



# Piano strutturale comunale associato bassa romagna **Conselice**

marzo 2009



## PIANO STRUTTURALE COMUNALE Norme di attuazione **CONTRODEDUZIONI**

ADOTTATO Delibera di C.C. n. 52 del 17/07/2008  
APPROVATO Delibera di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
PUBBLICATO BUR n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Sindaco**

Maurizio Filipucci

**Assessore competente**

Stefano Andraghetti

**Segretario Comunale**

Valeria Villa

**Responsabile della gestione associata  
e del procedimento del PSC**

Arch. Teresa Chiauzzi

**Responsabile del Servizio comunale competente** Ing. Carlo Argnani

**Progettisti PSC**

Tecnicoop-Bologna : Arch. Rudi Fallaci

(di concerto con l'Ufficio di Piano Associato)

Arch. Carlo Santacroce

Presidente dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna

Raffaele Cortesi

Referente dei Sindaci

Antonio Pezzi

I Sindaci

Angelo Antonellini (Alfonsine)

Mirco Bagnari (Fusignano)

Giovanni Ciarlariello (Bagnara di Romagna)

Raffaele Cortesi (Lugo)

Linda Errani (Massa Lombarda)

Maurizio Filipucci (Conselice)

Antonio Pezzi (Cotignola)

Franca Proni (S. Agata sul Santerno)

Laura Rossi (Bagnacavallo)

Pietro Vanicelli (Rusi)

Coordinamento Assessori all'Urbanistica

Luigi Antonio Amadei (S. Agata sul Santerno)

Stefano Andraghetti (Conselice)

Mirco Bagnari (Fusignano)

Loris Bertazzini (Alfonsine)

Emilio Bianchi (Bagnara di Romagna)

Enzo Bosi (Rusi)

Linda Errani (Massa Lombarda)

Nicola Pasi (Lugo)

Luca Piovaccari (Cotignola)

Eleonora Proni (Bagnacavallo)

con il contributo degli Assessori

Fausto Bordini (Lugo)

Gianluigi Castellari (Rusi)

Paolo Graziani (Bagnacavallo)

Giordano Tabanelli (Fusignano)

Canzio Giuseppe Visentin (Bagnara di Romagna)

Comunicazione

Servizio Comunicazione Unione dei Comuni della Bassa Romagna

Mariangela Baroni, Marco Mordenti

con la collaborazione di

Giulia Razzaboni, Giovanni Razzani

Redazione del Quadro Conoscitivo e della Valsat

Gruppo tecnico ufficio di piano associato

Teresa Chiauzzi, responsabile della Gestione associata e del procedimento del PSC (Lugo)

Gabriele Montanari, responsabile del Coordinamento tecnico (Bagnacavallo)

Coordinamento tecnico

Carlo Argnani (Conselice)

Nadia Bacchini (Lugo)

Silvana Capanni (Lugo)

Marco Cerfogli (Massa Lombarda)

Daniilo Cesari (Conselice)

Michele Cipriani (Fusignano)

Marina Doni (Rusi)

Gian Franco Fabbri (S. Agata sul Santerno)

Valeria Galanti (Alfonsine)

Mirella Lama (Lugo)

Fulvio Pironi (Cotignola)

Gianluca Solaroli (Lugo)

Daniilo Toni (Bagnara di Romagna)

Collaboratori

Luca Baccarelli

Sara Gagliardi

Paola Mengolini

Alessandra Proni

Raffaele Ravaglia

Giovanni Virgilio

Collaboratori amministrativi

Vanna Amadei (Lugo)

Silvia Tronconi (Lugo)

Collaboratori Tecnicoop

Chiara Biagi, Andrea Franceschini

Contributi specialistici

Rosalba D'Onofrio (Paesaggio)

Genesis - Massimo D'Angelillo (Indagini socio economiche)

La Fenice - Archeologia e Restauro (Analisi potenzialità archeologiche)

Servin - Georgios Georgiou, Michela Lavagnoli, Giorgio Frassinetti (Ambiente e sismica)

Marco Tampieri (Riconoscizione immobili monumentali e vincoli)

Tecnicoop - Franca Conti (Zonizzazione acustica)



<b>TITOLO I -</b>	<b>CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DISPOSIZIONI</b>	<b>6</b>
<b>GENERALI</b>		
Art. 1.1	Validità ed efficacia del Piano Strutturale	6
Art. 1.2	Concezione, obiettivi del Piano e contenuti specifici	7
Art. 1.3	Elaborati del Piano Strutturale	7
Art. 1.4	Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo	10
Art. 1.5	Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni	11
Art. 1.6	Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti	11
Art. 1.7	Definizioni e sigle	13
Art. 1.8	Valore delle individuazioni grafiche	19
Art. 1.9	Permesso di costruire in deroga	20
<b>TITOLO II -</b>	<b>TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE E</b>	<b>22</b>
<b>DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO</b>		
Art. 2.1	Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio	22
	<b>TUTELE AMBIENTALI</b>	<b>24</b>
Art. 2.2	Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	24
Art. 2.3	Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	27
Art. 2.4	Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	31
Art. 2.5	(Omissis)	33
Art. 2.6	Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: dossi di pianura	33
Art. 2.7	Sistema delle aree forestali	34
Art. 2.8	Alberi monumentali	37
Art. 2.9	Maceri e specchi d'acqua minori	37
	<b>TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI</b>	<b>38</b>
Art. 2.10	Zone ed elementi di interesse storico-archeologico	38
Art. 2.11	Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione	39
Art. 2.12	Canali storici e terreni interessati da bonifiche storiche di pianura	41
Art. 2.13	Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico	42
Art. 2.14	Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale	42
Art. 2.15	(omissis)	43
Art. 2.16	Viabilità storica	43
	<b>VINCOLO PAESAGGISTICO</b>	<b>45</b>
Art. 2.17	Aree soggette a vincolo paesaggistico	45
	<b>TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITÀ E ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO</b>	<b>46</b>
Art. 2.18	Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico	46
Art. 2.19	Fasce di pertinenza fluviale	47
Art. 2.20	Aree ad alta probabilità di inondazione	49
Art. 2.21	(Omissis)	51
Art. 2.22	(Omissis)	51
Art. 2.23	(Omissis)	51
Art. 2.24	(Omissis)	51
Art. 2.25	(Omissis)	51

Art. 2.26	(Omissis)	51
Art. 2.27	(Omissis)	51

### **TITOLO III - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: QUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO** **52**

AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE		52
Art. 3.1	Unità di Paesaggio	52
Art. 3.2	Linee portanti della valorizzazione ambientale	54
Art. 3.3	Consolidamento e sviluppo della rete ecologica	55
INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO.		56
Art. 3.4	Classificazione delle strade	56
Art. 3.5	Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC	57
Art. 3.6	Valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardo alle previsioni di nuove strade e direttive al POC e al RUE.	58
Art. 3.7	Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti	60

### **TITOLO IV - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI GENERALI PER LO SVILUPPO URBANO** **64**

Art. 4.1	Classificazione generale del territorio comunale	64
CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI		64
Art. 4.2	Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e relative funzioni complementari	64
Art. 4.3	Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per la popolazione	66
Art. 4.4	Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni	69
Art. 4.5	Dotazioni ecologico-ambientali	71
PEREQUAZIONE URBANISTICA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE		72
Art. 4.6	Perequazione urbanistica e diritti edificatori	72
Art. 4.7	Modalità di attuazione del PSC: ruolo del POC e del RUE	76

### **TITOLO V – ASSETTO STUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI RIGUARDANTI I DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO** **80**

TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE		80
Art. 5.1	Centri storici (ACS)	80
Art. 5.2	Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati (AUC)	82
Art. 5.3	Territorio urbanizzato : ambiti da riqualificare (AR)	85
Art. 5.4	Ambiti specializzati per attività produttive (ASP1)	88
Art. 5.5	Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani (ANS)	91
Art. 5.6	Limitati interventi residenziali integrativi non localizzati	100
Art. 5.7	Nuovi potenziali ambiti specializzati per attività produttive (ASP2)	101
Art. 5.8	Limitati interventi di ampliamento di attività produttive non localizzati	104
Art. 5.9	Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti	105

TERRITORIO RURALE	110
Art. 5.10 Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione	110
Art. 5.11 Direttive al RUE e al POC	111
<b>ALLEGATO A</b>	<b>116</b>



## **TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1.1 Validità ed efficacia del Piano Strutturale**

1 Il presente Piano Strutturale del Comune di Conselice, elaborato in forma associata con i Comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Cotignola, Fusignano, Lugo, Massa Lombarda, Russi, S.Agata sul Santerno, è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 "Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio" e costituisce parte del complesso degli atti di pianificazione territoriale con i quali il Comune, come previsto dall'art. 28 della citata L.R. 20/2000, disciplina l'utilizzo e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse.

2. Ai fini delle correlazioni con la legislazione nazionale, il presente Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio e il Piano Operativo Comunale compongono insieme il Piano Regolatore Generale del comune di cui alla L. 1150/1942 e succ. modificazioni.

3. L'approvazione del Piano Strutturale, quando congiunta con l'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale, comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del pre-vigente Piano Regolatore Generale e sue varianti.

4. Le determinazioni del PSC sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli, ai fini della redazione e delle modifiche del Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE) e del Piano Operativo Comunale (POC).

5. Il PSC non assegna diritti edificatori né a porzioni di territorio né a soggetti pubblici o privati, pertanto ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione di vincoli e condizioni non finalizzati all'esproprio di cui all'art. 6 commi 1 e 2 della L.R. 20/2000.

6. Le previsioni del PSC 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. Le previsioni del PSC costituiscono base di riferimento per i pareri e le intese di cui all'art. 81, comma 4, del D.P.R. 616/77 e all'art. 37, della L.R. 20/2000 e s. m. e i. ed altresì per gli accertamenti e verifiche di conformità e la conclusione di "Accordi di Programma", rispettivamente di cui al D.P.R. 383/1994 ed ai sensi dell'art. 34, del D. Lgs 267/2000", nonché ai sensi dell'art.25, della L. 210/85, per quanto di interesse e competenza comunale.

7. Le previsioni del PSC che interagiscono con decisioni provinciali e di 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 s. m. e i. ed all'art. 158, della L.R. 3/1999 e s. m. e i..

8. (Omissis)

9. Il presente Piano Strutturale verrà in seguito indicato con la sigla PSC; il Piano Regolatore Generale e sue varianti sarà indicato come 'P.R.G. previgente'.

## **Art. 1.2 Concezione, obiettivi del Piano e contenuti specifici**

1 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo dell'intero territorio comunale e ne tutela l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale, in coerenza con le linee di assetto territoriale definite dalla pianificazione provinciale.

2 Obiettivi generali del Piano Strutturale Comunale sono quelli indicati all'art. 2 della L.R. 20/2000 comma 2. Gli obiettivi specifici sono quelli richiamati nella relazione illustrativa, nonché quelli indicati per ciascun ambito territoriale negli articoli del Titolo IV e V.

3 Il Piano Strutturale Comunale è costituito:

- dal Quadro Conoscitivo del territorio comunale;
- dagli elaborati cartografici e normativi che esplicitano le disposizioni strutturali del Piano, fra le quali si distinguono quelle di carattere generale, di cui in particolare ai Titoli I e II delle presenti norme, e quelle riferite a specifici ambiti del territorio, di cui in particolare ai Titoli IV e V delle presenti Norme;
- dalla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT).

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

## **Art. 1.3 Elaborati del Piano Strutturale**

1 Il Piano Strutturale Comunale è composto dai seguenti elaborati :

a) la **Relazione illustrativa**;

b) il **Quadro conoscitivo** (prodotto con riferimento al territorio complessivo dei comuni dell'Unione Bassa Romagna e del Comune di Russi), costituito da:

*Relazione illustrativa*

*Analisi specialistiche : (depositate presso l'Ufficio di Piano Associato)*

1) *"Il sistema economico e sociale - Sviluppo economico, tendenze demografiche, proiezioni sul fabbisogno abitativo nella Bassa Romagna";*

1A ) *"Proiezioni demografiche, fabbisogno di servizi ed edilizia sociale";*



- 2) *“Il paesaggio della Bassa Romagna”*;
- 3) *“Geologia, Ambiente e Sismica”*.
- 3A) *“Analisi Sismica”*
- 4) *“La mobilità nel territorio della Bassa Romagna”*

Elaborato cartografici:

Elaborato cartografici:

CARTA 1	(ST 1)	<i>I ranghi funzionali dei centri abitati</i>
CARTA 2	(ST 2)	<i>Dotazioni territoriali ( 18 carte, capoluoghi e frazioni)</i>
CARTA 3	(ST 3)	<i>Aree con potenzialità di recupero</i>
CARTA 4	(ST 5)	<i>Ambiti specializzati, grandi strutture commerciali, poli produttivi comunali</i>
CARTA 5	(ST 6)	<i>Dotazioni di servizi</i>
CARTA 6	(ST 7)	<i>Rete elettrica Enel e Ami e impianti SRB e Radio</i>
CARTA 7	(ST 8)	<i>Rete distribuzione idrica</i>
CARTA 8	(ST 9)	<i>Rete distribuzione fogne e depuratori</i>
CARTA 9	(ST 10)	<i>Rete distribuzione gas, zone servite</i>
CARTA 10	(ST 11)	<i>Attività produttive ad elevato impatto ambientale, RIR, VIA e AIA</i>
CARTA 11	(ST 12bis)	<i>Edifici di valore storico - architettonico, culturale e testimoniale</i>
CARTA 12	(STM 1)	<i>Viabilità principale esistente</i>
CARTA 13	(STM 2 )	<i>Trasporto pubblico</i>
CARTA 14	(STM 3)	<i>Viabilità di previsione</i>
CARTA 15	(STM 4)	<i>Piste ciclabili e percorsi turisti ambientali - esistenti e di progetto</i>
CARTA 16		<i>Le componenti del paesaggio contemporaneo, rischi ambientali e paesistici, dinamiche evolutive</i>
CARTA 17		<i>L'evoluzione del paesaggio della Bassa Romagna nella cartografia storica</i>
CARTA 18		<i>L'immagine del territorio della Bassa Romagna - La percezione del paesaggio e il concetto di trasformazione</i>
CARTA 19	(SNA 1)	<i>Le reti ecologiche –stralcio tavola 6 del PTCP</i>
CARTA 20	(SNA 2)	<i>Alluvioni storiche</i>
CARTA 21	(SNA 3)	<i>Rete scolante (che comprende le acque pubbliche)</i>
CARTA 22	(SNA 4)	<i>Subsidenza: linee isocinetiche (velocità di abbassamento)</i>
CARTA 23	(SNA 6)	<i>Siti contaminati</i>
CARTA 24	(SNA 7a)	<i>Uso del suolo ed evoluzione storica (II edizione RER)</i>
CARTA 25	(SNA 7b)	<i>Uso del suolo ed evoluzione storica (III edizione ER)</i>
CARTA 26	(SNA 8)	<i>Rete irrigua agricola</i>
CARTA 27	(SNA 9)	<i>Vincoli ambientali vigenti</i>
CARTA 28	(SNA 10 - 11)	<i>Zone vulnerabili e a rischio d'incendio - Aree di protezione degli habitat: parco del Delta, RNS, SIC, ZPS</i>
CARTA 29	(SNA 13)	<i>Geomorfologia</i>
CARTA 30	(SNA 14)	<i>Altimetria</i>

CARTA 31	(SNA 15)	<i>Litologia di superficie</i>
CARTA 32	(SNA 16)	<i>Carta dell'ubicazione delle prove geognostiche</i>
CARTA 33	(SNA 17)	<i>Carta della resistenza alla punta – Rp dal p.c. fino a 3 metri di profondità</i>
CARTA 34	(SNA 18)	<i>Carta della resistenza alla punta – Rp dai 3 metri ai 6 metri di profondità</i>
CARTA 35	(SNA 19)	<i>Carta della resistenza alla punta – Rp dai 6 metri ai 10 metri di profondità</i>
CARTA 36	(SNA 20)	<i>Carta dell'indice del potenziale di liquefazione</i>
CARTA 37	(SP 1)	<i>Lo stato di Attuazione dei PRG vigenti al 31/12/2008</i>
CARTA 38	(SP 2)	<i>Vincoli soggetti ad esproprio (16 carte, capoluoghi e frazioni)</i>
CARTA 39	(SP 3bis)	<i>Zonizzazione acustica- quadro d'unione</i>
CARTA 40	(SP 4)	<i>Piani di Bacino</i>
CARTA 41	(SP 5)	<i>PTCP: Unità di Paesaggio</i>
CARTA 42	(SP 6)	<i>PTCP: Sistemi zone ed elementi del Piano</i>
CARTA 43	(SP 7)	<i>Il Piano per le attività estrattive (PIAE)</i>
CARTA 44	(ST 13)	<i>Fasce di rispetto di: elettrodotti, metanodotti, etilenodotti, aeroporti, discariche, depuratori</i>
CARTA 45	(SV 1)	<i>Rischi e criticità idrauliche, stato dei depuratori</i>
CARTA 46	(SV 2)	<i>Criticità del sistema idrico</i>
CARTA 47	(SV 3)	<i>Criticità della mobilità</i>
CARTA 48	(SV 4)	<i>Criticità sistema territoriale</i>
CARTA 49	(SV 5)	<i>Criticità reti tecnologiche</i>
CARTA 50	(SV 6)	<i>Attività produttive ad elevato impatto ambientale, AIA, VIA, RIR, allevamenti incompatibili</i>
CARTA 51	(SV 7)	<i>Criticità sistema naturale ambientale</i>
CARTA 52	(ST 14)	<i>Carta delle potenzialità archeologiche del territorio</i>
CARTA 53	(SV 8)	<i>Superficie utilizzabile per spandimenti d'azoto di origine organica</i>

c) le presenti **Norme di attuazione**;

d) la **Tavola n. 1** del PSC – **Schema di assetto strutturale degli insediamenti e della mobilità** – foglio unico in scala 1:50.000 esteso al territorio dei comuni dell'Unione Bassa Romagna e del comune di Russi, contenente l'indicazione delle principali azioni progettuali di rilievo sovracomunale relative allo sviluppo del sistema insediativo e produttivo e la mobilità, con funzione di mero inquadramento ma priva di valore normativo al di fuori del territorio comunale di cui al presente PSC;

e) la **Tavola n. 2** del PSC – **Sistema spaziale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali**, in foglio unico in scala 1:50.000 esteso al territorio dei comuni dell'Unione Bassa Romagna e del comune di Russi, contenente l'indicazione delle

principali azioni progettuali riguardanti la valorizzazione delle risorse ambientali e la rete ecologica, con funzione di mero inquadramento ma priva di valore normativo al di fuori del territorio comunale di cui al presente PSC;

f) la **Tavola n. 3** del PSC – **Carta dei vincoli e delle tutele** –in scala 1:10.000; contenente l'individuazione grafica dei vincoli e tutele che limitano o condizionano le trasformazioni;

g) la **Tavola n. 4** del PSC – **Schema di assetto strutturale** –in scala 1:10.000; contenente la classificazione generale del territorio e la suddivisione del territorio in ambiti a cui corrispondono differenti politiche e forme di intervento;

h) la Relazione di **VALSAT – Rapporto di VALSAT** , contenente gli elementi per le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni del Piano e le indicazioni per i monitoraggio degli effetti dell'attuazione.

#### **Art. 1.4   Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo**

1   Il Quadro Conoscitivo, che costituisce un elaborato specifico del Piano Strutturale, si avvale degli studi raccolti e sviluppati in sede di formazione del piano stesso e dei contributi conoscitivi acquisiti in sede di Conferenza di Pianificazione.

2   L'Amministrazione comunale provvede al periodico aggiornamento degli elaborati del Quadro Conoscitivo sulla base delle informazioni raccolte attraverso la propria attività istituzionale ovvero rese disponibili da altri enti. In particolare il Quadro Conoscitivo deve essere necessariamente aggiornato in occasione dell'elaborazione dei Piani Operativi Comunali successivi al primo.

3   In occasione di ogni intervento di trasformazione fisica o funzionale di una porzione di territorio o di un immobile, il soggetto proponente concorre all'aggiornamento sistema informativo comunale finalizzato al Quadro Conoscitivo attraverso la compilazione della scheda tecnica-descrittiva, che dovrà essere prevista dal RUE, e il cui modello sarà definito con apposita determinazione.

4.   Gli aggiornamenti o modificazioni attinenti agli elaborati del Q.C. e alla Tav. 3 del PSC, derivanti da qualsiasi piano sovraordinato o da leggi nazionali o regionali che abbiano valenza territoriale il cui recepimento sia un atto dovuto, possono esser eseguiti con determina dirigenziale previa presa d'atto del Consiglio Comunale senza che ciò comporti la procedura di variante al PSC, ferme restando le procedure di legge o i piani sovraordinati che prevedano modalità e/o procedure diverse.

5. L'Amministrazione Comunale promuove la diffusione delle conoscenze sulle caratteristiche e sullo stato del proprio territorio presso tutti i cittadini ed in particolare presso le associazioni che costituiscono espressioni della cultura e dell'economia locale,

attraverso la messa a disposizione del Quadro Conoscitivo e attraverso l'agevolazione della sua consultazione anche attraverso procedure informatiche.

#### **Art. 1.5 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni**

1 Il Piano Strutturale Comunale, sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel Quadro Conoscitivo, definisce nell'elaborato VALSAT:

- gli obiettivi di sostenibilità ambientale delle trasformazioni;
- le schede che evidenziano le condizioni e le criticità di ciascun ambito territoriale potenzialmente interessabile da trasformazioni significative, e le eventuali azioni o mitigazioni atte ad evitare, ridurre o compensare effetti gli ambientali negativi connessi agli interventi previsti dal Piano;
- le azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione del Piano e dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.

2 Il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce direttamente le condizioni e i limiti per le trasformazioni ammissibili tramite attuazione diretta non programmata attraverso il POC. Il RUE inoltre stabilisce per tutti i tipi di interventi, ivi compresi quelli soggetti a pianificazione operativa ed attuativa, gli elaborati tecnici da predisporre a cura del proponente e le procedure per la verifica degli effetti ambientali delle opere e delle trasformazioni previste.

3 Il Piano Operativo Comunale contiene uno specifico capitolo dedicato alla Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni, limitatamente a quelle in esso previste, ivi comprese le opere pubbliche e le infrastrutture, e alla pre-individuazione delle eventuali condizioni e mitigazioni da prevedere e precisare negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti.

4. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VALSAT, comprendenti una prima individuazione delle criticità da affrontare in fase di pianificazione operativa ed attuativa, costituiscono un riferimento necessario per l'Amministrazione comunale ai fini dell'elaborazione del POC, e per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Attuativi.

#### **Art. 1.6 Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti**

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000, dalla data di adozione del PSC, e fino alla definitiva approvazione, comunque per una durata non superiore a cinque anni, si applicano le misure di salvaguardia, ossia:

- è sospesa ogni determinazione in merito a permessi di costruire per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;

- nel caso di presentazione di Dichiarazioni di Inizio di Attività per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano 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 piani urbanistici attuativi (come definiti all'art. 1.8) che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano adottato.

2. In specifico gli aspetti prescrittivi per i quali si applica la salvaguardia sono espressamente ed esclusivamente i seguenti:

- tutte le disposizioni prescrittive riguardanti la tutela dell'ambiente, dell'identità storico-culturale e della sicurezza del territorio di cui al Titolo II delle presenti norme;
- la classificazione ed individuazione del territorio urbanizzato, del territorio urbanizzabile e del territorio rurale di cui all'art. 4.1.

3. Fatto salvo il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II, sono considerati comunque non in contrasto con le prescrizioni del PSC adottato i PUA il cui procedimento di approvazione sia 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.

4. I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità. In caso di previsioni urbanistiche del PSC, del RUE o del POC difforni rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

5. Fino all'adozione del POC, continuano ad essere approvabili i PUA in attuazione del PRG previgente che siano non in contrasto con gli aspetti prescrittivi del Piano di cui al comma 2.

Fino all'adozione del RUE, continuano ad essere attuabili gli interventi diretti che siano non in contrasto con gli aspetti prescrittivi del Piano di cui al comma 2.

Fino all'adozione del RUE, continuano inoltre ad essere attuabili gli interventi non in contrasto col primo punto del comma 2 purché interni al perimetro del territorio urbanizzato definito dal PRG previgente.

6. Le prescrizioni dei piani di recupero approvati restano applicabili anche dopo la scadenza prevista per il Piano di Recupero stesso, fino all'avvenuta approvazione di diverse e specifiche disposizioni del RUE o del POC.

## Art. 1.7 Definizioni e sigle

1. Ai fini del presente piano, del POC e del RUE, si assumono le seguenti definizioni e si utilizzano le seguenti sigle

**Alloggio:** unità immobiliare ad uso residenziale; nelle valutazioni della capacità insediativa il PSC assume come riferimento una dimensione media dei nuovi alloggi pari a 100 mq. di SC (v.).

**Ambito:** una porzione di territorio identificata dal PSC in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal PSC a tali porzioni di territorio.

**Area:** una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

**Capacità insediativa (urbana):** è la misura dell'entità degli insediamenti urbani realizzabili in un determinato *ambito* (v.) o tipologia di ambiti o porzione del territorio comunale; è misurata in mq. di SC (v.) ovvero in *alloggi* (v.).

**Capacità insediativa per attività produttive:** è la misura dell'entità degli insediamenti specializzati per attività produttive realizzabili in un determinato *ambito* (v.) o tipologia di ambiti o porzione del territorio comunale; è espressa con la misura dell'ambito o area in mq. di ST. (v.).

**Carico urbanistico:** il carico urbanistico di un insediamento è dato convenzionalmente dall'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina. Si considerano l'entità delle dotazioni necessarie di infrastrutture per l'urbanizzazione, delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni di parcheggi pertinenziali, in base alle dimensioni ed agli usi presenti o previsti nell'insediamento. Ai sensi dell'art. 28, della L.R. 31/2002 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di:

- aumento delle superficie utile degli edifici;
- mutamento delle destinazione d'uso quando il nuovo uso richieda un incremento delle dotazioni territoriali;
- aumento delle unità immobiliari.

**Comparto di attuazione** (o semplicemente **comparto**): l'unità territoriale interessata da (o da interessare con) un piano urbanistico attuativo (*PUA*) (v.); qualora sia individuato dal *POC* (v.) con un'apposita perimetrazione costituisce l'unità territoriale minima ovvero obbligatoria da interessare con un *PUA*.

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

**Comparto edificatorio:** l'unità minima che deve essere attuata con un *intervento edilizio* (v.) diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'art. 23 della L. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

**Costruzione:** 'costruzione edilizia', alias 'opera edilizia', o semplicemente 'costruzione' è qualsiasi *manufatto* (v.), fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.

Nelle costruzioni edilizie si distinguono quattro tipologie: gli **edifici** (o fabbricati); gli **impianti** (o strutture tecnologiche); le **infrastrutture** ; i **manufatti** diversi . Ciascuna di tali tipologie è meglio definita nel RUE.

**Densità edilizia, territoriale o fondiaria:** vedi Indice di Utilizzazione, territoriale o fondiario.

**Diritto edificatorio (DE):** rappresenta la potenzialità di edificazione che il POC (v.) riconosce e attribuisce ai soggetti proprietari di una determinata area o *immobile* (v.) o insieme di aree o immobili nel caso in cui tale area sia interessata da un *comparto* (v.) di trasformazione urbanistica o sia ceduta al Comune nel quadro di una trasformazione urbanistica prevista nel POC stesso. Il diritto edificatorio diventa quindi effettivo solo nel momento in cui il POC definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detta area ed è attuabile esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. L'entità del diritto edificatorio è espressa in mq di SC ed è calcolata sulla base di un *indice perequativo* (v.) in relazione alle condizioni di fatto e di diritto dell'area.

**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.

**ERS:** edilizia residenziale sociale ( vedi art. 4.2 punto 5)

**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 gli impatti della nuova realizzazione, e in particolare l'impatto visivo dai principali punti di vista esterni ad essa.

**Fascia di rispetto stradale e ferroviaria:** fascia di terreno sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di *costruzioni* (v.) o all'impianto di alberi o siepi; per le strade, ai sensi del Codice della Strada, ovvero del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, si misura dal confine della *sede stradale* (v.); per le ferrovie si misura dal più vicino binario.

**Funzioni di servizio complementari alla residenza:** si intendono gli esercizi commerciali di vicinato o di media dimensione, 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.

**IAP:** il soggetto in possesso della documentazione comprovante il titolo Imprenditore Agricolo Professionale, come definito ai sensi del D.L. 29/03/2004 n.99.

**Immobile:** sono 'beni immobili' ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili':

- il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree';
- le *costruzioni* edilizie (v.);
- gli alberi;
- i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).

**Indice di Utilizzazione, territoriale o fondiario** (ovvero **Densità edilizia, territoriale o fondiaria**): è il rapporto fra l'entità della superficie edificata o edificabile in una determinata area e l'estensione della sua *superficie territoriale* (v.) o *fondiaria* (v.); è data dal rapporto  $UT = SC/ST$  (v.) (densità territoriale o indice di utilizzazione territoriale) ovvero dal rapporto  $UF = SC/SF$  (v.) (densità fondiaria i indice di utilizzazione fondiaria). Si misura in mq/mq.

**Indice perequativo (IP):** esprime il *diritto edificatorio* (v.) di un area per unità di superficie; è stabilito dal POC, sulla base delle indicazioni del PSC, in relazione alle differenti condizioni di fatto e di diritto delle aree. L'indice perequativo è espresso in mq di SC per mq., e non coincide con la *densità edilizia territoriale* (v.) (v. art. 4.6 e 4.7).

**Intervento:** si definisce 'intervento' un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di diritto in un *immobile* (v.). Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione territoriale e urbanistica e delle procedure di controllo edilizio si distinguono nelle seguenti tipologie:

- *Interventi edilizi*, ossia tipi di intervento che determinano cambiamenti dello stato fisico di un *immobile* (v.); i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente e possono essere ulteriormente specificati nel RUE;
- *Interventi di trasformazione urbanistica*, ossia atti che determinano cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche anche nello stato di diritto dei suoli; sono interventi di trasformazione urbanistica quelli di nuova urbanizzazione, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti con nuovi insediamenti e con diverse funzioni;
- *Interventi di cambio d'uso*, ossia che determinano modificazioni dello stato d'uso di un *immobile* (v.), sia esso un *edificio* (v.) o un'area;
- *significativi movimenti di terra*, ossia le rilevanti modificazioni morfologiche del suolo non a fini agricoli ed estranei all'attività edificatoria;

**Interventi di nuova costruzione:** si intendono gli interventi di nuova costruzione come definiti dall'Allegato alla L.R. 31/2002.



**Interventi di recupero:** si intendono gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ripristino tipologico, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di recupero e risanamento delle aree libere, come definiti dall'Allegato alla L.R. 31/2002. Nel concetto di recupero si ricomprende, salvo diversa specificazione normativa, anche il riuso, ossia il cambio d'uso, per usi compatibili e ammessi dagli strumenti urbanistici.

**Opera edilizia:** alias *costruzione* (v.).

**PAI-PO:** "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico" dell'Autorità di bacino del Fiume Po approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001, e successive modificazioni e integrazioni.

**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.

**Piani urbanistici vigenti:** vedi strumenti urbanistici vigenti.

**POC:** Piano Operativo Comunale.

**PRG:** Piano Regolatore Generale Comunale.

**PRIT:** Piano Regionale Integrato dei Trasporti.

**PdBReno:** insieme degli strumenti di pianificazione di bacino dell'Autorità di Bacino del Reno, costituiti principalmente, per quanto riguarda il territorio dei comuni di 'Bassa Romagna', dal "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini del Fiume Reno e Torrenti Idice, Sillaro e Santerno" dell'Autorità di bacino del Reno (PSAI-Reno) approvato con delibera della G.R. Emilia-Romagna n. 567 del 7 aprile 2003, e successive modificazioni e integrazioni; dal "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Torrente Senio" dell'Autorità di bacino del Reno (PSAI-Senio) approvato con delibera della G.R. Emilia-Romagna n. 1945 del 24 settembre 2001, e successive modificazioni e integrazioni; nonché dalla "Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno" approvata dal comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino nella seduta del 23/03/2008.

**PSRI-ADBR:** "Piano Stralcio di bacino per il rischio idrogeologico" dell'Autorità dei bacini Regionali Romagnoli approvato con delibera della G.R. Emilia-Romagna n. 350 del 17 marzo 2003, e successive modificazioni e integrazioni.

**PSC:** Piano Strutturale Comunale.

**PTCP:** Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

**PTPR:** Piano Territoriale Paesistico Regionale.

**PUA:** Piano Urbanistico Attuativo.

**Q:** superficie coperta.

**RIR (stabilimenti RIR):** stabilimenti a rischio di incidente rilevante

**Rischio idraulico:** il rischio idraulico (R) per ciò che concerne i danni dovuti all'inondazione di una data area, è definito mediante l'espressione:  $R = P \times W \times V$ , dove P (pericolosità) è la probabilità di accadimento del fenomeno di inondazione caratterizzata da una data intensità (quota raggiunta dall'acqua, tempi di inondazione, tempi di permanenza dell'acqua, ecc.); W (valore degli elementi a rischio) è il parametro che definisce quantitativamente, in modi diversi a seconda della tipologia di danno presa in considerazione, , gli elementi presenti all'interno dell'area inondata; V (vulnerabilità) è la percentuale prevista di perdita degli elementi esposti al rischio per il verificarsi dell'evento critico considerato.

**Ristrutturazione urbanistica:** gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica fanno parte degli *interventi di trasformazione urbanistica* (v.).

**RUE:** Regolamento Urbanistico-Edilizio.

**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 ambientazione* (v.).

**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.

**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 i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata e programmi e tutti gli strumenti urbanistici attuativi e/o programmi ad essi riconducibili.

**Sub-ambito:** è una partizione interna di un ambito, individuata dal RUE a recepimento di piani sovraordinati, ovvero sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio.

**Su:** superficie utile: vedi la definizione di Superficie complessiva.

**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 Sac coincidono rispettivamente con la Su e la Snr come definite nel D.M. 801 del 1977; 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.

**Superficie fondiaria (SF):** è la superficie di un *unità edilizia* (v.) o di un'*unità fondiaria* (v.); rispetto alla *superficie territoriale* (v.) è misurata al netto delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione e alle altre dotazioni territoriali (attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche).

**Superficie permeabile (SP) e superficie impermeabilizzata (SI):** si definisce superficie permeabile (SP) di un lotto o di un *comparto urbanistico* (v.) la porzione di questo priva o che verrà lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni o di *costruzioni* (v.) fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Per differenza la superficie impermeabilizzata (SI) corrisponde alle porzioni di suolo comunque interessate da pavimentazioni o *costruzioni* (v.) fuori o entro terra.

**Superficie territoriale (ST):** è la superficie di un insediamento, o di una porzione di territorio, comprendente sia le aree di pertinenza delle unità edilizie (*Superficie fondiaria* v.) che le aree per le opere di urbanizzazione e per le altre dotazioni territoriali (attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche).

**Territorio urbanizzato:** vedi art. 4.1.

**Territorio potenzialmente urbanizzabile:** vedi art. 4.1.

**Territorio rurale:** tutto il resto del territorio comunale che non sia urbanizzato o in corso di urbanizzazione o potenzialmente urbanizzabile.

**Trasformazione urbanistica (interventi di):** vedi la voce *intervento*.

**UdP:** Unità di paesaggio

**UF:** indice di utilizzazione fondiaria dato dal rapporto SC/SF; misura la densità fondiaria (vedi indice di utilizzazione fondiaria).

**Unità edilizia:** è l'unità organica costituita da un *edificio* (v.), quale oggetto dominante, nonché dalla sua area di pertinenza e dalle eventuali altre *pertinenze* (v.). L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'unità edilizia coincide con l'*edificio* (v.).

**Unità fondiaria:** è l'unità organica costituita da un'area, o porzione di suolo, quale oggetto dominante, e dalle sue eventuali *pertinenze* (v.) (*costruzioni* (v.) accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali *costruzioni* (v.) soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.

**UT:** indice di utilizzazione territoriale dato dal rapporto SC/ST; misura la densità territoriale (vedi indice di utilizzazione territoriale).

2. Nella redazione del RUE e del POC l'uso della terminologia di cui al presente articolo, si attiene alle corrispondenti definizioni di cui al punto precedente, ferma restando, la possibilità di integrarle con ulteriori precisazioni.

### **Art. 1.8 Valore delle individuazioni grafiche**

1. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo a scala di maggiore dettaglio l'individuazione delle aree interessate da vincoli o disposizioni di tutela identificate nella Tav. 3 del PSC possono operare scostamenti dei confini di dette aree che devono essere contenuti entro il limite massimo di m. 10,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. Entro questo limite tali scostamenti non costituiscono variante al PSC.

2. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo a scala di maggiore dettaglio l'individuazione degli ambiti normativi di cui alla L.R. 20/2000 e delle altre individuazioni o partizioni interne agli ambiti, di cui alla Tav. 4 del PSC, possono operare scostamenti dei perimetri di dette individuazioni che, salvo i casi di cui ai punti seguenti, devono essere contenuti entro il limite massimo di m. 20,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. Entro questo limite tali scostamenti non costituiscono variante al PSC.

3. Per quanto riguarda il valore delle indicazioni grafiche della Tav. 1 e della Tav. 4 riguardo alla viabilità di progetto valgono le disposizioni dell'art. 3.6.

4. Nel caso in cui il limite di un ambito urbanizzabile (ossia il limite di un ambito per nuovi insediamenti urbani o di un nuovo ambito specializzato per attività produttive di cui ai successivi articoli 5.5 e 5.7) 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 punto 2, portandolo a coincidere con uno dei due limiti laterali della sede stradale definito in base al progetto approvato della strada stessa.

5. Nel caso in cui il limite di un ambito urbanizzabile (ossia il limite di un ambito di nuovo insediamento o di un nuovo polo funzionale di cui ai successivi articoli 5.5 e 5.7) corrisponda nel PSC con il limite del territorio rurale e non si ricada nel caso di cui al precedente punto 4, il POC può ridefinire il limite dell'ambito urbanizzabile anche con scostamenti maggiori di quelli definiti al precedente punto 2. Nel caso che lo scostamento sia in ampliamento dell'ambito urbanizzabile e quindi a detrazione del territorio rurale, tale scostamento può raggiungere la misura lineare massima di m. 50.

#### **Art. 1.9    Permesso di costruire in deroga**

1. Si applicano le disposizioni dell'art. 15 della L.R. 25 novembre 2002 n.31 e successive modificazioni.



## **TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO-CULTURALE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO**

### **Art. 2.1 Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio**

1. Il PSC riporta, nella Tav. n. 3 l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio, nonché alle fragilità e vulnerabilità del territorio.

2. I seguenti elementi di tutela sono individuati nella Tav. 3 in quanto desunti e recepiti dal PTCP vigente:

- Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua (ove del caso integrati a recepimento degli strumenti di pianificazione di bacino),
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
- Zone di tutela naturalistica,
- Sistema delle aree forestali
- Dossi di pianura
- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico,
- Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione,
- Aree interessate dalle bonifiche storiche di pianura
- Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica e canali storici,

Tutte le modifiche alle individuazioni di cui di cui al presente punto sono da considerarsi Varianti al PSC e ne seguono la relativa procedura, salvo il caso seguente: qualora la Provincia e gli altri enti competenti per territorio approvino modifiche o aggiornamenti della carta forestale ai sensi e nelle forme di cui all'art. 2.7 comma 2, tali modifiche sono recepite dal Comune con apposito atto amministrativo, quale mero adeguamento tecnico;

3. I seguenti elementi di tutela sono individuati nella Tav. 3 in quanto desunti e recepiti dagli strumenti di pianificazione di bacino:

- Fasce di pertinenza fluviale
- Aree ad alta probabilità di inondazione,

Qualora l'Autorità di bacino competente per territorio adotti modifiche alla perimetrazione degli elementi suddetti, dopo la loro definitiva approvazione ed entrata in vigore tali modifiche sono recepite nelle cartografie del PSC con determina dirigenziale, senza che ciò costituisca variante al PSC, quale mero adeguamento a disposizioni sovraordinate.

4. I seguenti elementi sono individuati nella Tav. 3 in quanto aree interessate da vincolo paesaggistico in applicazione della Parte Terza, Titolo I°, del D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):

- a) le aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo ai sensi all'art. 136;
- b) le aree che, fino alla verifica di conformità e agli eventuali adeguamenti del piano paesaggistico e all'approvazione dei medesimi, ai sensi dell'art. 156, del D. Lgs 42/2004, sono comunque sottoposti alle disposizioni della Parte Terza, Titolo I°, del medesimo D.Lgs 42/2004, per il loro interesse paesaggistico e precisamente:
  - torrenti e corsi d'acqua costituenti acque pubbliche, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c);
  - aree coperte da boschi ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) (si è attribuito il vincolo paesaggistico alle aree forestali individuate dal PTCP);
  - zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 13/03/1976 n. 448, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera i);
  - aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) (si è attribuito il vincolo paesaggistico ai complessi archeologici e alle aree di concentrazione di materiali archeologici come individuate dal PTCP).

Per questi elementi, qualora le relative perimetrazione 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 PSC con determina dirigenziale, senza che ciò costituisca variante al PSC, quale mero adeguamento a disposizioni sovraordinate.

5. I seguenti elementi sono individuati nella Tav. 3 in applicazione di specifici provvedimenti regionali:

- Aree di riequilibrio ecologico,
- SIC e ZPS,
- alberi monumentali tutelati ai sensi della L.R. 2/1977.

Qualora la Regione approvi modifiche o aggiornamenti del perimetro del Parco Regionale del Delta del Po o del perimetro dei SIC o ZPS, o istituisca nuovi SIC o nuove ZPS, tali modifiche sono recepite dal Comune con apposito atto amministrativo, quale mero adeguamento a provvedimenti sovraordinati.

6. I seguenti elementi sono individuati nella Tav. 3 in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base degli elementi conoscitivi raccolti ai fini dell'elaborazione del PSC:



- centro storici,
- edifici accentrati o sparsi di valore storico-architettonico,
- aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche e percettive delle strutture dell'insediamento storico.

Tutte le modifiche alle individuazioni di cui di cui al presente punto sono da considerarsi Varianti al PSC e ne seguono la relativa procedura.

5. Per ciascuna delle aree e degli immobili oggetto delle individuazioni di cui sopra, il POC e il RUE rispettano le disposizioni di tutela di cui agli articoli seguenti del presente titolo e le disposizioni di legge e dei piani sovraordinati. Il RUE può dettare, se del caso, disposizioni più dettagliate, nel rispetto comunque della normativa sovraordinata.

6. Le disposizioni normative relative ai diversi ambiti del territorio comunale di cui al seguente Titolo V si applicano nel sovraordinato rispetto delle norme di tutela di cui al presente Titolo.

## **TUTELE AMBIENTALI**

### **Art. 2.2 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua**

1. *Individuazione.* Gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono individuati nelle Tavole n. 2 e n.3.

Qualora, successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme, entri in vigore un atto di pianificazione dell'Autorità di bacino competente per territorio che contenga una nuova e più precisa individuazione delle aree da considerarsi "alveo", e la Provincia recepisca formalmente tale nuova individuazione, le prescrizioni del presente articolo si applicano a tale individuazione. Il Comune provvede a recepire la nuova individuazione nelle cartografie del PSC con apposito atto amministrativo. Con atto dirigenziale può essere predisposto un elaborato tecnico che opera il coordinamento del PSC con le suddette modifiche derivanti dall'approvazione dello strumento di pianificazione di bacino o suoi stralci, fermo restando che, mantenendosi l'esclusivo valore giuridico proprio dei piani approvati, non è comunque consentita la trasformazione delle aree vincolate del PSC fino all'adeguamento dello stesso.

Nella Tav. 3 è rappresentato inoltre con simbologia lineare il restante reticolo idrografico costituito dai canali principali e secondari di bonifica; in questi casi l'alveo, a cui si applicano le norme del presente articolo, è costituito convenzionalmente dalle aree comprese entro una distanza planimetrica, in destra e in sinistra dall'asse, di 5 m. per parte; nel caso di tratti tombati si applicano le disposizioni previste dal Consorzio di bonifica competente. Le aree comprese tra argini continui su entrambi i lati del corso d'acqua sono comunque soggette alla normativa del presente articolo.

2. *Finalità specifiche e indirizzi d'uso.* Negli invasi ed alvei di cui al primo comma, comunque nel rispetto degli strumenti di pianificazione dell'Autorità di bacino, sono ammessi

esclusivamente interventi finalizzati alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica; eventuali occupazioni temporanee che non riducano la capacità di portata dell'alveo, debbono essere realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3939 del 6/9/94.

3. *Funzioni e attività diverse e interventi ammissibili.* Negli alvei non è ammissibile qualunque attività che possa comportare un apprezzabile rischio idraulico per le persone e le cose o rischio di inquinamento delle acque o di fenomeni di erosione. La presenza di attività e costruzioni per funzioni diverse da quelle di cui al precedente punto è ammissibile esclusivamente nei limiti e alle condizioni prescritte nei seguenti punti 4, 5, 6, 7 e 8.

4. *Attività agricole e forestali.* L'eventuale utilizzazione agricola del suolo, ivi compresi i rimboschimenti ad uso produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, deve essere tendenzialmente superata al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e l'efficacia della funzione di corridoio ecologico, nei limiti di compatibilità con l'efficiente deflusso delle acque.

5. *Infrastrutture e impianti di pubblica utilità.* Con riguardo alle seguenti infrastrutture e impianti tecnici per servizi essenziali di pubblica utilità, comprensivi dei relativi manufatti complementari e di servizio:

- infrastrutture per la mobilità;
- invasi, impianti la captazione, il trattamento e la distribuzione di acqua, nonché quelli a rete per lo scolo delle acque ;
- infrastrutture tecnologiche puntuali e a rete per il trasporto di energia, materiali e per la trasmissione di segnali e informazioni,

sono ammissibili interventi di:

- a) manutenzione di infrastrutture e impianti esistenti;
- b) ristrutturazione, ampliamento, potenziamento di infrastrutture e impianti esistenti non delocalizzabili;
- c) realizzazione ex-novo, quando non diversamente localizzabili, di attrezzature e impianti che siano previsti in strumenti di pianificazione provinciali, regionali o nazionali. La subordinazione alla eventuale previsione in uno di tali strumenti di pianificazione non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto di energia che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.

I progetti degli interventi di cui alle lettere b) e c) sono approvati dall'Ente competente previa verifica della compatibilità, anche tenendo conto delle possibili alternative, rispetto:

- agli obiettivi del PTCP e del presente piano;

- alla pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile;
- alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.

Per le infrastrutture lineari non completamente interrato deve essere previsto esclusivamente l'attraversamento, evitando che esse corrano parallelamente al corso d'acqua.

Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici, lungo le reti di scolo di bonifica va comunque mantenuta libera da ogni elemento che ostacoli il passaggio una fascia della larghezza di cinque metri esterna a ogni sponda o dal piede dell'argine.

Il progetto preliminare degli interventi di cui alle lettere b) e c) è sottoposto al parere vincolante, per quanto di sua competenza, dell'Autorità di Bacino.

6. *Altri interventi edilizi ammissibili.* Sui manufatti ed edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico dal PSC o di pregio storico-culturale e testimoniale dal RUE sono consentiti gli interventi ai sensi dei successivi artt. 2.13 e 2.14, fermo restando che il cambio d'uso è ammissibile a condizione che non determini aumento di rischio idraulico.

Sugli altri manufatti ed edifici non tutelati sono consentiti soltanto:

- interventi di manutenzione,
- interventi finalizzati ad una sensibile riduzione della vulnerabilità rispetto al rischio idraulico, comunque, nel caso di edifici, senza aumenti di superficie e di volume.

In particolare sui capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione; l'eventuale ristrutturazione e/o rilocalizzazione, purché si tratti di strutture amovibili e realizzate con materiali tradizionali, è ammissibile solamente qualora prevista e disciplinata da strumenti di pianificazione provinciali o intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde

7. *Significativi movimenti di terra.* Ogni modificazione morfologica, compresi la copertura di tratti appartenenti al reticolo idrografico secondario, minore, minuto e di bonifica, che non deve comunque alterare il regime idraulico delle acque, né alterare eventuali elementi naturali fisici e biologici che conferiscono tipicità o funzionalità all'ecosistema fluviale, è subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente e la relativa documentazione deve essere trasmessa all'Autorità di Bacino. Le opere temporanee di carattere geognostico per attività di ricerca nel sottosuolo sono ammesse previa autorizzazione dell'autorità idraulica competente.

Nel caso di interventi che riguardino canali o vie d'acqua di interesse storico si richiama il rispetto dell'art. 2.12.

8. Nel rispetto di ogni altra disposizione del presente piano e dell'autorità idraulica competente, in sede di POC possono essere previsti all'interno di queste zone:

- sistemazioni atte a ripristinare e favorire la funzione di corridoio ecologico, con riferimento a quanto contenuto art. 3.3;

- interventi atti a favorire la fruibilità ciclabile, pedonale o equestre delle risorse ambientali e paesaggistiche, quali: sistemazioni di alberature e arbusti, percorsi e spazi di sosta anche sugli argini, nonché eventuali guadi che si rendano necessari per l'attraversamento, capanni per l'osservazione naturalistica;

9. *Attività e interventi espressamente non ammessi.* All'interno delle aree in oggetto non può comunque essere consentito:

- l'impianto di nuove colture agricole;
- il taglio o la piantumazione di alberi o arbusti se non autorizzati dall'autorità idraulica competente;
- lo svolgimento delle attività di campeggio;
- il transito e la sosta di veicoli motorizzati se non per lo svolgimento delle attività di controllo e di manutenzione del reticolo idrografico o se non specificatamente autorizzate dall'autorità idraulica competente;
- l'ubicazione di impianti di stoccaggio provvisorio e definitivo di rifiuti nonché l'accumulo di qualsiasi tipo di rifiuto.

### **Art. 2.3 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua**

1. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio con termine agli alvei di cui al precedente art. 2.2 e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistici-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione, per le quali valgono le disposizioni e gli obiettivi indicati dal presente articolo.

2. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua sono individuate nella Tav. 3.

3. (omissis)

4. (omissis)

5. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c) invasi ad usi plurimi;
- d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- f) approdi e porti per la navigazione interna;
- g) aree attrezzabili per la balneazione;

h) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico,

sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.

6. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al quinto comma non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

7. Il POC, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, può localizzare nelle aree di cui al presente articolo:

- a) parchi le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
- b) percorsi ciclabili e spazi di sosta anche sugli argini, nonché la possibilità di realizzare i guadi che eventualmente si rendessero necessari per l'attraversamento dei fiumi relativi ad interventi necessari per una più completa fruibilità paesaggistica;
- c) corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
- d) capanni per l'osservazione naturalistica, nonché chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione esclusivamente nelle aree di cui alla lettera g) del precedente quinto comma;
- e) infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al precedente sesto comma;
- f) eventuali attrezzature necessarie alla razionalizzazione dell'espletamento delle funzioni di protezione civile qualora localizzate in contiguità di aree già a tal fine utilizzate e destinate dalla strumentazione urbanistica vigente.

8. Fermo restando quanto specificato ai commi 5, 6 e 7, sono comunque consentiti:

- a) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti nei limiti stabiliti dal RUE;
- b) (omissis);
- c) il completamento delle opere pubbliche in corso;
- d) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari;

e) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

9. Le opere di cui alle lettere e) ed f) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera d) dell'ottavo comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

10. Nelle aree esondabili, come individuate negli strumenti di pianificazione di bacino, e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua naturali è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi di cui alle lettere e) ed f) dell'ottavo comma, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

11. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al presente articolo, sono consentiti, comunque nel rispetto degli strumenti di pianificazione sovraordinati, interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del consiglio comunale dei suddetti programmi, possono essere rilasciati i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alle disposizioni del RUE ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.

12. (omissis)

13. (omissis)

14. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3939 del 6/9/94.

15. Il sede di POC possono essere previsti interventi per:

a) la costituzione di parchi fluviali, che ricomprendano ambienti i cui caratteri naturali siano ben conservati, o qualora fortemente modificati dall'opera dell'uomo, per una loro rinaturalizzazione;

b) la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea;

- c) gli interventi finalizzati alla riqualificazione ecologica ed ambientale della regione fluviale, la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata;
- d) il mantenimento di aree demaniali e di proprietà pubblica al lato dei corsi d'acqua, in quanto tali aree hanno un rilevante valore ecologico ed ambientale intrinseco compresi i beni immobili patrimoniali pubblici, anche se non più inondabili, già di pertinenza fluviale;
- e) la realizzazione di opere di sistemazione idraulica, quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali in coerenza con l'assetto di progetto dell'alveo definito dalle Autorità idrauliche competenti;
- f) gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli insediamenti e delle infrastrutture eventualmente presenti;
- g) il recupero e mantenimento di condizioni di naturalità, salvaguardando le aree sensibili e i sistemi di specifico interesse naturalistico e garantendo la continuità ecologica del sistema fluviale;
- h) la progressiva riduzione e rimozione dei fattori di degrado ambientale e paesaggistico presenti;
- i) la salvaguardia e valorizzazione delle pertinenze storiche lungo i corpi idrici, in particolare: ville padronali, edifici di interesse tipologico, la cui funzione sia storicamente legata al corso d'acqua, quali ponti, vecchi mulini, chiuse ecc.;
- j) la conservazione degli elementi del paesaggio agrario, la cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati.

16. (omissis)

17. Relativamente alle aree di cui al presente articolo:

- a) l'uso di mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, nonché le strade poderali ed interpoderali e le piste di servizio forestale, va consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;
- b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di servizio forestale, va reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali; il Comune può altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

## **Art. 2.4 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale**

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, delimitate nella Tav. 3 comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali e geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva, ecc.) che generano per l'azione congiunta un interesse paesistico.

2. (omissis)

3. Lungo i corsi d'acqua di pianura tutelati ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004, laddove siano individuate nella Tav. 3 zone di cui al presente articolo il cui limite esterno non coincida con limiti fisici ma corrisponda ad un'ampiezza approssimativa di m.150 dall'alveo, si intende che l'ampiezza effettiva dell'area su cui si applicano le prescrizioni suddette è pari a m. 150 misurati dal ciglio dell'alveo ovvero dal piede esterno della scarpata dell'argine se presente.

4. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a) linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c) impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
- d) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al presente articolo qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del PSC ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

5. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al quarto comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti.

6. Nelle aree di cui al presente articolo, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del PSC, il POC può eventualmente prevedere la realizzazione di:

- a) attrezzature culturali, ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
- b) posti di ristoro;
- c) campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia;



d) progetti ed interventi di restauro e ricostituzione delle tipologie ambientali di particolare rilevanza in relazione alla tutela della diversità biologica, con specifico riferimento a zone umide planiziarie, prati stabili, boschi relitti di pianura, ecc..

7. Soltanto qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a) e b ) del sesto comma, il POC può prevedere la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.

8. Il POC, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del PSC, può definire nelle aree di cui al presente articolo interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:

- a) parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
- b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.

9. Nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando quanto specificato ai commi quarto, quinto, sesto e ottavo, sono comunque consentiti:

- a) gli interventi manufatti edilizi esistenti, come disciplinati nel RUE;
- b) il completamento delle opere pubbliche in corso;
- c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo;
- d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

10. Le opere di cui alle lettere d) ed e) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c) del nono comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

## **Art. 2.5 (Omissis)**

### **Art. 2.6 Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: dossi di pianura**

1. I dossi di pianura, rappresentati morfostрукture che per rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura planiziale sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale sia come elementi di significativa rilevanza idraulica influenti il comportamento delle acque di esondazione.

2. Nelle tavole contrassegnate dal numero 3 del presente Piano è riportato l'insieme dei dossi che, avendo diversa funzione e/o rilevanza vengono graficamente distinti in:

- a) Paleodossi fluviali particolarmente pronunciati
- b) Dossi di ambito fluviale recente
- c) Paleodossi di modesta rilevanza

3. Nelle aree interessate da paleodossi o dossi individuati ai punti a), b) e c) del precedente comma 2, l'attuazione di ambiti individuati nel PSC come potenzialmente utilizzabili per lo sviluppo urbano o per lo sviluppo delle aree produttive potrà avvenire assicurando, con specifiche disposizioni del POC, una particolare attenzione ad orientare l'eventuale nuova edificazione in modo da preservare:

- da ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo, i tratti esterni al tessuto edificato esistente;
- l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti prevedendo le nuove edificazioni preferibilmente all'interno delle aree già insediate o in stretta contiguità con esse;
- l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.

4. La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali comprenderà l'adozione di accorgimenti costruttivi tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.

5. Nei dossi individuati al punto a) del precedente comma 2, nella realizzazione di fabbricati ed infrastrutture andranno salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi. Gli interventi di rilevante modifica all'andamento planimetrico o altimetrico dei tracciati infrastrutturali, andranno accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico ambientale.

6. Nel RUE dovranno essere contenute idonee prescrizioni per la esecuzione dei lavori, in particolare in relazione alla limitazione degli sbancamenti al sedime degli edifici, alle tecniche di riduzione dell'impermeabilizzazione nella pavimentazione delle superfici cortilive, nonché allo smaltimento diretto al suolo delle acque pluviali, etc, al fine di garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata nei termini di contributo alla ricarica

delle eventuali falde di pianura. Le attività produttive di tipo artigianale o industriale dovranno garantire la qualità e la protezione della risorsa idrica; a tal fine la previsione di nuove attività di cui sopra o l'ampliamento di quelle esistenti, dovranno essere corredate da apposite indagini e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica.

7. Nelle aree interessate da dossi, dove siano presenti elementi di interesse storico - testimoniale, (viabilità storica, affacci su ville e giardini, o elementi vegetazionali collegati alle pertinenze fluviali), tali elementi vanno valorizzati come componenti di progetti di fruizione turistico - culturale del territorio e di valorizzazione degli ambiti fluviali ai sensi del successivo art. 3.2.

8. Nelle aree interessate da paleodossi o dossi di cui al precedente comma 2 non sono ammessi:

- a) le nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati;
- b) gli impianti di smaltimento o di stoccaggio per le stesse tipologie di materiali, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti e che risultino idoneamente attrezzate.

9. Le attività estrattive e le migliorie fondiari che comportano la modifica della morfologia fisica del territorio non sono ammesse nelle aree dei "paleodossi particolarmente pronunciati" di cui al punto a) del precedente secondo comma.

10. Sono fatte salve le previsioni di opere o urbanizzazioni già contenute nel PRG pre-vigente e quelle previste da progetti pubblici o di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale e/o accompagnati da uno studio di inserimento e valutazione paesistico ambientale e positivamente licenziati.

## **Art. 2.7 Sistema delle aree forestali**

1. Si definiscono "aree forestali" i terreni caratterizzati dalla presenza di vegetazione arborea e arbustiva spontanea o di origine artificiale in grado di produrre legno o altri prodotti classificati usualmente come forestali e di esercitare un'influenza sul clima, sul regime idrico, sulla flora e sulla fauna. Le "aree forestali" si differenziano dalle aree a vegetazione erbacea spontanea per la presenza diffusa ed uniforme di alberi ed arbusti che esercitano una copertura del suolo maggiore rispettivamente al 20% e al 40% dell'area di riferimento. Per gli stessi effetti, non sono da considerarsi "area forestale":

- a) i prati e i pascoli arborati il cui grado di copertura arborea non superi il 20% della loro superficie e sui quali non sia in atto una rinnovazione forestale;
- b) l'arboricoltura specializzata da legno;
- c) i filari di piante;
- d) i giardini e i parchi urbani.

2. Le aree forestali sono individuate e perimetrate nella Tav. 3. Le modificazioni per l'aggiornamento di tale perimetrazione, comportanti aumento e riduzione dei terreni coperti da vegetazione forestale in conseguenza di attività antropiche o di atti amministrativi, sono prodotte dagli enti competenti per territorio in materia forestale. Eventuali proposte di ulteriori variazioni dei perimetri della Carta forestale possono essere presentate alla Provincia, anche da soggetti privati, sulla base di analisi dello stato di fatto prodotta da tecnico abilitato, secondo le procedure e condizioni previste dal PTCP. Il recepimento delle modifiche di cui sopra, una volta approvate dalla Provincia, è considerato mero adeguamento tecnico ed è effettuato dalla Comune con apposito atto amministrativo.

3. Il PSC, in applicazione del PTCP, conferisce al sistema dei boschi finalità prioritarie di tutela naturalistica, di protezione idrogeologica, di ricerca scientifica, di funzione climatica e turistico-ricreativa, oltreché produttiva. Nelle aree forestali trovano anche applicazione le "Prescrizioni di massima e di polizia forestale" approvate dal Consiglio Regionale in data 1/03/1995 con atto n. 2354 e successive modificazioni.

4. (omissis)

5. Le pubbliche autorità competenti sono tenute ad uniformare i propri atti amministrativi regolamentari alle seguenti direttive:

a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, posti di ristoro, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;

b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;

c) le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

6. Nei terreni di cui al presente articolo si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:

a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al programma regionale di sviluppo nel settore forestale di cui all'art. 3 del D.L. 18 maggio 2001 n. 227, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ad ai piani economici e piani di coltura e conservazione di cui all'articolo 10 della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30;

b) gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nei limiti consentiti dal RUE;

- c) le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali di cui alla precedente a);
- d) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a);
- e) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

7. L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, che ne verifichino la compatibilità con il PTCP o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti. L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, è subordinato alla esplicita previsione dei POC comunali per quanto riguarda le linee di comunicazione, ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che i sistemi tecnologici per il trasporto di energia o di materie prime e/o di semilavorati possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti. In ogni caso le suindicate determinazioni devono essere corredate dalla esauriente dimostrazione sia della necessità delle determinazioni stesse, sia della insussistenza di alternative, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

8. Le opere di cui al settimo comma, nonché quelle di cui alla lettera a) del sesto comma, non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a m.3,5. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione ai sensi della legge regionale 4/09/1981, n. 30, le piste di esbosco e di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

9. Non sono comunque ammesse le opere di cui al settimo comma nei seguenti casi:

- a) boschi assoggettati a piano economico o a piano di coltura e conservazione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 4/09/81 n. 30;
- b) boschi impiantati o oggetto di interventi colturali per il miglioramento della loro struttura e/o composizione specifica attraverso finanziamento pubblico;
- c) aree forestali ospitanti esemplari arborei singoli o in gruppi di notevole pregio scientifico o monumentale, sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 39 della L.R. 2/04/1988 n.11;

d) aree forestali ricadenti nei siti della rete Natura 2000 all'interno delle quali siano presenti habitat e/o specie animali o vegetali di interesse comunitario prioritario di cui alle Direttive comunitarie n. 92/43/CEE e n. 79/409/CEE, salvo parere favorevole espresso dall'Unione Europea;

10. Nei boschi ricadenti nelle zone di tutela naturalistica di cui all'art. 2.6 devono essere osservate le seguenti direttive:

a) nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5.000 mq.; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 metri; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorché siano trascorsi almeno 10 anni e la rinnovazione, naturale od artificiale si sia stabilmente affermata; gli interventi selvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;

b) nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'articolo 16 della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dal Programma di sviluppo nel settore forestale della Regione Emilia-Romagna.

## **Art. 2.8 Alberi monumentali**

1. Per gli alberi monumentali tutelati con apposito decreto del Presidente della Giunta Regionale e individuati nella Tav. 3 si applicano le disposizioni della L.R. n. 2 del 24/01/1977 e succ. modificazioni e integrazioni ed è vietata ogni modificazione morfologica del suolo che possa alterare negativamente le condizioni di sopravvivenza e di equilibrio delle specie vegetali presenti.

## **Art. 2.9 Maceri e specchi d'acqua minori**

1. Gli specchi d'acqua esistenti, quali maceri, vasche da pesce e simili devono essere di norma tutelati salvo che risultino privi di valenze dal punto di vista paesaggistico, testimoniale o ecologico. A tal fine il Comune provvede ad uno specifico censimento degli specchi d'acqua esistenti, individuando quelli da tutelare e riportandoli nella cartografia del RUE.

2. Tali maceri e specchi d'acqua devono essere conservati e sottoposti a regolare manutenzione, evitando ogni utilizzazione che determini il loro degrado o inquinamento.

3. Può essere eventualmente ammesso l'interramento esclusivamente per quei maceri che siano ricompresi in zone destinate ad essere urbanizzate, qualora in sede di esame del

Piano urbanistico attuativo non appaia possibile e opportuna la conservazione, nonché per i maceri interessati dalla previsione di nuove strade pubbliche.

## **TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI**

### **Art. 2.10 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di enti locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree o zone anche vaste, sia delle preesistenze archeologiche che hanno condizionato continuativamente la morfologia insediativa.
2. Nella Tav. 3 sono delimitate le zone e gli elementi di cui al primo comma, indicandone l'appartenenza alle seguenti categorie:
  - a) complessi archeologici, cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;
  - b1) (non attinente al territorio provinciale di Ravenna);
  - b2) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.
3. Le aree di cui alla lettera "a)" sono soggette al divieto di nuova edificazione. Fermo restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza Archeologica, tali aree possono essere incluse in parchi, piani o progetti volti alla tutela e valorizzazione e/o di fruizione ambientale, che possono essere promossi anche da soggetti privati in concertazione con le Amministrazioni Pubbliche, sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori. In tali aree sono ammesse esclusivamente le attività di ricerca, studio, restauro, osservazione inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tale attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati.
4. Nelle zone e negli elementi appartenenti alla categoria di cui alla lettera b2) ogni eventuale intervento di nuova edificazione è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela archeologica, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.
5. (omissis)

6. Nella cartografia del Quadro conoscitivo sono inoltre rappresentati, sulla base di uno specifico lavoro di ricognizione tutti i singoli punti ove sono attestati singoli ritrovamenti di interesse archeologico che non hanno dato luogo all'individuazione di zone assoggettate alla tutela archeologica ma che possono rappresentare indicazioni di potenziale rischio archeologico di cui tenere conto negli interventi che comportano scavi e ai fini dell'eventuale futura individuazione di ulteriori zone da tutelare.

#### **Art. 2.11 Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela della centuriazione e alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da una particolare concentrazione di tali elementi: le strade; le strade poderali ed interpoderali; i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione; i tabernacoli agli incroci degli assi; nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.

2. Nella Tav. 3 sono individuate le zone e gli elementi di cui al primo comma, indicando con apposita grafia l'appartenenza alle seguenti categorie:

- c) "zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione";
- d) "elementi dell'impianto storico della centuriazione";

3. Non sono soggette alle prescrizioni di cui ai successivi commi ancorché ricadenti nelle zone di cui alle categorie di cui al precedente secondo comma le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato.

4. (omissis)

5. (omissis)

6. Le aree ricadenti nelle zone di cui al secondo comma, non ricomprese fra quelle di cui al terzo comma, hanno di norma destinazione d'uso agricola e sono conseguentemente assoggettate alle prescrizioni relative al territorio rurale, con le ulteriori prescrizioni seguenti:

- a) nelle "zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione" e negli "elementi dell'impianto storico della centuriazione" è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione come indicati al primo comma; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere l'orientamento degli elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale;
- b) gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, eventualmente previsti, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e devono riprendere l'orientamento degli assi centuriali presenti e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

7. Nelle "zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione" sono comunque consentiti:

- a) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, secondo la disciplina dettata dal RUE;



b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del presente Piano;

c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli professionali;

d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere. Sono inoltre ammesse opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

8. Nelle "zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione", le opere di cui alle lettere d) ed e) del precedente settimo comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

9. Nelle "zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione" che siano individuate nel PSC come potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti urbani ovvero produttivi, il POC può individuare comparti da urbanizzare a condizione che dimostri che il nuovo assetto urbanistico previsto garantisca il rispetto delle disposizioni dettate dal successivo comma 12.

10. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

a) linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;

b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;

c) impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi; sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;

sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali e si dimostri che gli interventi garantiscono il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo o siano accompagnati da valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta dalle normative comunitarie, nazionali o regionali.

11. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al decimo comma non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al

servizio della popolazione di due Comuni confinanti. Gli interventi dovranno comunque garantire il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo.

12.(D) Per quanto concerne gli elementi di cui al secondo comma lettera d) del presente articolo, gli interventi non devono alterare le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione ed in particolare non possono:

- a) sopprimere i tracciati di strade, strade poderali e strade interpoderali;
- b) eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento.

#### **Art. 2.12 Canali storici e terreni interessati da bonifiche storiche di pianura**

1. Il PSC individua nelle Tav. 3 le aree interessate da bonifiche storiche di pianura e i canali e altri manufatti idraulici più significativi sotto il profilo della organizzazione del sistema idraulico storico.

2. Il sistema storico delle acque derivate è costituito dai **canali storici** individuati nella Tav. 3:

- Canale dei Mulini di Imola e Conselice
- Canale dei Mulini di Lugo
- Canale Naviglio,

e dai relativi manufatti correlati quali: ponti storici, chiuse, sbarramenti, molini, centrali idroelettriche, lavorieri, acquedotti, argini.

3. I canali storici e i singoli elementi ad essi correlati sono da valorizzare per il ruolo di testimonianza culturale e per il ruolo paesaggistico che rivestono, attraverso l'individuazione di forme di fruizione tematica del territorio urbano e rurale, anche ai fini conoscitivi dell'uso storico delle tecnologie idrauliche. I canali sono da valorizzare inoltre nel loro potenziale ruolo di connettori naturalistico-ambientali nell'ambito del progetto di rete ecologica di livello locale di cui all'art. 3.3, attraverso il mantenimento, il potenziamento o il ripristino della vegetazione riparia.

4. Nelle aree interessate dalle **bonifiche storiche** si applicano le seguenti disposizioni di tutela:

- a) i terreni agricoli ricadenti nelle aree di cui al primo comma sono assoggettati alle disposizioni relative al territorio rurale, alle condizioni e nei limiti derivanti dalle ulteriori disposizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'efficienza del sistema idraulico;
- b) vanno evitati interventi che possano alterare le caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale quali, ad esempio, canali di bonifica di rilevanza storica e manufatti idraulici di interesse storico; vanno evitati in particolare i seguenti interventi:
  - modifica e interrimento del tracciato dei canali di bonifica di rilevanza storica;

- eliminazione di strade, strade poderali ed interpoderali, quando affiancate ai canali di bonifica di rilevanza storica;
  - rimozione di manufatti idraulici direttamente correlati al funzionamento idraulico dei canali di bonifica o del sistema infrastrutturale di supporto (chiaviche di scolo, piccole chiuse, scivole, ponti in muratura, ecc.);
  - demolizione dei manufatti idraulici di interesse storico.
- c) qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione nazionali, regionali e provinciali e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale;
- d) gli interventi di nuova edificazione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente con l'edificazione preesistente; la realizzazione di nuovi centri aziendali agricoli è quindi ammessa solo se in posizione accorpata ad altri centri aziendali o nuclei edilizi preesistenti.

#### **Art. 2.13 Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico**

1. Il PSC individua nella Tav. 3 gli immobili di valore storico-architettonico, elencati nell'Allegato A alle presenti norme.
2. Per gli immobili di cui al punto 1 il PSC stabilisce e indica nella Tav. 3 la relativa categoria di tutela in relazione alla valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione; per tali immobili le categorie di tutela previste, ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, sono esclusivamente:
  - a) "restauro scientifico" (RS), come definiti nell'Allegato alla L.R. 31/2002, nella quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro scientifico;
  - b) "restauro e risanamento conservativo" (RRC), come definiti nell'Allegato alla L.R. 31/2002, nella quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

La categoria di tutela attribuita a questi immobili è contenuta proprio del PSC, pertanto qualsiasi eventuale variazione dovrà seguire la procedura di variante al PSC.

3. Il Regolamento Urbanistico Edilizio precisa per ogni categoria di tutela di cui al precedente punto 2 le modalità e i criteri di intervento compatibili.

#### **Art. 2.14 Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale**

1. Sono da considerare immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, qualora non siano considerati immobili di interesse storico-architettonico di cui all'articolo precedente:

- a) gli edifici rurali tipologicamente distintivi delle forme di organizzazione storica dell'agricoltura della pianura romagnola, così come descritte nelle singole Unità di Paesaggio di cui all'art.3.1: case coloniche a blocco, stalle-fienile, caselle, ville padronali;
- b). le chiese, gli oratori, i conventi, le edicole e gli altri edifici storici per il culto;
- c) i complessi produttivi ottocenteschi o del primo novecento isolati nel territorio rurale (ad es. fornaci, essiccatoi, e simili );
- d) i manufatti di regolazione del sistema storico delle bonifiche, per essi intendendo le chiaviche, botti, idrovore, ponti ed altro;
- e) gli edifici storici della organizzazione sociale, per essi intendendo le sedi storiche dei municipi, delle organizzazioni politiche, sindacali, associative e cooperative, i teatri storici, e gli altri edifici distintivi della organizzazione sociale urbana;
- f) gli edifici del '900 che rappresentano testimonianze significative dell'architettura moderna.

2. Il Regolamento Urbanistico Edilizio individua nella propria cartografia gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale e ne definisce la relativa categoria di tutela, sulla base della valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione. Per ogni categoria di tutela stabilisce le modalità di intervento compatibili, ai sensi della L.R. 31/2002 e s. m. e i., perseguendo altresì le finalità e gli obiettivi della L.R. 16/2002.

Per questi edifici, qualora il RUE consenta interventi anche di ristrutturazione edilizia, questa non può comunque comportare la demolizione e integrale ricostruzione, ancorché fedele, dell'edificio, ma deve essere intesa e disciplinata nel RUE come un intervento con finalità conservative.

3. In linea di massima, e salvo eventuali verifiche dello stato di sussistenza e conservazione dei caratteri tipologici e morfologici che motivano l'inserimento fra gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, sono da considerare tali:

- tutti gli immobili ricompresi nei centri storici e che, sulla base de pre-vigente 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 pre-vigente PRG, erano tutelati e assoggettati alle categorie del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 2.15 (omissis)**

#### **Art. 2.16 Viabilità storica**

1. La **viabilità storica** è costituita dalle sedi viarie storiche, comprensive degli slarghi e delle piazze urbane, nonché dagli elementi di pertinenza ancora leggibili, indicativamente:

ponti, pilastrini ed edicole, oratori, fontane, miliari, parapetti, muri di contenimento, case cantoniere, edifici storici di servizio (ospitali, poste, alberghi), postazioni di guardia (garitte e simili), edifici religiosi e militari, cavalcavia, sottopassi, arredi (cartelli isolati ed affissi agli edifici, scritte, portici, scalinate o gradinate, marciapiedi e banchine, arredo vegetazionali (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.). I tracciati della viabilità storica principale sono individuati nella Tav. 3 del PSC.

2. La viabilità storica non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità. Devono essere inoltre salvaguardati gli elementi di pertinenza. Questi ultimi, se di natura puntuale (quali pilastrini, edicole e simili), nel caso di adeguamento funzionale della strada o qualora si ravveda una intrinseca pericolosità alla circolazione dipendente dalla posizione degli stessi, potranno essere ricollocati, a cura e spese dell'Ente proprietario della strada, in posizione congrua e limitrofa a quella originale in modo da garantire la "riconoscibilità" storica.

3. la viabilità storica va tutelata sulla base della seguente articolazione e in conformità ai seguenti indirizzi.

- a) Per la viabilità storica che, ai fini della mobilità veicolare, non è più utilizzata o svolge un ruolo marginale, e che presenta un prevalente interesse paesaggistico e/o culturale, vanno previsti interventi conservativi al fine del recupero del significato complessivo storico del tracciato, eventualmente da valorizzare per itinerari di interesse paesaggistico e culturale, pedonali, ciclabili, equitabili. Tale viabilità non deve essere alterata nei suoi elementi strutturali (andamento del tracciato, sezione della sede stradale, pavimentazione, elementi di pertinenza) e se ne deve limitare l'uso, ove possibile, come percorso alternativo non carrabile.
- b) Per la viabilità d'impianto storico tutt'ora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità locale, ai sensi del seguente art. 3.4, deve esserne tutelato l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico, percettivo sia paesaggistico-ambientale e ne va favorito l'utilizzo come percorso per la fruizione turistico-culturale del territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di tratti non carrabili (ciclo-pedonali), nonché ne va salvaguardata e valorizzata la potenziale funzione di corridoio ecologico. In particolare, sono da evitare allargamenti e snaturamenti della sede stradale (modifiche dell'andamento altimetrico della sezione stradale e del suo sviluppo longitudinale, modifiche alla pavimentazione e al fondo stradale). In caso di necessità di adeguamento del tratto viario alle disposizioni strutturali del Codice della Strada, sono da preferire soluzioni alternative all'allargamento sistematico della sede stradale, quali la realizzazione di spazi di fermata, "piazzole", per permettere la circolazione in due sensi di marcia alternati, introduzione di sensi unici, l'utilizzo di apparecchi semaforici, specchi, ecc. Le strade locali che non siano mai state asfaltate devono di norma rimanere tali. Sono comunque ammessi gli interventi di adeguamento o modifica delle intersezioni per migliorare la sicurezza. E' da preferire il mantenimento dei toponimi storici se ancora utilizzati. La dotazione vegetazionale (filari di alberi, siepi) ai bordi della viabilità è da salvaguardare e potenziare e/o ripristinare, anche ai fini del raccordo naturalistico della rete ecologica di livello locale.

- c) Per la viabilità d'impianto storico tuttora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità primaria, o secondaria o di quartiere ai sensi del seguente art. 3.4, in caso di modifiche e trasformazioni, sia del tracciato che della sede stradale, deve essere tutelata nei limiti del possibile la riconoscibilità dell'assetto storico originario attraverso il mantenimento percettivo del tracciato storico e degli elementi di pertinenza. Sono comunque ammissibili gli interventi di ampliamento e adeguamento della sede per ragioni di sicurezza e di efficienza della circolazione.
4. In tutti i casi di cui sopra, i tratti di viabilità storica ricadenti nei centri storici possono essere oggetto di specifiche disposizioni in sede di RUE nel quadro della disciplina particolareggiata dei centri storici.

## **VINCOLO PAESAGGISTICO**

### **Art. 2.17 Aree soggette a vincolo paesaggistico**

1. Il PSC individua nella Tav. 3 i seguenti elementi in quanto aree interessate da vincolo paesaggistico in applicazione della Parte Terza, Titolo I°, del D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):

- a) le aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo ai sensi all'art. 136, comma 1, lettera b);
- b) le aree che, fino alla verifica di conformità e agli eventuali adeguamenti del piano paesaggistico e all'approvazione dei medesimi, ai sensi dell'art. 156, del D. Lgs 42/2004, sono comunque sottoposti alle disposizioni della Parte Terza, Titolo I°, del medesimo D.Lgs 42/2004, per il loro interesse paesaggistico e precisamente:
- torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c);
  - aree coperte da boschi ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) (si è attribuito il vincolo paesaggistico alle aree individuate come forestali ai sensi del precedente art. 2.7);
  - aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) (si è attribuito il vincolo paesaggistico ai complessi archeologici e alle aree di concentrazione di materiali archeologici di cui al precedente art. 2.10);

2. L'individuazione delle aree di cui alla lettera b) del primo comma costituisce attuazione delle disposizioni di cui all'art. 46, commi 4 e 5, della L.R. 31/2002, effettuata in conformità ai contenuti dell'Accordo (concluso in data 09/10/2003) tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Emilia-Romagna, stipulato ai sensi del comma 1 del medesimo art. 46. Gli eventuali aggiornamenti, delle perimetrazioni di tale individuazione, stabiliti dalla Commissione Provinciale Bellezze Naturali in sede di approvazione della medesima individuazione sono recepiti e riportati nel PSC con determina dirigenziale senza che ciò costituisca variante allo stesso.

3. La realizzazione delle opere e degli interventi edilizi consentiti riguardanti gli immobili e le aree di cui ai punti precedenti è soggetta all'autorizzazione paesistica, ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Terza, Titolo I°, Capi IV° e V°, del D. Lgs 42/2004.

## **TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO**

### **Art. 2.18 Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico**

1. Nella Tavola n. 3 PSC è riportata scomposizione del territorio in tre macro-zone, distinte sulla base delle specifiche della Direttiva della Regione Emilia-Romagna n.112/2007 e indicanti i diversi livelli di approfondimento necessari in materia di rischio sismico. Le tre macro-zone sono desunte dall'analisi specialistica 3A del Quadro Conoscitivo "Analisi Sismica" e rappresentano:

- a) le aree che non necessitano di approfondimento (prive di specifica grafia);
- b) le aree che necessitano dell'"analisi semplificata" (secondo livello di approfondimento). Appartengono a questa classe i terreni coesivi che mostrano scarse qualità dal punto di vista delle caratteristiche geomeccaniche, e che quindi possono portare in condizioni sismiche a cedimenti consistenti.
- c) le aree per le quali è richiesta la verifica, in sede di pianificazione operativa o attuativa, del loro possibile inserimento nelle zone che richiedono un'analisi approfondita (terzo livello di approfondimento). Appartengono a questa classe i terreni incoerenti saturi che possono portare a liquefazione delle sabbie e le argille dotate di proprietà geomeccaniche scadenti che possono portare a cedimenti in condizioni sismiche.

2. Aree che necessitano dell'analisi semplificata (secondo livello di approfondimento). Nel caso vengano programmati interventi edilizi ricadenti in porzioni di queste aree, devono essere eseguite in sede di PUA, o di POC in caso di interventi non soggetti a PUA, indagini volte a determinare:

- le velocità delle onde di taglio Vs almeno per i primi 30 metri dal p.c misurate con strumentazione idonea ad ottenere un grado di definizione elevato; a corredo devono essere prodotti anche i risultati delle prove per la definizione del modello geologico del sottosuolo e dei profili di velocità di propagazione delle onde di taglio (Vs).
- la stratigrafia e le tessiture dell'intervallo litologico almeno dei primi 15 m di sottosuolo, anche per la stima degli effetti locali indotti dalla liquefacibilità, e dei cedimenti indotti.
- le quote piezometriche e le soggiacenze della falda locale.

Dovranno essere verificati i coefficienti di amplificazione sismica impiegando le tabelle e le formule dell'Allegato A2 della Direttiva Regionale n.112/2007 che permettono di calcolare i fattori di amplificazione sismica rispetto ad un suolo di riferimento. Questi fattori sono espressi sia in termini di rapporto di accelerazione massima orizzontale (PGA/PGA0), sia di rapporto di Intensità di Housner (SI/SI0) per prefissati intervalli di periodi, dove PGA0 e SI0 sono rispettivamente l'accelerazione massima orizzontale e l'Intensità di Housner al suolo di

riferimento, definiti per ogni comune, ricavabili dal data base regionale (disponibile nel sito internet [www.regione.emilia-romagna.it/geologia/sismica](http://www.regione.emilia-romagna.it/geologia/sismica)) e PGA e SI sono le corrispondenti grandezze di accelerazione massima orizzontale e Intensità di Housner calcolate alla superficie dei siti esaminati.

3: Aree per le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che richiedono un'analisi approfondita (terzo livello di approfondimento). Nel caso vengano programmati interventi edilizi ricadenti in porzioni di queste aree, devono essere eseguite in sede di PUA, o di POC in caso di interventi non soggetti a PUA, le medesime indagini di cui al punto precedente e inoltre indagini di dettaglio finalizzate a definire:

- la profondità del "bedrock sismico" locale e la sua variazione di quota entro i confini del POC
- le velocità delle onde di taglio Vs almeno per i primi 30 metri dal p.c misurate con strumentazione idonea ad ottenere un grado di definizione elevato;
- la stratigrafia e le tessiture dell'intervallo litologico almeno dei primi 15 m di sottosuolo, anche per la stima degli effetti locali indotti dalla liquefacibilità e dei cedimenti indotti,
- le quote piezometriche e le soggiacenze della falda locale.

4. Per i casi di cui al precedente punto 3, in sede di POC, ovvero in sede di RUE per gli interventi edilizi diretti, saranno dettate disposizioni specifiche riguardo alla strumentazione di indagine, al numero minimo di prove da effettuare in relazione alla micro-zonizzazione sismica, e alle eventuali maggiori profondità di prospezione.

La definizione dei fattori di amplificazione locale (FA) sarà ricavata da apposita modellistica di simulazione sismica mono o bidimensionale secondo le necessità. I criteri di elaborazione ed i dati di ingresso dovranno essere esposti, anche in formato numerico, nella relazione geologica che accompagna ogni PUA. Pertanto il numero e la qualità delle prove ed indagini geologiche e geofisiche dovranno essere adeguate all'importanza degli interventi, all'ampiezza delle aree di progetto, ed alla possibilità di liquefazione dei sedimenti saturi.

5. Gli insediamenti esistenti che ricadono nelle aree di cui alla lettera c) del punto 1 interessati dalla presenza di sedimenti che possono essere soggetti alla liquefazione, qualora fossero accertate le condizioni per l'esecuzione di approfondimenti di terzo livello, e quelli che ricadono nelle aree di cui alla lettera b) del punto 1 qualora la verifica degli effetti locali indotti dalla liquefacibilità e dei cedimenti indotti dei terreni fossero tali da prevedere effetti non trascurabili in termini di rischio sismico, dovranno essere oggetto di un attento rilevamento morfologico e strutturale. Le disposizioni riguardo alle indagini da effettuare nel caso di interventi su insediamenti esistenti saranno definite nel RUE.

## **Art. 2.19 Fasce di pertinenza fluviale**

1. *Definizione e individuazione*). Le fasce di pertinenza, individuate nella Tav. 3, sono le ulteriori aree latitanti ai corsi d'acqua, non già comprese nelle fasce di tutela di cui al precedente articolo, che possono concorrere alla riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua, al deflusso delle acque sotterranee, nonché alle funzioni di corridoio ecologico e di qualificazione paesaggistica; comprendono inoltre le aree all'interno delle quali si possono realizzare interventi finalizzati a ridurre l'artificialità del corso d'acqua.



2. *Finalità specifiche e indirizzi d'uso.* La finalità primaria delle fasce di pertinenza fluviale è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le funzioni idrogeologiche, paesaggistiche ed ecologiche degli ambienti fluviali. Esse possono assumere una valenza strategica per l'attuazione del progetto di rete ecologica di cui all'art. 3.3. A queste finalità primarie sono associabili altre funzioni compatibili con esse nei limiti di cui ai successivi punti, e in particolare la fruizione dell'ambiente fluviale e perifluviale per attività ricreative e del tempo libero e la coltivazione agricola del suolo.

In sede di POC possono essere previste nelle aree di cui al presente articolo, ove opportuno:

- sistemazioni atte a ripristinare e favorire la funzione di corridoio ecologico;
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a significative impermeabilizzazioni del suolo.

All'interno delle "fasce di pertinenza fluviale" non può essere prevista la realizzazione di nuovi fabbricati né di nuove infrastrutture, ad esclusione di pertinenze funzionali di fabbricati e di attività esistenti alla data di adozione del piano, di interventi connessi alla gestione idraulica del corso d'acqua e di quanto previsto al successivo comma 3.

3. All'interno delle "fasce di pertinenza fluviale" sono consentiti:

- a) la realizzazione di nuove infrastrutture riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del presente piano e con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile;
- b) l'attuazione delle previsioni edificatorie contenute nel PRG vigente alla data di adozione del PSAI-Reno;
- c) la previsione di nuovi fabbricati all'interno del territorio urbanizzato;
- d) la previsione di nuovi fabbricati strettamente connessi alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli professionali, non diversamente localizzabili.

4. La realizzazione di fabbricati sulle aree di cui alle lettere c) e d) del precedente comma 3 è subordinata all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico di cui il Comune provvedono, nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo, a verificare l'adeguatezza e a prevedere le opportune prescrizioni.

5. Sono sottoposti al parere dell'Autorità di Bacino:

- a) il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali di cui al comma 3 lettera a) ad esclusione di quelli al servizio degli insediamenti esistenti;
- b) i provvedimenti di attuazione degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale di cui al comma 3 lettera b) ad esclusione di quelli riguardanti nuove occupazioni di suolo in aree già interessate da trasformazione edilizia, o aree i cui piani attuativi preventivi sono stati resi esecutivi prima del 27 giugno 2001 o di opere infrastrutturali e fabbricati i cui provvedimenti concessori sono stati resi esecutivi prima del 27 giugno 2001 ;

c) le opere che alterino la morfologia del terreno suscettibili di determinare modifiche al regime idraulico.

6. All'interno delle "fasce di pertinenza fluviale sono vietate le nuove attività di smaltimento dei rifiuti, nonché l'esercizio di nuove attività finalizzate in via esclusiva al recupero degli stessi, ad eccezione di:

- stoccaggio di rifiuti urbani e di rifiuti speciali derivanti dalle attività di demolizione e costruzioni;
- riciclo/recupero della frazione dei rifiuti urbani costituita da sfalci e potature mediante trasformazione biologica;
- smaltimento di rifiuti speciali prodotti da terzi mediante trattamento in impianti di depurazione.

7. Dove non individuato nella cartografia di piano, le presenti norme si applicano anche al reticolo minore vallivo e di bonifica nei quali la "fascia di pertinenza fluviale" viene individuata in una fascia laterale di 10 m dal ciglio più elevato della sponda o dal piede arginale esterno. Nei tratti compresi nel territorio urbanizzato e nei tratti coperti la fascia di pertinenza è ridotta a 5 metri rispettivamente dal ciglio di sponda e dal limite a campagna della infrastruttura. Il presente comma non si applica nei centri storici individuati dagli strumenti urbanistici quando non compatibile con il tessuto urbano consolidato degli stessi.

8. Tutte le limitazioni di cui al presente articolo non si applicano a piste e percorsi ciclabili, viabilità di campagna, manufatti e attrezzature funzionali alla fruibilità pubblica degli ambiti fluviali, manufatti tecnici e opere similari la cui realizzazione è subordinata al parere dell'Autorità idraulica competente.

## **Art. 2.20 Aree ad alta probabilità di inondazione**

1. Definizione e individuazione. Le aree ad alta probabilità di inondazione sono definite dall'Autorità di bacino del Reno come le aree passibili di inondazione e/o esposte alle azioni erosive dei corsi d'acqua per eventi di pioggia con tempi di ritorno inferiori od uguali a 50 anni. Gli elementi antropici presenti in tali aree, e rispetto ai quali il danno atteso è medio o grave, danno luogo a rischio idraulico elevato e molto elevato. Le aree ad alta probabilità di inondazione interessano prevalentemente porzioni delle fasce di tutela e delle fasce di pertinenza fluviale.

Le aree ad alta probabilità di inondazione sono individuate graficamente nella tav. 3 del PSC; tuttavia esse sono un contenuto proprio degli strumenti di pianificazione di bacino e possono essere modificate nel tempo in relazione al mutare delle condizioni di pericolosità, con la procedura prevista dall'Autorità di bacino, senza che ciò comporti una procedura di variante al PSC.

2. *Omissis*

3. *Interventi ammissibili.* Ferme restando le altre disposizioni del PSC e in particolare, ove applicabili, le norme relative alle Fasce di Tutela Fluviale e alle Fasce di Pertinenza Fluviale, agli interventi ammissibili in queste aree si applicano le seguenti limitazioni e precisazioni:

- a) Può essere consentita la realizzazione di nuovi fabbricati e manufatti solo nei casi in cui essi siano interni al territorio urbanizzato o si collochino in espansioni contermini dello stesso e la loro realizzazione non incrementi sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente.
- b) Può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture, comprensive dei relativi manufatti di servizio, solo nei casi in cui esse siano riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili, la loro realizzazione non incrementi sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e risultino coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile.
- c) Sui fabbricati esistenti possono essere consentiti solo interventi edilizi o variazioni di destinazione d'uso che non incrementino sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente. Possono essere previsti interventi di delocalizzazione finalizzati ad una sostanziale riduzione del rischio idraulico, purché la nuova localizzazione non ricada nelle fasce di tutela fluviale di cui all'art. 2.3. Possono comunque, previa adozione delle possibili misure di riduzione del rischio, essere consentite:
  - c1) gli interventi di manutenzione e restauro;
  - c2) gli interventi ammissibili ai sensi RUE sui manufatti ed edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
  - c3) trasformazioni di fabbricati definite dall'Amministrazione comunale a "rilevante utilità sociale" espressamente dichiarata.
- d) Nella valutazione dell'incremento di rischio di cui alle precedenti lettere a), b) e c) devono essere prese in considerazione le variazioni dei singoli fattori e delle variabili che concorrono alla determinazione del rischio idraulico come definito nell'art.1.7
- e) E' sottoposto al parere dell'Autorità di Bacino del Reno, che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza degli interventi con i propri strumenti di piano, il rilascio del titolo abilitativo per:
  - la realizzazione dei nuovi fabbricati di cui alla lettera a);
  - la realizzazione delle nuove infrastrutture di cui alla lettera b) ad eccezione di quelle di rilevanza locale al servizio degli insediamenti esistenti;
  - gli ampliamenti, le opere o le variazioni di destinazione d'uso di cui alla lettera c) ad esclusione di quelle elencate ai punti c1), c2) e c3).

4. A seguito dell'approvazione da parte dell'Autorità di Bacino del Reno dei 'Piani Consortili Intercomunali per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura' di cui all'art. 4 della 'Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel Bacino del Reno', potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di variante al PSC, le aree che saranno definite, negli stessi Piani Consortili Intercomunali, inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni o potenzialmente inondabili a meno che, in quest'ultimo caso, studi successivi non dimostrino che tali aree non sono inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni.

5. Nei territori facenti parte dei sistemi idrografici di bonifica e fino all'approvazione dei Piani Consortili Intercomunali di cui al precedente comma 4, la previsione di interventi edilizi che possono incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente è sottoposta al parere, riguardante il pericolo d'inondazione delle aree oggetto degli interventi, del Consorzio della Bonifica Renana; nel caso in cui da tale parere risulti che le aree sono inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni, esse potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di variante al PSC.

**Art. 2.21 (Omissis)**

**Art. 2.22 (Omissis)**

**Art. 2.23 (Omissis)**

**Art. 2.24 (Omissis)**

**Art. 2.25 (Omissis)**

**Art. 2.26 (Omissis)**

**Art. 2.27 (Omissis)**

## **TITOLO III - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: QUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO**

### **AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE**

#### **Art. 3.1 Unità di Paesaggio**

1. Le Unità di Paesaggio (UdP) sono le porzioni territoriali coerenti in cui sono riconoscibili e ripetute particolari caratteristiche di aggregazione delle singole componenti paesaggistiche, morfologico-ambientali e storico-documentali.

2. Su tutto il territorio comunale gli interventi di trasformazione dovranno ispirarsi, per quanto in loro competenza, ai seguenti obiettivi:

- prevedere la qualificazione ambientale della matrice paesistica (agricola e semi-naturale), implementando in particolare la rete ecologica;
- favorire la separazione, identificazione e riconoscimento dei diversi paesaggi (paesaggio urbano, paesaggio rurale, paesaggio naturale);
- assicurare la mitigazione e l'inserimento percettivo, ecologico ed estetico del sistema infrastrutturale;
- favorire la fruizione del paesaggio e il recupero della memoria storica attraverso l'individuazione di luoghi privilegiati della visione, valorizzando in particolare alzaie e dossi.

3. Il presente Piano, sulla base degli approfondimenti esposti nel Quadro Conoscitivo, articola le quattro macro-Unità di paesaggio individuate dal PTCP individuando nella Tav. 2 otto Unità di paesaggio a cui riferire le politiche di valorizzazione ambientale;

1. l'Unità di paesaggio della centuriazione di Massa Lombarda: comprende un ambito di territorio che si sviluppa attorno al centro urbano di Massa Lombarda. Le politiche pubbliche e gli interventi di trasformazione dovranno, in particolare, preservare e valorizzare gli elementi strutturanti, ovvero una modulazione del territorio rettangolare a maglie fitte e la presenza di alcuni assi privilegiati per l'insediamento nelle aree agricole, contrastando gli elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (presenza di frange urbane, presenza di aree industriali dismesse, scarsi livelli di naturalità ed elevata frammentazione ambientale);
2. l'Unità di paesaggio della centuriazione di Lugo e Fusignano: riguarda una ampia fascia di territorio compresa per la gran parte tra il fiume Santerno e il Fiume Senio. Le politiche pubbliche e gli interventi di trasformazione dovranno, in particolare, tutelare e valorizzare sia la trama regolare e quadrata della centuriazione, sia la fitta

rete di elementi di interesse storico-architettonico presenti nell'area. Occorrerà inoltre contrastare i principali elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (presenza di frange urbane, promiscuità tra aree industriali e urbane, scarsi livelli di naturalità ed elevata frammentazione ambientale);

3. l'Unità' di paesaggio della centuriazione di Bagnacavallo: riguarda un ambito di territorio ad ovest del centro urbano di Bagnacavallo, racchiuso tra il Fiume Senio e il Canale Naviglio Zanelli. Le politiche pubbliche e gli interventi di trasformazione dovranno, in particolare, preservare il disegno fondiario regolare di forma quadrata della centuriazione e contrastare gli elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (rappresentati, in particolare, da scarsi livelli di naturalità);
4. l'Unità' di paesaggio delle trame irregolari di Bagnacavallo: riguarda il territorio di Bagnacavallo tra il Fiume Lamone fino alla via Reale a nord. Le politiche pubbliche e gli interventi di trasformazione dovranno, in particolare, conservare e valorizzare gli elementi strutturanti quali il nucleo storico di Bagnacavallo, con le sue trame irregolari che si diffondono a raggiera nel territorio, e la significativa presenza di elementi di interesse storico-architettonico lungo via Boncellino. Occorrerà inoltre contrastare i principali elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (presenza di frange urbane, promiscuità tra aree industriali e urbane, scarsi livelli di naturalità ed elevata frammentazione ambientale);
5. l'Unità' di paesaggio delle trame irregolari di Russi: riguarda l'ambito del territorio comunale di Russi, racchiuso fra il fiume Lamone e il fiume Montone. Gli interventi dovranno valorizzare i notevoli elementi di valore ambientale e storico (ville sette-ottocentesche, villa Romana, oasi naturalistica). Occorrerà inoltre contrastare i principali elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (presenza di frange urbane, promiscuità tra aree industriali e urbane, scarsi livelli di naturalità ed elevata frammentazione ambientale);
6. l'Unità' di paesaggio delle bonifiche di Conselice: comprende il territorio delle bonifiche attorno a Conselice a nord della centuriazione di Massa Lombarda e di Lugo. Le politiche pubbliche e gli interventi di trasformazione dovranno, in particolare, valorizzare la struttura insediativa caratterizzata sia dalle trame agrarie regolari dovute alle bonifiche, sia da una struttura del territorio più complessa e irregolare in corrispondenza delle vie serpentine, che correivano lungo ai lati dei corsi fluviali ormai scomparsi, e dalla presenza della via Selice e del Canale dei Mulini. Occorrerà inoltre contrastare gli elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (rappresentati, in particolare, da scarsi livelli di naturalità);
7. l'Unità' di paesaggio delle bonifiche di Lavezzola e Alfonsine: comprende il territorio a sud della strada Reale tra Lavezzola e Alfonsine. Le politiche pubbliche e gli interventi di trasformazione dovranno, in particolare, considerare il disegno agrario delle bonifiche detto "della larga", caratterizzato da un sistema insediativo rarefatto e dalla viabilità, a matrice regolare, che discende dal grande disegno agrario delle

bonifiche, nonché contrastare gli elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (rappresentati, in particolare, da scarsi livelli di naturalità);

8. l'Unità di paesaggio del Reno: comprende il territorio più a nord della Bassa Romagna. Le politiche pubbliche e gli interventi di trasformazione dovranno, in particolare, considerare, quali valori a cui ispirarsi, la presenza sia del sistema dei dossi del Reno, del Santerno e del Senio, sia le alzaie considerate come i luoghi della storia e luoghi privilegiati della visione paesistica, nonché contrastare gli elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (rappresentati, in particolare, da scarsi livelli di naturalità).

La descrizione dettagliata delle caratteristiche delle suddette Unità di paesaggio, degli elementi strutturanti e caratterizzanti e dei rischi presenti o potenziali che possono configgere con la valorizzazione sono contenuti nel Quadro Conoscitivo e nella Relazione illustrativa del PSC.

4. Le Unità di paesaggio costituiscono quadro di riferimento essenziale per tutti gli strumenti di pianificazione comunale, generale e settoriale, e di ogni altro strumento regolamentare, al fine di perseguire una gestione coerente delle diverse politiche e azioni dell'Amministrazione con gli obiettivi del presente Piano.

### **Art. 3.2 Linee portanti della valorizzazione ambientale**

1. Il PSC descrive nella Relazione il sistema delle “matrici morfologiche-ambientali portanti”, ossia quegli elementi del territorio che assommano in sé le più significative valenze, sia naturalistiche, sia paesaggistiche, sia, eventualmente, culturali e testimoniali, e che rappresentano quindi le strutture portanti attorno alle quali sviluppare i progetti di valorizzazione economica del territorio nella direzione delle attività al servizio del turismo e del tempo libero, e in particolare gli itinerari di fruizione ambientale, turistica e culturale.

2. A livello del territorio dell'Unione Bassa Romagna e il Comune di Russi, si individuano quali matrici morfologiche-ambientali portanti:

- a) i corsi d'acqua principali di origine naturale, ancorché fortemente artificializzati, e relativi sistemi golenali e arginali: il Santerno, il Senio, il Lamone, il Montone, nonché il CER;
- b) i corsi d'acqua di formazione antropica, il Canale dei Mulini di Imola, il Canale dei Mulini di Lugo, il Naviglio.

Nella Tav. 2 del PSC i primi sono individuati come corridoi ecologici primari e i secondi sono individuati fra i corridoi ecologici secondari, da realizzare, riqualificare o potenziare.

3. Alle matrici morfologiche-ambientali portanti di cui al secondo comma è attribuita una pluralità di funzioni:

- di integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione;

- di strutture fondamentali di riferimento per la creazione di itinerari di fruizione (escursionistici, ciclo-pedonali, equitabili);
- di strutture portanti primarie della rete ecologica;
- di catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per il tempo libero e il turismo.

4. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'elaborazione e l'integrazione dei progetti pubblici e privati per la valorizzazione 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.

### **Art. 3.3 Consolidamento e sviluppo della rete ecologica**

1. Il PSC assume l'obiettivo della conservazione e dell'incremento della bio-diversità del territorio.

2. Il PSC identifica nella Tav. 2, a livello intercomunale, il progetto di sistema spaziale per il potenziamento della rete ecologica provinciale e locale sulla base delle conoscenze della situazione ecosistemica del territorio alla data di adozione delle presenti norme. Il Comune si riserva di integrare tale individuazione con successivi atti, in relazione allo sviluppo di specifici studi sulla consistenza delle risorse ecologiche ovvero progetti di formazione o consolidamento di corridoi ecologici.

3. In funzione della tutela e implementazione della rete ecologica il PSC individua i seguenti elementi funzionali esistenti o di nuova previsione:

- le principali aree di valore naturale ed ecologico, ovvero vocate alla valorizzazione degli aspetti naturalistici ed ecologici, riconosciute e protette sulla base di specifici provvedimenti: le stazioni del Parco regionale del delta del Po, le riserve naturali le aree di riequilibrio ecologico i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) nonché Zone di Protezione Speciale (ZPS);
- gli ulteriori elementi minori il cui mantenimento e sviluppo contribuisce alla varietà ecologica del territorio: specchi d'acqua, aree alberate, filari alberati e siepi;
- le 'aree nucleo' (o 'core area' ovvero nodi ecologici complessi);
- le fasce territoriali da potenziare o riqualificare come corridoi ecologici primari;
- gli ambiti entro cui potenziare, riqualificare o realizzare gangli (nodi) primari della rete ecologica;
- le fasce territoriali entro cui potenziare, riqualificare o realizzare corridoi ecologici secondari;
- gli ambiti entro cui potenziare, riqualificare o realizzare gangli (nodi) secondari della rete ecologica o realizzare 'stepping stones' (punti di sosta-passaggio);



- gli agrosistemi a cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico;
  - alcuni punti di conflitto fra la rete ecologica e la rete delle infrastrutture stradali nei quali realizzare prioritariamente dei 'ponti ecologici polivalenti'.
4. Quando i corridoi ecologici esistenti o da realizzare corrispondono ai corsi d'acqua (intesi come alveo e fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente Titolo II, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle sponde e della vegetazione ripariale che riguardano tali ambiti devono essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche.
  5. Nelle aree nucleo e nei gangli della rete ecologica sono ammesse tutte le funzioni e le azioni che concorrono al miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat, alla promozione della fruizione per attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con gli obiettivi di tutela e potenziamento della biodiversità, allo sviluppo di attività economiche ecocompatibili.
  6. Il Comune, attraverso uno specifico Regolamento comunale del verde, disciplina le modalità di gestione degli elementi della rete ecologica e fornisce gli indirizzi per la realizzazione dei nuovi corridoi ecologici.
  7. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'elaborazione e l'integrazione di specifici progetti pubblici e privati per la realizzazione o miglioramento di elementi della rete ecologica.
  8. Per le porzioni di territorio comunale interessate da perimetrazioni di Siti di Importanza Comunitaria (SIC) ai sensi della direttiva n. 79/409/CEE e Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della direttiva n. 92/43/CEE, il Comune contribuisce alla formazione del Piano di gestione e recepisce nel RUE le misure di conservazione emanate dalla Provincia.

## **INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO.**

### **Art. 3.4 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 devono attenersi in via transitoria alla seguente classificazione stabilita dal PSC.
2. Sono autostrade - Tipo A: (non presenti).
3. Sono strade extraurbane primarie - Tipo B: l'attuale sede della SS 16 fino al suo declassamento a seguito della realizzazione della nuova sede,.

4. Sono strade extraurbane secondarie - Tipo C: i tratti esistenti e di progetto, esterni ai centri abitati, delle strade classificate come “rete di base di interesse regionale”: ossia la SP 610 Selice.
5. Sono pure strade extraurbane secondarie - Tipo C: i tratti esistenti e di progetto, esterni ai centri abitati, delle strade classificate nella Tav. 1 del PSC come viabilità secondaria “di rilievo interprovinciale e provinciale”, ossia le SP 59, 107 e 115. Infine sono strade extraurbane secondarie - Tipo C i tratti esterni ai centri abitati della strada SP13.
6. Sono strade extraurbane locali - Tipo F - tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali esistenti e di progetto al di fuori dei centri abitati.

### **Art. 3.5 Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC**

1. Con riguardo alla rete ferroviaria, il PSC individua la rete esistente e le stazioni e fermate ferroviarie, e assume l'obiettivo della qualificazione delle infrastrutture e del potenziamento del servizio.

Il PSC prevede che tutte le trasformazioni adiacenti alle stazioni ferroviarie agiscano con l'obiettivo della valorizzazione delle stesse e dell'incremento del loro livello di accessibilità (con particolare attenzione al tema dell'interscambio e dell'accessibilità ciclabile e pedonale).

Il PSC, in particolare, prospetta:

- interventi di adeguamento della linea ferroviaria Ferrara-Ravenna, strategica per il trasporto passeggeri, da migliorare, anche eliminando i passaggi a livello esistenti;
- interventi di adeguamento della linea ferroviaria Granarolo-Lavezzola, strategica per il trasporto merci (corridoio ABRE), da migliorare, in primo luogo, prevedendone l'elettificazione.

2 Con riguardo alla rete stradale extraurbana di interesse sovracomunale, il PSC prospetta i seguenti interventi di nuova realizzazione, di miglioramento e qualificazione:

- a) la realizzazione della nuova sede della SS 16 con un nuovo ponte sul Fiume Reno;
- b) la realizzazione della variante alla SP610 quale circonvallazione dell'abitato di Lavezzola e sua connessione con la nuova sede della SS 16;
- c) la qualificazione del restante tratto della SP 610
- d) la conseguente riqualificazione dell'attuale sede della SP610 quale strada di distribuzione urbana all'interno dell'abitato di Lavezzola;
- e) il potenziamento della via Gardizza, a servizio delle attività produttive insediate e quale elemento di collegamento tra la SP610 e la SP13 non interferente con l'abitato di Lavezzola, nonché come elemento del percorso di collegamento intercomunale est-ovest tra la SP10 e la SP8.

3. Per i tratti stradali per i quali ai sensi del PSC sia da prevedersi la realizzazione in nuova sede, ma non sia ancora stato approvato un progetto, si individua nella Tav. 4 un corridoio di salvaguardia infrastrutturale di larghezza definita ai sensi dell'art. 11 .5 del PTCP, ossia, in linea di massima e salvo specifici vincoli fisici o ambientali:

- m. 120 per i tratti classificati come “rete di base di interesse regionale”;
- m. 100 per i tratti classificati come “viabilità secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale”.

4. I corridoi di salvaguardia di cui al comma precedente non sono soggetti a vincoli di inedificabilità o preordinati all' esproprio; sono porzioni del territorio rurale nelle quali, in attesa della definizione progettuale del tracciato stradale, il RUE stabilisce particolari condizioni agli interventi edilizi ammissibili. In particolare il RUE detta disposizioni per cui gli eventuali nuovi edifici al servizio dell'agricoltura possano realizzarsi ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a quella degli edifici preesistenti facenti parte della medesima azienda agricola.

5. Per quanto riguarda la viabilità urbana, sono indicati nella Tav. 4 i principali interventi prospettati.

6. In sede di POC possono essere individuate ulteriori strade di tipo “F” da realizzare.

7. Per quanto riguarda al rete per la mobilità ciclabile, il PSC individua nella Tav. 4 i principali percorsi ciclabili extraurbani esistenti e quelli da realizzare per integrare la rete; in particolare individua quelli che rappresentano percorsi con valenza turistico-ambientale sui rilievi arginali dei corsi d'acqua. Il PSC non individua gli interventi da realizzare per l'integrazione della rete dei percorsi ciclabili urbani, demandando la materia al POC. Tutte le individuazioni del PSC devono intendersi di larga massima per quanto riguarda l'effettiva collocazione della sede.

### **Art. 3.6 Valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardo alle previsioni di nuove strade e direttive al POC e al RUE.**

1. Le previsioni grafiche del PSC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore di schematizzazione della rete di infrastrutture per la mobilità e di indicazione di massima per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato e la posizione dello stesso, fino alla redazione dei progetti delle singole opere. Fino al momento dell'inserimento di ciascuna specifica previsione nel POC, le previsioni del PSC non comportano vincoli urbanistici di inedificabilità; sulle aree interessate trovano applicazione le altre norme di tutela e quelle relative al tipo di ambito urbanistico in cui ricadono.

2. L'inserimento della previsione di attuazione nel POC, se non è accompagnato da un progetto già approvato, mantiene ancora un valore di schematizzazione e di indicazione di massima nei termini di cui al punto 1, fino all'approvazione del progetto. Con l'inserimento

nel POC si determina tuttavia un vincolo urbanistico di inedificabilità sull'area interessata dal tracciato, come individuata nel POC stesso, e su una fascia di rispetto di larghezza corrispondente alla classificazione prevista della strada e alle norme del Codice della Strada per tale tipo di strade.

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.

3. Ambientazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali: contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, 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 che comportano 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 contestualmente al progetto stesso.

4. Il RUE disciplina:

- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle sedi stradali;
- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto del Codice della Strada;
- i requisiti tipologici minimi delle nuove strade urbane da realizzarsi come opere di urbanizzazione;
- i requisiti tipologici minimi dei percorsi pedonali e ciclabili;
- gli interventi relativi ai passi carrai;
- gli interventi relativi agli impianti esistenti per la distribuzione di carburanti per autotrazione e relative funzioni complementari di servizio all'utenza;
- gli interventi relativi alle strade vicinali e private in ambito rurale.

5. Con riguardo alla rete stradale di competenza comunale, Il POC contiene il programma delle opere di nuova realizzazione e di ammodernamento e miglioramento da realizzarsi nell'arco della sua validità, ivi comprese le opere di ambientazione e mitigazione, la relativa stima preliminare dei costi e le previsioni di finanziamento; contiene inoltre una stima degli oneri per la manutenzione della rete. Per quanto riguarda le strade provinciali e statali, il POC recepisce i programmi di intervento degli altri Enti competenti e provvede alle necessarie armonizzazioni con le opere di competenza comunale.

6. Con riguardo ai comparti di nuova urbanizzazione di cui viene prevista nel POC la progettazione urbanistica attuativa e l'avvio dell'attuazione, il POC può individuare il tracciato delle strade da realizzare e le caratteristiche geometriche minime di ciascuna di esse, compatibilmente con i requisiti minimi generali previsti nel RUE; in tal caso il POC

stesso stabilisce se e in quali termini le proprie indicazioni grafiche abbiano valore vincolante per l'elaborazione del PUA, ovvero valore indicativo di massima.

### **Art. 3.7 Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti**

1. **Fasce di rispetto stradale.** Il RUE deve evidenziare nella propria cartografia le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato, sulla base dello stato di fatto al momento dell'adozione del RUE, della classificazione transitoria di cui all'articolo precedente e delle norme del Codice della Strada e del suo Regolamento di applicazione. Le fasce sono individuate nel RUE in relazione alle strade esistenti e a quelle in corso di realizzazione o di cui sia stato approvato il progetto definitivo. La larghezza delle fasce è pari a quanto stabilito nel Codice della Strada, integrato dalle maggiori ampiezze prescritte secondo le disposizioni del Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT) e dell'art. 11. 5 del PTCP, ossia:

- strade di tipo A di cui al comma 2 dell'art. 3.4: m. 70;
- strade di tipo B di cui al comma 3 dell'art. 3.4: per i tratti che ai sensi del PSC siano da consolidare o potenziare in sede: m. 50; per i tratti di cui, ai sensi del PSC si preveda in seguito la sostituzione e il declassamento: m. 40;
- strade di tipo C di cui al comma 4 dell'art. 3.4: per i tratti che ai sensi del PSC siano da consolidare o potenziare in sede: m. 40; per i tratti di cui, ai sensi del PSC si preveda in seguito la sostituzione e il declassamento: m. 30;
- strade di tipo C di cui al comma 5 dell'art. 3.4: m.30;
- altre strade provinciali e comunali: m.20.

2. 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;

le fasce di rispetto si modificano di conseguenza e sono recepite e riportate nel RUE con determina dirigenziale, senza che ciò comporti procedura di variante allo stesso.

3. Nelle fasce individuate o modificate a sensi dei commi precedenti si applicano le disposizioni del Nuovo Codice della Strada. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, agli obblighi di sistemazione delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto nel caso in cui siano ricomprese in un PUA. Il RUE detta inoltre disposizioni

riguardo alle distanze dalle strade da rispettare all'interno del territorio urbanizzato, nel rispetto dei valori minimi fissati dal D.M. 1444/1968 e del Regolamento di applicazione del Codice della Strada.

4. Fasce di rispetto ferroviario. Il RUE deve evidenziare nella propria cartografia le fasce di rispetto ferroviario; esse vanno evidenziate 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. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, può dettare disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili.

5. **Elettrodotti e relative distanze di rispetto.** Il PSC individua gli elettrodotti di alta tensione e al loro contorno una fascia di attenzione di tipo cautelativo ai fini della successiva identificazione delle rispettive fasce di rispetto. Il RUE deve evidenziare nella propria cartografia la rete degli elettrodotti ad alta e media tensione, nonché i nuovi elettrodotti ad alta tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore, ai fini della definizione delle relative fasce di rispetto ai sensi del Decreto del Ministero dell'Ambiente 28/05/2008 e successive modificazioni.

6. Le fasce di rispetto o di attenzione individuate graficamente nelle cartografie del RUE decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia; le modifiche sono recepite con determina dirigenziale senza che ciò comporti procedura di variante agli strumenti urbanistici.

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

8 La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP. Nel caso di realizzazione di nuovi elettrodotti all'interno delle Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.4), nelle Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 2.6) e nelle Aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche (artt. 2.17bis, 2.17ter) è necessario presentare un progetto di inserimento e mitigazione paesaggistica, corredato da un attento studio paesaggistico che prenda in considerazione gli elementi di sensibilità ambientale e percettiva del territorio.

9 **Depuratori e relativa fascia di rispetto.** Nella Tav. 3 del PSC sono individuati i depuratori comunali e le relative fasce di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione delle disposizioni dell'Allegato IV - punto 1.2 - della delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977. In applicazione della richiamata delibera, l'Amministrazione comunale si riserva, sulla base di apposito studio e previo parere

dell'Autorità sanitaria competente, di ridefinire il perimetro della fascia di rispetto per le parti ove la suddetta larghezza non sia rispettata dagli insediamenti esistenti, senza che ciò costituisca variante al PSC. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto.

**10 Cimiteri e relativa fascia di rispetto.** Nella Tav. 3 del PSC sono individuati i cimiteri e le relative fasce di rispetto cimiteriale di ampiezza corrispondente alle determinazioni vigenti al momento dell'adozione del PSC. L'ampiezza delle fasce di rispetto cimiteriale può essere variata secondo le procedure previste dalla legge senza che ciò comporti variante al PSC. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto.

**11. Impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva.** Nel Quadro Conoscitivo sono individuati gli impianti esistenti fissi per l'emittenza radio-televisiva. 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, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 e successive eventuali modificazioni e integrazioni, e della L.R. 30/2002, nonché dello specifico piano provinciale di settore (PLERT).

**12. Impianti fissi per la telefonia mobile.** La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni e della L.R. 30/2002. La localizzazione di nuovi impianti 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;
- nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli di cui agli artt. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.13, 2.15, 2.17, 2.20, 2.21, 2.22.

Nel rispetto dei vincoli di cui al precedente capoverso, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata dal RUE in quanto interventi edilizi e da un apposito regolamento tecnico comunale.

**13. Gasdotti e relative fasce di rispetto.** Nella Tav. 3 del PSC è indicato il tracciato dei principali gasdotti esistenti e di progetto che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni. Il RUE 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.

14. **Acque pubbliche (Canali di bonifica).** Per una fascia della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine ove esistente, o dal ciglio della sponda in assenza di argine si applicano le disposizioni di cui al R.D. 8/5/1904 n.368 e s. m. e i., al R.D. 25/7/1904, n. 523, artt. 93, 95 e 96, all'art. 16 bis, della della L.R. 19/12/2002, n. 37 e s. m. e i., "Disposizioni regionali in materia di espropri" e al Capo II, Sezione I, della L.R. 14/04/2004, n°7 e quelle degli specifici regolamenti emanati dai Consorzi di bonifica competenti per territorio.

In sede di RUE possono essere prescritte fasce di rispetto più ampie di quelle derivanti dalle disposizioni di legge suddette.

Per i canali ricadenti nell'ambito del bacino del Reno, alle opere di attraversamento dei canali di bonifica, o che interagiscono con essi, si applicano inoltre le disposizioni contenute nella direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri di valutazione della compatibilità idraulica ed idrobiologia delle infrastrutture di attraversamento dei corsi d'acqua del bacino del Reno".



## **TITOLO IV - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI GENERALI PER LO SVILUPPO URBANO**

### **Art. 4.1 Classificazione generale del territorio comunale**

1. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera d) della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in tre categorie: territorio urbanizzato, territorio potenzialmente urbanizzabile e territorio rurale.
2. Il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistemate per usi urbani, o in corso di attuazione, e i singoli lotti interclusi. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella Tav. n. 4, il centro storico, gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti da riqualificare, gli ambiti specializzati per attività produttive ed eventuali ambiti per nuovi insediamenti da sostituzione o integrazione di insediamenti preesistenti.
3. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica, nella Tav. n. 4, 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.

## **CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

### **Art. 4.2 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e relative funzioni complementari**

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo illustrate nella "Relazione Generale", il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano ad un orizzonte temporale di 15 anni per un dimensionamento complessivo stimato pari a 848 alloggi teorici.
2. Fanno parte del dimensionamento complessivo di cui al primo comma, per quote non precisamente quantificabili ma solo stimate:
  - a) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi di riqualificazione negli ambiti da riqualificare (stimate in circa 105 alloggi);
  - b) le potenzialità insediative realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati e in corso di attuazione (stimate in circa 275 alloggi);
  - c) le potenzialità insediative realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti disciplinati dal RUE (stimate in circa 60 alloggi)

Le potenzialità di cui alle precedenti lettere b), c) di norma non programmabili con il POC, sono attuabili sulla base della disciplina degli interventi ordinari che sarà stabilita dal RUE nei limiti di cui al Titolo V delle presenti norme.

3. All'interno del dimensionamento complessivo di cui al primo comma, si definisce un dimensionamento massimo vincolante, attuabile negli ambiti per nuovi insediamenti, pari 40.370 mq di SC<sup>1</sup> eventualmente incrementabile in applicazione del comma 8.

In ciascun POC potrà essere programmata l'attuazione di interventi in ambiti di nuovi insediamenti per una quota non superiore al 50% della quantità suddetta.

Per la località di San Patrizio, viene inoltre definito un tetto insediativo corrispondente a 4.950 mq. di SC, che costituisce la potenzialità massima realizzabile per nuovi insediamenti all'intorno del centro abitato.

All'interno del dimensionamento e nel rispetto dei tetti insediativi di cui al presente comma si prevede che un massimo di 2.000 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

4. Il dimensionamento di cui al terzo comma si attua, ai sensi del successivo art. 4.6, in parte attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori privati, riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana, e in parte attraverso l'utilizzo di diritti edificatori che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, per pubblica finalità, con particolare riferimento alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.

5. Per 'edilizia residenziale sociale' (ERS) si intende prioritariamente alloggi in locazione permanente (o di lunga durata, almeno venticinquennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica. Può peraltro rientrare nelle politiche per l'ERS anche la realizzazione di quote di altre forme di offerta abitativa che comunque assicurino condizioni di accesso più favorevoli di quelle di mercato, quali ad es. alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato.

6. Il PSC assume l'obiettivo che una parte delle nuove residenze sia costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una

---

<sup>1</sup> La cifra deriva dalla quantità di alloggi di cui al primo comma, a cui sono detratte le stime di cui al secondo comma; e la quota che viene accantonata per le finalità di cui all'ottavo comma. Il risultato, pari a 367\_alloggi teorici, viene tradotto in mq di SC moltiplicandolo per 110, tenendo conto della dimensione dell'alloggio medio di circa 100 mq. di SC verificato nel QC, incrementata di un 10% di SC per tenere conto della SC che potrebbe mediamente essere destinata a funzioni complementari alla residenza negli interventi di sviluppo residenziale (commercio di vicinato, uffici, artigianato dei servizi, pubblici esercizi e simili).

politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli. A tal fine, con riferimento ai nuovi alloggi realizzabili negli ambiti per nuovi insediamenti di cui al terzo comma, si assume l'obiettivo che almeno il 20 %, sia rappresentato da ERS, con preferenza per gli alloggi in locazione nei termini suddetti. Si assume inoltre l'indirizzo che anche negli interventi di riqualificazione vada ottenuta una quota di ERS, orientativamente per almeno il 10% degli alloggi di nuova realizzazione.

7. L'obiettivo che l'offerta di ERS copra almeno il 20% dell'offerta abitativa complessiva programmata negli ambiti per nuovi insediamenti va assicurato in sede di primo POC. I successivi POC dovranno aumentare tale quota del 3% ogni quinquennio.

8. Attraverso uno specifico Accordo Territoriale con i Comuni dell'Unione Bassa Romagna e il comune di Russi, l'entità vincolante del dimensionamento attuabile negli ambiti per nuovi insediamenti, di cui al comma 3, potrà essere incrementata fino a un massimo di ulteriori 9.460 mq. di SC<sup>2</sup> quale riconoscimento premiale. Tale incremento potrà essere riconosciuto dall'Accordo sulla base di una valutazione comparata dell'offerta di ERS messa in campo da ciascun comune nel primo POC in rapporto agli obiettivi quantitativi di cui al comma 6 e agli aspetti qualitativi di cui al comma 5. Resta valido anche in questo caso il tetto insediativo massimo per la località di San Patrizio di cui al comma 3.

#### **Art. 4.3 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per la popolazione**

1. **Popolazione di riferimento e dotazione obiettivo per la popolazione.** Il PSC, sulla base delle analisi e considerazioni sviluppate nella Relazione illustrativa, assume i seguenti valori di riferimento per il dimensionamento complessivo delle dotazioni riferite alla popolazione:

- popolazione di riferimento al momento dell'elaborazione del PSC: pari a quella anagrafica al 31-12-2007, ossia 9608 abitanti <sup>3</sup>;
- popolazione residente stimata all'orizzonte temporale di riferimento del PSC (anno 2022) sulla base delle proiezioni demografiche di cui al Quadro conoscitivo: 10288 abitanti;.

2. In materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione, la dotazione-obiettivo pro-capite è stabilita pari a 30 mq. per abitante, pertanto, in rapporto alla popolazione attuale la dotazione-obiettivo complessiva è pari a mq. 288240, mentre in

---

<sup>2</sup> Pari a circa 86 alloggi teorici.

<sup>3</sup> La popolazione presente è inferiore a quella residente, il pendolarismo in uscita è superiore a quello in entrata, inoltre non è presente una popolazione aggiuntiva turistica.

rapporto alla popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento è pari a mq. 308640.

3. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC (31/12/2006) risultano già attuate, o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, aree per attrezzature e spazi collettivi (al netto di quelle al servizio delle aree produttive) per circa 510.000 mq , corrispondente a circa 49 mq per abitante, la dotazione obiettivo è già raggiunta.

4. Pur senza escludere il ricorso alle procedure di esproprio ove occorra, si prevede di ottenere le ulteriori aree per dotazioni che si rendessero necessarie prioritariamente attraverso l'attribuzione a tali aree di diritti edificatori, alle condizioni e nei limiti stabiliti al successivo art. 4.6, 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.

5. **Programmazione dello sviluppo delle dotazioni.** Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula un programma di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi.

Nella definizione di tali dotazioni-obiettivo, il POC formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo di cui al precedente punto 2, attenendosi in linea di massima ai seguenti indirizzi orientativi, pur potendo discostarsene motivatamente:

- attrezzature scolastiche (escluse le scuole superiori) 3 mq. per abitante
- attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose 4 mq. per abitante
- spazi verdi e attrezzature sportive: 18 mq. per abitante
- parcheggi pubblici: 5 mq. per abitante

6. Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali non si tiene conto:

- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
- delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;

- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerate fra le dotazioni ecologiche.

7. Ai fini dello sviluppo equilibrato delle dotazioni e del raggiungimento degli obiettivi, il POC:

- verifica lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;
- sulla base dello stato dei servizi, definisce, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana che si intende mettere in attuazione, la quantità di aree da cedere, eventualmente anche al di sopra dei valori minimi di cui al punto seguente, nonché, ove occorra, la localizzazione di tali aree (orientativa o vincolante, a seconda delle esigenze, a discrezione del POC stesso); stabilisce inoltre il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori: ossia la quota minima di aree da sistemare a parcheggio pubblico, a verde pubblico ovvero da destinare ad altri tipi di servizi;
- individua gli eventuali ulteriori interventi (acquisizione o esproprio di aree, sistemazione di aree, realizzazione di attrezzature....) da attuarsi direttamente da parte del Comune nell'arco di validità del POC stesso, la relativa quantificazione di spesa di massima e le previsioni di finanziamento.

8. **Concorso alla realizzazione delle dotazioni: direttive al RUE e al POC.** 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 potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso. In ogni caso, considerando che l'abitante teorico corrisponda mediamente a 44 mq. di SC (una stanza = 33 mq di SC con indice di affollamento pari a 0,75 abitanti per stanza), negli ambiti per nuovi insediamenti tale quantità dovrà essere non inferiore a 70 mq. ogni 100 mq. di SC.

9. 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.

10. In applicazione dell'art. A-26 comma 7 lettere a) e c), della L.R. 20/2000, il RUE stabilisce i casi e le condizioni in cui l'onere di cui al presente punto può essere monetizzato, nei limiti degli interventi edilizi disciplinati dal RUE stesso.

11. Negli interventi programmati dal POC è compito del POC stabilire gli eventuali casi specifici di possibile monetizzazione parziale o totale; in tal caso il POC deve contenere anche l'individuazione delle opere da realizzare con le risorse incassate.

12. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura superiore a 70 mq. ogni 100 mq. di SC, la convenzione del PUA dovrà prevedere la cessione gratuita anche di tali quantità eccedenti.

13. Gli oneri introitati in forma monetaria ai sensi del presente punto sono finalizzati alla manutenzione delle dotazioni preesistenti e alla realizzazione di nuove dotazioni da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC.

#### **Art. 4.4 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni**

1. Il PSC definisce i criteri di localizzazione e dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie sulla base di una programmazione dell'offerta definita in forma associata con gli altri Comuni dell'Unione Bassa Romagna e con il Comune di Russi, tenendo conto delle disposizioni del PTCP:

2. In base a tale programmazione sovracomunale, in comune di Conselice:

- a) è individuato un "Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale" considerato "strategico" (sigla ASP\_SS), a sud del capoluogo, di cui promuovere prioritariamente lo sviluppo e in cui concentrare gli investimenti per la qualificazione come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA); per tale ambito sono individuate nel PSC aree potenzialmente utilizzabili per ospitare lo sviluppo degli insediamenti produttivi per circa 95 ha; il dimensionamento massimo delle aree che potranno effettivamente essere urbanizzate sarà stabilito in sede di Accordo Territoriale, ai sensi del PTCP;
- b) è individuato un "Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale" "consolidato" (ASP\_SC) in località Lavezzola, di cui promuovere prioritariamente lo sviluppo delle attività già insediate e l'eventuale trasferimento/ampliamento di attività già presenti nel territorio del Comune di Russi o dell'Unione Intercomunale Bassa Romagna; per tale ambito, fino ad eventuali diverse determinazioni approvate in sede di Accordo territoriale ai sensi del PTCP, sono previste nel PSC aree potenzialmente utilizzabili per ospitare insediamenti produttivi per una superficie territoriale di circa 22 ha; che rappresentano esclusivamente la conferma come aree urbanizzabili di aree che erano già urbanizzabili per nuovi insediamenti produttivi ai sensi del PRG previgente;
- c) gli altri Ambiti specializzati per attività produttive individuati dal PSC sono "di rilievo comunale" (ASP\_C), da consolidare nella loro dimensione attuale, fatte salve le eventuali esigenze di ampliamento di aziende già insediate nell'ambito stesso. Anche per tali ambiti sono previste potenzialità di espansione esclusivamente nei termini della conferma come aree urbanizzabili di aree che erano già urbanizzabili per nuovi insediamenti produttivi ai sensi del PRG previgente, per una superficie territoriale di circa 25 ha.

3. L'attuazione degli ambiti potenzialmente urbanizzabili di cui alle lettere a) e b) del comma 2 è programmata dal POC nei limiti e secondo le condizioni contenute nell'Accordo territoriale, ovvero nei suoi successivi aggiornamenti e integrazioni.

4. L'attuazione degli ambiti potenzialmente urbanizzabili di cui alla lettera c) del comma 2, è programmata dal POC.

5. L'Accordo territoriale, stipulato con la Provincia di Ravenna ai sensi del PTCP, individua gli ambiti idonei all'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR); per gli stabilimenti esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 5.4.

6. Al di fuori degli ambiti individuati di cui al comma 2 e delle determinazioni dell'Accordo territoriale, il POC potrà programmare l'attuazione di specifici ampliamenti di singole attività produttive che alla data di adozione delle presenti norme siano già insediate in ambiti produttivi di rilievo comunale, o ambiti di rilievo sovracomunale consolidati presso i quali non siano individuati ambiti di potenziale espansione; tali specifici interventi dovranno rispettare le disposizioni di cui al seguente art. 5.8.

7. Oltre che negli ambiti specializzati, una quota di nuove superfici per attività commerciali di vicinato e di medio piccola dimensione e per attività artigianali compatibili, di servizio e terziarie potrà essere realizzata in forma distribuita negli ambiti da riqualificare e nel tessuto residenziale degli ambiti per nuovi insediamenti urbani.

8. **Attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti produttivi.** Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi secondari negli ambiti specializzati per attività produttive la dotazione obiettivo di aree per attrezzature e spazi collettivi, è assunta pari al 15% della superficie territoriale interessata. Per quanto riguarda i nuovi insediamenti commerciali, terziari e turistici la dotazione obiettivo è pari a 100 mq. ogni 100 mq. di nuova superficie che verrà edificata o ridestinata a tali usi.

9. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC, nel complesso delle aree produttive attuate o in attuazione le dotazioni in essere non raggiungono complessivamente lo standard suddetto, il PSC assume l'obiettivo di incrementare tale dotazione per avvicinare l'obiettivo di cui al comma 8.

10. **Programmazione dello sviluppo delle dotazioni.** Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula una previsione di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi riferiti alle attività produttive e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi.

Nella definizione di tali dotazioni-obiettivo, il POC formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo di cui al precedente punto 5, attenendosi in linea di massima ai seguenti indirizzi orientativi, pur potendo discostarsene motivatamente:

- negli insediamenti produttivi secondari: il 5% della superficie territoriale sistemato a parcheggi pubblici e il 10% della superficie territoriale sistemato a verde;

- per le dotazioni riferite agli insediamenti produttivi terziari: 40 mq. ogni 100 mq. di superficie edificata per parcheggi pubblici e 60 mq. ogni 100 mq. sistemato a verde

**11. Concorso alla realizzazione delle dotazioni nel caso di nuovi ambiti specializzati per attività produttive.** Per la realizzazione di insediamenti produttivi secondari nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC stabiliscono a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi

- nella misura minima del 15% della superficie territoriale interessata dall'intervento per gli insediamenti produttivi secondari;
- nella misura minima di 100 mq. ogni 100 mq. di SC edificata per gli insediamenti produttivi terziari (commerciali, direzionali, ricettivi o assimilabili),

E' compito del POC stabilire, anche differenziando per ciascun intervento:

- la quantità minima di tali aree che dovrà essere sistemata a parcheggi;
- le caratteristiche e funzioni della sistemazione a verde delle aree restanti a verde attrezzato fruibile oppure con alberature ad alto fusto in funzione della mitigazione dell'impatto paesaggistico, o ancora in funzione ecologica.

#### **Art. 4.5 Dotazioni ecologico-ambientali**

1. Contribuiscono alle dotazioni ecologico-ambientali del territorio:

- le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di cui all'art. 2.3;
- 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 pertinenza fluviale di cui all'art. 2.19;
- Il sistema delle aree forestali di cui all'art. 2.7;
- 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;
- le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti stabilite nel successivo art. 5.9.



2. Per quanto riguarda gli ambiti per nuovi insediamenti per residenza e servizi e i nuovi ambiti specializzati per attività produttive, il PSC stabilisce standard minimi di permeabilità del suolo rispetto alla superficie territoriale da rispettare nei piani attuativi, ai fini dello sviluppo delle dotazioni ecologiche; tali standard sono definiti, rispettivamente, nei successivi articoli 5.5, e 5.7.

## **PEREQUAZIONE URBANISTICA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

### **Art. 4.6 Perequazione urbanistica e diritti edificatori**

1. Il PSC, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000, attua la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

2. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree nelle quali, ai sensi del PSC, sono possibili significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.

3. Per "diritto edificatorio" si intende la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune; il diritto edificatorio si conforma quindi solo nel momento in cui il POC definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detta area ed è attuabile esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. A tal fine il POC può stabilire il trasferimento del diritto edificatorio dall'area alla cui proprietà sono riconosciuti ad altra area nella quale è ammessa la loro trasformazione in effettiva edificazione.

4. Il POC assegna il diritto edificatorio ai proprietari degli immobili interessati dalla trasformazione in misura proporzionale all'entità degli immobili detenuti (aree ed edifici); con riferimento alle aree esso è quantificato in forma di un **Indice perequativo (IP)** espresso in mq. di SC per ogni mq. di ST (superficie dell'area interessata).

5. L'entità dell'indice perequativo è definita secondo i seguenti valori, in relazione alle seguenti casistiche di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente):

**A) All'interno del perimetro del territorio urbanizzato**, come individuato nella Tav. 4,:

- A1) nel caso di aree inedificate di modesta dimensione ricadenti negli ambiti urbani consolidati o nel centro storico, può essere riconosciuto in sede di POC un diritto edificatorio (da trasferire altrove) esclusivamente nel caso in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali : IP = da 0,18 a 0,25 mq./mq..
- A2) nel caso di aree edificate o prevalentemente edificate ricadenti in ambiti da riqualificare, o comunque in cui venga programmata la generale sostituzione e trasformazione urbanistica degli insediamenti esistenti (ristrutturazione urbanistica): IP = da 0,20 a 0,28 mq./mq.. In sede di POC, con riferimento a specifici comparti selezionati, è riconosciuta la possibilità di incrementare l'IP fino a ulteriori 0,05 mq/mq in relazione al riconoscimento di particolari oneri di bonifica del sito ovvero quando si intenda incentivare per ragioni di pubblico interesse la delocalizzazione delle attività in essere.
- A3) nel caso di aree libere non urbanizzate di dimensioni superiori al singolo lotto, tali da essere considerate ambiti per nuovi insediamenti urbani:: IP = da 0,18 a 0,25 mq./mq.; qualora l'area risultasse classificata come zona C o zona B ai sensi del previgente PRG e con un indice di edificabilità superiore: l'IP è incrementabile fino a 0,28 mq/mq.
- A4) nel caso di aree libere non urbanizzate di dimensioni superiori al singolo lotto, tali da essere considerate nuovi ambiti specializzati per attività produttive: in generale: IP = da 0,23 a 0,28 mq./mq.
- A5) in tutti i casi suddetti, per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo punto 7 : IP = da 0,06 a 0,10 mq./mq.;
- A6) nel caso di edifici ricadenti negli ambiti urbani consolidati o nel centro storico, che si voglia acquisire ad uso pubblico può essere riconosciuto in sede di POC un diritto edificatorio da definire caso per caso in relazione ad una stima del valore dell'immobile.

**B) All'esterno del perimetro del territorio urbanizzabile**, come individuato nella Tav. 4:

**ambiti per nuovi insediamenti urbani:**

- B1) in generale: IP = da 0,12 a 0,18 mq./mq. ; qualora l'area risultasse classificata come zona C o zona B ai sensi del previgente PRG e con un indice di edificabilità superiore: l'IP è incrementabile fino a 0,23 mq/mq.
- B2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo punto 7 : IP = da 0,04 a 0,06 mq./mq.

**nuovi ambiti specializzati per attività produttive:**

- B3) in generale: IP = da 0,23 a 0,28 mq./mq.

- B4) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo punto 7 : IP = da 0,07 a 0,09 mq./mq.;

C) **Nel territorio rurale**, nel solo caso di aree che il Comune intenda acquisire gratuitamente alla collettività, quali dotazioni ecologiche, in particolare per la realizzazione di fasce boscate al contorno degli insediamenti urbani, ovvero parchi extra-urbani, o ancora per la realizzazione di infrastrutture:

- C1) in generale: IP = da 0,03 a 0,06 mq./mq.;
- C2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo punto 7 : IP = da 0,01 a 0,04 mq./mq.;

6. Nell'intervallo di valori stabilito dal PSC è demandata al POC la precisazione del valore dell'IP, fermo restando che in ciascun POC a tutte le aree che vengano inserite nella programmazione per essere interessate da trasformazioni, e che ricadano nella medesima casistica, deve essere attribuito lo stesso valore dell'Indice perequativo.

7. Per "aree interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC" si intendono le aree ricadenti:

- nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, di cui all'art. 3.7, punto 5;
- nelle fasce di rispetto dei gasdotti, di cui all'art. 3.7, punto 13;
- nelle fasce di rispetto dei depuratori, di cui all'art. 3.7, punto 9;
- nelle fasce di rispetto cimiteriale, di cui all'art. 3.7, punto 10;
- nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di cui all'art. 2.3;
- nelle zone di tutela naturalistica di cui all'art. 2.5;
- nel sistema delle aree forestali di cui all'art. 2.7;
- nelle fasce di pertinenza fluviale di cui all'art. 2.19;
- nelle aree di interesse archeologico di cui all'art. 2.10 comma 2 lettere a) e b2).

8. L'entità dell'IP come definita al punto 5 lettere A), B1), B2), si riferisce ad un'utilizzazione dello stesso per destinazioni d'uso residenziali, ovvero per attività commerciali, di servizio e terziarie compatibili con la residenza. Nel caso in cui un diritto edificatorio derivante da casistiche di cui alle lettere A) o B1), B2) venga trasferito in ambito specializzato per attività produttive (per realizzare destinazioni d'uso previste in detti ambiti) l'entità del diritto edificatorio trasferito è aumentata moltiplicandola per 2.

Nel caso in cui un diritto edificatorio derivante da casistiche di cui alle lettere A) o B) venga trasferito da un centro abitato minore al capoluogo, l'entità del diritto edificatorio trasferito va ridotta fino alla metà.

9. Qualora negli ambiti per nuovi insediamenti che vengano ricompresi in un comparto di attuazione, siano legittimamente presenti edifici, il PUA, anche in applicazione di eventuali specifiche disposizioni del POC, può prevederne:

- a) la conservazione e recupero per destinazioni d'uso private compatibili con le disposizioni relative all'ambito in cui ricadono;
- b) la demolizione, con adeguato recupero dell'area del sedime;
- c) la cessione al Comune, nello stato in cui gli edifici si trovano, insieme alle aree su cui sorgono, ai fini del loro riutilizzo per finalità di pubblica utilità; questa terza possibilità è subordinata a specifica indicazione in tal senso contenuta nel POC, ovvero all'accettazione del Comune, da manifestarsi in sede di approvazione del PUA.

Nel caso di cui alla lettera a) la superficie fondiaria assegnata dal PUA a tali edifici non genera diritti edificatori. Nei casi di cui alle lettere b) e c), all'IP riconosciuto alla proprietà del suolo nei termini di cui al punto 5 precedente si somma un ulteriore diritto edificatorio proporzionato alla SC degli edifici demoliti o ceduti al Comune, nei termini seguenti:

- nel caso di edifici ad uso abitativo, in condizioni abitabili: 100% della SC dell'edificio;
- nel caso di edifici ad uso abitativo, in condizioni non abitabili: 50% della SC dell'edificio;
- nel caso di edifici ad uso diverso da quello abitativo, in condizioni usabili: 60% della SC dell'edificio;
- nel caso di edifici ad uso diverso da quello abitativo, in condizioni non usabili: 30% della SC dell'edificio.

La sussistenza di condizioni effettive di abitabilità o usabilità viene stabilita al momento dell'inserimento dell'immobile nel POC.

10. In tutti e tre i casi di cui al punto precedente, la SC legittimamente in essere che venga conservata, ovvero la SC aggiuntiva riconosciuta alla proprietà degli edifici che vengano demoliti o ceduti al Comune, in quanto preesistente, non va computata nel dimensionamento massimo previsto dal PSC nel precedente art. 4.2 e dal POC per lo specifico comparto di attuazione.

11. I diritti edificatori non esauriscono il dimensionamento massimo stabilito dal PSC all'art. 4.2 comma 3 con riguardo alle previsioni di sviluppo urbano. In tale dimensionamento è compresa la quota di edificabilità riservata all'Amministrazione Comunale per pubbliche finalità, e in particolare per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, da localizzarsi

negli ambiti per nuovi insediamenti o negli ambiti da riqualificare, in aggiunta al diritto edificatorio riconosciuto alle proprietà dei suoli.

#### **Art. 4.7    Modalità di attuazione del PSC: ruolo del POC e del RUE**

1. Gli interventi di trasformazione, di tutela, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio in coerenza con gli obiettivi del PSC da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio sono individuati dal Piano Operativo Comunale (POC) e sono da questo disciplinati nel rispetto delle disposizioni di tipo generale del RUE, in quanto applicabili.

2. Il POC è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti. Il POC disciplina inoltre le modalità attuative degli interventi programmati, prevedendo l'obbligo di preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, pubblico o privato, ovvero, nel caso siano stati sufficientemente precisati nel POC stesso gli interventi da effettuare, procedure di attuazione diretta, attraverso il rilascio del titolo abilitativo subordinato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

3. L'attuazione degli interventi edilizi ordinari non programmati dal POC avviene nel rispetto delle norme del RUE. In particolare il RUE disciplina gli interventi edilizi nel centro storico, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive già attuati, nel territorio rurale. Il RUE inoltre disciplina gli interventi ordinari ammissibili in via transitoria sugli edifici ricadenti nei seguenti ambiti di cui non sia programmata l'attuazione nel POC, ovvero in attesa dell'attuazione delle trasformazioni previste dal POC: ambiti da riqualificare, poli funzionali, ambiti per nuovi insediamenti urbani, nuovi ambiti specializzati per attività produttive. Gli interventi disciplinati dal RUE si attuano per procedura diretta, senza obbligo di preventiva approvazione di un PUA; il RUE può individuare casi specifici o determinate tipologie di intervento per i quali il permesso di costruire è condizionato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

4. Il RUE disciplina le procedure di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi e di presentazione, esame e approvazione dei piani urbanistici attuativi e dei progetti unitari accompagnati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo. Il RUE disciplina inoltre il ruolo e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

5. Il POC:

- a) individua le aree ricadenti negli ambiti da riqualificare e negli ambiti urbanizzabili (di cui agli artt. 5.3, 5.5 e 5.7) da interessare con interventi di trasformazione urbanistica;
- b) individua le aree che l'Amministrazione comunale intende acquisire per finalità pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica, anche eventualmente ricadenti negli ambiti consolidati o nel centro storico;

- c) definisce il perimetro e l'estensione di ciascun comparto di attuazione, anche a forma di 'arcipelago', da attuare con un unico PUA, ovvero definisce le regole e le condizioni per la costituzione di comparti ad arcipelago, anche comprendenti aree di cui alla lettera b) se opportuno;
- d) per ciascun comparto stabilisce le linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare, la capacità insediativa da realizzare, le destinazioni d'uso previste, anche in forma di quote percentuali massime e minime per ciascuna destinazione d'uso o gruppo di destinazioni d'uso, l'estensione massima della superficie fondiaria pertinenziale all'edificazione e il correlato obbligo di cessione al Comune delle restanti aree;
- e) per ciascun comparto, descrive le principali caratteristiche fisico-morfologiche, sociali ed economiche degli interventi da realizzare e individua graficamente lo schema di massima della viabilità, le porzioni ove concentrare la nuova edificazione, le aree da sistemare e cedere al Comune come attrezzature e spazi collettivi, la specifica funzione a cui tali aree vanno destinate, le dotazioni ecologiche e ambientali da realizzare, nonché, eventualmente, l'individuazione degli edifici preesistenti da conservare o da demolire;
- f) definisce il livello di cogenza delle individuazioni grafiche di cui alla lettera precedente ovvero i limiti di ammissibilità di eventuali scostamenti in sede di PUA;
- g) definisce le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e le opere di infrastrutturazione, o di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi a carico, in tutto o in parte, dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000;

6. Per la definizione della capacità insediativa da realizzare in ciascun comparto, il POC stabilisce un indice di densità edilizia (UT) appropriato allo specifico contesto e coerente con le condizioni definite nella Valsat. L'edificabilità complessiva risultante potrà quindi essere costituita dalla sommatoria:

- dei diritti edificatori spettanti alle proprietà di tutti gli immobili (aree ed edifici) facenti parte del comparto, di cui il POC definisce l'entità entro i limiti di cui al precedente art. 4.6;
- degli eventuali diritti edificatori che l'Amministrazione comunale intenda collocare nel comparto trasferendoli da altre aree che il Comune intenda acquisire libere da diritti edificatori;
- della quota aggiuntiva di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione comunale da collocare nel comparto per realizzare edilizia residenziale sociale o altre pubbliche finalità.

7. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati diverse da quelle di cui alla lettera b) del punto 4, purché si tratti di 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.

8. Per selezionare, tra tutte quelle individuate dal PSC, le aree nelle quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o di riqualificazione e per formare i comparti da attuarsi con un unico PUA, il Comune può attivare procedure concorsuali di evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e le prestazioni definite dal PSC. Al concorso possono prendere parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili interessabili da trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune può stipulare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

9. Il POC contiene inoltre un piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici, per un orizzonte temporale quinquennale. A tal fine contiene:

- l'indicazione degli obiettivi e delle prestazioni da raggiungere in materia di offerta di servizi pubblici e di pubblica utilità;
- l'indicazione dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale;
- l'indicazione delle opere pubbliche da realizzarsi, quale strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali o regionali;
- ove siano già disponibili i progetti definitivi delle opere pubbliche, l'individuazione delle eventuali aree interessate da vincoli espropriativi e l'elenco delle rispettive proprietà (L.R. 37/2002);
- l'indicazione degli interventi o azioni da realizzare in materia di erogazione di servizi pubblici, anche in correlazione e coordinamento con i programmi e gli investimenti delle aziende erogatrici di pubblici servizi;
- la stima degli oneri derivanti all'Amministrazione Comunale dalle opere e interventi di cui sopra, al netto degli oneri che potranno essere messi a carico di soggetti privati ovvero di altri Enti o società pubbliche, e la stima delle risorse finanziarie e delle fonti finanziarie con cui farvi fronte.

10. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:

- dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
- dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L. 19 ottobre 1998, n. 366.





## TITOLO V – ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI RIGUARDANTI I DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO

### TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE

#### Art. 5.1 Centri storici (ACS)

1. **Definizione.** Costituiscono centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici.

2. **Determinazioni del PSC.** Nella tavola n. 4 del PSC sono individuati e perimetrati, in coerenza con l'elenco dei "centri storici" del PTCP, i seguenti centri storici:

- centro storico di Conselice;
- centro storico di Lavezzola;
- centro storico di San Patrizio.

3. Il PSC individua come segue i principali fattori di criticità che caratterizzano i centri storici:

- centro storico di Conselice: l'allontanamento dei flussi viari principali, resa possibile dalla realizzazione del nuovo tracciato della Strada Provinciale Selice, ha determinato il superamento delle principali criticità che caratterizzavano il centro, oggi solo marginalmente interessato dai più modesti flussi diretti verso la S.P.35;
- centro storico di Lavezzola: le significative criticità ambientali che caratterizzano il centro sono dovute essenzialmente all'attraversamento della Strada Provinciale Bastia (su cui confluiscono, a sud del centro storico, anche i flussi provenienti dalla S.P. Selice diretti verso il territorio ferrarese). L'allontanamento di tali flussi dal centro abitato, ed in particolare dal tessuto storico, andrà accompagnato da interventi volti al recupero di qualità urbana dell'asse stradale e delle aree ad esso limitrofe (attualmente poste al servizio della mobilità individuale su gomma);
- centro storico di San Patrizio: non si segnalano particolari criticità, fatta eccezione per le situazioni di conflitto derivanti dai traffici di attraversamento dei flussi viari diretti al nuovo insediamento urbano di recente realizzazione a sud del centro stesso.

Gli obiettivi generali e specifici da perseguire sono quelli descritti nella Relazione illustrativa del PSC e in particolare riguardano a Conselice la valorizzazione del centro storico con un

incremento del sistema delle dotazioni territoriali e a Lavezzola un potenziamento delle funzioni commerciali e una riqualificazione della viabilità sulla S.P. Bastia per favorire la mobilità pedonale, ciclabile e la sosta.

4. Nei centri storici:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e 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.

5. Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente le aree espressamente individuate nella Tav. 4 del PSC come "porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20": Si tratta di parti del tessuto di più antica formazione del centro di Conselice e Lavezzola dove si sono riscontrate situazioni che, per esigenze di riqualificazione e per il carattere del tessuto esistente, necessitano una riconfigurazione complessiva. Nel centro di Conselice sono state individuate quattro aree, un'area è stata identificata a Lavezzola. In tali porzioni gli interventi che eccedono quelli di tipo conservativo sono espressamente disciplinati in sede di POC.

6. Il PSC individua all'interno del centro storico le unità edilizie di interesse storico-architettonico e la relativa categoria di tutela, ai sensi del precedente art. 2.13. Il RUE specifica la disciplina particolareggiata degli interventi ammissibili in ciascuna delle altre unità di intervento, precisando le categorie di tutela da applicarsi alle singole unità edilizie.

7. Il POC individua e programma gli interventi da attuarsi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni, per lo sviluppo delle attività economiche e sociali, per la tutela e valorizzazione del tessuto storico.

8. Il POC può inoltre individuare e disciplinare le eventuali porzioni che siano da sottoporre a nuova strumentazione attuativa ovvero a progetti specifici, di iniziativa pubblica o privata; (as es. progetti di arredo urbano, Programmi di Valorizzazione Commerciale, ecc.).

9. Il POC può infine individuare eventuali aree o immobili da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche prevedendo l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.6 punto 5 lettera A1), da trasferire all'esterno del Centro Storico, e comunque in area idonea all'edificazione.

10. Nei centri storici sono ammesse le deroghe alle norme tecniche relative alle zone sismiche ai sensi dell'art.88 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001.

## **Art. 5.2 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati (AUC)**

1. **Definizione.** Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio, nonché le aree in corso di recupero e riqualificazione sulla base di piani di recupero approvati e vigenti.

2. **Determinazioni del PSC.** All'interno di questi ambiti il PSC individua nella Tav. 4:

- a) le porzioni caratterizzate da omogeneità di impianto urbanistico, in quanto frutto di piani attuativi unitari, e, di norma, da una buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato; queste porzioni comprendono anche quelle interessate da PUA approvati e in via di attuazione, ossia gli ambiti 'consolidati' da un punto di vista giuridico anche se non ancora dal punto di vista fisico;
- b) le porzioni di particolare interesse in quanto comprendenti (o contigue a) particolari elementi di pregio storico-testimoniale o di pregio ambientale: ad es. complessi di edifici tutelati, tessuti di impianto storico successivamente trasformati e non ricompresi nel centro storico, immobili con giardini privati di pregio, e simili;
- c) gli ambiti consolidati delle frange urbane e dei nuclei frazionali minori;
- d) porzioni nelle quali possono prospettarsi interventi di sostituzione di entità significativa che devono essere governati e disciplinati in sede di con un PUA o un progetto unitario convenzionato;
- e) le aree ospitanti i principali sistemi di servizi e spazi collettivi di rilievo urbano;
- f) le principali dotazioni territoriali, fra i quali i depuratori, i cimiteri, le stazioni ferroviarie;

3. **Obiettivi da perseguire.** Il tessuto urbano di questi ambiti può richiedere interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento o sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana e di norma senza sostanziali incrementi della densità edilizia media preesistente. Nel territorio urbano consolidato il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e, ove occorra, l'incremento delle dotazioni territoriali;

- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- il consolidamento e rafforzamento delle funzioni di servizio e commerciali in particolare negli assi urbani in cui tali funzioni si concentrano;
- il miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano, in particolare nelle porzioni dove essa è condizionata dalla presenza di traffico di attraversamento o dalla vicinanza di impianti produttivi;
- la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero ma anche favorendo la sostituzione degli edifici non adeguati dal punto di vista energetico, impiantistico e sismico, evitando in linea di massima rilevanti incrementi del carico urbanistico in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- la valorizzazione dei percorsi di connessione e delle relazioni di intervisibilità fra l'area urbana e le principali risorse ambientali al suo contorno;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza degli utenti più deboli, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle aree centrali e negli assi commerciali;
- l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, e del verde di vicinato nelle eventuali situazioni puntuali di carenza;
- gli interventi rivolti a favorire il trasporto pubblico e la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono fra loro le scuole, le aree di concentrazione dei servizi pubblici e privati, le fermate del trasporto pubblico.

4. **Capacità insediativa.** Nell'insieme degli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva esclusivamente derivante dal completamento dell'attuazione di PUA approvati e in corso di realizzazione, ovvero da interventi in singoli lotti non attuati di piccola dimensione o da interventi di ampliamento o sostituzione, questi ultimi di entità non quantificabile e comunque trascurabile, o ancora per realizzazione di attrezzature collettive.

5. **Direttive al RUE: parametri edilizi ed ambientali.** Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito in sottoambiti, sulla base delle individuazioni di cui al precedente punto 2, ma anche, ove occorra, tenendo conto delle differenti morfologie urbane, differenti densità edilizie medie o diversi mix di funzioni insediate e insediabili, e distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi viarie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi.

6. Il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili, di recupero, di cambio d'uso, di sostituzione edilizia, nonché eventualmente di ampliamento o nuova costruzione ove opportuno, anche differenziando i parametri ambientali ed edilizi nei diversi sub-ambiti, e in particolare individua quelle zone, fra le quali in linea di massima quelle di cui al precedente punto 2 lettere a) e b) nelle quali, per consolidare l'equilibrio attuale del carico urbanistico, non è opportuno consentire addensamenti dell'edificato esistente. In ogni caso il RUE non

può prevedere, negli interventi di nuova edificazione o di ampliamento, parametri edilizi ed ambientali superiori ai seguenti:

- UF max = 0,6 mq./mq. o UF preesistente quando sia superiore;

7. Per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo di norma interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste nel PUA, e comunque entro i limiti dei parametri di cui sopra. Per le aree interessate da piani di recupero approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE può disporre la conferma delle prescrizioni contenute nei piani stessi anche dopo la loro formale scadenza ovvero definire diverse e specifiche disposizioni nel rispetto del presente articolo.

8. Per le aree pubbliche già destinate a spazi e attrezzature collettive in essere e per quelle destinate a far parte del demanio pubblico in forza di convenzioni o atti d'obbligo, il RUE definisce i parametri edilizi ed ambientali per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.:

9. **Destinazioni d'uso.** Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie di piccola dimensione, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni, come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività ricreative, sportive e di spettacolo, sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrano in criteri di compatibilità con la funzione residenziale che dovranno essere precisati nel RUE in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale.

10. Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili e le relative condizioni e limiti di compatibilità, anche differenziandole per sub-ambiti, tenendo conto delle individuazioni di cui al precedente punto 2; il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano considerate ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC.

11. **Direttive al POC.** Il POC può individuare e disciplinare::

- particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi di cui al precedente punto 6;
- specifici interventi che sia opportuno attuare tramite un PUA o assoggettare a specifica convenzione, in particolare nelle porzioni individuate nel PSC di cui al precedente comma 2 lettera d);

- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
- eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.6 punto 5 lettera A1), e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

12. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti, purché si tratti di aree contigue e funzionalmente correlate; in tali casi, ferme restando la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle prime e i diritti edificatori spettanti alle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto anche in deroga ai parametri di cui al precedente punto 6.

### **Art. 5.3 Territorio urbanizzato : ambiti da riqualificare (AR)**

1. **Definizione.** Per ambiti urbani da riqualificare si intendono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua:

- un ambito da riqualificare AR (1), nel capoluogo, a cavallo della linea ferroviaria e in prossimità della stazione, comprendente tessuti residenziali o caratterizzati da funzioni compatibili (soprattutto nella porzione occidentale) ed alcune attività produttive (soprattutto nella porzione orientale), oltre a rilevanti aree inedificate intercluse;
- un ambito da riqualificare AR (2), a Lavezzola, in adiacenza alla linea ferroviaria e in prossimità della stazione, comprendente un ambito produttivo e gli adiacenti tessuti prevalentemente residenziali;
- un ambito da riqualificare AR (3), a Lavezzola, ad ovest della Bastia, nella fascia compresa tra le vie Indipendenza e Matteotti, comprendente un ambito produttivo e gli adiacenti tessuti prevalentemente residenziali.
- un ambito da riqualificare AR (4), nella porzione settentrionale di Conselice, sul lato occidentale della statale Selice, in sostituzione di un'attuale attività di tipo produttivo (cartiera);
- un ambito da riqualificare AR (5), nella porzione meridionale di Conselice, sul lato orientale della Selice, in sostituzione di un'attuale attività di tipo produttivo (cantina).

All'interno degli ambiti da riqualificare Il PSC individua distintamente:

- a) le porzioni interessate prevalentemente da insediamenti residenziali per i quali possono essere opportuni interventi di riordino urbanistico;
- b) le restanti porzioni, prevalentemente interessate da insediamenti produttivi dismessi, o di possibile dismissione, o che comunque determinano problematiche urbane in quanto collocati all'interno o a ridosso di insediamenti urbani residenziali.

Per queste ultime, il PSC prospetta la possibilità di trasformazione (d'uso o fisica) per contribuire al miglioramento della qualità urbana delle aree circostanti; per queste porzioni, in relazione alle attività produttive in essere e alle specifiche condizioni di contesto, possono essere prevedibili indirizzi di trasformazione differenziati o alternativi:

- un'evoluzione delle attività in essere (con o senza sostituzione edilizia) nella direzione di attività ancora di tipo produttivo ma più compatibili con il circostante contesto residenziale, o attività dei servizi o attività commerciali e terziarie o un mix di queste destinazioni; in questi casi la riqualificazione consiste nella progressiva compatibilizzazione delle attività produttive e nell'offerta di servizi al contesto urbano, senza modificare il carattere essenzialmente o prevalentemente non residenziale delle tipologie e degli usi;
- una progressiva oppure totale trasformazione degli insediamenti esistenti e la loro sostituzione con insediamenti residenziali o prevalentemente residenziali;

Le porzioni degli ambiti AR occupate prevalentemente da insediamenti residenziali, sono considerate 'da riqualificare' o in quanto a ridosso degli insediamenti produttivi, e quindi attualmente afflitte da questa contiguità e destinate a beneficiare della riqualificazione di tali ambiti produttivi. oppure in quanto caratterizzate da condizioni di disordine edilizio o di degrado per i quali siano opportune operazioni di riqualificazione, anche attraverso sostituzione.

3. Il POC programma, nel rispetto delle indicazioni e limitazioni contenute nella scheda di VALSAT del PSC approfondite e specificate nella VALSAT del POC stesso, gli interventi di trasformazione urbanistica, individuando dei comparti di attuazione, ciascuno dei quali si attua di norma attraverso l'approvazione di un PUA, in linea di massima previa la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18, della L.R. 20/2000. Nel caso di comparti di modesta entità in cui siano stati sufficientemente precisati nel POC stesso gli interventi da effettuare, può prevedersi una procedura di attuazione diretta, attraverso il rilascio del titolo abilitativo previa approvazione di un progetto planivolumetrico accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Il POC stabilisce comunque, per ogni ambito, l'assetto fisico-morfologico di massima del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili.

Per ogni singolo comparto il POC dovrà rispettare le limitazioni di quantità e usi definite specificamente per ciascun ambito al seguente comma 5. La capacità insediativa complessiva potrà essere definita aggiungendo potenzialità destinate ad usi non residenziali

alle quantità definite al comma 5 per gli usi residenziali, alla luce di un'analisi complessiva sulle condizioni e la consistenza dei manufatti presenti di cui si prevede la trasformazione/sostituzione e delle condizioni di sostenibilità.

**4. *Direttive al RUE.*** Il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili in assenza di specifiche previsioni del POC. In particolare, fino al momento della dismissione delle attività produttive in essere, il RUE consente gli interventi necessari alla loro permanenza e al soddisfacimento delle esigenze produttive, in condizioni di compatibilità con il contesto, escludendo di norma gli ampliamenti. Per quanto riguarda le porzioni interessate da insediamenti prevalentemente residenziali il RUE disciplina gli interventi secondo gli obiettivi e gli indirizzi espressi all'articolo precedente per gli ambiti consolidati.

**5. *Obiettivi, indirizzi e prescrizioni.***

Si rinvia alla Relazione del PSC per la descrizione delle caratteristiche di ciascun ambito AR, delle specifiche potenzialità e opportunità, e delle funzioni verso cui orientare la trasformazione; e si rinvia alla scheda di Valsat per la descrizione delle particolari criticità, condizioni all'intervento ed eventuali mitigazioni richieste.

Di seguito si esprimono, per ciascun ambito AR esclusivamente le eventuali prescrizioni specifiche (la superficie territoriale di seguito espressa deve intendersi solamente indicativa):

**AR (1):**

ST= 8,2 ha.

Capacità insediativa massima per usi residenziali riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 15.000 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 80%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: l'attuazione dell'ambito dovrà determinare il superamento degli attuali conflitti tra funzioni spesso attualmente incompatibili ed assicurare la valorizzazione ed una migliore accessibilità dell'ambito di stazione (parcheggi dedicati e realizzazione di una maggiore permeabilità ciclo-pedonale tra il centro storico e gli ambiti posti a est della ferrovia);

**AR (2):**

ST= 2,4 ha.

Capacità insediativa massima per usi residenziali riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione : 3.300 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 70%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: obiettivo specifico legato all'attuazione dell'ambito è la valorizzazione ed una migliore accessibilità dell'ambito di stazione (parcheggi dedicati di interscambio, realizzazione sottopassaggio di stazione). La



progettazione dell'intervento dovrà essere coordinata con quella delle aree adiacenti, poste a nord della via Ricci.

**AR (3):**

ST= 1,4 ha.

Capacità insediativa massima per usi residenziali riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 2.000 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 90%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: l'attuazione dell'ambito dovrà essere in particolare finalizzata a determinare l'incremento del livello di dotazioni territoriali.

**AR (4):**

ST= .4,0 ha

Capacità insediativa massima per usi residenziali riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 4.700 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 30%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: l'attuazione dell'ambito dovrà determinare il superamento degli attuali conflitti tra funzioni spesso attualmente incompatibili e determinare l'incremento del livello di dotazioni territoriali.

**AR (5):**

ST=3,6 ha

Capacità insediativa massima per usi residenziali riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione 7.900. mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 80%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: l'attuazione dell'ambito dovrà determinare il superamento degli attuali conflitti tra funzioni spesso attualmente incompatibili e determinare l'incremento del livello di dotazioni territoriali, anche in sinergia con i recenti ed i previsti sviluppi urbani (ANS1(4)).

**Art. 5.4 Ambiti specializzati per attività produttive (ASP1)**

1. **Definizione e articolazione.** Gli ambiti specializzati per attività produttive ASP1 sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate, o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati.

Il PSC individua distintamente nella Tav. 1 i complessi di ambiti produttivi ai quali è attribuito un rilievo sovracomunale; ai restanti ambiti produttivi è attribuito un rilievo comunale.

2. **Capacità insediativa** . In questi ambiti la capacità insediativa è pari a quella esistente, incrementabile essenzialmente col completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati e in corso di realizzazione ed eventuali interventi di sostituzione o integrazione edilizia.

3. **Obiettivi da perseguire**. Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
- la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti rilevanti connessi a sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;
- il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.

4. **Articolazione degli ambiti ASP**. Il RUE, ai fini della disciplina degli interventi edilizi diretti ammissibili, provvede ad articolare gli ambiti ASP in relazione alle differenti destinazioni d'uso prevalenti (strettamente produttive ovvero prevalentemente commerciali/terziarie, ovvero logistiche...) e/o in relazione alle modalità di formazione (porzioni frutto di PUA unitari).

5. **Destinazioni d'uso**. Nel RUE vanno individuate distintamente le porzioni degli ambiti specializzati per attività produttive nei quali conservare una caratterizzazione più marcatamente manifatturiera, da quelli ove sono già prevalenti nello stato di fatto le attività commerciali o terziarie ovvero si considera ammissibile un'evoluzione in tale direzione.

Fatto salvo quanto previsto negli eventuali PUA vigenti le funzioni ammesse sono specificate dal RUE fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita di prodotti non alimentari, è ammissibile solo nelle porzioni a più marcata caratterizzazione commerciale e comunque entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale<sup>4</sup>, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale o contenute in PUA vigenti;

---

<sup>4</sup> Si riporta, in particolare, stralcio della Deliberazione del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna n.653/2005 che prevede che "L'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tali da consentire la concentrazione di più

- l'insediamento di medie strutture alimentari è ammissibile esclusivamente nelle unità immobiliari ove siano già legittimamente in essere;
- il commercio di vicinato non è di norma ammesso nelle porzioni a caratterizzazione marcatamente manifatturiera, salvo eventuali attività preesistenti e salvo le parti degli ambiti aventi una marcata caratterizzazione commerciale; è comunque ammessa presso le attività produttive la vendita di prodotti propri entro un limite di SV da precisarsi nel RUE;
- è ammesso il commercio all'ingrosso;
- è in genere ammissibile, salvo disposizioni specifiche, la realizzazione di servizi per le imprese e i loro addetti, nonché di attività ricettive;
- la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale e in forma integrata con l'edificio produttivo; è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- non è ammesso l'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidete rilevante (RIR),
- non sono insediabili attività logistiche di grande dimensione, intendendo tali quelle che occupano un lotto con Sup. fondiaria di oltre 10.000 mq;
- sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali;
- sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

6. **Modalità attuative.** Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione sono disciplinati dal RUE e dagli eventuali PUA vigenti e avvengono di norma per intervento diretto; è tuttavia possibile prevedere e disciplinare nel POC specifici interventi di trasformazione di particolare rilevanza.

7. **Parametri edilizi ed ambientali.** Fatte salve le aree in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano fino alla scadenza delle relative convenzioni i parametri definiti dal rispettivo PUA, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali per gli insediamenti produttivi, anche distinguendo le zone a diversa densità media; nel caso di interventi di nuova costruzione (fatti salvi gli ampliamenti di edifici esistenti) sostituzione i parametri stabiliti dal RUE devono comunque rispettare i seguenti:

---

strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. deve avvenire nell'ambito del PTCP o di apposita variante allo stesso”.

- UF max = 0,6 mq./mq.;
- SP min = 10% della SF oppure 30% dell'area scoperta di pertinenza.

8. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi collettivi.

9. Nelle unità edilizie a tipologia residenziale e nei complessi di edifici ex-rurali che risultino inglobate negli ambiti specializzati per attività produttive, il RUE può prevedere interventi di cambiamento d'uso e sostituzione edilizia nella direzione dell'omogeneizzazione con le destinazioni d'uso dell'ambito; può inoltre consentire la permanenza e consolidamento di tali presenze purché non si incrementino le condizioni di conflittualità con il contesto produttivo.

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

11. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs 334/99 e s.m., come pure nel caso di modifiche comportanti aggravio di rischio per gli stabilimenti RIR in essere, questo 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 RIR, 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.

Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto 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, sono, disciplinati dal POC ovvero con specifica variante al POC.

## **Art. 5.5 Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani (ANS)**

1. **Definizione.** Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono costituiti dalle parti del territorio che potenzialmente potrebbero essere interessati da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione, ai fini dell'espansione del tessuto urbano e dell'incremento delle relative dotazioni territoriali.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua nella Tav. 4 ambiti potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti urbani per una superficie territoriale complessiva pari a circa 47,1 HA

Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani il PSC individua due tipologie di aree:

- a) ambiti non urbanizzati (ANS1) utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti per la residenza e i servizi, nonché per le relative dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi;
- b) ambiti non urbanizzati (ANS2) da destinare prevalentemente all'incremento delle dotazioni territoriali. Tali ambiti, qualora siano soggetti a vincoli sostanziali all'edificazione per disposizioni legislative o regolamentari sovraordinate al PSC di cui all'art 4.6 punto 7, potranno essere utilizzabili esclusivamente entro i limiti derivanti dal rispetto dei vincoli stessi.

4. **Obiettivi generali.** Negli ambiti per nuovi insediamenti il POC deve perseguire i seguenti obiettivi:

- lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili;
- la realizzazione di un'offerta anche di Edilizia Residenziale Sociale secondo gli obiettivi specifici espressi al precedente art. 4.2.

5. **Destinazioni d'uso.** Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS1 sono destinati prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private che sono complementari e compatibili con la funzione residenziale. Il POC definisce per ciascun comparto le funzioni ammissibili e la quota minima, ed eventualmente massima, di funzioni non residenziali da prevedere nel PUA. Non sono ammissibili strutture commerciali medio-grandi e grandi, salvo disposizioni specifiche nel successivo comma 13. Possono essere ammissibili strutture commerciali medio-piccole e centri commerciali di vicinato purché entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale<sup>5</sup>, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale.

---

<sup>5</sup> Si riporta, in particolare, stralcio della Deliberazione del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna n.653/2005 che prevede che "L'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando

6. **Capacità insediativa.** La capacità insediativa massima complessivamente realizzabile negli ambiti per nuovi insediamenti urbani è stabilita all'art. 4.2. Essa sarà costituita in parte da diritti edificatori attribuiti alle proprietà delle aree interessate ai sensi dell'art. 4.6, a cui potranno aggiungersi diritti edificatori trasferiti da altre aree che il Comune intenda acquisire per pubbliche finalità, nonché quote di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione comunale per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, di cui all'art. 4.2 punto 5.

7. La realizzazione della capacità insediativa massima di cui sopra richiede l'utilizzazione e trasformazione urbanistica soltanto di una parte delle aree ricomprese negli ambiti di cui al presente articolo, la cui utilizzazione urbana deve pertanto intendersi solo potenziale.

8 **Modalità di attuazione: direttive al POC.** Gli ambiti per nuovi insediamenti si attuano nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC, il quale:

- stabilisce quali parti degli ambiti per nuovi insediamenti sono da attuarsi nel periodo della sua validità ed individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione, anche 'ad arcipelago', che potranno anche comprendere porzioni di ambiti diversi, ai fini del trasferimento del relativo diritto edificatorio;
- per ciascun comparto individuato, stabilisce la capacità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante dall'indice perequativo attribuito alle aree del comparto stesso, quella attuabile per trasferimento di ulteriori diritti edificatori privati da altre aree e quella riservata all'Amministrazione comunale per pubbliche finalità. In linea di massima e salvo eccezioni motivate, UT sarà non superiore a 0,35 mq/mq nel capoluogo e 0,30 mq/mq negli altri centri;
- individua le aree nelle quali concentrare l'effettiva edificazione, anche attraverso trasferimenti di diritti edificatori da area ad area, e le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi;
- stabilisce la quota massima di superficie che può essere destinata a pertinenza privata degli edifici (superficie fondiaria), e la cessione gratuita al Comune di tutta la restante superficie del comparto; l'UF (calcolato come media sull'insieme delle superfici fondiarie di ciascun PUA) dovrà essere non inferiore a 0,40 mq/mq;
- può individuare le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori, ovvero esplicita le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento;
- può eventualmente stabilire la percentuale massima della capacità edificatoria del comparto che potrà essere effettivamente edificata nell'arco di validità del POC stesso.

---

consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. deve avvenire nell'ambito del PTCP o di apposita variante allo stesso".

10. **Contenuti dei PUA.** Ciascun comparto si attua attraverso l'approvazione di un PUA. Il PUA individua:

- a) le superfici fondiarie nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori attribuiti alle proprietà del comparto;
- b) le superfici fondiarie, distinte da quelle precedenti, destinate ad ospitare la capacità edificatoria prevista dal POC per successivi trasferimenti di diritti edificatori ovvero attribuita all'Amministrazione comunale;
- c) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- d) le superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi, nel rispetto delle quantità minime di cui all'art. 4.3 punto 8 e seguenti, in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista;
- e) le superfici destinate a dotazioni ecologiche ed ambientali.

La convenzione che accompagna il PUA deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui alle precedenti lettere b), c), d) ed e).

11. **Parametri edilizi ed ambientali** Con riferimento all'articolazione degli ambiti di cui al precedente punto 2, il PUA deve rispettare i seguenti parametri ambientali:

a) negli ambiti ANS1:

- SP minima = 25% della ST.

b) negli ambiti ANS2: saranno realizzabili prevalentemente sistemazioni a verde, attrezzato o non attrezzato per la fruizione, attrezzature e spazi collettivi, parcheggi e altre opere di urbanizzazione primaria, altre dotazioni urbane o ecologiche, comunque entro i limiti consentiti dagli eventuali tipi di vincolo a cui l'area è soggetta.

12. **Compiti del RUE.** Il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi diretti attuabili sugli eventuali immobili preesistenti in attesa degli interventi di nuova urbanizzazione, nonché quelli attuabili successivamente al completamento dei PUA, dopo la scadenza della relativa convenzione.

13. **Indirizzi e prescrizioni particolari per ciascun ambito.**

Rimandando alle schede di VALSAT per quanto riguarda i limiti e le condizioni all'utilizzo di degli ambiti, di seguito si specifica, con numero progressivo, la descrizione di ciascun ambito e degli obiettivi nel caso di sua eventuale utilizzazione, la capacità insediativa massima nonché gli obiettivi e le eventuali prescrizioni specifiche a cui il POC e i PUA devono attenersi. La superficie territoriale di seguito espressa è da considerarsi solamente indicativa.

## **CONSELICE**

### **ANS1(1):**

ST= 1,7 ha.

Capacità insediativa massima: 5.000 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito si estende a nord-est dell'abitato di Conselice, in un'area delimitata dall'abitato consolidato e dalla ferrovia. Si tratta di un ambito che costituisce conferma di un'area già prevista come edificabile nel PRG pre-vigente.

### **ANS1(2):**

ST= 1,9 ha.

Capacità insediativa massima: 2.600 mq.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: commerciale-terziario;

L'ambito, che costituisce conferma di una previsione del PRG pre-vigente e andrà destinato ad ospitare esclusivamente funzioni di tipo commerciale o terziarie, si estende in una zona delimitata ad ovest dal Canale dei Molini di Imola e ad est dalla ferrovia. Nella progettazione dell'area occorrerà tenere conto di un corretto inserimento paesaggistico ed una possibile valorizzazione del Canale dei Molini. La rimanente parte potrà essere destinata a nuovi insediamenti di tipo residenziale, compatibilmente con gli impatti derivanti dall'adiacente ferrovia.

### **ANS1(3):**

ST= 2,0 ha.

Capacità insediativa massima: 6.000 mq. di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito si estende ad est della ferrovia in un'area a ridosso dell'attuale margine urbano lungo la strada provinciale SP35. Si tratta di un ambito che costituisce conferma di un'area già prevista come edificabile nel PRG pre-vigente, da destinarsi ad uno sviluppo residenziale.

### **ANS1(4):**

ST= 10,5 ha.



Capacità insediativa massima: 36.700 mq. di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso : residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

Questo ambito, posto a sud del capoluogo, rappresenta la principale direttrice potenziale di sviluppo introdotta dal PSC, in adiacenza ai nuovi comparti residenziali che sono in fase di attuazione. L'ambito è accessibile sia dalla strada comunale Frattina sia dalla nuova viabilità prevista nella pianificazione recente.

**ANS1(5):**

ST= 0,6 ha.

Capacità insediativa massima: 1.700 mq. di SC.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di un'area, di limitate dimensioni, ubicata tra l'abitato consolidato e il canale dei Mulini di Imola. L'ambito costituisce conferma di un'area già prevista come edificabile nel PRG pre-vigente. L'eventuale attuazione dell'intervento deve prevedere la contestuale attuazione dell'adiacente ambito ANS2(4).

**ANS1(6):**

ST= 0,6 ha.

Capacità insediativa massima: 1.500 mq. di SC.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di un piccolo ambito, di limitate dimensioni, ubicato tra l'abitato consolidato e la strada statale SS610. L'area costituisce conferma di una zona già prevista come edificabile nel PRG pre-vigente.

**ANS2(1):**

ST= 1,8 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali;

L'ambito si estende ad est della ferrovia in un'area interclusa. Il PSC prevede di completare il sistema delle dotazioni ecologiche, acquisendo l'area ad integrazione della zona di verde territoriale realizzate o in via di realizzazione sul fronte orientale del capoluogo.

**ANS2(2):**

ST= 2,2 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali;

L'ambito si estende ad est della ferrovia in un'area a ridosso dell'attuale margine urbano. Il PSC prevede, in quest'area, il completamento delle dotazioni ecologiche per proseguire, così, le politiche di realizzazione dell'area di verde territoriale posta sul margine orientale del capoluogo.

**ANS2(3):**

ST= 1,1 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

Si tratta di un piccolo ambito ineditato intercluso, di limitate dimensioni, ubicato lungo il tracciato storico della via Selice. Rappresenta la conferma di un'area già prevista nel PRG pre-vigente e destinata all'incremento delle dotazioni territoriali. Il PSC conferma nella sostanza tale scelta; l'eventuale intervento dovrà quindi essere finalizzato all'acquisizione dell'area, che risulta collocata in una posizione particolarmente strategica (confinando a sud con una importante polarità di servizi e a nord con l'area dell'ex ospedale di cui si auspica la riqualificazione ed il riutilizzo).

**ANS2(4):**

ST= 0,7 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

(Vedere descrizione **ANS1(5)**)

**SAN PATRIZIO****ANS1(8) - ANS1(9):**

ST= 2,8 ha ANS1 (8) - ST= 1,6 ha ANS1 (9)

Capacità insediativa massima: gli ambiti possono accogliere interamente la potenzialità massima prevista per il centro abitato corrispondente a 4950 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di due ambiti, ubicati a nord del centro abitato in adiacenza, di cui uno già previsto dal PRG pre-vigente (ANS1 (9)), l'altro introdotto in adiacenza dal PSC.

## **LAVEZZOLA**

### **ANS1(11) - ANS1(19):**

ST= 0,4 ha ANS1 (11) - ST= 1,2 ha ANS1 (19).

Capacità insediativa massima: 5.600 mq di SC.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato (ANS1 (11)) - ambito esterno al territorio urbanizzato (ANS1 (19)) -;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di un ambito intercluso tra l'abitato consolidato, esistente e in fase di attuazione, e l'adiacente linea ferroviaria. L'ambito risulta parzialmente edificato ed utilizzato per funzioni produttive ormai incoerenti con il contesto. Il PSC prevede una riclassificazione in prospettiva di una sostituzione e conversione in insediamenti prevalentemente residenziali, saturando la fascia non edificata rimasta tra il centro abitato e la stazione ferroviaria il cui accesso avviene da viale Umberto Ricci.

### **ANS1(12):**

ST= 1,9 ha.

Capacità insediativa massima: 4.700 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di un ambito posto a nord-ovest dell'attuale margine urbano in adiacenza alla pianificazione più recente. L'ambito costituisce conferma di un'area già prevista come edificabile nel PRG pre-vigente e accessibile sia da via Bisa che da via Piave.

### **ANS1(13):**

ST= 0,8 ha.

Capacità insediativa massima: 2.200 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: non residenziale

L'area, di dimensioni ridotte, si estende a sud di Lavezzola lungo la strada provinciale SP13. L'ambito costituisce conferma di un'area già prevista nel PRG pre-vigente e la funzione individuata dal PSC è prevalentemente quella commerciale;

### **ANS1(14):**

ST= 9,8 ha.

Capacità insediativa massima: 34.300 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

Si tratta di un ambito posto ad ovest del centro abitato, in adiacenza ai recenti sviluppi urbani avvenuti a ridosso del centro storico. Rappresenta la principale direttrice potenziale introdotta dal PSC, utilizzabile per nuovi insediamenti di tipo residenziale. L'ambito, che potrà usufruire di un'accessibilità sia dai nuovi insediamenti a nord (via Rambelli, via Picci), sia da sud (via X Aprile), dovrà assicurare uno sviluppo tale da assicurare un assetto organico al fronte occidentale del centro abitato.

**ANS1(15):**

ST= 1,1 ha.

Capacità insediativa massima: 3.700 mq di SC.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di una piccola area interclusa tra via Matteotti e la strada statale SS610. L'ambito costituisce conferma di un'area già prevista come edificabile nel PRG pre-vigente.

**ANS1(16):**

ST= 0,7 ha.

Capacità insediativa massima: 2.500 mq di SC.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di un piccolo ambito intercluso posto nella parte sud-ovest del centro abitato. L'area costituisce conferma di una zona già prevista come edificabile nel PRG pre-vigente.

**ANS1(17):**

ST= 1,5 ha.

Capacità insediativa massima: 4.600 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di un piccolo ambito posto a nord-est del centro abitato, a ridosso dell'attuale margine urbano lungo via Bellagrande. L'area costituisce conferma di una zona già prevista come edificabile nel PRG pre-vigente.

**ANS1(18):**

ST= 2,1 ha.

Capacità insediativa massima: 6.200 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di un'area posta ad est finalizzata a saturare la fascia non edificata rimasta tra il centro abitato e la ferrovia. L'area costituisce conferma di una zona già prevista come edificabile nel PRG pre-vigente.

**ANS2(7):**

ST= 0,4 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali.

Si tratta di un piccolo ambito, di limitate dimensioni, ubicato a sud del centro storico intercluso nell'abitato consolidato da destinarsi sostanzialmente all'ampliamento dell'adiacente area di dotazioni territoriali.

## **Art. 5.6 Limitati interventi residenziali integrativi non localizzati**

1. **Determinazioni del PSC.** Al di fuori degli ambiti di cui all'articolo precedente, individuati come potenzialmente utilizzabili per ospitare la parte sostanziale dello sviluppo urbano, il PSC definisce una quota di capacità insediativa residenziale "disponibile" per interventi minuti di ricucitura e di integrazione urbana, da utilizzare in particolare nelle località minori ove non siano stati individuati nuovi ambiti potenzialmente urbanizzabili, ma risulti congruo porsi nelle condizioni di rispondere a specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo o di integrazione del tessuto urbano e della dotazione di servizi di base, non pre-individuabili in sede di PSC.

2. La disponibilità prevista nel presente articolo può essere utilizzata per realizzare le seguenti tipologie di singoli interventi, comunque di modesta entità, in aree interne agli ambiti urbani consolidati o strettamente contigue al loro perimetro esterno ed in modo da richiedere opere modeste di integrazione delle urbanizzazioni:

- edifici mono o bifamigliari aventi un'altezza massima di due piani fuori terra;
- interventi di maggiore entità di ricucitura e di integrazione del tessuto urbano, esclusivamente laddove il POC individui in tale contesto urbano l'esigenza di acquisire alla collettività modeste aree per il completamento dei servizi di base e la quota di edificazione prevista consenta, attraverso i criteri di perequazione urbanistica, l'acquisizione gratuita delle aree di cui si è individuata la necessità.

3. Nel quadro del dimensionamento complessivo dello sviluppo urbano definito all'art. 4.2, per questo tipo di interventi è stabilito un dimensionamento massimo di mq. 2.000 di SC. La possibilità di attivare interventi di questo tipo; in deroga alle disposizioni del RUE, è demandata al POC. In ciascuno dei POC quinquennali può essere posta in attuazione una quota di edificabilità non superiore a mq. 1.000 .

4. **Direttive al POC.** In sede di formazione del POC, anche sulla base di una richiesta dei proprietari interessati e riferita ad uno specifico sito, il Comune procede ad una preventiva valutazione di compatibilità e selezione delle aree 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:

- l'area non deve presentare controindicazioni dal punto di vista dei rischi idrogeologici e sismici sulla base di specifica indagine geotecnica, da presentarsi da parte dei richiedenti assieme alla domanda qualora si tratti di intervento previsto a fronte di iniziativa privata;
- il lotto non deve essere interessato da alcuno dei vincoli di natura ambientale o storico-testimoniale di cui ai precedenti artt. 2.2, 2.3, 2.4; 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.15, 2.17, 2.19, 2.20, 2.21, 2.22;
- sono rispettati i vincoli e le distanze di rispetto dalle infrastrutture lineari e dagli impianti cui all'art. 3.7;
- l'intervento è allacciabile ad una rete fognaria recapitante ad un depuratore comunale.

5. Per gli interventi rispondenti ai criteri suddetti e che rientrino nelle soglie quantitative di cui al punto 3 e nelle ulteriori soglie quantitative più restrittive eventualmente definite dal Comune per ciascun POC, viene inserita nel POC una previsione di edificazione, definendone l'esatta localizzazione, la quantità di edificazione, gli obblighi specifici dell'attuatore riguardo al completamento e o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e all'eventuale cessione delle aree necessarie ad assicurare il completamento del sistema dei servizi, nella forma di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere prima dell'approvazione del POC.

#### **Art. 5.7 Nuovi potenziali ambiti specializzati per attività produttive (ASP2)**

1. **Definizione.** I nuovi ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio potenzialmente urbanizzabili per l'insediamento di attività produttive, secondarie e terziarie. Essi si distinguono in:

- nuovi ambiti ad integrazione di un ambito specializzato di rilievo sovracomunale "strategico" (ASP2\_SS);
- nuovi ambiti ad integrazione di ambiti specializzati di rilievo sovracomunale "consolidati" (ASP2\_SC);
- nuovi ambiti ad integrazione di ambiti specializzati di rilievo comunale (ASP2\_C).

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua ambiti potenzialmente urbanizzabili per nuovi insediamenti produttivi secondari e terziari la cui estensione approssimativa è espressa al precedente art. 4.4. Per gli ambiti che rappresentano la potenziale espansione di ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, la quantità massima di effettiva attuazione, nonché le

condizioni ed eventuali vincoli per l'attuazione sono dettati nell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi da sottoscrivere con la Provincia di Ravenna nonché nei suoi eventuali successivi aggiornamenti e integrazioni.

3. **Obiettivi da perseguire.** Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo di un'offerta qualificata di opportunità di sviluppo delle attività economiche e nel contempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti stessi.

In particolare, per quanto riguarda i nuovi ambiti specializzati per attività produttive "di rilievo sovracomunale strategici" (ASP2\_SS), l'attuazione dovrà avvenire secondo i requisiti e le prestazioni di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

Per quanto riguarda gli ambiti di potenziale nuova urbanizzazione, ad integrazione di ambiti di rilievo sovracomunale consolidati (ASP2\_SC), che sono costituiti da aree di più ridotta dimensione e rappresentano la conferma come aree urbanizzabili di aree che erano già urbanizzabili per nuovi insediamenti produttivi ai sensi del PRG previgente, l'obiettivo è quello di contribuire al raggiungimento dei requisiti e delle prestazioni di APEA compatibilmente con l'adeguamento dell'intero ambito produttivo già insediato di cui costituiscono circoscritte integrazioni.

4. **Destinazioni d'uso.** Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate nel POC e nei PUA fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari è ammissibile entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente e dal PTCP. per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale<sup>6</sup>, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale e le previsioni più consistenti in aree già previste come edificabili nel PRG previgente che siano state validate nell'ambito delle decisioni finali della Conferenza dei servizi svolta nel 2000 a livello provinciale ai sensi dell'art.7 della L.R. 14/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- è ammesso il commercio all'ingrosso;
- l'insediamento di nuove medie strutture alimentari non è ammesso;

---

<sup>6</sup> Si riporta, in particolare, stralcio della Deliberazione del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna n.653/2005 che prevede che "L'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. deve avvenire nell'ambito del PTCP o di apposita variante allo stesso".

- è ammessa la realizzazione di servizi per le imprese e i loro addetti e strutture ricettive;
- la residenza può essere ammessa solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale; è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR) è ammesso nelle porzioni di ambiti ASP2 individuati dall'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi da sottoscrivere con la Provincia di Ravenna;
- non sono ammesse le attività logistiche di media e grande dimensione;
- sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali, fatte salve le eventuali opere di mitigazione che si rendano opportune;
- sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

5. **Modalità attuative e parametri edilizi ed ambientali.** Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive l'attuazione avviene previa approvazione di un PUA esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POC, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed ambientali:

- UT da 0,30 mq/mq fino al massimo di 0,35 mq./mq,
- SP min = 15% della ST.

6. In particolare i PUA dovranno contenere gli approfondimenti progettuali riguardo alla definizione paesaggistica dei margini degli insediamenti rispetto alla campagna e il contributo dei nuovi insediamenti allo sviluppo della rete ecologica.

7. Si rimanda alle schede di VALSAT per descrizione delle caratteristiche di ciascun ambito, delle condizioni e limiti di sostenibilità per la sua eventuale utilizzazione e delle eventuali opere di mitigazione necessarie ,

8. Per quanto riguarda gli interventi edilizi Il RUE disciplina esclusivamente quelli diretti attuabili sugli immobili preesistenti in attesa degli interventi di nuova urbanizzazione e quelli attuabili successivamente al completamento dei PUA e alla scadenza della relativa convenzione.

9. Non potranno essere realizzati nuovi insediamenti RIR, o 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.

10. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, qualora si insedi uno stabilimento RIR, o qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs 334/99 e s.m, questo 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 RIR, 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.

Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto 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, sono, disciplinati dal POC ovvero con specifica variante al POC.

#### **Art. 5.8 Limitati interventi di ampliamento di attività produttive non localizzati**

1. **Determinazioni del PSC.** Al di fuori degli ambiti di cui all'articolo precedente, individuati come potenzialmente utilizzabili per ospitare nuovi insediamenti specializzati per attività produttive, il PSC ammette la possibilità di rispondere ad eventuali specifiche esigenze, non pre-individuabili in sede di PSC, di ampliamento o sviluppo di singole attività produttive che alla data di adozione delle presenti norme siano già insediate in ambiti specializzati produttivi e non abbiano la possibilità di usufruire per l'ampliamento di ambiti ASP2 in contiguità o nelle vicinanze.

2. La possibilità di attivare interventi di questo tipo, in deroga alle disposizioni del RUE, è demandata al POC.

3. **Direttive al POC.** In sede di formazione del POC, sulla base di una richiesta delle imprese produttive interessate e riferita ad uno specifico sito, il Comune procede ad una preventiva valutazione di compatibilità e selezione delle aree oggetto di richiesta 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:

- l'area non deve presentare controindicazioni dal punto di vista dei rischi idrogeologici e sismici sulla base di specifica indagine geotecnica da presentarsi da parte dei richiedenti assieme alla domanda;
- l'area di ampliamento deve essere strettamente contigua al perimetro dell'ambito urbanizzato ASP\_S o ASP\_C, in modo da richiedere opere modeste di integrazione delle urbanizzazioni;
- per ciascuna attività l'ampliamento massimo assentibile è pari al 50% della superficie del lotto già insediato alla data di adozione delle presenti norme, e deve essere finalizzato ad un potenziamento dei cicli produttivi in essere ovvero ad una loro organica integrazione in termini di filiera; In casi particolari, ampliamenti che eccedano tale dimensione potranno essere concessi, sempre laddove se ne dimostri la sostenibilità, solo in presenza di

specifiche analisi che dimostrino l'esigenza di potenziamento produttivo delle attività in essere;

- il lotto non deve essere interessato da alcuno dei vincoli di natura ambientale o storico-testimoniale di cui ai precedenti artt. 2.2, 2.3, 2.4; 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.15, 2.17, 2.19, 2.20, 2.22;
- sono rispettati i vincoli e le distanze di rispetto dalle infrastrutture lineari e dagli impianti cui all'art. 3.7;
- l'intervento è allacciabile ad una rete fognaria recapitante ad un depuratore.

4. Per le domande rispondenti ai criteri suddetti, viene inserita nel POC una previsione di edificazione, definendone l'esatta localizzazione, la quantità di edificazione, gli obblighi specifici dell'attuatore riguardo al completamento e o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria, nella forma di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere prima dell'approvazione del POC.

#### **Art. 5.9 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti**

1. Negli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, di cui agli artt. 5.6 e 5.7, gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine il PUA, o il progetto unitario convenzionato ove il POC consenta questa procedura, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono. Le disposizioni di cui ai punti seguenti, salvo il punto 9, si applicano inoltre anche agli interventi di trasformazione urbana negli ambiti da riqualificare AR di cui all'art. 5.3.

**2 Efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra.** Negli ambiti per nuovi insediamenti, la progettazione dei PUA deve tendere a recuperare il più possibile in forma 'passiva' l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro, e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo nei nuovi insediamenti, prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

- caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, ecc.; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
- contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;
- gli alberi sul sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);

Sulla base dell'analisi precedente, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà essere indirizzato a:

- favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la

massima quantità di luce naturale sia disponibile anche nella stagione invernale;

- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/ raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

3. In sede di PUA deve essere valutato, attraverso uno specifico studio di fattibilità la possibilità supplire almeno in parte al fabbisogno energetico del nuovo insediamento con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra (es. cogenerazione).

4. **Acustica.** Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Zonizzazione Acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il PUA, o il progetto, deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette. A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.

La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali è da considerare soluzione accettabile per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, unicamente in mancanza di altre soluzioni progettuali fattibili nel caso di risanamento di situazioni preesistenti, di interventi di trasformazione urbana o di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti, mentre non è da considerare soluzione qualitativamente accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili.

5. **Inquinamento luminoso.** 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 LR 29-09-2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e della rispettiva Direttiva Regionale di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05 e successive modificazioni e integrazioni.

6. **Sicurezza dal punto di vista geotecnico.** Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il Quadro Conoscitivo del PSC (di cui all'art. 1.3), che sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. Il POC, stabilisce l'assetto fisico-morfologico del

suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nelle aree degli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, oltre che in conformità alle considerazioni contenute nelle schede di ambito contenute nella VALSAT, anche mediante adeguata analisi geologica finalizzata alla definizione del giudizio di fattibilità geotecnica delle previsioni urbanistiche, di cui al punto H, del D.M. 11/03/1988 e con i contenuti di cui alla circolare regionale 1288/83. 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.

**7. Smaltimento delle acque.** Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche, anche se confluenti in via transitoria in reti miste. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque 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; il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque, piovane per un volume complessivo di almeno 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. 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.

8. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell' invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. Il Comune, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, promuove la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi; la loro localizzazione dovrà essere precisata in sede di pianificazione operativa; le aree necessarie possono essere individuate come dotazioni ecologiche. Per quanto riguarda gli altri aspetti relativi alle interferenze fra nuove opere previste nel PSC e strutture di bonifica, siano esse di carattere tecnico che ecologico-ambientale, in sede di pianificazione operativa saranno definite le condizioni di reciproca compatibilità sulla base di un'analisi puntuale caso per caso tra i tecnici consorziali e i tecnici comunali.

Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che venga effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.

Salvo diverse indicazioni del Consorzio di Bonifica competente per territorio, nella progettazione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche che confluiscono nei canali di bonifica dovrà essere considerata in tali canali una quota del pelo libero dell'acqua pari alla massima quota dei cigli di sponda o delle sommità arginali.

9. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano 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 siano previste nel POC e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;
- che le modalità di gestione dei sistemi di raccolta delle acque bianche di cui al precedente comma 8 siano concordate con l'Autorità idraulica competente per il corso d'acqua ricevente;
- che la capacità di smaltimento dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

10. Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere idrauliche (ad es. di adeguamento di collettori o di scoli idraulici ovvero di opere di laminazione, ecc.), si deve intendere:

- che la firma della convenzione del PUA può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state appaltate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto stesso, sulla base della convenzione stessa;
- che l'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'agibilità, può avvenire quando tali opere sono state completate e collaudate.

11. In sede di elaborazione del POC, 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.

12. **Risparmio idrico.** Il POC potrà indirizzare o obbligare, nei Piani Urbanistici Attuativi la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica.

13. **Bonifica del suolo.** Per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, in sede di pianificazione operativa 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.

**14. *Requisiti tecnici cogenti degli edifici.*** Il RUE definisce i requisiti tecnici cogenti degli edifici assumendo come tali quelli definiti nel Regolamento Edilizio-tipo della Regione Emilia-Romagna e integrati con l'“Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici” approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 156 del 4/03/08.

15. Il Comune si riserva di inserire, in sede di RUE o di POC o di altre delibere comunali riguardanti le forme di fiscalità locale, altre disposizioni atte ad incentivare nei nuovi edifici e nell'ammodernamento di quelli preesistenti l'applicazione di criteri progettuali rivolti alla bioedilizia, al risparmio e riuso delle risorse e alla produzione locale di energia da fonti rinnovabili.

## **TERRITORIO RURALE**

### **Art. 5.10 Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione**

1. Nel territorio rurale il PSC, il RUE e il POC perseguono i seguenti obiettivi:

- l'equilibrio idrogeologico, sia attraverso le attività agricole, sia attraverso gli interventi di manutenzione della regimazione idraulica e di ripristino delle aree degradate, in coerenza con gli strumenti di piano e regolamentari delle Autorità di Bacino competenti per territorio;
- la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
- la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale, dell'efficienza della rete ecologica di cui all'art. 3.3 e in particolare la salvaguardia e miglioramento della biodiversità;
- la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse Unità di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale;
- la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili; la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole; la promozione di modelli colturali compatibili con la tutela delle risorse naturali; in particolare l'estensione delle superfici a coltura biologica o integrata ai fini del contenimento degli apporti chimici;
- lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica secondo gli indirizzi di cui all'art. 3.2; la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici;
- il riuso del patrimonio edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale non più utilizzato per l'agricoltura, per funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili;
- l'efficienza delle reti infrastrutturali e della sentieristica, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali.

2. Il PSC, in applicazione dell'art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000, classifica l'intero territorio rurale del comune come ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000.

3. Il PSC individua inoltre nel territorio rurale:

- a) le aree di valore naturale ed ambientale soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II.
- b) gli impianti produttivi secondari sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
- c) le aree non agricole (e relativi edifici) specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;

- d) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;
- e) i principali impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche (ad es. cimiteri, depuratori, discariche).

A seguito di un'analisi di maggiore dettaglio, il RUE potrà effettuare un'individuazione più dettagliata dei nuclei abitati rurali di maggiore consistenza di cui alla lettera d).

#### **Art. 5.11 Direttive al RUE e al POC**

1. Il RUE, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000, integrate dalle seguenti direttive, disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze, anche per le funzioni non connesse con l'agricoltura che si considerino compatibili con il contesto rurale, definendone le condizioni di compatibilità; disciplina gli interventi di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, definendone i relativi parametri edilizi ed ambientali, nonché gli interventi ordinari di realizzazione delle opere di infrastrutturazione e di mitigazione ambientale
2. Salvo i casi espressamente citati nei punti seguenti del presente articolo, nel territorio rurale le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti di edifici preesistenti, sono ammesse esclusivamente per le esigenze delle attività agricole e zootecniche e per le esigenze abitative degli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP), come definiti all'art. 1.7.
3. Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, il RUE favorisce gli interventi di recupero edilizio e di riuso, in particolare degli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico testimoniale, di cui agli artt. 2.13 e 2.14, non solo per le esigenze delle attività agricole, degli imprenditori agricoli, dei servizi all'agricoltura e delle attività agrituristiche, ma anche per un largo ventaglio di altre destinazioni d'uso, fra le quali la residenza, le attività di servizio e terziarie, le attività culturali, ricreative, sociali, assistenziali, religiose, turistiche, ricettive, ricreative, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici.
4. Per gli edifici preesistenti non soggetti a tutela, il RUE può consentire interventi di recupero e riuso compatibili con le loro caratteristiche di sagoma e strutturali e purché non in contrasto con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche; può essere consentita la trasformazione ad uso abitativo delle porzioni non abitative di edifici con originaria destinazione promiscua (ossia per abitazione e per servizi agricoli nello stesso edificio), mentre è esclusa in ogni caso la trasformazione ad uso abitativo di edifici con originaria destinazione interamente non abitativa.
5. In connessione con il riuso di edifici esistenti e in relazione alle nuove destinazioni, il RUE può disciplinare la realizzazione di:
  - opere di urbanizzazione;
  - attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;



- attività sportive e ricreative che per la loro esecuzione non comportino la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici pavimentate;
- attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili;
- tettoie, nonché altri manufatti non configurabili come edifici, purché si tratti di manufatti di modeste dimensioni e di basso impatto paesaggistico.

6. Il RUE detta specifiche disposizioni tese ad assicurare che i nuovi edifici nel territorio rurale, così come anche gli interventi di ristrutturazione o rifacimento di edifici esistenti, si armonizzino, negli aspetti morfologici e nei materiali e colori delle finiture esterne, con le caratteristiche prevalenti nell'edilizia rurale tradizionale; nel caso edifici specialistici di particolari dimensioni e conformazione per i quali non sia possibile una tale armonizzazione dovranno essere prescritte le opere e gli accorgimenti per mitigare l'impatto paesaggistico, anche attraverso l'impianto di cortine alberate.

7. Va escluso l'insediamento di nuove attività produttive secondarie, pur potendosi consentire il consolidamento di quelle già insediate. Per gli impianti produttivi di cui all'art. 5.10 punto 3 lettera b) il RUE disciplina gli interventi ordinari necessari alla manutenzione e all'ammodernamento delle attività insediate. Eventuali esigenze di ampliamento e sviluppo dell'attività possono essere disciplinate in sede di POC, solo laddove se ne dimostri l'effettiva necessità attraverso specifiche analisi che dimostrino l'esigenza di potenziamento produttivo delle attività in essere e sulla base di preventive valutazioni sulla sostenibilità ambientale e in particolare sull'impatto paesaggistico, previa la sottoscrizione di uno specifico accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000 che preveda anche l'impegno alla demolizione delle parti ampliate o costruite ex-novo e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività (l'obbligo di demolizione non sussiste solo in caso di riutilizzo dei manufatti per funzioni connesse con l'agricoltura). Per ciascuna attività l'ampliamento massimo assentibile non potrà in ogni caso essere superiore al 50% della superficie del lotto già insediato alla data di adozione delle presenti norme.

7 bis. In via transitoria, per un periodo di due anni dalla data di approvazione del PSC, in deroga a quanto previsto al precedente comma 7, sono ammessi interventi di ampliamento degli insediamenti produttivi preesistenti di cui all'art. 5.10 comma 3 lettera b) entro i limiti di superficie fondiaria e di edificabilità consentiti ai sensi del pre-vigente PRG e con le modalità attuative ivi previste.

8 Nel caso di cessazione e dismissione dell'attività di cui all'art. 5.10 punto 3 lettera b), come pure nel caso di impianti zootecnici dismessi, vanno ricercate le condizioni per la demolizione degli impianti, la bonifica e il ripristino ambientale del sito, ed eventualmente il suo recupero per attività turistiche, ricreative e di valorizzazione ambientale; a tal fine, in base ad un accordo con le proprietà, in sede di POC, possono essere riconosciute contropartite nella forma di un diritto edificatorio proporzionato ai costi di demolizione e bonifica.

9. Per quanto riguarda le attività commerciali, va favorita la permanenza degli esercizi di vicinato, anche nella forma di esercizi multi-servizio. E' comunque ammessa e va favorita la vendita diretta dei prodotti da parte delle aziende agricole.

10. Nelle aree che siano o vengano specificamente destinate alla valorizzazione ambientale, individuate in sede di PSC o di POC, vanno consentiti gli interventi edilizi per tali funzioni, di norma attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti. Solo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano sufficienti ed idonei per le esigenze di tali attività, e fermo restando il rispetto di tutte le norme di tutela di cui al Titolo II ove applicabili, il POC può prevedere anche interventi di ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche tradizionali e locali, sulla base di un accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000 che preveda anche l'impegno alla demolizione e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività.

10 bis. Nelle aree che ospitano attività ricettive e turistiche compatibili individuate in sede di PSC o di RUE, vanno consentiti gli interventi edilizi conservativi. Solo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano sufficienti ed idonei per le esigenze di tali attività, e fermo restando il rispetto di tutte le norme di tutela di cui al Titolo II ove applicabili, si possono prevedere anche interventi di ampliamento nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche tradizionali.

11. Nei nuclei residenziali rurali di cui all'art. 5.10 punto 3 lettera d) vanno consentiti tutti gli interventi di recupero, riuso, demolizione e ricostruzione anche con eventuale ampliamento degli edifici esistenti, atti a consolidare il nucleo stesso, escludendo peraltro le nuove costruzioni in aree libere, salvo che per le esigenze delle imprese agricole di cui ai punti successivi. Per un periodo massimo di cinque anni dall'approvazione del PSC possono essere anche ammessi interventi di nuova costruzione entro i limiti di edificabilità consentiti dal pre-vigente PRG

12. Per gli edifici aziendali funzionali alle attività agricole nonché alle attività aziendali di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, gli interventi vanno riferiti ad un'unità di intervento costituita dall'unità aziendale agricola. Il RUE definisce una soglia di edificabilità per ettaro, una soglia di edificabilità complessiva per azienda e una dimensione aziendale minima nel rispetto delle quali gli interventi edilizi di potenziamento di centri aziendali preesistenti si attuano con semplice titolo abilitativo diretto. Interventi in aziende di dimensione inferiore a quelle stabilite, interventi che richiedano un'edificabilità superiore alle suddetta soglia, nonché interventi che comportino la realizzazione di nuovi centri aziendali in aziende che ne siano sprovviste possono essere consentiti sulla base della presentazione di una documentazione integrativa ("Piano di ammodernamento aziendale") atta a dimostrare la congruità della richiesta rispetto agli investimenti previsti e al reddito atteso, e attraverso sottoscrizione di una convenzione relativa agli impegni di investimento.

13. Per gli edifici abitativi per gli IAP e le loro famiglie, il RUE disciplina gli interventi ammissibili, con semplice titolo abilitativo, nelle aziende già dotate di abitazioni. La

possibilità di realizzare edifici abitativi in aziende di nuova formazione o che comunque ne siano sprovviste dovrà essere condizionata ad una elevata dimensione minima della superficie aziendale, alla presentazione di una documentazione (Piano di ammodernamento aziendale) per usufruire di specifici contributi regionali atta a dimostrare la congruità della richiesta rispetto ai programmi di sviluppo dell'azienda e agli investimenti previsti, nonché alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo relativa agli impegni di investimento.

14. Il RUE disciplina l'ammissibilità nel territorio rurale di impianti di produzione energetica di più modesta potenza, ossia quelli che non richiedono la procedura dell'autorizzazione unica ambientale ai sensi del D. lgs. n° n. 387 del 29/12/2003 e successive modifiche. In riferimento alle aziende agricole, il RUE può disciplinare inoltre la possibilità e le condizioni di ammissibilità della realizzazione di impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica da biomasse di origine agricola, stabilendo un limite di potenza comunque non superiore a 1 MW. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo va subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

15. Con riferimento agli allevamenti zootecnici esistenti, il RUE disciplina gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti e gli interventi, anche di ampliamento degli edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività.

16. Il POC, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000, individua le opere di infrastrutturazione generale da realizzare nel territorio rurale e i relativi interventi connessi, in relazione a specifiche esigenze e in conformità ai programmi degli Enti di volta in volta competenti, agli eventuali Piani di settore e nel rispetto delle norme di tutela ambientale sovraordinate di cui al precedente Titolo II; in particolare disciplina la realizzazione di:

- infrastrutture lineari di rilievo comunale e altre dotazioni territoriali,
- attrezzature e impianti pubblici per l'ambiente, la sicurezza e la protezione civile, altri servizi generali o di pubblica utilità;
- impianti di emittenza radio-televisiva, nel rispetto del Piano provinciale di settore;
- impianti di distribuzione di carburanti e stazioni di servizio;
- impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti e nei limiti e alle condizioni stabilite nel PPGR;
- attività di gestione rifiuti non costituenti impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti, quali le stazioni ecologiche e le piattaforme ecologiche;
- attività di estrazione e di eventuale trattamento degli inerti estratti, purché disciplinate da autorizzazioni transitorie e da obblighi convenzionali per il ripristino ambientale all'esaurimento dell'attività;
- campi attrezzati per la sosta dei nomadi;

17. Il POC può individuare porzioni del territorio rurale da sottoporre a specifici piani o progetti di tutela, recupero e valorizzazione di particolari elementi naturali e antropici, con particolare riferimento all'attuazione delle azioni previste all'art. 3.2 e 3.3.

18. Il POC può inoltre prevedere e disciplinare

- a) l'eventuale realizzazione di nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di tipo interaziendale o industriale, e gli interventi di sviluppo di quelli esistenti. Tali interventi sono ammissibili solo a distanza di non meno di m.1000 dalle zone urbane residenziali e dagli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani, in localizzazioni dotate di una efficiente rete viabilistica, idonea a sopportare i traffici connessi all'attività. Il progetto segue una delle procedure previste dalla LR 9/99 e s.m.e.i. ovvero, nel caso in cui l'intervento non sia previsto tra quelli ricompresi negli allegati A e B della LR citata, va accompagnato con uno studio sulla "Sostenibilità e Compatibilità Ambientale e Territoriale" dell'intervento che ne verifichi i profili di compatibilità. L'intervento è inseribile nel POC previa sottoscrizione di un Accordo ex-art.18; l'accordo deve contemplare la sottoscrizione di una convenzione che preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2 lettera c della LR 20/2000;
- b) l'eventuale realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici, previa verifica degli specifici aspetti di impatto paesaggistico e ambientale (con particolare riferimento ad un'adeguata distanza dai centri abitati e dagli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani, e alle modalità di raccolta e smaltimento delle deiezioni) e prescrivendo le conseguenti opere di mitigazione, fra le quali comunque una adeguata cortina di alberature al contorno. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2 lettera c della LR 20/00.
- c) impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili di potenza superiore al limite stabilito nel RUE, di cui al precedente punto 14 (con esclusione dell'ambito agricolo periurbano). Il progetto segue una delle procedure previste dalla LR 9/99 e s.m.e.i. ovvero, nel caso in cui l'intervento non sia previsto tra quelli ricompresi negli allegati A e B della LR citata, va accompagnato con uno studio sulla "Sostenibilità e Compatibilità Ambientale e Territoriale" dell'intervento che ne verifichi i profili di compatibilità. Tale studio, nel caso di impianti a biomassa, deve altresì attestare che l'impianto dovrà utilizzare materiale di origine locale, ossia proveniente da un raggio di distanza ragionevole. L'intervento è inseribile nel POC previa sottoscrizione di un Accordo ex-art.18; l'accordo deve contemplare la sottoscrizione di una convenzione che preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2 lettera c della LR 20/2000;"

# ALLEGATO A

COMUNE	SCHEDA	FRAZIONE	LOCALITA	INDIRIZZO	CIVICO	DENOMINAZIONE	PROPRIETA'
CONSELICE	3			Piazza Foresti	0	Chiesa di S. Martino	Ente
CONSELICE	4			Piazza Foresti	0	Monumento ai Caduti	Ente
CONSELICE	5			Piazza Foresti	0	Torre Comunale detta "Campanile"	Ente
CONSELICE	6			Via Garibaldi	14	Palazzo Comunale	Ente
CONSELICE	8			Via Kennedy	0	Fontana "De Bafion"	Ente
CONSELICE	14			Via Selice	104	Teatro Comunale	Ente
CONSELICE	16		Chiesanuova	Via Coronella	75	Villa Vacchi Suzzi	Privato
CONSELICE	17		Chiesanuova	Via Coronella	95	Casa Morgagni e Oratorio di S. Barbara	Privato
CONSELICE	20	Lavezzola		Via Bastia	96	Villa Verlicchi ora Asilo nido	Ente
CONSELICE	21	Lavezzola		Via Bastia	104	Villa Fernè	Privato
CONSELICE	23	Lavezzola		Via Bastia	263	Delegazione Comunale	Ente
CONSELICE	26	Lavezzola		Piazza Caduti	0	Monumento ai caduti	Ente
CONSELICE	27	Lavezzola		Piazza Mazzini	0	Chiesa e Canonica di Lavezzola	Ente
CONSELICE	31	S. Patrizio		Vicolo della Chiesa	0	Chiesa di S. Patrizio	Ente
CONSELICE	34	S. Patrizio		Via Selice	2	Molino di S. Patrizio	Privato
CONSELICE	36		Spazzate Todeschi	Via Todeschi	11	Villa Todeschi o De' Marches Pèval	Privato