10 del QC);
  - aree caratterizzate da particolari caratteristiche di rischio sismico (Tav. B 4.2 del QC);

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

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

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

3. In merito agli elementi di cui al comma 2 il POC individua per esclusione, le porzioni già incluse nei centri abitati come individuati dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di definizione delle dette "fasce di pertinenza fluviale", per le quali alcune delle limitazioni alle trasformazioni del territorio e alla edificazione in particolare, non si applicano per espressa disposizione normativa dello stesso piano. Per le restanti aree ed i restanti interventi si applicano le disposizioni del RUE vigente, fatto salvo quanto specificato al successivo comma 4.

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

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

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

Conseguentemente per tutti gli interventi programmati, devono effettuarsi le valutazioni proprie della microzonazione sismica di III livello. Tali studi sono parte integrante delle indagini geologiche e geotecniche che accompagnano i Piani Urbanistici Attuativi ovvero il progetto edilizio, nel caso di intervento edilizio diretto a cura dei privati, mentre sono effettuate in sede di studio di fattibilità o nell'ambito del progetto preliminare per le opere pubbliche programmate dagli enti istituzionalmente competenti.

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

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

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

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

- gli elementi della rete ecologica citati all'art. 15.3;



- le principali matrici morfologiche, ambientali e storiche individuate nel dosso del Primario-Reno, e nel dosso del Sandolo-Padovetere;
- gli elementi di valore storico testimoniale individuati all'art. 4.1;
- gli itinerari che connettono le principali risorse storiche e ambientali di cui ai punti precedenti ;
- aree per la valorizzazione e fruizione;
- elementi del Sito UNESCO “Ferrara città del rinascimento e il suo Delta del Po”

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

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

- sistema degli itinerari di fruizione;
- rete ecologica;
- sistema delle attività, servizi e attrezzature, pubblici e privati, per la fruizione ambientale, il turismo e il tempo libero;

Tali interventi sono richiamati nelle seguenti tabelle del “quadro sinottico degli interventi programmati” e localizzati nella Tavola n. 0 del POC:

- tab XV.CICLO – Itinerari di fruizione - ciclabili fuori dai centri abitati;
- tab XV.FLU – Itinerari di fruizione - diportismo fluviale ;
- tab XV.INTER – Itinerari di fruizione – nodi d'interscambio;
- tab XV.ECO – Rete ecologica;
- tab XV.VAR – Progetti per la fruizione ambientale, il turismo il tempo libero;

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

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

1. Il presente POC, che non assume il valore e gli effetti di “*Piano pluriennale per la mobilità ciclistica*”, identifica nella Tav. 0 gli itinerari di fruizione, sui quali sono programmati gli interventi di cui al precedente art. 15.1.3. In merito alla validità di tale localizzazione valgono le considerazioni generali riportate al capitolo 2.7.5. In relazione agli itinerari recepiti dal Piano di stazione di Campotto del parco del delta del PO, si rimanda agli elaborati dello stesso, mentre gli interventi previsti sul “percorso primario” sono più precisamente localizzati e sommariamente valutati nella specifica scheda sistema denominata :

- IL SISTEMA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE ; Itinerari di Fruizione; ciclabili fuori dai centri abitati.

2. Presso i nodi di interscambio individuati, oltre agli interventi ordinariamente ammessi 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 in corso di approvazione, individua con ideogramma la propria rete delle “Aree di collegamento ecologico”, che nel territorio di Argenta comprende i seguenti elementi:

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

- vasche dell'ex zuccherificio di Traghetto inserite all'interno della ZPS IT 4060017 "Po di Primaro e Bacini di Traghetto";
- porzione delle casse di espansione del Canale Circondariale inserite nell'Oasi di Bando inserite all'interno della ZPS IT 4060008 "Valle del Mezzano Valle Pega";
- porzione della Bonifica del Mantello compresa tra l'argine del Reno a Sud e il canale Fossa della Valle a nord, inserita nella ZPS IT 4060008 "Valle del Mezzano Valle Pega";
- stazione n.6 di Campotto del Parco del Delta del Po nonché SIC/ZPS IT4060001 "Valli di Argenta".

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

- corso del Po di Primaro, inserita all'interno della ZPS IT 4060017 "Po di Primaro e Bacini di Traghetto";
- corso del fiume Reno nel tratto di confine nord della stazione di Campotto del Parco del Delta del Po;
- canale Circondariale Gramigne Fosse in tutta la tratta inclusa all'interno dei confini comunali compresa l'ansa della Bonifica della Valle del Mezzano inclusa nella ZPS IT 4060008 "Valle del Mezzano Valle Pega".

**Corridoi ecologici secondari**, assenti in Comune di Argenta

Areali speciali:

- Areale del Mezzano

2. Il PSC (Tav.2) individua i seguenti elementi della Rete ecologica di II Livello:

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

- le matrici morfologiche ambientali secondarie che costituiscono il complesso della Fossa Sabbiosola Benvignante che collega il corridoio di primo livello del Po di Primaro con il nodo della ZPS IT 4060008 "Valle del Mezzano Valle Pega" in corrispondenza dell'oasi di Bando;
- la matrice morfologico ambientale del canale Dominante Gramigne che connette il corridoio della Fossa Sabbiosola Benvignante con la bonifica del Mantello e quindi con il nodo della ZPS IT 4060008 "Valle del Mezzano Valle Pega".

**Diretrici di continuità locali**, individuati in corrispondenza di:

- connessione del corridoio ecologico di primo livello del Po di Primaro con il nodo della rete di primo livello in Comune Molinella IT 4050024 attraverso il corso dello scolo Zena
- connessione del corridoio ecologico di secondo livello della fossa Benvignante con il corridoio di primo livello della ZPS IT 4060017 "Po di Primaro e Bacini di Traghetto" attraverso la Fossa Anderlise;
- connessione del corridoio ecologico di primo livello del Po di Primaro nei pressi di San Nicolò con il corridoio ecologico di secondo livello dello scolo Sabbiosola;
- rafforzamento del sistema del corridoio ecologico di secondo livello Fossa Sabbiosola Benvignante seguendo il tracciato dei canali di scolo;
- connessione del corridoio ecologico di secondo livello Fossa Sabbiosola Benvignante con il nodo di primo livello di Campotto seguendo i canali di scolo che scorrono a ovest della linea ferroviaria Ferrara – Rimini;
- connessione del corridoio ecologico di secondo livello del canale Dominante Gramigne con il nodo di primo livello della stazione di Campotto attraverso un collegamento ad anello che si innesta nei pressi della Fiorana.

3. Il POC identifica nella Tav. 0 gli interventi sulla rete ecologica di cui al precedente art. 15.1.3. Tali interventi sono più precisamente localizzati e sommariamente valutati in una specifica scheda sistema denominata:

- IL SISTEMA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE: Rete ecologica;

4. Contribuiscono inoltre alla implementazione della rete ecologica anche le dotazioni ecologico-ambientali definite all'art. 11.6 realizzate a compensazione o mitigazione dei singoli interventi programmati dal POC. A tal fine nella collocazione di dette dotazioni, anche in sede di PUA si

dovrà perseguire l'obiettivo di dare continuità alla rete ecologica, compatibilmente con la loro funzionalità.

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

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

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

2. Per le porzioni di territorio comunale interessate da perimetrazioni di Siti di Importanza Comunitaria (SIC) ai sensi della direttiva n. 79/409/CEE e/o da Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della direttiva n. 92/43/CEE, il presente POC recepisce quali indirizzi alla progettazione degli interventi ammessi dalle norme vigenti, le disposizioni contenute nella "relazione tecnica" in data dicembre 2005 del piano di gestione del sito IT 4060001 - Valli di Argenta, mentre rimanda alla adozione di analoghe disposizioni a cura dell'ente competente la definizione degli indirizzi per i restanti siti presenti sul territorio comunale.

3. In relazione agli elementi di cui al comma 1, il presente POC programma puntualmente la realizzazione degli interventi elencati all'art. 2.4, mediante le "schede progetto", contraddistinte dalla sigla "VAR". Tali interventi sono localizzati tanto nella Tavola n. 0 del POC quanto nelle Tavole normative del POC/RUE;

4. Nelle aree classificate come VAR non programmate, si rimanda alla disciplina detta all'art. III.21 del RUE;

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

#### **Art. 16.1 Disposizioni generali**

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

#### **Art. 16.2 abitazioni (uso a1)**

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

#### **Art. 16.3 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 in modo significativo il numero dei capi allevabili. E'

inoltre disciplinata all'art. III.22 del RUE la realizzazione di manufatti funzionali all'allevamento e la custodia di "animali d'affezione" (ossia per un uso non zootecnico), quali recinti, gabbie, tettoie aperte in legno e simili, fino ad un massimo di 200 mq. di SQ per ciascun complesso edilizio.

2. Preso atto che dal PSC, 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 detta le disposizioni integrative di cui ai seguenti commi.

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

Tab . soglie degli impianti da programmarsi nel POC,

Tipologia	Soglie			
	familiare/ affezione mq di SQ	aziendale / (q.li peso vivo / ha)	screening/VIA	AIA (capi)
tacchini	20	20,00	soggetti > 40.000 capi soggetti > 40 q / ha (circa 250 capi	> 40.000
polli da ingrasso	20	14,00	soggetti > 40.000 capi soggetti > 40 q / ha (circa 1.070 capi per ha)	> 40.000
galline ovaiole	20	15,00	soggetti > 40.000 capi soggetti > 40 q / ha (circa 1.600 capi per ha).	> 40.000
cunicoli ( conigli)	20	24,00	soggetti > 40 q / ha (circa 750 capi per ha).	
altri volatili	20	30,00		
gatti/ pari taglia	20	24,00		
suini > 30 Kg	150	30,00	soggetti > 2000 capi soggetti > 40 q / ha (circa 30/40 capi per ha). esclusi < 120 capi	> 2000
scrofe	150	34,00	soggetti > 750 capi (scrofe) soggetti > 40 q / ha (circa 45/50 capi per ha). esclusi < 45 capi (scrofe)	> 750
verri	150	10,00		
lattoni	150	148,00		
magroni	150	20,00		
bovini	150	40,00	soggetti > 40 q / ha (circa 7/8 capi per ha). esclusi < 50 capi	
rimonta v. da latte	150	28,00	soggetti > 40 q / ha (circa 7/8 capi per ha). esclusi < 50 capi	
vacche da latte	150	25,00	soggetti > 40 q / ha (circa 7/8 capi per ha). esclusi < 50 capi	
vitelli	150	16,00		
tori	150	2,80		

equini	150	49.00	soggetti > 40 q / ha (circa 10 capi per ha).	
ovicaprini	150	34.00	soggetti > 40 q / ha (circa 75 capi per ha).	
cani /pari taglia o superiore	150	150,00		

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

Tab . distanze per gli impianti da programarsi nel POC.

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

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

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

6. Fatte salva la necessità di acquisire le autorizzazioni, i nulla osta e gli atti di assenso comunque denominati, la realizzazione dei manufatti funzionali agli impianti programmati dal POC è subordinata a permesso di costruire (**PC**) convenzionato, condizionato alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo e all'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, con esplicita esclusione del futuro ricorso alla possibilità di demolizione e diversa ricostruzione ai sensi dell'art. A21, comma 2 lettera c della L.R. 20/00. La documentazione a corredo del Permesso di costruire dovrà sempre contenere una relazione tecnica dalla quale si evinca:

- la compatibilità dell'allevamento col quadro normativo e programmatico di riferimento;
- la compatibilità dell'allevamento con il territorio ed in particolare con le sue infrastrutture;
- gli insediamenti limitrofi;
- la descrizione dell'impianto, del ciclo di allevamento e delle attività correlate quali le attività di trasporto, lo smaltimento rifiuti, la gestione degli effluenti, ecc;
- il carico insediativo, espresso in :
- capi insediabili, suddivisi per tipologia con riferimento alle tipologie di tabella riportata al comma 3;
- il rapporto tra la superficie territoriale aziendale ed il numero di capi insediabili;
- percentuale di incremento dei capi insediati sul territorio dei 5 comuni e del comune di 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 Argenta;
  - caratterizzazione delle condizioni meteorologiche e considerazioni correlate in relazione alle emissioni odorigene attese, anche in relazione ad eventi accidentali;
  - caratterizzazione della matrice delle acque profonde e superficiali e descrizione del sistema di smaltimento dei reflui, degli stoccaggi e degli impatti prevedibili, anche in caso di eventi accidentali;
  - valutazione di incidenza dell'allevamento, sulle ZPS interessate o prossime all'allevamento;
  - la valutazione del rischio di diffusione di infezioni o patologie in relazione agli allevamenti limitrofi ed ai percorsi dei rifiuti prodotti;
  - considerazioni di sintesi dell'impatto ambientale sui seguenti fattori: l'uomo, la fauna e la flora, il suolo, l'acqua, l'aria, il clima ed il paesaggio, le condizioni socio - economiche, il sistema insediativo, il patrimonio storico, culturale e ambientale ed i beni materiali, le interazioni tra i fattori precedenti;
7. Preso atto delle manifestazioni di interesse e degli indirizzi espressi dalla giunta con delibera, il presente POC non programma la realizzazione di nuovi impianti zootecnici.

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

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

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

- La soglia dimensionale di 800 mc si intende riferita ai soli impianti all'aperto, ossia per i quali le eventuali emissioni odorigene dei materiali in deposito sono percepibili dall'esterno.
- La soglia di sostenibilità ambientale, rispetto la classificazione del territorio come area vulnerabile da nitrati (170 kgN/ha SAU anno), è data dal rapporto tra contenuto di azoto rilasciabile dal materiale stoccato a fine ciclo di maturazione, ovvero al momento della sua trasferibilità sul campo secondo le normative indicate in tabella, e quantità di terreni effettivamente disponibili per lo spandimento, considerato il rispetto delle distanze per gli spandimenti di cui al successivo art. 16.6 Il terreno deve essere a disposizione del gestore dell'impianto, in forza di un diritto reale ovvero di un contratto di affitto o similare di in corso di validità per almeno 5 anni.

Tab . soglie per gli impianti da programmare nel POC.

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

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

Tab . distanze per gli impianti da programmare nel POC.

	Distanze ordinarie:	Distanze ridotte :
TU residenziale	m 2500	m 1000
NRR	m 2500	m 1000

Altri allevamenti	m 2000	m 2000
Case sparse	m 500	m 50
Confini di proprietà	m 20	m 20

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

- Le distanze ordinarie si applicano 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 precedente tabella devono essere rispettate anche nella realizzazione di impianti di stoccaggio, di fanghi, liquami o fertilizzanti, se all'aperto e superiori a 800 mc, da autorizzarsi nell'ambito di impianti destinati ad attività extraagricole ad esclusione degli stoccaggi al servizio di impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili disciplinati all'art. III:23 del RUE. L'autorizzazione in deroga alle distanze suddette, comporta variante al POC e ne segue le relative procedure.

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

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

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

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

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

2. Oltre tale limite il presente POC prevede il potenziamento degli impianti indicati nella tabella XVI.IPR-d6(1) e XVI.IPR-d6(2) del "quadro sinottico degli interventi programmati", secondo i parametri e le condizioni indicati nelle specifiche "schede progetto";

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

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

2. In tale quadro normativo il presente POC programma un intervento di conversione delle strutture di un dimesso allevamento in località San Nicolò, secondo i parametri e le condizioni indicati nella specifica "scheda progetto" denominata IPR-d1(1)\_San Nicolò;

#### **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 prevede i gli interventi individuati nella tabella " XVI.5 – Impianti per l'ambiente, impianti di smaltimento e recupero rifiuti" del quadro sinottico degli interventi e localizzati nella Tavola n. 0 del POC. Gli stessi interventi sono sommariamente valutati nella scheda sistema denominata:

– SINGOLI INTERVENTI PROGRAMMATI IN TERRITORIO RURALE: Impianti per l'ambiente, impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti;

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

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

#### **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 ss 16, 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 POC ammette l'attuazione degli interventi da realizzarsi secondo le disposizioni del piano di protezione civile.

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

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

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

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

1. Il RUE disciplina all'art. III.41 gli interventi ordinari ammessi nel Mezzano. Si considerano compatibili con tali disposizioni gli interventi programmati, localizzati nella Tavola n. 0 del POC .

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

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

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

per quanto riguarda le fonti pubbliche:

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

per quanto riguarda le modalità di apporto di capitale privato:

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

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

- risorse proprie dell'amministrazione comunale individuate in sede di approvazione del bilancio comunale, compresi i suoi allegati tra i quali in particolare il programma OOPP, secondo le procedure e le disposizioni previste dalla normativa vigente. In particolare le risorse derivanti dalle monetizzazioni e dai contributi di costruzione, dovranno essere destinati prioritariamente alla manutenzione, delle dotazioni preesistenti, al miglioramento e la rifunzionalizzazione dei servizi pubblici già esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità, ovvero alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di piste ciclabili e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici. Le modalità di impiego delle risorse pubbliche dovranno conformarsi alle disposizioni delle norme vigenti.
- risorse dei privati promotori degli interventi, cui spetta la realizzazione diretta anche delle urbanizzazioni primarie e secondarie, ivi comprese le dotazioni territoriali ed ecologiche ambientali, in relazione agli interventi di iniziativa privata, secondo quanto disposto dalle

convenzioni o atti d'obbligo integrativi del provvedimento autorizzativo.

- contributi di enti sovraordinati, assegnati in relazione a procedure concorsuali dagli stessi attivate ovvero secondo accordi tra enti distribuzione di fondi per la realizzazione di programmi complessi o politiche settoriali che definiscano la distribuzione di risorse , quali ad esempio i fondi comunitari in relazione ai programmi ;
- combinazioni delle risorse di cui ai punti precedenti, in particolare per gli interventi oggetto di accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000, secondo gli impegni reciproci ivi stabiliti;
- perequazione urbanistica (declinata nel presente POC in termini di aree e diritti edificatori) o territoriale (declinabile in termini economici attraverso strumenti quali i “fondi di compensazione” nell’ambito di Accordi Territoriali tra enti).

3. Nell’elaborato recante il “quadro sinottico degli interventi programmati”, è sommariamente indicata la tipologia di finanziamento per ciascuno degli interventi pubblici ivi previsti secondo le seguenti tipologie.

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

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

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

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

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

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

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

**fine documento**