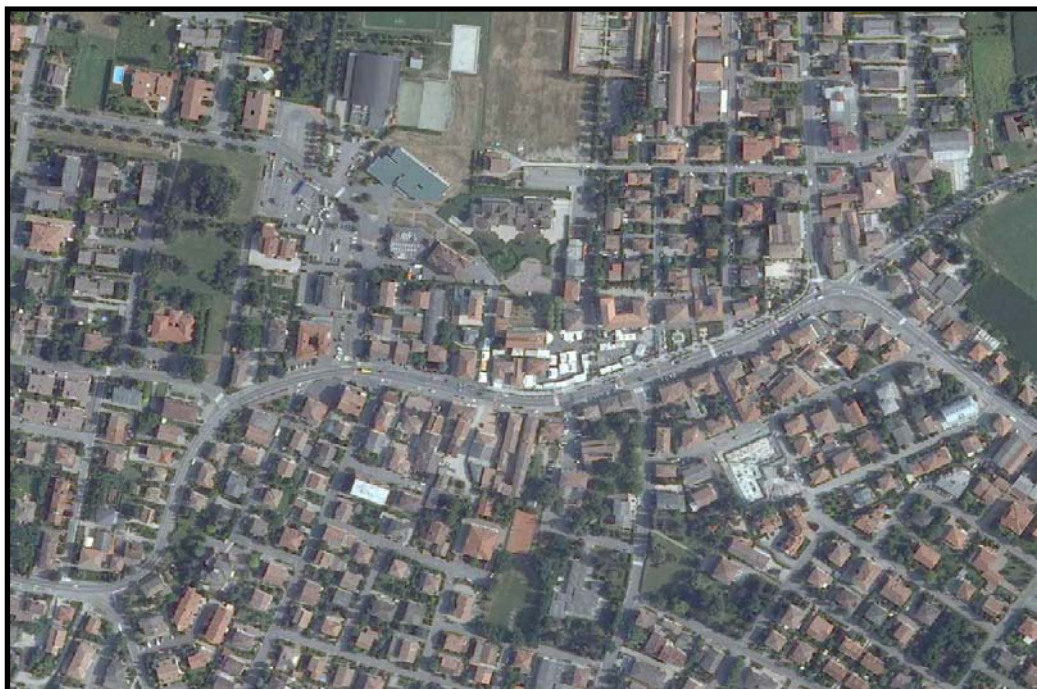




# P.S.C.

Piano Strutturale Comunale



## NORME D'AMBITO

**Progettista**

Arch. Paolo Giorgi

Adottato con delibera di CC n. 21 del 16/04/2009

Controdedotto con delibera di CC n. 1 del 24/01/2011

Controdedotto con delibera di CC n. 5 del 29/04/2011

Approvato con delibera di CC n. 30 del 31/08/2011

**Il Responsabile Area Tecnica**

Geom. Lamberto Lugli

**Il Sindaco**

Dott. Filippo Molinari

**Il Responsabile Servizio Edilizia Privata**

Geom. Alberto Annovi

## INDICE

<b>CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>1</b>
ART. 1) Oggetto e contenuti del Piano Strutturale Comunale.....	1
ART. 2) Entrata in vigore del PSC .....	1
ART. 3) Elaborati che compongono il PSC .....	2
ART. 4) Rapporto con gli altri strumenti della pianificazione comunale .....	3
ART. 5) Indirizzi, Direttive e Prescrizioni.....	3
ART. 6) Edifici esistenti e previsioni del PSC.....	5
ART. 7) Destinazioni funzionali.....	6
ART. 8) Attuazione del PSC e rapporto con RUE, POC e altri strumenti di pianificazione.....	7
ART. 9) Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativi vigenti e/o in corso di approvazione alla data di adozione del PSC .....	9
<b>CAPO 2 – CONSISTENZA, LOCALIZZAZIONE E VULNERABILITÀ DELLE RISORSE NATURALI ED ANTROPICHE.....</b>	<b>11</b>
ART. 10) Aree di valore naturale e ambientale (Ambiti AVA).....	11
ART. 10bis) Area di Riequilibrio Ecologico (Ambito ARE).....	13
ART. 11) Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica .....	15
ART. 12) Elementi di interesse paesaggistico-ambientale.....	16
ART. 13) Divieto di installazioni pubblicitarie .....	17
ART. 14) Valutazione degli aspetti urbanistici del rischio sismico.....	18
ART. 15) Localizzazione dell’Emittenza Radio e Televisiva.....	18
ART. 16) Edifici esistenti in fasce di rispetto .....	19
<b>CAPO 3 – INFRASTRUTTURE, IMPIANTI E ATTREZZATURE DI MAGGIORE RILEVANZA, PER DIMENSIONE E FUNZIONE .....</b>	<b>21</b>
ART. 17) Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto .....	21
ART. 18) Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	23
ART. 19) Impianti, attrezzature tecnologiche e relative fasce di rispetto.....	25
ART. 20) Cimiteri e aree di rispetto cimiteriale.....	27
ART. 21) Linee elettriche ed impianti per la distribuzione dell’energia elettrica .....	27
ART. 22) Impianti per la telefonia mobile .....	28

ART. 23) Metanodotti e rete di distribuzione del gas metano .....	29
ART. 24) Depuratori.....	29
ART. 25) Discarica intercomunale .....	30
<b>CAPO 4 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN URBANIZZATO, URBANIZZABILE E RURALE .....</b>	<b>31</b>
ART. 26) Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale – Perimetrazioni.....	31
ART. 27) Diritti edificatori e perequazione delle condizioni proprietarie .....	31
<b>CAPO 5 – AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>32</b>
ART. 28) Individuazione degli Ambiti .....	32
ART. 29) Prescrizioni relative a tutti gli Ambiti di Riqualificazione e di Nuovo Insediamento.....	32
ART. 30) Sistema insediativo storico - Definizione e individuazione cartografica	33
ART. 31) Obiettivi del PSC per la tutela e la qualificazione del sistema insediativo storico .....	34
ART. 32) Disciplina degli interventi edilizi nel sistema insediativo storico.....	34
ART. 33) Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale.....	34
ART. 34) Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale .....	35
ART. 35) Ambiti urbani consolidati.....	36
ART. 36) Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti urbani consolidati..	36
ART. 37) Dotazioni di livello locale entro gli ambiti urbani consolidati .....	37
ART. 38) Attuazione dei PUA approvati/in corso di approvazione all'atto dell'adozione del PSC .....	37
ART. 39) Ambito Consolidato (AC) .....	38
ART. 40) Obiettivi.....	38
ART. 41) Capacità insediativa potenziale – soglia di criticità .....	39
ART. 42) Limiti e condizioni di sostenibilità.....	39
ART. 43) Sub ambito di Riqualificazione di via Roma (Progetto di valorizzazione commerciale ex-art. 8 L.R. 14/1999 e Programma di Riqualificazione Urbana – PRU – ai sensi della L. R. 19/1998) .....	42
ART. 44) Aree residenziali edificate o in corso di attuazione tramite strumento preventivo .....	43
ART. 45) Ambiti territoriali a destinazione residenziale da riqualificare (AMBITI AR) .....	45

ART. 46) Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti da riqualificare .....	46
ART. 47) Attuazione degli interventi entro gli ambiti da riqualificare .....	46
ART. 48) Parametri Urbanistici di intervento.....	48
ART. 49) Ambiti di Nuovo Insediamento a destinazione residenziale (AMBITI AN). .....	50
ART. 50) Attuazione degli interventi negli ambiti a destinazione residenziale per Nuovi Insediamenti (AN).....	52
ART. 51) Ambiti specializzati per attività produttive .....	55
ART. 52) Ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati (AMBITI APC.c) .....	57
ART. 53) Aree per attività produttive in corso di attuazione tramite strumento preventivo .....	58
ART. 54) Ambiti per attività produttive di nuovo insediamento APC (ni) .....	60
ART. 55) Ambiti Specializzati per Servizi (Ambiti ASS) .....	61
ART. 56) Ambiti agricoli .....	63
ART. 57) Aree di valore naturale e ambientale – Ambito AVA.....	66
ART. 58) Ambiti agricoli di rilievo paesistico (Ambiti ARP).....	68
ART. 59) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Ambiti AVP) .....	70
ART. 60) Ambiti agricoli periurbani (Ambiti AAP).....	72
ART. 61) Insediamenti esistenti o in corso di attuazione a destinazione produttiva extra-agricola in territorio rurale.....	73
ART. 62) Recupero di edifici esistenti in territorio rurale alla data di adozione del PSC (16/04/2009) non più connessi all'attività agricola.....	75
<b>CAPO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>77</b>
ART. 63) Sistema delle Dotazioni Territoriali .....	77
ART. 64) Definizione e articolazione delle attrezzature e spazi collettivi .....	78
ART. 65) Modalità di attuazione.....	78
ART. 66) Servizi Scolastici.....	79
ART. 67) Parcheggi pubblici .....	79
ART. 68) Infrastrutture per la mobilità .....	80
ART. 69) Dotazioni ecologiche ed ambientali .....	80
ART. 70) Dotazioni di rilievo locale - Definizioni e articolazione .....	82

ART. 71) Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi, in coerenza con l'adesione al Patto Europeo dei Sindaci per il Clima.....	82
ART. 72) Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi .....	83
ART. 73) L.R. n. 6 del 6 luglio 2009 - RECEPIMENTO COMUNALE PIANO CASA - Specificazioni Applicative Comunali.....	83
<b>CAPO 7 – DIMENSIONAMENTO DEL PSC E MONITORAGGIO.....</b>	<b>87</b>
ART. 74) Dimensionamento del PSC.....	87
ART. 75) Monitoraggio del PSC.....	88

## **ALLEGATO 1**

*NORMATIVA RELATIVA ALL'AREA DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO "SAN MATTEO" ISTITUITA CON DCP 178 DEL 15/06/2011*

---

## **CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1) Oggetto e contenuti del Piano Strutturale Comunale**

1. Il Piano Strutturale Comunale (PSC) è lo strumento di pianificazione urbanistica Generale predisposto dal Comune di Medolla, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche sostenibili di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

2. Esso individua:

- la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità;
- fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- definisce le infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
- classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
- individua gli ambiti del territorio comunale e definisce le caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali;
- definisce le trasformazioni che possono essere attuate attraverso intervento diretto, in conformità alla disciplina attuativa generale del RUE, e quelle da assoggettare a preventivo strumento urbanistico particolareggiato (PUA) previo inserimento nel POC.

### **ART. 2) Entrata in vigore del PSC**

1. Ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale n. 20/2000 nel testo in vigore, fino alla definitiva approvazione del PSC il Comune attua le previsioni contenute nel vigente P.R.G., fatte salve le norme di salvaguardia del comma seguente. A decorrere dall'entrata in vigore del PSC sono abrogate le disposizioni del P.R.G.

2. Ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale n. 20/2000, nel testo in vigore, dalla data di adozione del PSC l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione in merito:

- all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del PSC o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- all'approvazione di strumenti sotto-ordinati di pianificazione urbanistica in contrasto con le prescrizioni del PSC adottato.

### **ART. 3) Elaborati che compongono il PSC**

1. Il Piano Strutturale Comunale è composto dai seguenti documenti:

- Relazione Generale
- Norme d'Ambito
- Tavola degli Ambiti e delle trasformazioni territoriali
- Tavola dei Vincoli e delle Tutele
- Tavola degli Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 18/2000 e degli Atti d'Obbligo

#### VALSAT

Documento di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)

- Tavola degli esiti di VALSAT
- Sintesi non tecnica di VALSAT

#### Zonizzazione acustica

- Norme
- Relazione di zonizzazione acustica
- Relazione (monitoraggio)
- Tavole di zonizzazione

#### Quadro conoscitivo

- Relazione di Quadro Conoscitivo
- Tavola 1 – Pianificazione vigente
- Tavola 2 – Sistema dei servizi
- Tavola 3 – Sistema del commercio
- Tavola 4 – Infrastrutture energetiche
- Tavola 5 – Ciclo dell'acqua
- Tavola 6 – Mobilità
- Tavola 7 – Risorse naturali
- Tavola 8 – Ambiente e paesaggio
- Tavola 9 – Tutele dei beni culturali, storico-testimoniali e paesaggistici

- Tavola 10 – Vulnerabilità dell'acquifero e centri di pericolo
- Tavola 11 – Suoli e rischio idraulico
- Tavola 12 – Identità del paesaggio

Analisi del Rischio Sismico delle aree destinate alla trasformazione urbanistica nel PSC  
– microzonazione sismica.

Verifica Idraulica in moto vario della rete fognaria e valutazioni relative alle reti infrastrutturali (ciclo idrico integrato, gas metano).

#### **ART. 4) Rapporto con gli altri strumenti della pianificazione comunale**

1. In conformità alle previsioni del PSC, il Comune approva:

- il RUE (Regolamento Urbanistico-Edilizio) che disciplina le modalità attuative delle trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, quelle degli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli relativi agli insediamenti di valore storico, artistico e culturale; gli interventi negli ambiti specializzati per le attività produttive qualora non soggetti a POC;
- il POC (Piano Operativo Comunale) che individua e disciplina gli interventi di valorizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni negli Ambiti di Nuovo Insediamento e di Riqualficazione. Il POC sviluppa la sua programmazione sulla base della domanda abitativa, di servizi e di spazi per attività produttive e terziarie compatibili con le risorse disponibili.

2. Nel caso di esaurimento della capacità insediativa, ogni nuova previsione comporta la revisione del PSC.

3. L'Amministrazione comunale promuove un'attività permanente di verifica dello stato di attuazione del PSC e della efficacia delle azioni intraprese. Tale azione deve produrre un progressivo aggiornamento del Quadro Conoscitivo, con particolare attenzione agli aspetti di sostenibilità.

#### **ART. 5) Indirizzi, Direttive e Prescrizioni**

1. Il PSC si esprime attraverso indirizzi, direttive e prescrizioni:



- a) le indicazioni in merito ai limiti fisici, alle criticità presenti nel territorio e alle esigenze di miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale presenti nel Quadro Conoscitivo, costituiscono indirizzi per la successiva attività pianificatoria e per l'azione amministrativa comunale;
- b) le condizioni e i limiti di sostenibilità previsti dal Quadro Conoscitivo e dal PSC relativamente agli interventi di trasformazione ammissibili, costituiscono direttive, cioè norme operative, che devono essere osservate nell'elaborazione dei contenuti dei piani urbanistici sottordinati e dei piani settoriali del medesimo livello di pianificazione;
- c) le indicazioni contenute nella Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) elaborate per i diversi ambiti e le diverse aree, per configurare gli interventi necessari per la mitigazione, il riequilibrio e la compensazione degli impatti ambientali e territoriali delle trasformazioni ipotizzate, costituiscono direttive, cioè norme operative, che devono essere osservate in sede di attuazione delle previsioni del PSC;
- d) le previsioni delle presenti Norme d'Ambito, nonché delle Schede d'Ambito di VALSAT, costituiscono prescrizioni, cioè norme vincolanti, che devono essere osservate e trovare applicazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operano nel territorio comunale.

2. In particolare si precisa che:

- a) devono intendersi come prescrizioni d'intervento e quindi elementi vincolanti:
  - le quantità edificatorie massime definite in Superficie Complessiva (SC) max;
  - i limiti e le condizioni di fattibilità intesi come criteri che dovranno ispirare la progettazione planivolumetrica, da precisare in sede di elaborazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sotto il profilo quantitativo;
  - le dotazioni territoriali minime fissate e le prestazioni di qualità richieste, fermo restando che in sede di POC o di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) potranno essere richieste dotazioni territoriali superiori qualora se ne ravvisi la necessità per il miglioramento della qualità urbanistica ed ambientale degli insediamenti;
  - i limiti agli interventi ammessi in attesa della elaborazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) medesimi;

- le precisazioni attinenti il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale-testimoniale eventualmente presente;
- b) di contro devono intendersi come indirizzi e direttive, e quindi elementi modificabili in sede di POC, tutte le eventuali indicazioni grafiche e descrittive che attengono l'assetto urbanistico degli Ambiti in termini di localizzazione delle dotazioni territoriali, di individuazione delle aree edificabili, di assetto viabilistico.

#### **ART. 6) Edifici esistenti e previsioni del PSC**

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC (16/04/2009) sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia e dalle norme dello stesso, per quanto riguarda modalità di attuazione, funzioni ed usi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi.

2. Gli edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PSC sono suscettibili di interventi diretti solo per essere adeguati alle prescrizioni del medesimo PSC e/o per essere messi in sicurezza e migliorati sotto il profilo architettonico ed ambientale in osservanza di prescrizioni specifiche dettate nel RUE o nel POC.

3. In attesa di dette prescrizioni specifiche, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini della messa in sicurezza e/o dell'adeguamento igienico-strutturale e tecnologico, interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche, interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, opere interne di adeguamento funzionale senza modifica delle destinazioni d'uso.

4. Rilocalizzazione degli edifici da demolire in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali ed idrauliche :

Ai sensi della L.R.n.38/98 è consentita la ricostruzione di edifici funzionali all'agricoltura e ricadenti negli ambiti agricoli, che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o idrauliche, al di fuori delle zone di rispetto, in aree contigue e della medesima proprietà, con la stessa potenzialità edificatoria e le destinazioni d'uso previste nell'ambito all'interno del quale esse ricadono, con permesso di costruire gratuito.

Qualora la ricostruzione di cui sopra non possa avvenire su area contigua e della stessa proprietà, ma su un'area comunque ricompresa negli ambiti agricoli, essa è sempre consentita, mediante intervento diretto, con permesso di costruire gratuito, alle medesime condizioni di cui

sopra, purchè il nuovo centro aziendale sia insediato su un'area con un'estensione non inferiore a 2 ha.

Qualora il proprietario non disponga di un'area con un'estensione non inferiore a 2 ha, può ricostruire, in ragione della potenzialità edificatoria consentita, gli edifici demoliti su area comunale in cui la ricollocazione sia consentita.

E' ammessa la conversione negli usi presenti nei fabbricati demoliti, in alternativa con la loro ricostruzione, di fabbricati con destinazioni d'uso diverse, nei limiti della SI esistente e legittimata alla data di emanazione del decreto di esproprio, con esclusione di bassi comodi, tettoie e baracche, purchè tali destinazioni d'uso siano compatibili con le norme d'ambito relative.

### **ART. 7) Destinazioni funzionali**

1. Il PSC definisce per i diversi ambiti, le destinazioni funzionali secondo il criterio dell'uso prevalente; tali destinazioni funzionali, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, hanno carattere vincolante.
2. Eventuali usi non espressamente indicati dalle presenti norme potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli che hanno analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.
3. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti norme per ciascun ambito, area o zona, si intendono sempre ammesse, salvo esplicito divieto riportato nelle specifiche norme d'ambito; le infrastrutture per l'urbanizzazione nonché la realizzazione delle aree a verde pubblico, delle dotazioni ecologiche ed ambientali e dei percorsi pedonali e ciclabili.
4. Per gli edifici esistenti, l'attività edilizia prevista dall'art. 4 della L.R. 31/2002 e gli interventi edilizi diretti, quando ammessi dalle presenti norme o dal POC e in quanto compatibili con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, sono attuativamente disciplinati dal RUE.
5. La destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento.
6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal più recente titolo abilitativo; in assenza o indeterminatezza del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale ovvero da altri documenti probanti.

7. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in ambito agricolo che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione edilizia o "permesso di costruire" gratuito ai sensi dell'art. 9 lettera a) della L. 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso, è quella di residenza agricola.

8. La modifica della destinazione d'uso, quando ammessa dalle presenti norme o dal POC, in quanto compatibile con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, è attuativamente disciplinata dal RUE. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal presente PSC per ciascun ambito, area o zona.

9. Ai sensi del 6° comma dell'art. 26 della L.R. 31/2002, non costituisce mutamento d'uso ed è attuabile liberamente, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie complessiva dell'unità stessa purché comunque compreso entro i 30 mq; non costituisce altresì mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq complessivi.

#### **ART. 8) Attuazione del PSC e rapporto con RUE, POC e altri strumenti di pianificazione**

1. Il PSC individua per gli ambiti, le aree e le zone del territorio comunale modalità di attuazione, usi ammessi, parametri urbanistici e prescrizioni prestazionali che devono essere osservati in sede attuativa. Il PSC individua inoltre i casi nei quali le previsioni urbanistiche devono essere specificate nel POC.

2. Il PSC individua gli Ambiti (Ambiti ASS) ove prioritariamente devono essere localizzate le dotazioni territoriali, e contiene indicazioni in riferimento alle aree da destinare a verde pubblico, a fasce boscate di ambientazione e/o di separazione tra insediamenti, a dotazioni ecologiche e ambientali. Tali indicazioni costituiscono indirizzo di riferimento ai fini della elaborazione del POC, e potranno essere precisate per dimensionamento, localizzazione e qualità in quella sede e negli strumenti urbanistici attuativi, nel rispetto delle dotazioni minime prescritte dalla vigente legislazione in materia urbanistica e di oneri.

3. I POC potranno altresì apportare rettifiche non sostanziali alle delimitazioni degli ambiti, delle aree, delle zone, dei perimetri e di ogni altro elemento grafico riportato nella cartografia del PSC al fine di fare coincidere i perimetri di comparto di attuazione con limiti fisici dello stato di fatto o con il frazionamento catastale delle proprietà interessate all'attuazione degli strumenti urbanistici preventivi e al recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale-testimoniale.

4. Le rettifiche non possono comunque interessare gli ambiti soggetti dalla normativa in vigore o dalla pianificazione sovraordinata a discipline di tutela, fatti salvi i casi in cui le stesse non discendano da specifici accordi con le Amministrazioni competenti alla tutela dei vincoli.

5. Il PSC può essere modificato con le seguenti modalità:

- a) approvazione di variante ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000;
- b) stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dall'art. 40 della L.R. 20/2000;
- c) procedure di localizzazione e approvazione di opere pubbliche, ovvero di opere di interesse pubblico, realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.

6. Le previsioni del PSC possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti, ovvero di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale provinciali o regionali con esse incompatibili.

6 bis . L'adeguamento delle presenti norme a nuove disposizioni legislative che dovessero intervenire nel suo periodo di validità sarà assunto con apposita delibera di Giunta Comunale, rappresentando specificazione attuativa del presente testo, senza costituire variante al PSC .

7. In sede di redazione del POC, conformemente a quanto previsto nel SEAP, dovranno essere recepite le seguenti direttive e prescrizioni individuate al Titolo 16 del PTCP:

- prevedere, nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma passiva della maggior quantità possibile di energia solare, in particolare nel definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e degli edifici;
- richiedere per gli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile complessiva superiore a 1.000 mq. la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, impianti di

cogenerazione/rigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento, etc.;

- prevedere nel caso di interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile complessiva superiore a 10.000 mq. l'alimentazione termica degli edifici attraverso reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione, disponibili o previste in aree limitrofe, come opzione prioritaria;
- prevedere nei programmi di riqualificazione all'interno dei singoli comparti di attuazione una riduzione complessiva delle emissioni di CO2 equivalente almeno pari al 50% rispetto a quelle della situazione preesistente, e per i nuovi insediamenti il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tali da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico-sanitari e l'energia elettrica;
- individuare all'interno dei singoli PUA le aree per eventuali opere compensative di comparto dal punto di vista energetico (campi fotovoltaici, etc.).

#### **ART. 9) Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativi vigenti e/o in corso di approvazione alla data di adozione del PSC**

1. Le concessioni edilizie rilasciate, i permessi di costruire e le denunce di inizio attività presentate prima della data di adozione del PSC (16/04/2009), ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legge.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati o in corso di approvazione alla data di adozione del PSC (16/04/2009), anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione e dalla legislazione in materia. In particolare, in detti comparti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai Piani Particolareggiati fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal PSC, dal POC e dal RUE vigenti, con riferimento agli usi ammessi, ai parametri urbanistici ed edilizi e alle eventuali prescrizioni particolari.

3. Nel caso di previsioni del PSC difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, tali previsioni sono pertanto da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.

4. Per i piani particolareggiati approvati ed in corso di attuazione, e per quelli in corso di approvazione, alla data di adozione del PSC (16/04/2009) e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree a standard dello strumento preventivo oggetto di convenzione attuativa, o varianti che adeguino lo strumento approvato alla nuova disciplina del PSC.

5. L'Amministrazione, laddove ravvisi, direttamente con proprio provvedimento o, se del caso, all'esito di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, ovvero di accordo di programma ai sensi dell'art. 40 della medesima Legge Regionale, ovvero ancora all'esito di positiva valutazione di proposta formulata ai sensi della normativa vigente in materia di Appalti Pubblici, la sussistenza di un rilevante pubblico interesse per la comunità locale, avrà facoltà di adottare e approvare varianti ai piani particolareggiati approvati e in corso di attuazione alla data di adozione del PSC, varianti aventi quale possibile contenuto, oltre a quanto previsto nella prima parte del presente comma, un incremento della capacità edificatoria delle aree comprese nel comparto di piano particolareggiato e una modifica o una estensione delle destinazioni d'uso previste dal medesimo piano particolareggiato, purché coerenti con l'assetto urbanistico complessivo prefigurato dal PSC per l'ambito nel quale sono ricompresi.

6. Dette varianti ai piani attuativi dovranno rispettare le procedure previste dalla L.R. 20/2000 per i PUA.

## **CAPO 2 – CONSISTENZA, LOCALIZZAZIONE E VULNERABILITÀ DELLE RISORSE NATURALI ED ANTROPICHE**

### **ART. 10) Aree di valore naturale e ambientale (Ambiti AVA)**

1. Sono costituite dagli alvei dei corsi d'acqua e relative fasce di rispetto, dagli invasi e dalle fasce di vegetazione sviluppatasi al loro intorno, così come indicate nella tavola degli ambiti del PSC. In tali aree il PSC persegue l'obiettivo di conservazione delle caratteristiche e della qualità dei luoghi e della progressiva eliminazione di tutti gli elementi incongrui, secondo quanto specificato nei paragrafi che seguono.

2. Nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica sono ammesse unicamente:

- a) la realizzazione delle infrastrutture ed attrezzature seguenti:
- linee di comunicazione viaria ed idroviaria;
  - impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - invasi ad usi plurimi;
  - 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;
  - sistemi tecnologici per la produzione ed il trasporto dell'energia;
  - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

I progetti di tali opere dovranno verificarne, attraverso specifico studio di Impatto Ambientale, 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.

Sono escluse dalle prescrizioni di cui al presente comma le strade, gli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, gli impianti a rete



per lo smaltimento dei reflui, i sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia che abbiano rilevanza meramente locale, quale pertinenza di attività insediate nell'area di intervento, e comunque con caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, nel quale l'inserimento deve essere attentamente valutato, anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico.

- b) la realizzazione delle seguenti opere:
  - interventi sui manufatti edilizi esistenti, qualora definiti ammissibili dal PSC;
  - infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e simili, nonché attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - 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, modeste piste ciclabili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;
- c) nelle sole aree esterne ad una fascia di 10 m lineari dal limite degli invasi ed alvei: l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, compreso la realizzazione di strade poderali ed interpoderali, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno;
- d) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

3. Negli invasi ed alvei sono comunque vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio; che non siano strettamente connesse alle finalità di cui al successivo comma quarto, e/o coerenti con le disposizioni del presente articolo;
- b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di gestione dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate;
- c) gli interventi e le strutture che possano modificare la forma o danneggiare l'integrità degli argini.

4 Negli invasi ed alvei sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica, e le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.

**ART. 10bis) Area di Riequilibrio Ecologico (Ambito ARE)**

1 Ai sensi della L.R. 6/2005 – art. 53 - è istituita l'Area di Riequilibrio Ecologico "SAN MATTEO", ricompresa nel Comune di Medolla, individuata al vigente Catasto Terreni del Comune di Medolla al Foglio 8 con i mappali 27, 29, 103, 104, 106 e 107 e nelle tavole di PSC.

2 In tale ambito vengono applicate le norme riportate in Allegato 1.

**ART. 10ter) Unità di paesaggio**

1 In attuazione dei principi contenuti nel PSC e nel PTCP, il Comune tutela le unità di paesaggio identificate nei propri strumenti urbanistici attraverso:

la valorizzazione delle risorse ambientali residue presenti nel territorio salvaguardando i paesaggi agrari e i valori naturali presenti, con attenzione rivolta anche a quelli di minor pregio ed a quelle caratteristiche che costituiscono un valore ambientale diffuso;

la tutela degli ambiti connessi alle fasce fluviali dei corsi d'acqua, anche modesti, e dei canali principali e secondari potenziandone gli aspetti naturali, creando corridoi ecologici nelle superfici agricole ritirate dalla produzione prossime ai corsi d'acqua;

l'incentivazione dell'impianto di superfici boscate a fini ambientali da realizzarsi sui terreni agricoli ritirati dalla produzione, nonché la realizzazione di piccoli boschi nelle aree marginali non coltivate lungo i corsi d'acqua, nelle terre intercluse, e lungo le strade impiegando essenze arboree e arbustive tipiche del bosco planiziale e tutelando le piccole aree in corso di rinaturalizzazione spontanea per l'importante funzione di rifugio svolta nei confronti della fauna;

normative atte a limitare la saldatura tra zone urbane limitrofe salvaguardando gli spazi aperti tra i centri e nuclei urbani riservandoli prioritariamente agli usi agricoli, sociali ed ambientali, nonché la tendenza alla progressiva edificazione di tipo lineare lungo le principali direttrici infrastrutturali di collegamento dei centri urbani;

l'incentivazione di operazioni di riqualificazione, di recupero e riuso degli insediamenti produttivi obsoleti, dismessi o degradati in particolare se presenti all'interno dei centri abitati;

negli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico e di interesse testimoniale, anche di carattere aziendale, valorizzare il contesto e gli elementi che rapportavano l'edificio all'ambiente circostante;

la mitigazione dell'impatto visivo delle strutture edilizie di servizio agricolo di recente costruzione, in particolare se di grandi dimensioni, incentivando la realizzazione di barriere verdi in prossimità di strade, canali e sul limite dei centri aziendali, ed il mantenimento delle alberature, siepi, ed il potenziamento dell'apparato vegetazionale in corrispondenza dei limiti perimetrali dei centri aziendali;

lo sviluppo dell'assetto insediativo rurale connesso alle strutture di servizio di nuova previsione compatibilmente alla necessità di non compromettere il recupero dei fabbricati di interesse storico-testimoniale presenti in azienda e comunque secondo modelli aggregati ai centri aziendali esistenti in relazione ai caratteri tipici della zona;

l'incentivazione al recupero delle tipologie edilizie storiche per le esigenze abitative di carattere aziendale.

#### ART. 10quater) Rete ecologica e maceri

1 In attuazione dei principi contenuti nel PSC e nel PTCP, il Comune favorisce lo sviluppo della rete ecologica individuata sul territorio attraverso il potenziamento della componente biotica connessa al sistema idrografico esistente, alle aree verdi urbane, al territorio rurale e ai principali assi stradali.

2 Nei varchi e corridoi ecologici individuati nel PSC; Tav. 2 Carta dei Vincoli e della Tutele, è vietata l'impermeabilizzazione dei suoli, se non in quanto strettamente funzionale a progetti di valorizzazione ambientale, alla sicurezza del territorio e alle esigenze delle attività e insediamenti esistenti e alla rete infrastrutturale.

3 Nei corridoi ecologici che corrispondono ai corsi d'acqua (alveo, fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari devono essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti di attuazione delle reti ecologiche.

4 All'interno dei nodi ecologici complessi individuati nel PSC; Tav. 2 Carta dei Vincoli e della Tutele, non è possibile prevedere ambiti per nuovi insediamenti né nuovi ambiti specializzati per attività produttive.

5 All'interno dei nodi ecologici semplici individuati nel PSC; Tav. 2 Carta dei Vincoli e della Tutela, non è consentita, ad esclusione delle esigenze delle aziende agricole non altrimenti soddisfabili, la nuova edificazione, ma esclusivamente interventi sull'edilizia esistente compresi gli ampliamenti, né la nuova impermeabilizzazione dei suoli se non in quanto funzionali a progetti di valorizzazione ambientale, alla sicurezza territoriale ed alla realizzazione di opere di pubblico interesse.

6 Per i maceri, così come individuati nel PSC 5; Tav. 2 Carta dei Vincoli e della Tutela, sono ammessi gli interventi di conservazione morfologica e potenziamento della biodiversità di cui al comma 1.

7 Il tombamento dei maceri è ammesso per i progetti di pubblica utilità e subordinatamente all'adozione di misure di compensazione ambientale. La compensazione deve prevedere:

- la creazione di una zona umida nell'intorno del sito, con superficie e profondità almeno equivalente quella soppressa;
- il ripristino/potenziamento dei valori ambientali compromessi;

8. Il Comune garantisce la conservazione dei maceri presenti sul proprio territorio, attraverso politiche di valorizzazione mediante interventi che permettano esclusivamente la fruizione degli stessi ad uso irriguo, ricreativo o culturale/educativo, anche usufruendo dei possibili contributi previsti dal Programma di Sviluppo Rurale della Regione Emilia Romagna.

#### **ART. 11) Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica**

1 Con riferimento alla viabilità storica, il PSC individua le strutture ed infrastrutture storicamente correlate alla viabilità storica extraurbana e formula la disciplina d'intervento con riferimento agli elementi di arredo e ai manufatti edilizi connessi alla viabilità.

2 Sono consentiti sugli elementi oggetto del presente articolo interventi di manutenzione e ampliamento della sede, evitando la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.

3 Qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, deve essere garantita, per i tratti esclusi dal nuovo percorso e nel caso questi assolvano ad una funzione

insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, la loro salvaguardia e un adeguato livello di manutenzione.

4 Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:

- interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonché quelle classificate negli strumenti di Pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
- la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.

Nella realizzazione di queste opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi simili.

#### **ART. 12) Elementi di interesse paesaggistico-ambientale**

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale sono indicate nelle Tavole 8 e 9 del Quadro Conoscitivo. Esse comprendono:

- le aree di incremento della dotazione arborea lungo i percorsi (Cavo Canalino, Cavo Diversivo, pista ciclabile lungo i tracciati della ex ferrovia Modena-Mirandola, etc.);
- gli insediamenti di valore storico-paesaggistico;
- le alberature più rilevanti, per specie, dimensione e impianto;
- gli antichi maceri.

2. In tali zone il PSC persegue l'obiettivo di conservare la qualità dell'ambiente e del paesaggio, attraverso una serie di interventi che consentano di:

- preservare l'impianto vegetale di livello paesaggistico e di incrementarlo in modo congruente;
- intervenire, laddove consentito, nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici del tessuto esistente, senza danneggiamento delle alberature e degli altri elementi vegetali di qualità presenti;
- nei terreni agricoli prossimi agli abitati, ai corsi d'acqua e alla rete ciclabile, applicare le norme vigenti per le aree agricole di rilievo paesaggistico.

3. Nelle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale individuate nel Quadro Conoscitivo alla Tavola 8 – Ambiente e paesaggio è consentito esclusivamente:

- il mantenimento della ordinaria utilizzazione agricola, ove già in atto, con esclusione degli spandimenti di liquami zootecnici di qualsiasi genere e provenienza, fanghi e compost;
- la realizzazione di interventi di potenziamento e sistemazione del verde e delle alberature e di percorsi pedonali e ciclabili;
- l' ampliamento e il recupero ad usi compatibili degli edifici esistenti.

4. Nella realizzazione di fabbricati ed infrastrutture vanno salvaguardate le caratteristiche altimetriche del paleodosso di accertato interesse presente, al fine di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico.

Gli ambiti specializzati per attività produttive sono ammissibili purché compatibili con la struttura idraulica, inoltre non sono ammessi:

- le nuove scariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati;
- 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;
- le attività produttive ricomprese negli elenchi di cui al D.M. 5/09/1994 se e in quanto suscettibili di pregiudicare la qualità e la protezione della risorsa idrica. La previsione di nuove attività di cui alla lettera c. o l'ampliamento di quelle esistenti, qualora tale esigenza non risulti altrimenti soddisfabile tramite localizzazioni alternative, deve essere corredata da apposite indagini geognostiche e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica;
- le attività estrattive.

### **ART. 13) Divieto di installazioni pubblicitarie**

1 Ai sensi del PTCP, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale si applicano prescrizioni per cui è vietata, all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al presente PSC, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnaletiche relative alle attività produttive ed ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnaletiche aventi finalità turistica locale.

2 Il RUE provvede, anche attraverso apposite disposizioni, a disciplinare l'installazione delle insegne nonché dei cartelli stradali e pubblicitari.

#### **ART. 14) Valutazione degli aspetti urbanistici del rischio sismico**

1 Il Quadro Conoscitivo contiene una valutazione specifica relativa ai singoli Ambiti di Nuovo Insediamento e Riqualificazione dei livelli di pericolosità sismica locale, dei livelli di vulnerabilità ed esposizione urbana, nonché di rischio d'ambito, dettandone le più opportune prescrizioni di prevenzione antisismica.

2 Altri aspetti relativi all'approfondimento di analisi delle problematiche sismiche, di verifica di fattibilità e di specificazione di modalità di intervento, qualora necessari, dovranno essere oggetto di elaborazioni tecniche da sviluppare nell'ambito dei singoli PUA e dei progetti di intervento .

#### **ART. 15) Localizzazione dell'Emittenza Radio e Televisiva**

1 In conformità con le indicazioni contenute nel PTCP, è vietata la localizzazione di nuovi impianti di emittenza radio e televisiva:

- in ambiti classificati come territorio urbanizzato o urbanizzabile a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto di 300 metri dal perimetro del Territorio urbanizzato o urbanizzabile.
- nei parchi urbani, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive;
- su edifici scolastici, sanitari e a prevalente destinazione residenziale;
- su edifici vincolati ai sensi del T.U. 490/99 Titolo I;
- su edifici di interesse storico-architettonico e monumentale;
- su edifici di pregio storico, culturale e testimoniale;
- nelle aree ricadenti ad una distanza inferiore a m. 200 dai recettori sensibili quali attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche.
- nelle Zone di tutela naturalistica;
- nelle Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- negli Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;

- nelle aree forestali e zone boscate;

2 Nelle aree interessate dalle seguenti tipologie di tutela:

- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
- Zone di interesse storico-archeologico;
- Vincolo ai sensi del T.U. 490/99 Titolo II.

la localizzazione di nuovi siti è ammissibile alle seguenti condizioni:

a) che non vi siano alternative di localizzazione tecnicamente equivalenti in termini di copertura delle aree servite al di fuori di tali zone;

b) che venga limitato l'impatto paesaggistico-ambientale attraverso la realizzazione di installazioni consortili per più emittenti, preferibilmente su un unico supporto, con la ricerca di idonee soluzioni tipologiche e progettuali per i supporti medesimi;

3 Gli impianti per l'emittenza radio e televisiva sono autorizzati dal Comune con le modalità e le procedure previste dal quadro normativo e regolamentare vigente, in particolare dalla D.G.R. 1138/2008 e ss.mm.ii.

#### **ART. 16) Edifici esistenti in fasce di rispetto**

1. Per gli edifici in tutto o in parte ricadenti nelle fasce di rispetto di:

- infrastrutture stradali;
- linee e centrali per la distribuzione dell'energia elettrica;
- cimiteri;
- corsi d'acqua e impianti di bonifica;
- discariche e depuratori;
- impianti per le comunicazioni e telecomunicazioni;
- gasdotti;

se non sono classificati fra quelli di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, il PSC persegue l'obiettivo di ricollocazione immediatamente al di fuori di tali fasce.

2. Il trasferimento deve essere contestuale alla demolizione dell'edificio originario. Non è ammessa la conservazione con cambio d'uso, nemmeno per usi che non comportino presenza stabile di persone.

3. Il trasferimento della volumetria, con l'eventuale aumento consentito dalle norme d'ambito e dall'art. 73 delle presenti norme, deve avvenire attraverso progetto



convenzionato e nel rispetto dei caratteri paesaggistici del nuovo sito e in modo da ridurre al minimo possibile il fabbisogno di nuove infrastrutture (strade di accesso, passi carrai, nuovi allacciamenti, ecc.).

4. La convenzione deve indicare:

- l'area della nuova ubicazione dell'edificio;
- le caratteristiche tipologiche e d'uso del nuovo edificio, che devono conformarsi alla situazione preesistente;
- l'obbligo della contestuale demolizione del vecchio fabbricato, che deve essere accertata prima del rilascio della abitabilità/agibilità;
- le opere di ripristino del sito del fabbricato demolito;
- le opere di qualificazione ambientale e paesaggistica del nuovo sito;
- la cessione gratuita al comune dell'area di sedime del fabbricato demolito, o l'impegno alla sua inedificabilità, nel caso rimanga di proprietà privata.

## **CAPO 3 – INFRASTRUTTURE, IMPIANTI E ATTREZZATURE DI MAGGIORE RILEVANZA, PER DIMENSIONE E FUNZIONE**

### **ART. 17) Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto**

#### ***Definizione, strategie ed obiettivi***

1. Corrispondono alle parti del territorio comunale che, nello stato di fatto e nelle previsioni del PSC, sono destinate al sistema stradale pubblico riservato alla circolazione delle persone e delle merci, e alle relative fasce di rispetto ed ambientazione.

2. Per le infrastrutture stradali, il PSC persegue strategie di:

- miglioramento del sistema di mobilità e di trasporto su gomma;
- potenziamento delle relazioni con i territori contermini ed in particolare con quelli verso i quali si svolge il maggior volume di pendolarismo giornaliero;
- facilitazione dei collegamenti di area vasta e in particolare con la programmata Autostrada Cispadana, con il Capoluogo di Provincia e con la direttrice est, verso Finale Emilia e il ferrarese.

3. Il PSC persegue altresì l'obiettivo di razionalizzare e mettere in sicurezza i tracciati stradali esistenti, di migliorare, integrare e mantenere il sistema della viabilità urbana e rurale, di formazione di fasce verdi di mitigazione degli impatti, di risanamento delle situazioni di superamento dei limiti di legge per quanto concerne il clima acustico e l'inquinamento atmosferico, nel rispetto della vigente legislazione in materia ed in particolare del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio.

#### ***Modalità di attuazione***

4. Il PSC si attua:

- a) per intervento diretto sulla base dei progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione ed eventuale verifica o studio di sostenibilità ambientale, in tutti i casi relativi ad opere stradali e/o interventi di mitigazione degli impatti di rilevanza urbana non direttamente connessi a trasformazioni edilizie del territorio per fini edificatori privati;

- b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA), secondo le disposizioni del RUE o del POC, in tutti i casi di opere stradali ed interventi di mitigazione degli impatti sia connessi ad attività di trasformazione edilizia del territorio per fini edificatori urbani o agricoli, sia conseguenti ad accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, anche se non connessi ad edificazione urbana o agricola (ad esempio per la realizzazione di strade poderali o interpoderali);
- c) previo accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 40 o accordi territoriali ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L.R. 20/2000, in tutti i casi di nuova realizzazione o razionalizzazione della viabilità esistente e/o di interventi di mitigazione degli impatti che riguardino la viabilità di livello sovracomunale.

### ***Interventi, funzioni ed usi ammessi***

5. Sono ammessi tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, delle attrezzature connesse alla mobilità, delle strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta, delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), delle opere di compensazione e mitigazione ambientale, e di quelle necessarie alla più corretta ambientazione paesaggistica, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete, previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa vigente in materia.

6. Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali sono destinate alla tutela delle strade, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di attrezzature connesse alla viabilità, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

7. Nelle fasce di rispetto stradale, in conformità alle disposizioni del PSC e del RUE e qualora previsti nel POC, possono essere autorizzati gli impianti per la distribuzione dei carburanti, anche se non individuati nella cartografia di PSC, gli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente, e può esercitarsi la normale pratica

agricola fino alla realizzazione degli interventi attuativi della viabilità e delle opere connesse.

### ***Parametri urbanistici ed edilizi e limiti di arretramento della edificazione***

8. Sono quelli discendenti dai progetti d'intervento diretto o preventivo regolarmente autorizzati dalla Pubblica Amministrazione nelle forme di legge.

9. Il PSC, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 n. 1404, del D.L. 30/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. 16/12/1992 n. 495, e ss.mm.ii., classifica le strade secondo le categorie evidenziate nella Tavola 6 del Quadro Conoscitivo, alle quali si applicano i limiti minimi di arretramento previsti dalla normativa vigente con le specificazioni, eventualmente più restrittive, contenute nelle normative relative agli ambiti, zone ed aree nel PSC, nel RUE, nel POC, ovvero nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada:

10. Le indicazioni relative ai corridoi di fattibilità della nuova viabilità di progetto riportate sulla cartografia di PSC hanno valore schematico ed indicativo e andranno precisate in sede di redazione dei progetti esecutivi, e come tali recepite negli strumenti urbanistici di riferimento (POC, PUA). Fino a tale momento l'individuazione grafica del PSC costituisce vincolo di inedificabilità assoluta per le aree ricomprese al loro interno.

11. Resta fermo che, una volta definito il tracciato viabilistico con le relative opere di intersezione stradale, di ambientazione paesaggistica, di mitigazione degli impatti, ecc., devono intendersi automaticamente riposizionati, senza che ciò costituisca variante al PSC, i limiti di arretramento della edificazione secondo i minimi previsti.

12. In caso di modifica della categoria di strada assegnata dal presente PSC devono intendersi automaticamente applicati, senza che ciò costituisca variante al PSC, i limiti di arretramento della edificazione relativi alla nuova categoria secondo i minimi richiesti.

## **ART. 18) Percorsi pedonali e piste ciclabili**

### ***Definizione, strategie ed obiettivi***

1. Coincidono con aree destinate o destinabili alla realizzazione del sistema dei percorsi ciclopedonali, secondo schemi di connessione dei diversi ambiti del PSC e di collegamento tra i comuni di Medolla, Mirandola, San Prospero, San Felice sul Panaro, al di fuori dalle strade di grande comunicazione, che hanno valore di massima e andranno precisati tramite progetti attuativi coordinati di iniziativa pubblica, ovvero

precisamente localizzati in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti i singoli interventi edificatori diretti o preventivi.

2. Per tali infrastrutture il PSC persegue strategie di miglioramento qualitativo e di potenziamento delle dotazioni esistenti attraverso obiettivi di manutenzione, razionalizzazione e nuova costruzione, tanto di percorsi pedonali quanto di piste ciclabili in sede propria o laterali alla viabilità, per formare una rete di connessione delle aree urbane con il sistema dei servizi pubblici e dei luoghi di lavoro, separata dalle strade a traffico veicolare e per favorire la fruizione delle aree di valore naturalistico – ambientale. La creazione di un efficiente sistema ciclo-pedonale è, infatti, indispensabile per la riduzione delle emissioni climalteranti finalizzate al rispetto degli impegni assunti con l'adesione al Patto Europeo dei Sindaci per il Clima.

### ***Modalità di attuazione***

3. Il PSC si attua:

- a) per intervento diretto sulla base dei progetti coordinati predisposti dalla Pubblica Amministrazione;
- b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA), secondo le disposizioni del RUE o del POC, in tutti i casi di percorsi ciclopedonali, tanto connessi ad attività di trasformazione edilizia per fini edificatori urbani o agricoli, quanto conseguenti ad accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, anche se non connessi ad edificazione urbana o agricola per la realizzazione di strade poderali o interpoderali che entrino a far parte del sistema dei collegamenti ciclopedonali.

### ***Interventi, funzioni ed usi ammessi***

4. Sono quelli necessari ad attuare i percorsi ciclopedonali con i relativi elementi di arredo urbano, reti tecnologiche, sistema di captazione e convogliamento dell'acqua piovana, segnaletica, pubblica illuminazione, attrezzature fisse, da precisare in sede di RUE e POC.

### ***Parametri edilizi e requisiti tipologici***

5. Sono quelli precisati nel RUE.

### ***Prescrizioni particolari***

6. I Piani attuativi ed i progetti unitari entro gli Ambiti da Riquilificare e gli Ambiti di Nuovo Insegiamento dovranno prevedere percorsi pedonali e ciclabili in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile, preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali, assicurando un efficace collegamento tra residenze, servizi e attrezzature, aree verdi e sedi di attività economiche e punti di connessione con la rete della viabilità (parcheggi) e del trasporto pubblico (fermate principali).

7. L'Amministrazione Comunale attua uno specifico programma di interventi per la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di vicinali, carrarecce o sentieri su suolo privato o demaniale, con particolare attenzione per il collegamento di località di interesse naturalistico - ambientale e storico – culturale, di attrezzature sportive e ricreative, di parchi urbani, di attrezzature collettive e di quartiere.

#### **ART. 19) Impianti, attrezzature tecnologiche e relative fasce di rispetto**

##### ***Definizione, strategie ed obiettivi***

1. Corrispondono alle aree occupate o riservate alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 dell'allegato alla L.R. 20/2000 con le relative fasce di rispetto, e cioè dei seguenti impianti; reti tecnologiche, spazi ed aree attrezzate che, con i parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento (art. 66), le infrastrutture per la mobilità veicolare (art. 67) e ciclopedonale (art. 67), assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti, e più in particolare:

- impianti ed opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- rete fognante ed impianti di depurazione;
- rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- pubblica illuminazione e reti di distribuzione dell'energia;
- impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni.

2. Il PSC classifica tra le infrastrutture per l'urbanizzazione anche i cimiteri ed individua le principali aree esistenti e di progetto, evidenziando le fasce di rispetto o i limiti di arretramento della edificazione indispensabili per assicurare la qualità igienico - sanitaria agli insediamenti.

3. Il RUE ne definisce nel dettaglio le modalità attuative di intervento.
4. Il POC, ove necessario, specificherà la localizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione indispensabili per assicurare la funzionalità e la qualità igienico - sanitaria nelle aree di trasformazione o di nuovo insediamento.
5. Per tali aree il PSC persegue strategie di razionalizzazione dell'esistente e di incremento delle dotazioni, proponendosi obiettivi d'intervento per il raggiungimento di più elevati standard qualitativi nelle aree di nuovo insediamento e di trasformazione, nonché il rispetto dei minimi di legge e dei limiti di esposizione al rischio di inquinamento anche in corrispondenza dell'esistente.

#### ***Modalità di attuazione***

6. Il PSC si attua:
  - a) per intervento diretto in tutti i casi di progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione o da soggetti istituzionali che abbiano titolo ad intervenire, nel rispetto della vigente legislazione in materia di tutela dal rischio di inquinamento e di verifica dell'impatto ambientale;
  - b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA) secondo le disposizioni del RUE e del POC in tutti i casi di progetti relativi ad infrastrutture per gli insediamenti connesse a trasformazioni per fini edificatori urbani o agricoli che richiedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'insediamento.

#### ***Interventi, funzioni ed usi ammessi***

7. Sono tutti quelli necessari a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la messa in sicurezza e la nuova realizzazione delle infrastrutture, impianti e reti tecnologiche elencati al punto 1, secondo le definizioni specificate nel RUE.

#### ***Parametri urbanistici ed edilizi***

8. Sono quelli specificati nel PSC per le diverse tipologie di impianto e per le diverse attrezzature tecnologiche e, ove non diversamente precisato, quelle discendenti dall'approvazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione, all'interno del POC o dei PUA.

## **ART. 20) Cimiteri e aree di rispetto cimiteriale**

1. Per quanto riguarda i cimiteri, l'individuazione cartografica del PSC coincide con le aree occupate dai cimiteri esistenti e con quelle di stretta pertinenza già di proprietà pubblica.
2. In sede di POC e di PUA dette aree potranno essere ampliate in relazione alle esigenze d'intervento della Pubblica Amministrazione, senza che ciò costituisca variante al PSC; in tali casi devono intendersi automaticamente adeguate le fasce di rispetto cimiteriale in ossequio all'art. 28 della L. 166/2002.

## **ART. 21) Linee elettriche ed impianti per la distribuzione dell'energia elettrica**

1. La Tavola 4 del Quadro Conoscitivo individua le linee elettriche aeree ad alta e media tensione con le relative fasce di rispetto indispensabili per assicurare il raggiungimento dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici.
2. Le fasce di rispetto individuate graficamente nella tavola del Quadro Conoscitivo decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata, o siano modificate le relative disposizioni normative.
3. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, così come individuati dalla normativa vigente.
4. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso, a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione, fermo restando che l'Amministrazione Comunale, in accordo con Enel, può promuovere gli interventi di risanamento necessari per far rientrare entro i limiti di legge i valori del campo elettromagnetico in corrispondenza del tessuto edificato esistente.
5. Per ogni richiesta di permesso di costruire o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare l'osservanza delle norme di tutela in vigore.
6. Ove le presenti norme subordinano gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione a piano attuativo o a convenzione attuativa, le estensioni della rete vanno preventivamente concordati con i competenti uffici di zona, sia per quanto attiene



la rete e le infrastrutture del comparto attuativo, sia per quanto riguarda l'allacciamento alla rete esterna e alle eventuali infrastrutture di potenziamento, per assicurare la più corretta erogazione del servizio. A tali fini, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere anche le opere di allacciamento alla rete generale e le cabine di trasformazione necessarie.

7. Per le linee elettriche aeree di nuovo impianto, sono vietati gli attraversamenti di boschi di pregio ambientale, dei parchi e delle restanti zone del territorio comunale classificate di rilevante interesse naturalistico e storico-ambientale e vanno osservati nella edificazione i limiti di arretramento riportati nella cartografia di Quadro Conoscitivo e previsti per legge.

### **ART. 22) Impianti per la telefonia mobile**

1. Il Quadro Conoscitivo individua nella Tavola 4 gli impianti per la telefonia mobile presenti sul territorio comunale.

2. Per gli impianti fissi per la telefonia mobile si richiama integralmente quanto previsto dall'art. 9 dell'allegato della Delibera della Giunta Regionale 21 luglio 2008 n.1138: "La legge vieta la localizzazione di impianti fissi di telefonia mobile in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nelle zone di parco classificate A e nelle riserve naturali ai sensi della L.R. 17 febbraio 2005, n. 6, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale di cui alla parte seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

La localizzazione degli impianti in prossimità di aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche è consentita qualora si persegua l'obiettivo di qualità teso alla minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici degli utenti di dette aree ovvero quando il valore del campo elettrico risulta, compatibilmente con la qualità del servizio da erogare, il più vicino possibile al valore del fondo preesistente.

La localizzazione di nuovi impianti su edifici di valore storico-architettonico e monumentale assoggettati al vincolo diretto di cui alla parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) è consentita qualora dimostri tecnicamente la minimizzazione delle esposizioni e sia acquisito il parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza ai Beni culturali e paesaggistici.

La localizzazione di nuovi impianti su edifici classificati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9 dell'allegato alla legge regionale n. 20 del 2000, non

compresi tra gli edifici di cui al comma 3, è consentita qualora dimostri tecnicamente la minimizzazione delle esposizioni e sia acquisito il parere preventivo, obbligatorio, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 31 del 2002”.

### **ART. 23) Metanodotti e rete di distribuzione del gas metano**

1. Il territorio comunale è interessato dalla presenza di metanodotti di 1<sup>a</sup> specie (condotte con pressione d'esercizio > 24 Bar) evidenziati in cartografia di Quadro Conoscitivo alla Tavola 4, per i quali è prescritto il rispetto delle distanze dei fabbricati dalle condotte riportate con linea a tratteggio sulla cartografia, e delle indicazioni contenute nel D.M. 24/11/1984 e sue successive modificazioni.

2. L'eventuale realizzazione di infrastrutture di rilevanza sovracomunale sarà regolamentata nel POC, mentre la normale estensione della rete gas metano può avvenire per intervento diretto sulla base di progetti specifici o per intervento preventivo nell'ambito degli interventi urbanizzativi degli ambiti e delle aree di nuovo insediamento.

3. In riferimento alla rete esistente di distribuzione del gas metano, anche se non evidenziata nella cartografia di Quadro Conoscitivo, è prescritto il rispetto delle distanze dei fabbricati dalla condotte richieste dai regolamenti dei soggetti gestori e comunque, ove più restrittive, di quelle contenute nel D.M. 24/11/1984 e sue successive modificazioni.

4. In mancanza della rete possono essere adottati i sistemi alternativi di approvvigionamento e stoccaggio dei combustibili per riscaldamento previsti dalla vigente legislazione, nel rispetto delle norme di distanza richieste dalla normativa in vigore, e dei pareri dei competenti uffici ARPA e AUSL e Vigili del Fuoco, ove necessari.

### **ART. 24) Depuratori**

1. In corrispondenza dei depuratori individuati in cartografia di Quadro Conoscitivo alla Tavola 5, è prescritta una fascia di rispetto di 100 m, da precisare eventualmente in sede di POC in relazione alla reale posizione delle vasche di stoccaggio e trattamento dei liquami, con vincolo assoluto di inedificabilità per fini diversi dalla realizzazione delle attrezzature tecnologiche per la depurazione delle acque reflue.

2. Per gli edifici esistenti ricadenti entro il limite di rispetto dai depuratori, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventualmente di cambio di destinazione d'uso finalizzati alla conversione in usi compatibili, in base ai pareri ARPA e AUSL su specifici progetti d'intervento volti al miglioramento delle condizioni ambientali, fatta comunque esclusione dell'uso residenziale. In ogni caso, all'interno delle zone di rispetto dei depuratori, si applicano le prescrizioni della normativa in vigore.

#### **ART. 25) Discarica intercomunale**

1. Il PSC individua l'area della Discarica Intercomunale localizzata in Via Levata, nonché la relativa fascia di rispetto entro la quale non sono ammesse nuove costruzioni residenziali, anche se richieste per fini agricoli, né cambi d'uso dei fabbricati eventualmente esistenti per l'insediamento di funzioni che comportino la presenza di persone per periodi prolungati della giornata.

2. Gli usi e gli interventi consentiti sono quelli strettamente necessari alla gestione e al controllo della discarica, nel rispetto del Piano Provinciale di Gestione Rifiuti e dei progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione e dai Soggetti Gestori.

## **CAPO 4 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN URBANIZZATO, URBANIZZABILE E RURALE**

### **ART. 26) Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale – Perimetrazioni**

1. Ai sensi dell'art.28 comma 2 della L.R. 20/2000 il PSC classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale. La relativa perimetrazione è riportata nelle Tavole 1 del PSC in scala 1:5.000.
2. Le perimetrazioni introdotte dal PSC sono vincolanti per la definizione degli interventi in sede di POC. Non è considerata variante al PSC la lieve rettifica della perimetrazione effettuata in sede di POC a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.

### **ART. 27) Diritti edificatori e perequazione delle condizioni proprietarie**

1. Entro gli ambiti perimetrati dal PSC i diritti edificatori non sono assegnati direttamente dal PSC, che si limita a definire sostenibilità e potenzialità di trasformazione; essi vengono assegnati dal POC, sulla base dell'effettiva fattibilità degli interventi, ai proprietari e agli operatori interessati agli interventi da effettuare nel periodo di validità dello stesso. I diritti edificatori si intendono sempre assegnati in misura proporzionale alle proprietà immobiliari detenute (edifici e aree), secondo parametri e criteri definiti dal PSC e più in dettaglio dal POC.
2. Il PSC indica una quota di diritti edificatori non attribuiti alle singole proprietà, ma rientranti nel dimensionamento complessivo del piano.
3. Con il POC il Comune può assegnare tale quota, in tutto o in parte, ad operatori disponibili ad effettuare interventi di particolare interesse generale e qualità urbana, previa intesa del Comune con le proprietà interessate. In alternativa, il PSC può essere attuato tramite la cessione di aree da parte delle proprietà, insieme ai relativi diritti edificatori secondo i criteri perequativi indicati al comma 1.

## **CAPO 5 – AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE**

### ***Caratteristiche urbanistiche e funzionali, obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici; requisiti prestazionali***

#### **ART. 28) Individuazione degli Ambiti**

1. Il PSC individua gli Ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dalla L.R. 20/2000 e definisce le caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici, e i relativi requisiti prestazionali. Esso definisce le trasformazioni che possono essere attuate attraverso intervento diretto, in conformità alla disciplina attuativa del RUE di cui al comma 2 dell'art. 29 della L.R. 20/2000.

#### **ART. 29) Prescrizioni relative a tutti gli Ambiti di Riqualificazione e di Nuovo Insediamiento**

1. Per tutti gli Ambiti di Riqualificazione (AR) e di Nuovo Insediamiento (AN) individuati dal PSC e soggetti a POC è stata effettuata una indagine di microzonazione sismica sulla base degli indirizzi contenuti nella normativa vigente, essendo il Comune di Medolla classificato in zona sismica 3, e uno studio complessivo di sostenibilità idraulica degli interventi, i cui esiti hanno determinato le prescrizioni attuative delle singole schede di VALSAT.

2. Prescrizioni generali di sostenibilità sismica ed idraulica degli interventi:

- in fase esecutiva (redazione dei PUA e dei Progetti Esecutivi) occorrerà produrre uno studio di approfondimento geologico-geotecnico, corredato da indagini geognostiche con lo scopo di definire il quadro stratigrafico, litotecnico ed idrogeologico dell'area di intervento. Particolare attenzione dovrà essere prestata all'individuazione di eventuali orizzonti a bassa resistenza, compressibili oppure suscettibili di essere soggetti a liquefazione in condizioni sismiche, nonché alla definizione della falda presente nel primo sottosuolo;
- le strutture di fondazione di edifici e manufatti in genere dovranno essere appoggiate su terreni con caratteristiche omogenee evitando in ogni caso il primo

orizzonte superficiale alterato e soggetto agli effetti delle variazioni meteorologiche stagionali;

- occorrerà evitare l'appoggio delle strutture di fondazione su materiali di riporto poco resistenti e/o non costipati;
- occorrerà evitare che la medesima fondazione appoggi su due o più terreni diversi dal punto di vista litotecnico onde prevenire i cedimenti differenziali ed eventuali fenomeni di instabilità da terremoto o di amplificazione sismica causati dal contrasto di rigidità tra terreni diversi;
- occorrerà garantire il controllo delle acque superficiali;
- qualora siano previsti ambienti interrati o seminterrati occorrerà valutare preventivamente la condizione idrogeologica del sito e di un suo intorno significativo. L'impiego di adeguati presidi attivi (impianti dotati di pompe per il sollevamento ed allontanamento di acque di eventuale infiltrazione) sono ammessi solamente nella fase di realizzazione degli edifici mentre per l'intero ciclo di vita dell'edificio sono ammessi solamente sistemi passivi (sistemi di impermeabilizzazione atti ad evitare le infiltrazioni di acque di falda) così da non interferire con le dinamiche della falda. Detti presidi attivi dovranno essere progettati in maniera di non ingenerare cedimenti negli edifici circostanti.

### **ART. 30) Sistema insediativo storico - Definizione e individuazione cartografica**

1 Ai sensi del Capo A-II dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" della L.R. 20/2000, il PSC individua e disciplina il Sistema insediativo storico, costituito da:

- insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale
- edifici di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale

2 Nella Tavola 9 del Quadro Conoscitivo sono individuati gli insediamenti e le infrastrutture storiche del territorio rurale.

Nelle Tavole 2 del PSC sono individuati gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, con le relative modalità di intervento, così come specificate nelle schede allegate del "Censimento dei Beni culturali e storico testimoniali" confermate dal PRG previgente. All'interno di tali elaborati è da considerarsi soppressa la previsione di intervento A3b con tutti i relativi riferimenti, e per gli immobili interessati dalla stessa vanno intese applicabili le categorie generali di intervento sugli edifici esistenti alla data di adozione del PSC (16/04/2009) previste nel PSC e nel RUE.

### **ART. 31) Obiettivi del PSC per la tutela e la qualificazione del sistema insediativo storico**

1 Il PSC tutela l'identità del territorio storico attraverso l'individuazione, la conoscenza delle caratteristiche e delle condizioni, la promozione del recupero e riuso del patrimonio edilizio, degli spazi ineditati, della viabilità e degli spazi aperti, nonché degli altri manufatti che costituiscono testimonianza del processo di formazione ed evoluzione degli insediamenti e dell'assetto storico del territorio.

2 Il PSC promuove le potenzialità di qualificazione e sviluppo del sistema insediativo storico, attraverso la rimozione delle eventuali condizioni di degrado e sottoutilizzo, e incentivando il recepimento a scala urbana e territoriale delle funzioni culturali, sociali, economiche al fine di realizzare una tutela culturale attiva di tale insieme di risorse.

3 Il PSC attua le proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale sia in applicazione delle disposizioni del PTCP, sia attraverso disposizioni proprie, sviluppate e integrate dal RUE e dal POC.

### **ART. 32) Disciplina degli interventi edilizi nel sistema insediativo storico**

1. Tutte le unità edilizie del Sistema insediativo storico sono classificate nell'ambito del Quadro Conoscitivo, ed in base a tale classificazione il PSC individua quelle soggette alle categorie di intervento del restauro scientifico, del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, con riferimento alla schedatura del patrimonio edilizio di interesse storico allegata alle Tavole 2.

2. Il RUE specifica con maggior dettaglio le modalità attuative di intervento per gli edifici tutelati, le norme morfologiche e gli indirizzi per il decoro delle costruzioni nell'ambito degli insediamenti storici, nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato.

### **ART. 33) Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale**

1. Ai sensi dell'art. A-8 dell'Allegato alla L.R. 20/2000, il PSC recepisce ed integra nel proprio Quadro Conoscitivo i sistemi e gli immobili tutelati dal PTCP, e individua quelli soggetti a restauro scientifico, a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.

2. Nel rispetto delle norme di tutela degli insediamenti e infrastrutture storici e in applicazione della disciplina del territorio rurale, il POC, attraverso Progetti Unitari Convenzionati (PUC), può prevedere interventi di recupero e valorizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti integrati che contemplino:

- la trasformazione e il riuso di fabbricati esistenti non storici, in forme e secondo finalità integrate a quelle di recupero del patrimonio edilizio storico;
- la sistemazione o il ripristino di tratti di viabilità storica, in particolare al fine di definire percorsi pedonali e ciclabili di interesse storico-culturale e paesaggistico;
- l'inserimento di funzioni economiche e di attività in grado di concorrere alla qualificazione e al sostegno economico della gestione delle aree e/o degli immobili;

3. Gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle componenti naturalistiche presenti e dei valori di insieme del paesaggio agrario, salvaguardando le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici (carraie, filari alberati, fossi di scolo delle acque, canali, ponticelli, ceppi), ed alla conservazione dei con visivi della viabilità pubblica, nonché all'aumento dell'equipaggiamento verde con essenze autoctone.

#### **ART. 34) Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale**

1 Ai sensi del comma 1 dell'art.A-9 della L.R. 20/2000, il PSC individua gli edifici di particolare pregio storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs n.42 del 2004, e individua quelli soggetti a restauro scientifico, a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.

2 Ai sensi del comma 2 dell'art.A-9 della L.R. 20/2000, il PSC individua gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, e individua quelli soggetti a restauro scientifico, a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.

3 Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e in applicazione della disciplina del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di recupero e valorizzazione di tali edifici, attraverso progetti speciali con contenuti simili a quelli previsti al comma 2 dell'articolo che precede. A tali fini l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di



Accordi ex-art. 18 L.R. 20/2000 con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

### **ART. 35) Ambiti urbani consolidati**

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale, tale da non richiedere particolari interventi di riqualificazione.

2. La pianificazione urbanistica comunale persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, con incremento delle aree verdi di vicinato e dei parcheggi di urbanizzazione primaria, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili, anche attraverso una densificazione sostenibile dei tessuti edilizi. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, demolizione e ricostruzione, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

3. Gli ambiti urbani consolidati nel territorio urbanizzato sono perimetrati nella cartografia del PSC come ambiti territoriali continui con caratteri di omogeneità della struttura urbana e di identità rispetto a popolazione, attività e servizi presenti. Il PSC definisce per tali ambiti le politiche e gli obiettivi da perseguire.

4. Gli aspetti operativi delle trasformazioni edilizie e funzionali ammesse negli ambiti urbani consolidati sono definite dal RUE in applicazione delle prescrizioni, dei parametri urbanistici e degli indirizzi contenuti nei paragrafi normativi d'ambito delle presenti norme.

### **ART. 36) Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti urbani consolidati**

1. Il PSC definisce i fattori di criticità funzionale e ambientale, le dotazioni esistenti, gli obiettivi della pianificazione e gli indirizzi assegnati al POC ed al RUE per il conseguimento dei livelli di qualità perseguiti per l'ambito urbano consolidato.

2. Il RUE definisce, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PSC, norme relative alla qualità urbanistico-edilizia degli interventi (allineamenti, altezze, coerenza architettonica, caratteri tipologici, continuità degli spazi di uso pubblico, ecc.), al fine di

garantire adeguate prestazioni di qualità all'insieme delle trasformazioni urbanistiche ammesse, ancorché effettuate attraverso interventi singoli in tempi diversi.

3. Il RUE promuove la qualità architettonica e ambientale, anche attraverso la previsione di incentivi alle trasformazioni edilizie (sostituzione edilizia, recupero, ristrutturazione ed ampliamento), ed in particolare all'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico e idrico, alla salubrità delle costruzioni, alla sostenibilità ambientale degli interventi ed alla riduzione delle emissioni climalteranti.

4. All'interno quindi dell'Ambito Consolidato ogni ipotesi di realizzazione di nuovo intervento edificatorio dovrà essere preceduta dalle analisi geologiche, geotecniche e sismiche necessarie sia per realizzare la conformità ai disposti della L.R. 19/2008 e del PTCP che a garantire la sostenibilità geologica dei progetti posti in attuazione .

#### **ART. 37) Dotazioni di livello locale entro gli ambiti urbani consolidati**

1. In base agli obiettivi e agli indirizzi del PSC, il POC può definire, previa intesa con le proprietà interessate attraverso Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000, dotazioni di livello locale da realizzare entro gli ambiti urbani consolidati, in particolare per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, di spazi verdi attrezzati e di parcheggi pubblici.

2. L'approvazione del POC comporta la modifica alla cartografia del Quadro Conoscitivo ed alla tav. 2 del PSC, con l'indicazione di tali previsioni, senza che ciò costituisca variante al PSC stesso.

#### **ART. 38) Attuazione dei PUA approvati/in corso di approvazione all'atto dell'adozione del PSC**

1. Gli ambiti urbani consolidati comprendono aree urbane interessate da piani urbanistici attuativi in corso di attuazione/approvazione. Essi sono individuati nella cartografia del PSC. Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione la normativa previgente del Piano Particolareggiato, e restano in vigore i contenuti della convenzione. Si intendono come PUA in corso di approvazione quelli per i quali, alla data di adozione del PSC (16/04/2009), sia già iniziata la procedura di approvazione .

2. Varianti ai PUA che non comportino modifiche sostanziali alle norme dei PUA stessi ed alle convenzioni (vale a dire che non implicino incrementi della densità edificatoria

complessiva, del carico urbanistico come definito dalla L.R. 31/2002, e/o riduzione degli standard urbanistici) sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalla convenzione, fino alla scadenza prevista.

3. Modifiche sostanziali al PUA sono possibili attraverso variante allo stesso in sede di formazione del POC, e/o attraverso le procedure di variante previste per i PUA, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.

### **ART. 39) Ambito Consolidato (AC)**

1. Il sistema insediativo del capoluogo è caratterizzato dalla concentrazione dei servizi nella parte centrale e da un tessuto diffuso di edifici, generalmente mono e bi-familiari, costruiti prevalentemente dagli anni '40 del secolo scorso fino ad oggi.

2. La ridotta dimensione del centro abitato consente una buona accessibilità ai servizi, da qualunque punto. Le dotazioni territoriali sono quindi riferibili al capoluogo nel suo complesso.

### **ART. 40) Obiettivi**

1. Obiettivo principale del PSC per tale Ambito è la conservazione del tessuto esistente, caratterizzato da un sistema minuto di strade e di lotti con prevalenza di edifici monofamiliari, accompagnata da una "densificazione" sostenibile dell'edificato, anche attraverso la sostituzione degli edifici "incongrui".

2. Tale conservazione deve essere accompagnata da incremento delle aree verdi e delle alberature, e da una minuta e diffusa opera di riorganizzazione dei singoli edifici, anche attraverso accordi di vicinato e ricomposizione degli edifici accessori.

3. Un secondo obiettivo è l'incremento dei posti auto privati, indifferente coperti o scoperti, fino al livello di due posti auto per alloggio (se di superficie maggiore di 100 mq) o un posto auto per alloggio (se inferiore a 100 mq). E' altresì da perseguire l'incremento dei posti auto pubblici.

4. Ulteriore obiettivo è l'incremento della capacità di ritegno delle acque meteoriche, attraverso la realizzazione di aree verdi o permeabili.

#### **ART. 41) Capacità insediativa potenziale – soglia di criticità**

1. Il PSC persegue l'obiettivo di sostanziale mantenimento della densità insediativa complessiva attuale.
2. E' possibile variare il numero di unità abitative, attraverso il frazionamento e la ricomposizione delle superfici abitative esistenti.
3. Incrementi di superficie residenziale sono consentiti soltanto dove non si è già raggiunto il rapporto  $SC/SF = 0,5$  e limitatamente alla quota di SC mancante.
4. L'incremento è tuttavia condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità insediativa e di salubrità assunti per l'Ambito.
5. In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti alla data di adozione del PSC (16/04/2009), si dovrà rispettare l'indice di utilizzazione fondiaria massima di 0,5 SC/SF e garantire il raggiungimento degli obiettivi di qualità insediativa indicati, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 73.

#### **ART. 42) Limiti e condizioni di sostenibilità**

1. L'incremento di edificazione del capoluogo, consentito dalla residua quota di edificabilità rispetto all'indice fondiario 0,5 SC/SF, deve essere prevalentemente indirizzato alla residenza. E' consentito l'inserimento di attività di servizio, piccole attività artigianali compatibili con la residenza o di commercio di vicinato, a condizione che possano essere realizzati i parcheggi previsti per le specifiche attività da insediare: direttamente nel lotto o nelle immediate vicinanze, attraverso accordi fra privati o con l'ente pubblico.
2. I posti auto privati, anche scoperti, devono essere comunque realizzati all'interno del lotto, secondo le proporzioni indicate per gli specifici usi, o in aree private nelle immediate vicinanze dello stesso.

##### ***Modalità d'intervento***

3. Intervento diretto, anche nel caso di demolizione e ricostruzione che interessi più unità immobiliari o più edifici contigui, fino al limite di 5.000 mq di superficie fondiaria. Oltre quella dimensione scatta l'obbligo della redazione di un PUA.
4. Indice di edificabilità fondiaria max  $SC/SF = 0,5$  mq/mq.

5. Per interventi su lotti liberi da fabbricati residenziali di superficie superiore a 1.000 mq, così come catastalmente configurati alla data di adozione del PSC (16/04/2009), è prescritta la cessione gratuita al comune del 50% dell'area per la realizzazione di parcheggi ed aree a verde pubblico attrezzato, fatta salva la possibilità di "monetizzarne" fino al 30% attraverso progetto convenzionato (PUC).

6. All'interno dell'Ambito Consolidato AC è possibile destinare ad usi terziari non residenziali una superficie comunque inferiore al 50% della SC complessiva, intendendosi per usi terziari il commercio di vicinato, l'artigianato di servizio, il terziario-direzionale, etc.

### **Qualità insediativa e salubrità**

7. Il PSC persegue l'obiettivo di Incremento, in qualità e quantità, degli spazi verdi privati fino al valore corrispondente al 40% della superficie fondiaria.

8. E' fatto divieto di realizzare locali interrati, fatti salvi gli interventi per i quali sono già state iniziate le procedure di approvazione/autorizzazione alla data di approvazione del PSC. Qualora siano previsti ambienti interrati o seminterrati occorrerà valutare preventivamente la condizione idrogeologica del sito e di un suo intorno significativo. L'impiego di adeguati presidi attivi (impianti dotati di pompe per il sollevamento ed allontanamento di acque di eventuale infiltrazione) sono ammessi solamente nella fase di realizzazione degli edifici mentre per l'intero ciclo di vita dell'edificio sono ammessi solamente sistemi passivi (sistemi di impermeabilizzazione atti ad evitare le infiltrazioni di acque di falda) così da non interferire con le dinamiche della falda. Detti presidi attivi dovranno essere progettati in maniera di non ingenerare cedimenti negli edifici circostanti.

8 bis. Su tutto il territorio comunale, nella ristrutturazione di fabbricati destinati a qualsiasi uso e nella riconversione delle aree devono essere rimossi, se presenti, i serbatoi interrati dismessi che abbiano contenuto sostanze inquinanti per le acque sotterranee e per i terreni, procedendo se necessario all'eventuale bonifica dei siti interessati.

8 ter. Nelle aree a vulnerabilità alta non è ammesso lo stoccaggio di sostanze pericolose in serbatoi interrati, la realizzazione di nuove discariche, ad eccezione di discariche per rifiuti inerti, mentre sono ammessi nuovi stabilimenti in classe di pericolosità ambientale Elevata purché nella loro realizzazione siano adottati tutti gli

accorgimenti di salvaguardia atti a minimizzare il rischio di inquinamento accidentale delle acque superficiali e sotterranee, quali presenza di bacini di contenimento, impermeabilizzazione dei bacini, carico e scarico dei prodotti inquinanti in area controllata ed impermeabilizzata, velocità e percorsi controllati dei mezzi, presenza di procedure operative dettagliate, dimostrata preparazione del personale, ecc.; sono inoltre ammessi nuovi stabilimenti in classe di pericolosità ambientale Bassa e Media.

9. Nel caso di ricostruzioni: altezza massima di 4 piani fuori terra e rispetto della visuale libera fra pareti con affacci. Sia nel caso di ricostruzioni che di ristrutturazioni o ampliamenti è ammessa la possibilità di costruire le abitazioni o le pertinenze a confine, o a schiera, attraverso accordi di vicinato per migliorare la fruibilità degli spazi aperti e la qualità del paesaggio.

10. Il PSC persegue l'obiettivo di separazione delle acque bianche e nere, l'installazione di apparecchiature di depurazione o filtraggio e l'incremento della capacità di ritenzione e di utilizzo dell'acqua piovana (superfici drenanti e cisterne). Le modalità d'intervento sono disciplinate dal RUE.

11. In tutti gli interventi edilizi, esclusa soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, è prescritta la messa a dimora di alberi ad alto fusto, ad integrazione di quelli eventualmente esistenti, nel numero minimo di 1 ogni 10 mq di giardino. La piantumazione dovrà essere integrata con arbusti e siepi così da realizzare fasce di verde lungo le strade che aumentino la qualità ambientale dell'abitato.

#### ***Infrastrutture per l'accessibilità***

12. Nel capoluogo sono presenti strade residenziali che hanno le caratteristiche idonee per facilitare il traffico ciclabile e pedonale rispetto a quello veicolare. In tali strade si persegue l'obiettivo di limitare il traffico veicolare ai residenti e la velocità di percorrenza (ZONE 30 km/h), e di migliorare l'assetto dell'infrastruttura per consentire un sicuro transito a biciclette e pedoni e la frequentazione dello spazio pubblico da parte dei cittadini.

**ART. 43) Sub ambito di Riqualificazione di via Roma (Progetto di valorizzazione commerciale ex-art. 8 L.R. 14/1999 e Programma di Riqualificazione Urbana – PRU – ai sensi della L. R. 19/1998)**

1. Il PSC individua nei lotti e negli edifici prospicienti la parte centrale di via Roma, compresa tra via Genova e via Bruino, le condizioni per una crescita qualitativa della funzionalità e dell'immagine del centro città. Poiché le nuove infrastrutture previste dal piano produrranno un notevole alleggerimento del traffico di attraversamento e consentiranno di riqualificare l'asse stradale, valorizzando la mobilità ciclabile e pedonale, il PSC intende promuovere la qualità del tessuto edilizio che prospetta su questo tratto di via Roma e principalmente del fronte meridionale. Si intende, in particolare, favorire l'uso terziario dei fabbricati e la apertura di spazi ad uso collettivo (portici, cortili interni, ecc.).

2. Tale indicazione riguarda: la qualità architettonica dei fabbricati, l'uso pubblico del suolo, la realizzazione di portici, in particolare nei fabbricati che prospettano sul lato sud, la realizzazione di varchi pedonali per consentire il collegamento con le strade retrostanti, la dotazione di verde, la destinazione commerciale o a servizi e terziario dei locali, la presenza di attività socio-culturali o ricreative accessibili al pubblico, l'accorpamento di più lotti per realizzare complessi edilizi con una più ampia gamma d'offerta di tipologie e spazi e la eliminazione/riduzione di accessi carrabili da via Roma.

3. Per raggiungere questi obiettivi ed incentivare i processi di trasformazione, l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) massimo nel sub-ambito è fissato in 0,7 mq/mq di SC.

4. E' consentita l'edificazione a confine, verso via Roma, purché l'edificio sia dotato di portico ad uso pubblico della larghezza di almeno metri 3. E' consentita inoltre l'edificazione a confine sugli altri lati, previo accordo fra confinanti.

5. Usi possibili: residenza, uffici ed attività terziarie, anche ad elevato accesso di pubblico, attività di servizio alla persona, commercio di vicinato e medio piccole strutture (SV max 800 mq) alimentari (nel numero massimo di una per l'intero sub-Ambito) e non alimentari.

6. All'interno del sub-ambito è consentito destinare l'intera SC consentita ad usi terziari non residenziali, intendendosi per tali il commercio di vicinato e le medio-piccole strutture, l'artigianato di servizio, il direzionale-terziario, etc.

7. Per il sub-ambito di riqualificazione ARX di via Roma è prevista la redazione di un Progetto di valorizzazione commerciale, ai sensi dell'art.8 della L.R. 18/1999, e di un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) ai sensi della L. R. 19/1998, da inserire nel primo POC cosiddetto dei Servizi, che potrà prevedere incentivi urbanistici ed economici, criteri specifici di valutazione degli standard di parcheggio, etc., nonché contenute variazioni perimetrali dell'area interessata senza che ciò costituisca variante al PSC.

#### **ART. 44) Aree residenziali edificate o in corso di attuazione tramite strumento preventivo**

##### ***Definizione, strategie ed obiettivi***

1. Coincidono con le aree edificate, in corso di edificazione, o in itinere di approvazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi, convenzioni attuative, atti d'obbligo relativi agli insediamenti esistenti, o da realizzare nelle aree contornate da appositi perimetri di intervento unitario nella cartografia di PSC.

2. Le strategie del PSC, pur nella salvaguardia dei diritti acquisiti, mirano al consolidamento della funzione residenziale, all'integrazione funzionale con le aree circostanti e al miglioramento delle dotazioni territoriali ove le stesse risultino carenti, con particolare riferimento ai sistemi di collettamento e depurazione dei reflui, alla dotazione di parcheggi pubblici e verde attrezzato, al sistema di mobilità ciclopedonale.

3. Gli obiettivi d'intervento, da precisare in sede di RUE e POC, sono pertanto quelli di favorire le operazioni di riqualificazione dei tessuti consolidati e di completamento delle iniziative urbanizzative ed edificatorie in corso, ammettendo varianti ai piani attuativi vigenti solo a parità di carico urbanistico e di miglioramento degli assetti approvati.

4. Allo scadere della validità degli strumenti urbanistici preventivi, delle convenzioni e atti d'obbligo vigenti, le aree inedificate dovranno sottostare alla disciplina del PSC, del RUE e del POC.

##### ***Modalità di attuazione***

5. Il PSC si attua per intervento diretto secondo le modalità stabilite nello strumento preventivo, tranne che per le parti eventualmente non attuate alla scadenza di validità degli strumenti preventivi vigenti, per le quali è richiesta l'elaborazione di un nuovo PUA per la parte non attuata.



6. Dalla data di adozione del PSC alla data di scadenza di validità degli strumenti preventivi di cui al presente articolo, possono essere approvate varianti di assetto interno, che non modifichino le densità insediative complessive, il carico urbanistico dell'intervento e non modifichino gli standard previsti.

### ***Funzioni ed usi ammessi***

7. Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli degli strumenti preventivi vigenti fino allo scadere della loro validità.

8. Allo scadere della loro validità le funzioni e gli usi ammessi per intervento diretto sono quelli prevalentemente residenziali fissati nel RUE, che potranno essere insediati solo alle seguenti condizioni:

- prevalenza dell'uso residenziale su quelli complementari e compatibili con la residenza, che dovrà essere prevista in quantità comunque superiore al 50% della superficie complessiva costruibile;
- dotazione di parcheggi pubblici e di posti auto di pertinenza in quantità comunque non inferiore ai minimi stabiliti nel RUE per le diverse destinazioni d'uso di progetto.

9. Funzioni ed usi diversi da quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti/in corso di approvazione potranno essere consentiti solo previa approvazione di nuovo PUA riferito alle parti non attuate del comparto e alle parti attuate dello stesso di cui si propone la variazione di funzione o di destinazione d'uso, a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali previste nelle convenzioni attuative sottoscritte dai soggetti attuatori originari ovvero maggiori dotazioni in rapporto al carico urbanistico relativo alle funzioni e agli usi proposti nel nuovo PUA.

### ***Parametri urbanistici ed edilizi***

10. Sono quelli degli strumenti preventivi vigenti/in corso di approvazione alla data di adozione del PSC (16/04/2009), che restano in vigore fino alla scadenza del termine di validità dei singoli strumenti preventivi, convenzioni o atti d'obbligo approvati nei modi di legge.

11. Alla scadenza della loro validità, i parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi diretti sulle aree già edificate e sui lotti eventualmente liberi saranno definiti nel RUE e nel POC, tenendo conto delle varianti di assetto interno e delle varianti alle funzioni, agli usi e agli indici di edificabilità adottate.

### **Prescrizioni particolari**

12. In tutti i casi di modifica degli strumenti attuativi vigenti ed in corso di approvazione alla data di adozione del PSC (16/04/2009), sia per la conferma degli usi previsti nelle convenzioni attuative sia per l'inserimento di nuovi usi, dovranno essere massimizzati gli spazi permeabili, i quali non potranno essere inferiori al 30% della superficie d'intervento, così come andranno rispettati i limiti derivanti dalla vigente legislazione in materia di tutela dagli inquinamenti.

### **ART. 45) Ambiti territoriali a destinazione residenziale da riqualificare (AMBITI AR)**

1. Gli ambiti territoriali da riqualificare sono tessuti che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale e di trasformazione urbanistica sostanziale, di miglioramento della qualità ambientale e dello spazio urbano, di una migliore o più equilibrata dotazione di servizi, di veder garantito un miglior sistema di mobilità e/o accessibilità.
2. Entro gli ambiti da riqualificare il PSC promuove politiche di riorganizzazione territoriale, di miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, di più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono.
3. Il PSC definisce nelle singole schede di VALSAT un complesso di prescrizioni e direttive per l'attuazione degli interventi entro ciascun ambito, assegnando al POC il compito di perimetrare le aree di intervento (anche come stralci funzionali) e di definire in dettaglio le modalità di trasformazione.
4. Negli Ambiti di Riqualificazione il POC ha il compito di definire, attraverso specifica normativa :
  - gli eventuali sub-ambiti ove sono possibili alcune categorie di interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente senza obbligo di preventivo PUA .
  - gli eventuali sub-ambiti nei quali gli interventi dovranno essere realizzati previo PUA .
5. Il POC può inoltre definire modalità compensative di assegnazione dei diritti edificatori per tener conto di situazioni specifiche (lotti che disponevano nel PRG

previgente di capacità edificatoria con intervento diretto), fino ad un massimo indice compatibile con gli obiettivi di riqualificazione ( $U_f = 0,50$  mq/mq).

6. All'interno degli Ambiti a destinazione residenziale da Riqualificare AR è possibile destinare ad usi terziari non residenziali una superficie non superiore al 20% della SC complessiva, intendendosi per usi terziari il commercio di vicinato e la medio-piccola distribuzione, l'artigianato di servizio, il terziario-direzionale, etc.

#### **ART. 46) Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti da riqualificare**

1. Il PSC definisce per gli Ambiti a destinazione residenziale da Riqualificare (AR):

- a) i parametri urbanistici di intervento;
- b) le caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
- c) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi;
- d) gli obiettivi della pianificazione, le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale dell'ambito;
- e) i criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia;
- f) le funzioni ammesse;
- g) i carichi insediativi massimi ammissibili;
- h) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste;
- i) gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le relative dotazioni richieste;
- j) gli elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT;
- k) le modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.

2. I punti c), f), g), h), i), j), k) rappresentano prescrizioni a cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante; i punti d) ed e) rappresentano direttive per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.

3. Salvo diversa scelta da motivare in sede di POC per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile non può essere inferiore al 30% della superficie territoriale.

#### **ART. 47) Attuazione degli interventi entro gli ambiti da riqualificare**

1. Ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi entro gli Ambiti a destinazione residenziale da Riqualificare (AR) si attuano previo

inserimento nel POC, al quale spetta la selezione degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale di validità del piano, sulla base:

- delle priorità attuative di interesse generale fissate dall'Amministrazione;
- dell'accertamento della disponibilità degli interessati ad intervenire;
- della disponibilità di risorse pubbliche dirette e indirette eventualmente necessarie per il coordinamento temporale con gli altri interventi inseriti nel POC.

L'inserimento nel POC è subordinato alla sottoscrizione di Accordi di Pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 fra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti privati attuatori degli interventi, in esito alla fase negoziale propedeutica agli stessi.

2. Il POC può prevedere, nel rispetto delle prescrizioni del PSC, l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti, che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.

3. Negli ambiti da riqualificare gli interventi di nuovo insediamento, di ristrutturazione urbanistica, di recupero e ristrutturazione edilizia e di riqualificazione ambientale sono attuati previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) esteso ad un intero comparto definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC), della superficie minima di 10.000 mq.

4. In sede di POC sono definite con maggior dettaglio rispetto al PSC le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, attraverso schemi di impianto urbanistico relativi agli ambiti da riqualificare, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dal PSC.

5. Il POC può assumere il valore e gli effetti del PUA, qualora contenga la definizione tecnica e procedurale degli aspetti attuativi degli interventi.

6. L'attuazione degli interventi entro gli ambiti da riqualificare è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni del PSC riguardanti la cessione di aree, la realizzazione di interventi infrastrutturali, ed altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione di attrezzature e

sistemazione di spazi di uso pubblico), in conformità ad una convenzione-tipo, riferita all'intero Ambito, che viene approvata dall'Amministrazione Comunale in sede di POC e che dovrà essere applicata, per le parti di competenza, da tutti gli interventi relativi all'ambito inclusi nel medesimo POC.

7. La quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (ERS per l'affitto temporaneo o permanente e/o la vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) non dovrà essere inferiore al 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC. A tale percentuale concorre la "quota premiale" che l'Amministrazione deciderà di localizzare nell'Ambito in esito ad Accordi ex-art. 18 L.R. 20/2000.

8. Il RUE disciplina per gli ambiti da riqualificare gli interventi edilizi ammessi in assenza di inserimento nel POC o prima della sua approvazione, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. In particolare, il POC può eventualmente definire i sub-ambiti nei quali sono possibili interventi di cambio d'uso e interventi edilizi diretti, la cui attuazione non è soggetta a PUA ed è disciplinata dal RUE.

## **ART. 48) Parametri Urbanistici di intervento**

### ***Destinazioni d'uso compatibili***

1. Gli Ambiti di Riqualificazione devono essere completamente riconfigurati e, dove occorre, bonificati dai residui dell'attività produttiva preesistente. In particolare la riqualificazione dell'ambito ha una doppia funzione:

- eliminare gli edifici industriali che sono incongrui con la collocazione urbana (e ormai obsoleti) restituendo ad un uso urbano ampie aree già edificate;
- inserire quelle funzioni di carattere urbano che consentono la riqualificazione del tessuto urbano consolidato (Ambito AC) e la realizzazione degli ambiti di nuova insediamento (Ambiti AN) previsti dal PSC, con priorità per la realizzazione di spazi a carattere urbano (come aree verdi, piazze, parcheggi pubblici, ecc.) e una serie di edifici che possano ospitare, oltre alla residenza, funzioni di tipo terziario, collettivo o servizi che non possono essere collocati nel tessuto edilizio esistente per inadeguatezza tipologica.

2. La nuova destinazione degli Ambiti è prevalentemente residenziale, con possibilità di inserire una quota di attività commerciali, di servizio o produttive compatibili, in misura non superiore al 20% della SC complessiva dell'Ambito.

### ***Capacità insediativa potenziale***

3. Per nuove abitazioni: capacità insediativa = SC/ST 0,28 mq/mq

Per attività non residenziali: capacità insediativa aggiuntiva SC/ST = 0,05 mq/mq

In sede di preventivo Accordo di Pianificazione ex-art.18 L.R. 20/2000 tali indici potranno essere incrementati, in applicazione dei meccanismi premiali individuati dall'Amministrazione Comunale, di una quantità non superiore al 20% della SC complessiva dell'intervento, incremento valutato urbanisticamente ed ambientalmente compatibile nelle relative schede di VALSAT. Tale percentuale sarà calcolata comprendendo anche l'eventuale edilizia ERS che la pubblica amministrazione avrà inserito nel comparto attingendo alla "riserva" di alloggi potenziali prevista nel PSC e che realizzerà su aree di cessione.

### ***Dotazioni territoriali***

4. E' prescritta la cessione gratuita al comune di aree per la realizzazione di dotazioni territoriali nella misura corrispondente allo standard di 30 mq/ab teorico insediabile, da individuare in sede di PUA, con esclusione di quelle relative alle opere di "urbanizzazione primaria": quali strade residenziali, infrastrutture a rete, etc.

5. La quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (ERS per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita convenzionata, nelle diverse forme previste dalla legislazione in materia) dovrà essere almeno del 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC. Tale percentuale sarà calcolata comprendendo anche l'eventuale edilizia che la pubblica amministrazione avrà inserito nel POC attingendo alla "riserva" di alloggi potenziali prevista nel PSC e che realizzerà su aree di cessione.

### ***Obiettivi e prestazioni di qualità urbana***

6. L'attuazione del comparto comporta la realizzazione di tutte le opere di sostenibilità urbanistico-ambientale previste nella relativa scheda di VALSAT.

7. Massima altezza degli edifici: 4 piani fuori terra, con possibilità di aggiungere spazi tecnici oltre l'ultimo piano e intercapedini areate per la climatizzazione degli edifici e il

risparmio energetico. Tali intercapedini non devono avere altezze potenzialmente abitabili né altre caratteristiche di abitabilità.

8. All'interno dei comparti di intervento dovrà essere privilegiata la percorrenza ciclopedonale, e le strade residenziali di accesso diretto alla residenza dovranno essere realizzate con caratteristiche tali da ridurre la velocità di percorrenza (ZONE 30 km/h).

9. All'interno dei comparti di intervento tutti gli edifici da realizzare dovranno essere predisposti per il collegamento ad un eventuale impianto di teleriscaldamento/cogenerazione. Nel caso di realizzazione da parte del soggetto gestore della rete principale di teleriscaldamento/cogenerazione è fatto obbligo di realizzare il collegamento alla stessa attraverso la realizzazione diretta da parte dei soggetti attuatori della rete secondaria di distribuzione.

#### **ART. 49) Ambiti di Nuovo Insediamento a destinazione residenziale (AMBITI AN)**

1. Gli ambiti per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, individuati prioritariamente nelle aree limitrofe al centro edificato. Gli ambiti per i nuovi insediamenti dovranno essere caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

2. I nuovi complessi insediativi sono sottoposti a progettazione unitaria, secondo l'articolazione per fasi indicata dal POC, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad esse connesse.

3. Il POC può attivare forme concorsuali, per valutare proposte alternative di intervento da parte dei proprietari delle aree, nonché di operatori interessati alla partecipazione agli interventi da realizzare al fine di pervenire:

- alla definizione, a conclusione delle fasi di selezione, di accordi ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi di nuovo insediamento;
- alla individuazione, anche in base all'esito delle fasi sopra richiamate, di stralci funzionali da attuare prioritariamente; in tal caso il POC dovrà garantire che tali stralci costituiscano sub-ambiti unitari, la cui attuazione sia coerente con

l'intervento complessivamente previsto dal PSC, definendo linee-guida di assetto urbanistico-edilizio (grafiche e normative) approvate contestualmente al POC.

4. In tutti gli Ambiti a destinazione residenziale di Nuovo Insediamento (AN) è prevista la cessione gratuita al comune di una quota di aree corrispondente al 50% della superficie territoriale complessiva, per la realizzazione di aree boscate di Mitigazione Ambientale. Nella rimanente quota dovranno essere localizzati gli interventi insediativi, le aree per dotazioni territoriali e le opere di urbanizzazione primaria. Nella porzione dell'area ceduta per la realizzazione dell'area boscata è obbligatoria a carico dei soggetti attuatori la piantumazione di alberi ad alto fusto (depositi di carbonio) secondo quanto previsto al successivo art. 69. Per tali aree è nella facoltà dell'Amministrazione Comunale determinare che le stesse potranno anche essere individuate dai successivi atti di pianificazione come aree forestali.

5. In tutti gli Ambiti a destinazione residenziale di Nuovo Insediamento (AN) è prescritta la cessione gratuita al comune di aree per la realizzazione di dotazioni territoriali nella misura corrispondente allo standard di 30 mq/ab teorico insediabile, da individuare in sede di PUA, con esclusione di quelle relative alle opere di "urbanizzazione primaria": quali strade residenziali, infrastrutture a rete, etc.

6. Le aree cedute per dotazioni territoriali dovranno essere prevalentemente indirizzate alla realizzazione di aree verdi e parcheggi pubblici, alla localizzazione di servizi di quartiere ed all'edilizia sociale o convenzionata. In caso di realizzazione di alloggi ERS, la quota di nuovi abitanti sarà eccedente a quanto previsto dal PSC per l'Ambito, così come risultante dall'applicazione dell'Indice di fabbricabilità territoriale. Tali interventi aggiuntivi dovranno comunque essere contenuti entro il dimensionamento complessivo previsto dal PSC per l'intero territorio comunale, ed entro il 20% di incremento del dimensionamento dell'Ambito, così come derivante dall'applicazione dell'indice, già valutato urbanisticamente ed ambientalmente sostenibile nella VALSAT.

7. Nelle aree ricomprese negli Ambiti di Nuovo Insediamento a destinazione residenziale (AN), fino all'inserimento delle stesse nel POC, che conferirà i relativi diritti edificatori, è consentito solo l'uso agricolo del suolo.

8. All'interno dei comparti di intervento tutti gli edifici da realizzare dovranno essere predisposti per il collegamento ad un eventuale impianto di teleriscaldamento/cogenerazione. Nel caso di realizzazione da parte del soggetto



gestore della rete principale di teleriscaldamento/cogenerazione è fatto obbligo di realizzare il collegamento alla stessa attraverso la realizzazione diretta da parte dei soggetti attuatori della rete secondaria di distribuzione.

**ART. 50) Attuazione degli interventi negli ambiti a destinazione residenziale per Nuovi Insediamenti (AN)**

1. Entro gli ambiti per i nuovi insediamenti gli interventi di nuova edificazione si attuano previo inserimento nel POC (che ne definisce contenuti specifici, modalità e termini), in esito alla sottoscrizione di Accordo di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000.
2. Negli ambiti per nuovi insediamenti l'attuazione degli interventi avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso ad un intero comparto, della superficie minima di 10.000 mq., definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC).
3. In sede di POC sono definite le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti AN su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dalla relativa scheda normativa d'ambito della VALSAT del PSC. In particolare deve essere definita una prima localizzazione, di massima ma vincolante, delle aree di cessione all'ente pubblico; localizzazione che sarà definitivamente precisata in sede di PUA.
4. Il POC può assumere il valore e gli effetti del PUA qualora contenga la definizione tecnica e procedurale degli aspetti attuativi degli interventi, oltre alla precisazione delle aree di cessione.
5. L'attuazione degli interventi entro gli ambiti per nuovi insediamenti è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni del PSC riguardanti la cessione di aree, gli interventi infrastrutturali ed altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico), in conformità ad una convenzione tipo, riferita all'intero ambito, che viene approvata dall'Amministrazione comunale in sede di POC che dovrà essere applicata, per le parti di competenza, da tutti gli interventi relativi a ciascun ambito inclusi nel medesimo POC.

6. La quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (ERS per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita convenzionata, nelle diverse forme previste dalla legislazione in materia) dovrà essere almeno del 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC. Tale percentuale sarà calcolata comprendendo anche l'eventuale edilizia che la pubblica amministrazione avrà inserito nel POC attingendo alla "riserva" di alloggi potenziali prevista nel PSC e che realizzerà su aree di cessione.

7. Il RUE disciplina gli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC o prima della sua approvazione, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione definite dal PSC per l'intero ambito.

8. L'attuazione degli interventi negli ambiti a destinazione residenziale per nuovi insediamenti (Ambiti AN) è soggetta ad approvazione preventiva di piano attuativo (PUA), esteso almeno ad un comparto perimetrato dal POC della superficie minima di 10.000 mq. In caso di intervento in un comparto, l'attuazione è possibile a condizione che vengano rispettate, per la parte di competenza dell'intervento, le prescrizioni previste dal PSC, ed in particolare che vengano cedute all'Amministrazione Comunale le aree a destinazione pubblica individuate nello schema di assetto urbanistico del POC, in conformità alle disposizioni del PSC.

9. In sede di POC per ciascun ambito per nuovi insediamenti di cui si prevede l'avvio dell'attuazione viene redatto uno schema di assetto urbanistico che definisce, in applicazione del PSC, la possibilità edificatoria assegnata dal POC all'ambito stesso, al netto della superficie edificata esistente. Lo schema riporta, oltre alle prescrizioni quantitative, gli indirizzi progettuali per l'attuazione del Piano (requisiti della progettazione urbanistica): rapporti con l'ambiente, morfologia dell'intervento, usi ammessi, sistema della mobilità, dotazione territoriali, ecc.

10. La cessione di aree o la realizzazione di opere che non siano preventivamente richieste dal PSC come condizione preliminare "extra standard" per l'attuazione degli interventi e la distribuzione tra operatori e amministrazione comunale degli oneri relativi alla realizzazione delle altre opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico degli ambiti viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi. Gli oneri di urbanizzazione

secondaria dovuti in base alle norme vigenti possono essere a tal fine scomputati sulla base del valore delle opere da realizzare.

11. Con delibera del Consiglio comunale, all'atto di approvazione della convenzione, viene determinato l'esatto ammontare delle opere da realizzare a cura e spese dell'operatore, e l'eventuale quota di opere integrative di cui si farà carico la Pubblica Amministrazione, anche attraverso fonti di finanziamento specifiche (programmi di investimento, ecc.).

12. La suddivisione dell'ambito oggetto di strumento urbanistico attuativo in comparti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione del POC all'atto di approvazione del Piano Attuativo, in relazione ai confini proprietari o alle necessarie rettifiche rispetto alle risultanze catastali, senza che ciò costituisca variante al POC

### 13. SOPPRESSO

14. Una variazione sostanziale, che concerna cioè le quantità o le destinazioni fissate dalla scheda normativa, può avvenire soltanto secondo la procedura della Variante al POC

15. Tutti gli ambiti di nuova edificazione hanno la medesima densità insediativa e sono sottoposti a perequazione. L'indice di edificabilità territoriale negli ambiti di nuova edificazione è da considerare al netto degli edifici esistenti compresi all'interno dei comparti. La consistenza di questi edifici, se compresi nei piani attuativi, deve quindi essere calcolata in aggiunta alla densità edilizia derivante dall'applicazione dell'indice.

16. Negli Ambiti residenziali di Nuovo Insediamento (Ambiti AN) valgono i seguenti parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale; 0,15 mq di SC/mq di ST. In sede di preventivo Accordo di Pianificazione ex-art.18 L.R. 20/2000 tale indice potrà essere incrementato, in applicazione dei meccanismi premiali individuati dall'Amministrazione Comunale, di una quantità non superiore al 20% della SC complessiva dell'intervento, incremento valutato urbanisticamente ed ambientalmente compatibile nelle relative schede di VALSAT. Tale percentuale sarà calcolata comprendendo anche l'eventuale edilizia ERS che la pubblica amministrazione avrà inserito nel comparto attingendo alla "riserva" di alloggi potenziali prevista nel PSC e che realizzerà su aree di cessione;
- superficie coperta dagli edifici e aree impermeabilizzate, pubbliche e private: 40%;

- superficie destinata a verde (pubblico o privato): 60%;
- massima altezza degli edifici: 4 piani fuori terra, con possibilità di aggiungere spazi tecnici oltre l'ultimo piano e intercapedini areate per la climatizzazione degli edifici e il risparmio energetico. Tali intercapedini non devono avere altezze potenzialmente abitabili né altre caratteristiche di abitabilità;
- percentuale max della SC realizzabile destinabile ad usi terziari (commercio di vicinato, uffici, attività artigianali non moleste) 20% di quella complessiva del comparto;
- all'interno dei comparti di intervento dovrà essere privilegiata la percorrenza ciclopedonale, e le strade residenziali di accesso diretto alla residenza dovranno essere realizzate con caratteristiche tali da ridurre la velocità di percorrenza (ZONE 30 km/h);
- all'interno dei comparti di intervento tutti gli edifici da realizzare dovranno essere predisposti per il collegamento ad un eventuale impianto di teleriscaldamento/cogenerazione. Nel caso di realizzazione da parte del soggetto gestore della rete principale di teleriscaldamento/cogenerazione è fatto obbligo di realizzare il collegamento alla stessa attraverso la realizzazione diretta da parte dei soggetti attuatori della rete secondaria di distribuzione.

#### **ART. 51) Ambiti specializzati per attività produttive**

1. Per ambiti specializzati per attività produttive si intendono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, produttive e commerciali. I predetti ambiti possono altresì contenere una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali, strettamente pertinenti alle attività produttive insediate.

2. I nuovi insediamenti sono individuati nelle aree limitrofe a quelle esistenti, anche al fine di concorrere alla loro qualificazione e di sopperire alle eventuali carenze di impianti, di infrastrutture o servizi.

3. Il PSC promuove la realizzazione di infrastrutture idonee a consentire i più appropriati collegamenti delle aree produttive con la rete del trasporto combinato.

4 . Stralciato

5. Nelle aree di nuova edificazione, in sede di redazione dei PUA, il 15% della superficie territoriale deve essere ceduta gratuitamente al Comune e destinata ad aree verdi di

mitigazione, aree pubbliche e parcheggi pubblici, secondo gli standard degli usi previsti, ubicate in modo da ridurre gli impatti e qualificare le infrastrutture per la mobilità e le aree destinate a servizi.

#### 6 . Stralciato

7. Nelle aree ricomprese negli Ambiti Produttivi di Nuovo Insediamento APC (ni), fino all'inserimento delle stesse nel POC, è consentito solo l'uso agricolo del suolo.

8. Gli ambiti specializzati per attività produttive costituiscono aree ecologicamente attrezzate quando sono dotati di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

9. Tali sistemi devono consentire il raggiungimento di obiettivi prestazionali che riguardano:

- a) la salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- b) la prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;
- c) lo smaltimento e recupero dei rifiuti;
- d) il trattamento delle acque reflue;
- e) il contenimento del consumo dell'energia e il suo utilizzo efficace;
- f) la prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;
- g) la adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

10. Obiettivo del PSC è di raggiungere le caratteristiche di aree ecologicamente attrezzate per entrambi i siti industriali esistenti: quello artigianale, di più antico impianto, a cavallo della S.S. 12, e quello della Cappelletta del Duca, che si integra con le zone produttive dei comuni confinanti di S.Prospiero e Cavezzo.

Il POC potrà prevedere incrementi delle quantità edificatorie generalmente previste per i singoli Ambiti Produttivi (APC) qualora gli interventi in esso previsti assumano le caratteristiche di Aree Ecologicamente Attrezzate. Tali "premi di cubatura" ed i relativi impegni saranno definiti attraverso Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000, sottoscritti dal comune con i soggetti attuatori dei comparti, e la loro entità non potrà essere, comunque, superiore al 20% della cubatura normalmente prevista nell'Ambito, al fine di rispettare le condizioni di sostenibilità urbanistico-ambientale individuate nella VALSAT.

11. Il PSC conferma le previsioni del previgente PRG riguardo al numero e alla localizzazione delle aree produttive, con un limitato incremento della zona artigianale di

più antica formazione, ad ovest del capoluogo, comunque quantitativamente contenuto nel “bilancio zero” determinato dalle aree produttive in dismissione e/o non riconfermate.

12. Negli Ambiti per insediamenti produttivi APC è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato di qualsiasi tipo, e di medio-piccole strutture di vendita non alimentari, di pubblici esercizi ed attività di ristorazione a servizio dell'insediamento, comunque nel rispetto degli indici di utilizzazione complessivi dell'intervento.

13. Nel rispetto degli indici complessivi previsti è consentita in tutti gli Ambiti APC l'edificazione di alloggi, per ogni singolo insediamento produttivo, nella misura massima di mq 250 di SC e, comunque, non superiore al 50% della SL edificata, e del numero massimo di 2 unità immobiliari per unità produttiva, per il personale di custodia, addetti e proprietari. Gli alloggi così realizzati non potranno essere alienati o locati indipendentemente dal complesso produttivo e saranno destinati ai titolari, soci, dipendenti, o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività produttiva.

Sempre nel rispetto dei limiti previsti per tali Ambiti, sono ammessi uffici e servizi direttamente connessi all'attività dell'azienda.

14. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale presenti all'interno degli Ambiti Produttivi APC alla data di adozione del PSC (16/04/2009), e non connesse ad attività produttive, è consentito “una tantum” l'ampliamento per adeguamento igienico-funzionale degli alloggi, nella misura massima del 20% della SC esistente alla data di adozione del PSC (16/04/2009), nel rispetto dei parametri edilizi attuativi previsti nel RUE.

#### **ART. 52) Ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati (AMBITI APC.c)**

1. Corrispondono alle aree edificate sulle quali insistono capannoni ad usi prevalentemente artigianali ed industriali, in gran parte di costruzione relativamente recente.

2. Per detti ambiti, il PSC si propone strategie di conferma e qualificazione dell'esistente ed obiettivi di manutenzione qualitativa ed eventualmente anche di ampliamento dei fabbricati interessati da attività non nocive ed inquinanti, nonché di nuovo insediamento di attività a limitato impatto ambientale.

3. Per gli edifici interclusi o prossimi agli ambiti a prevalente funzione residenziale, le trasformazioni dell'esistente dovranno essere orientate al complessivo miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale e delle dotazioni territoriali ed ambientali (con particolare riferimento alle aree di parcheggio, alle aree verdi e permeabili) nell'osservanza dei criteri di miglioramento della qualità architettonica e dell'ambiente definiti nel PSC e nel RUE.

4. Il PSC si attua per intervento diretto, eventualmente supportato da convenzione attuativa per i casi di trasformazione d'uso relativi ad un intero opificio, di ampliamento o nuova costruzione, secondo le disposizioni di dettaglio evidenziate nel RUE.

5. Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli in atto alla data di adozione del PSC (16/04/2009) e quelli precisati nel RUE per ricondurre a compatibilità ambientale le situazioni di contrasto tra attività produttiva ed insediamenti circostanti, o per favorire le trasformazioni d'uso dei contenitori edilizi nei quali si esercitano attività problematiche dal punto di vista ecologico – ambientale e degli impatti generati sui tessuti circostanti e sull'ambiente naturale.

6. Stralciato

7. Nei casi di attuazione del PSC per intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,8 mq/mq

8. Gli interventi di riuso, ampliamento e nuova costruzione di manufatti e strutture per attività produttive artigianali–industriali, dovranno garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, di mitigazione degli impatti ambientali, di adeguamento delle reti tecnologiche, con particolare riferimento al sistema di accessibilità carrabile e pedonale e al sistema di smaltimento dei reflui, ed essere verificati dal punto di vista della fattibilità geologica e della compatibilità ambientale alla luce della legislazione vigente in materia.

#### **ART. 53) Aree per attività produttive in corso di attuazione tramite strumento preventivo**

1. Coincidono con le aree artigianali–industriali in corso di attuazione e/o approvazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi, che vengono confermati nel PSC ed individuati da appositi perimetri di intervento unitario nella cartografia di piano.

2. Per tali ambiti il PSC adotta strategie di conferma degli insediamenti previsti dalla pianificazione previgente e di miglioramento delle dotazioni territoriali ove le stesse risultino carenti, con particolare riferimento ai sistemi di collettamento e depurazione dei reflui, alla dotazione di parcheggi pubblici e verde, al sistema di mobilità ciclo-pedonale.

3. Gli obiettivi di intervento sono pertanto quelli di favorire le operazioni di qualificazione dei tessuti edificati e di completamento delle iniziative urbanizzative ed edificatorie in corso.

4. Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli degli strumenti preventivi vigenti e/o in corso di approvazione .

5. Allo scadere della loro validità le funzioni e gli usi ammessi per intervento diretto sono quelli artigianali–industriali fissati nel RUE, che potranno essere insediati solo alle seguenti condizioni:

- prevalenza dell'uso produttivo su quelli complementari come previsto nel RUE;
- dotazione di parcheggi pubblici e di posti auto di pertinenza in quantità comunque non inferiore ai minimi stabiliti nel RUE per le diverse destinazioni d'uso di progetto.

6. Funzioni ed usi diversi da quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti potranno essere consentiti solo previa approvazione di nuovo PUA riferito alle parti non attuate del comparto e alle parti attuate dello stesso di dal cui si propone la variazione di funzione o destinazione d'uso, a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali previste nelle convenzioni attuative sottoscritte dai soggetti attuatori originari, ovvero maggiori dotazioni in rapporto al carico urbanistico relativo alle funzioni e agli usi proposti nel nuovo PUA.

7. Il PSC conferma la presenza nel comparto interessato dal Piano Particolareggiato vigente in corso di attuazione denominato "Cappelletta del Duca", approvato con delibera C.C. n.22 del 31/07/1996, di un insediamento commerciale della tipologia "Grande Struttura di Vendita" della S.V. non superiore a 5.000 mq., inteso esclusivamente come somma complessiva di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (medio-piccole e medio-grandi non alimentari, medio-piccole alimentari) .

L'ipotesi della realizzazione di una grande struttura di vendita non alimentare nell'area in oggetto, prevista nel POIC provinciale vigente, dovrà essere preceduta dalla approvazione di una specifica variante al PSC, redatta in conformità al POIC stesso .



**ART. 54) Ambiti per attività produttive di nuovo insediamento APC (ni)**

1. In tali Ambiti PSC si attua per intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata (PUA), da inserire nel POC, previa sottoscrizione di specifico Accordo di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000, su comparti della superficie minima di 20.000 mq.

1 bis . In sede di POC sono definite le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti APC(ni) su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dalla relativa scheda normativa d'ambito della VALSAT del PSC .

2. Usi e funzioni consentiti sono quelli produttivi artigianali/industriali (prevalenti) e quelli commerciali o di servizio (non prevalenti), con facoltà del Comune di assentire in sede di POC, e senza che ciò costituisca variante al PSC, usi complementari e compatibili con la funzione produttiva artigianale/industriale prevalente, che dovrà in ogni caso essere superiore al 50% della superficie lorda complessiva edificabile.

3. Tra le funzioni e gli usi complementari devono considerarsi anche quelli commerciali-direzionali e per servizi previsti nel RUE.

4. Parametri urbanistici:

- superficie minima di intervento = Perimetro di comparto come definito nel POC, comunque non inferiore a 20.000 mq di ST
- indice di utilizzazione territoriale = 0,3 mq/mq

5. In sede di intervento dovranno essere previste adeguate fasce verdi di mitigazione degli impatti con particolare riferimento alle zone poste a contatto di insediamenti aventi diversa destinazione e dovranno essere adottati adeguati sistemi di protezione idraulica.

6. Dovrà complessivamente essere ceduta gratuitamente al Comune una superficie territoriale corrispondente al 15% dell'area, da destinare a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici .

7. Il POC, anche attraverso forme di concertazione con i soggetti interessati di cui al comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ovvero ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, può individuare all'interno delle aree, ed in conformità alle prescrizioni del PSC, gli interventi di trasformazione da attuarsi nel proprio arco temporale d'efficacia, suddividendo l'ambito di nuova edificazione in stralci funzionali. In

tal caso dovrà essere garantito che gli stralci funzionali siano coerenti con gli elementi prescrittivi contenuti nel PSC, attraverso la redazione di appositi elaborati grafici e normativi, da approvare contestualmente al POC.

8. Il POC può modificare, per specifiche esigenze attuative, anche in accoglimento di proposte dei soggetti interessati tendenti ad incrementare in favore del Comune la disponibilità di aree e di risorse da destinare alla realizzazione sul territorio di interventi di interesse generale, previa stipulazione di accordi ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, i perimetri delle aree; dette modifiche al perimetro delle aree di trasformazione non costituiranno variante del PSC se:

- la riduzione o l'incremento delle aree non è superiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;
- - trattasi di modifiche al perimetro dell'ambito dovute ad adeguamenti cartografici con le mappe catastali o con i reali confini di proprietà riscontrati dal rilievo dello stato di fatto.

#### **ART. 55) Ambiti Specializzati per Servizi (Ambiti ASS)**

1. Tali ambiti sono destinati alla realizzazione di attività di servizio di interesse generale, integrate con attività ricreative, ricettive e di supporto, anche di tipo privato convenzionato del PSC .

1 bis . In sede di POC sono definite le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti ASS su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dalla relativa scheda normativa d'ambito della VALSAT

2. Indice di utilizzazione territoriale SL/ST = 0,15 mq/mq di cui:

3. Il POC potrà prevedere e realizzare la coordinazione tra interventi previsti in ambiti Consolidati ed eventualmente di Riqualificazione consentendo, a fronte di una attenta verifica della qualità urbanistica degli ambiti e delle dotazioni coinvolte, il trasferimento nell'ambito ASS, di aree a standard richieste nei suddetti Ambiti Consolidati e/o di Riqualificazione, in misura non superiore al 50% delle stesse, previa cessione gratuita delle relative aree al Comune .

4. In tutti gli Ambiti Specializzati per Servizi di Nuovo Insediamento (ASS ni) è prevista la cessione gratuita al comune di una quota di aree corrispondente al 50% della

superficie territoriale complessiva, per la realizzazione di aree boscate di Mitigazione Ambientale. Nella rimanente quota dovranno essere localizzati gli interventi insediativi, le aree per dotazioni territoriali e le opere di urbanizzazione primaria. Nella porzione dell'area ceduta per la realizzazione dell'area boscata è obbligatoria a carico dei soggetti attuatori la piantumazione di alberi ad alto fusto (depositi di carbonio) secondo quanto previsto al successivo art. 69.

5. Massima altezza degli edifici: 3 piani fuori terra per le strutture ricettive, ricreative e di supporto, quelle definite dal RUE per le attrezzature tecniche e sportive, con possibilità di aggiungere spazi tecnici oltre l'ultimo piano e intercapedini areate per la climatizzazione degli edifici e il risparmio energetico. Tali intercapedini non devono avere altezze potenzialmente abitabili né altre caratteristiche di abitabilità.

6. Il POC, anche attraverso forme di concertazione con i soggetti interessati di cui al comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ovvero ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, può individuare all'interno delle aree, ed in conformità alle prescrizioni del PSC, gli interventi di trasformazione da attuarsi nel proprio arco temporale d'efficacia, suddividendo l'ambito in stralci funzionali. In tal caso dovrà essere garantito che gli stralci funzionali siano coerenti con gli elementi prescrittivi contenuti nel PSC, attraverso la redazione di appositi elaborati grafici e normativi, da approvare contestualmente al POC stesso.

6. Il POC può inoltre modificare, per specifiche esigenze attuative, anche in accoglimento di proposte dei soggetti interessati tendenti ad incrementare in favore del Comune la disponibilità di aree e di risorse da destinare alla realizzazione sul territorio di interventi di interesse pubblico, previa stipulazione di accordi ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000 i perimetri delle aree; dette modifiche al perimetro delle aree di trasformazione non costituiranno variante del PSC se:

- la riduzione o l'incremento delle aree non è superiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;
- trattasi di modifiche al perimetro dell'ambito dovute a adeguamenti cartografici con le mappe catastali o con i reali confini di proprietà riscontrati dal rilievo dello stato di fatto.

## **Territorio rurale**

### **ART. 56) Ambiti agricoli**

1. Il territorio rurale di Medolla è schematicamente distinto in due zone:

- quella di nord-ovest, lievemente più elevata e caratterizzata dal dosso di pianura, dove si riscontra una maggiore qualità ambientale e paesaggistica e dove è concentrata la maggior parte degli insediamenti;
- quella di sud-est, dove la presenza arborea è più rarefatta e i terreni sono prevalentemente seminativi. In questa zona è presente la discarica' intercomunale.

2. Il PSC persegue comunque l'obiettivo della qualificazione complessiva del territorio rurale, pur agendo attraverso categorie diversificate in base allo stato dei luoghi.

A tal fine il territorio rurale, secondo quanto previsto dalla L.R. 20/2000, è suddiviso nei seguenti ambiti:

- Ambito AVA – Aree di valore naturale ed ambientale;
- Ambito ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesistico;
- Ambito AVP – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
- Ambito AAP – Ambiti agricoli periurbani.

3. Gli interventi negli Ambiti Agricoli si attuano mediante:

- Piani di Sviluppo Aziendale (PSA), secondo le modalità previste nel RUE;
- intervento diretto, secondo le modalità previste nel RUE.

4. Negli Ambiti Agricoli sono consentiti i seguenti interventi, secondo le modalità attuative di dettaglio previste nel RUE:

- realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola;
- realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali;
- realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola;
- realizzazione di fabbricati per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli;
- realizzazione di serre fisse;
- realizzazione di interventi connessi all'esercizio e noleggio di macchine agricole;
- realizzazione di allevamenti ittici e laghetti per la pesca sportiva.

5. In tutti i casi di nuovo insediamento di unità aziendali non preesistenti alla data di adozione del PSC (16/04/2009), all'interno di qualsiasi Ambito Agricolo, è necessario elaborare uno specifico Piano di Sviluppo Aziendale (PSA), ed attuare l'intervento attraverso Progetto Unitario Convenzionato (PUC), non necessariamente inserito nel POC.

6. Insediamenti di impianti a fonti energetiche rinnovabili.

E' consentita la presenza di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in vigore (con particolare riferimento alla recente Delibera C.R. n. 28 del 6/12/2010), di massima con le seguenti modalità.

- *Insediamenti di impianti a fonti energetiche rinnovabili minori.*

Secondo quanto previsto dal D.Lgs. 115/2008 e ss.mm.ii. sono interventi di manutenzione ordinaria:

- l'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici), nell'osservanza delle norme di sicurezza sismica, sul tetto di edifici a falde, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento e con superficie non superiore a quella della falda; qualora l'edificio presenti un tetto piano gli stessi devono essere installati con inclinazione ottima per il massimo rendimento possibile dell'impianto. E' consentita l'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo destinati all'autoconsumo, fino ad una potenza nominale complessiva non superiore a 20 Kw, qualora l'installazione sulle coperture dell'edificio non sia fattibile, solo al di fuori dalle aree di cui alla lettera A della D.A.L. 6/12/10 n. 28 della regione Emilia Romagna;
- l'installazione di singoli generatori eolici di diametro non superiore a m 1,00 e di altezza non superiore a m 1,50.

I precedenti non si applicano nel caso di immobili soggetti a tutela ai sensi della Parte II o dell'art. 136, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

- *Insediamenti di impianti a fonti energetiche rinnovabili maggiori.*

- a) Sono realizzabili, per intervento edilizio diretto, mediante denuncia di inizio attività, impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili entro i seguenti limiti di potenza (capacità di generazione):

- impianti fotovoltaici e impianti solari termici fino a 20 kW non collocati sul coperto di edifici,
  - impianti fotovoltaici posti sulla copertura degli edifici o architettonicamente integrati con gli stessi, indipendentemente dalla potenza installata;
  - impianti eolici fino a 60 KW;
  - impianti geotermici fino a 100 KW;
  - impianti a biomasse: fino a 200 KW;
  - impianti a biogas: fino a 250 KW.
- b) E' ammissibile la realizzazione di impianti fotovoltaici e impianti solari termici per intervento edilizio diretto, non collocati sul coperto di edifici (al suolo), nel rispetto delle disposizioni previste dalla D.A.L. 6/12/10 n. 28 della regione Emilia Romagna (Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica). Nel territorio rurale gli stessi potranno essere realizzati a condizione che venga garantita la permeabilità dei terreni sottostanti l'installazione dei singoli elementi; detti impianti dovranno rispettare la distanza minima dagli edifici di 20 m ed essere circondati da siepe realizzata con essenze autoctone di altezza minima pari a 2 m. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo va subordinata al rispetto di quanto previsto dalle linee guida emesse ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 29/12/2003 n. 387 e ss.mm.ii. e deve prevedere l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione, qualora la demolizione e bonifica non siano previsti nell'autorizzazione ai sensi del D.Lgs 29/12/2003 n. 387 e ss.mm.ii.

Le procedure amministrative per la realizzazione degli impianti di cui alle precedenti lettere a) e b) sono individuate dal D.Lgs. 387/2003 e ss.mm.ii. e alle conseguenti linee guida emesse ai sensi dell'art. 12 del medesimo decreto, nonché dalla normativa regionale nei testi in vigore.

## **ART. 57) Aree di valore naturale e ambientale – Ambito AVA**

1. Costituiscono l'Ambito AVA di valore naturale e ambientale le aree del territorio rurale sottoposte dagli strumenti di pianificazione ad una speciale disciplina di tutela ed a progetti locali di rinaturalizzazione e valorizzazione.

2. Le aree di valore naturale e ambientale sono individuate e disciplinate dal PSC che ne definisce gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

3. Al fine di assicurare un esercizio sostenibile delle attività umane ed economiche nelle aree di valore naturale e ambientale:

- a) il PSC provvede ad armonizzare gli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio con le finalità di tutela dell'ambiente naturale e delle sue risorse;
- b) il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici e idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione delle aree di valore naturale e ambientale con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

4. Il PSC si attua:

per intervento diretto nei seguenti casi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, riuso, consolidamento statico e messa in sicurezza dei manufatti esistenti, con obbligo di osservare le categorie di intervento e le destinazioni d'uso assegnate nel PSC e nel RUE;
- progetti specifici e puntuali relativi agli interventi e alle attività elencate qui di seguito.

5. Nelle zone di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, attuati sulla base di specifici progetti;
- b) le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- c) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente sul manufatto edilizio esistente;
- d) i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti per adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;

- e) la raccolta e l'asportazione delle specie vegetali spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
- f) le attività escursionistiche;
- g) gli interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo esistenti, nonché gli interventi di manutenzione e di adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti. Eventuali modifiche del tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute dall'inquinamento acustico ed atmosferico potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico, minimizzazione degli impatti e nel rispetto delle caratteristiche naturali e paesaggistiche dei luoghi;
- h) le opere pubbliche strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, nonché l'adeguamento di impianti idroelettrici di modesta entità esistenti che non comportino pregiudizio dei caratteri ambientali dei luoghi;
- i) interventi di manutenzione e ristrutturazione finalizzati all'adeguamento statico e tecnologico degli impianti, ed al miglioramento dell'inserimento ambientale, previa verifica della non interferenza con gli elementi naturali presenti nell'area.

6. Parametri urbanistici ed edilizi:

- a) indice di edificabilità fondiaria  $IF = 0.10$  per i fabbricati, e parametri attuativi come definiti nel RUE per i casi di intervento diretto per opere di pubblica utilità;
- b) come da progetti di intervento per i casi di intervento preventivo supportato da accordo con i privati e per i casi di progetti pubblici.

7. In tutti i casi i progetti relativi ai fabbricati esistenti non devono comportare un aumento eccedente il 20% della Superficie Complessiva (SC) presente alla data di adozione del PSC (16/04/2009) e, comunque, eccedente i 150 mq.

8. Nelle zone di cui al presente articolo, non può in alcun caso essere consentito l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, i biotipi, le emergenze naturalistiche e storico-culturali, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali non autoctone.



**ART. 58) Ambiti agricoli di rilievo paesistico (Ambiti ARP)**

1. Gli ambiti agricoli di rilievo paesistico (Ambiti ARP) sono caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

2. Essi coincidono con aree agricole che per caratteristiche morfologiche, ambientali, impianti colturali, rete idrografica e sistema insediativo connotano ambiti emergenti per la qualità del paesaggio naturale, scorci visivi, conservazione degli elementi strutturanti l'insediamento sparso, che meritano di essere tutelati sia da fenomeni insediativi e di infrastrutturazione del territorio ad elevato impatto, sia da forme di conduzione intensiva dell'attività agricola non appropriate per la salvaguardia degli aspetti naturali e della biodiversità.

3. Per tali zone il PSC persegue strategie di salvaguardia e tutela degli aspetti che caratterizzano il paesaggio agrario, sia sotto il profilo degli ordinamenti colturali che sotto il profilo dell'azione antropica, e si dà obiettivi di regolazione e controllo delle trasformazioni del suolo e degli aspetti naturali del paesaggio, prevedendo interventi di manutenzione e qualificazione delle aziende agricole esistenti, e limitando i nuovi insediamenti ed i nuovi interventi infrastrutturali, anche finalizzati all'esercizio dell'attività produttiva agricola, quando gli stessi comportano forti impatti ambientali.

4. In tali aree il PSC si attua:

per intervento diretto nei casi di opere pubbliche o di pubblica utilità e nei casi di manutenzione, recupero, riqualificazione e messa in sicurezza dell'esistente, con ampliamento contenuto nel 20% della Superficie Complessiva (SC) esistente alla data di adozione del PSC (16/04/2009);

5. In tali zone è ammessa, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato, la realizzazione delle seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a) linee di comunicazione viaria;
- 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;
- d) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia;
- e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

- f) attrezzature culturali, ricreative e di servizio alle attività del tempo libero e della ricettività, limitatamente alle attività di turismo rurale e agriturismo legate allo sviluppo delle aziende agricole ed al connesso recupero di immobili esistenti;
- g) campeggi, limitatamente alle attività di turismo rurale e agriturismo legate allo sviluppo delle aziende agricole ed al connesso recupero di immobili esistenti;

6. La pianificazione comunale, attraverso il POC può definire interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:

- a) parchi e attrezzature connesse;
- b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature funzionali ad attività di tempo libero.

7. Sono comunque consentiti:

- a) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del PSC (16/04/2009), così come definiti dal RUE in conformità alla L.R. 20/2000;
- b) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva, qualora di nuovo impianto;
- c) la realizzazione di strade poderali ed interpoderali
- d) la realizzazione di nuove costruzioni, siano esse rustici aziendali/interaziendali o abitazioni rurali, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, da parte di soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale ;
- 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 quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

8. La edificazione deve avvenire come ampliamento di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.

9. Il RUE specifica i parametri attuativi relativi agli interventi indicati. Gli interventi diretti di ampliamento non devono comunque superare il 20% della Superficie Complessiva esistente alla data di adozione del PSC (16/04/2009), con il limite massimo di 150 mq di SU, e di 3 alloggi per unità aziendale in caso di immobili a destinazione residenziale.

10. Tutte le opere di cui sopra, ivi comprese le strade poderali ed interpoderali, 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. 59) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Ambiti AVP)**

1. Per ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (ambiti AVP) si intendono quelle parti del territorio rurale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.

2. In tali ambiti la pianificazione territoriale e urbanistica, persegue prioritariamente gli obiettivi:

- a) di tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;
- b) di favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.

3. Al fine di contemperare le esigenze di cui al comma 2, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, in fase attuativa, si applicano i seguenti principi:

- a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;
- b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici

programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola attraverso Piano di Sviluppo Aziendale (PSA), previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore, ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;

- c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

#### 4. Il PSC si attua:

- a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, riqualificazione, razionalizzazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti, ovvero già utilizzato per scopi civili o produttivi extragricoli alla data di adozione del PSC. Si attua per intervento diretto anche nel caso di ampliamento di edifici esistenti o nuove costruzioni realizzate in prossimità di edifici esistenti, purché tali opere non siano superiori al 20% della Superficie Complessiva (SC) esistente alla data di adozione del PSC (16/04/2009).
- b) per intervento diretto supportato da Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. A-19 della L.R. 20/2000, per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 20% dell'esistente, o di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti , anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale ;

5. Sono ammessi tutti gli interventi inerenti la pratica colturale agricola con i relativi edifici, servizi, attrezzature ed impianti specificati nel RUE e quelli inerenti il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio sparso in territorio rurale, pure regolamentati nel RUE, nel rispetto dei vincoli sovraordinati, dei vincoli di recupero conservativo degli edifici di valore storico-architettonico individuati nel PSC, delle disposizioni del PTCP e della L.R. 20/2000.

6. I parametri attuativi sono specificati per le diverse tipologie e categorie di intervento nel RUE, nel rispetto dei vincoli sovraordinati e dei limiti alle trasformazioni contenute negli artt. A-2; A-3; A-6; A-7; A-8; A-9; A-16; A-17; A-18; A-19; A-20; A-21 della L.R. 20/2000.

7. Il PSC individua nelle aree ad alta vocazione produttiva agricola quelle per le quali in particolare si applicano le disposizioni e gli indirizzi normativi di cui all'art. A-19 della L.R. 20/2000, al fine di favorire l'attività di aziende strutturate e competitive che utilizzano tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali volte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.

8. In tali aree il RUE disciplina l'attività edificatoria attenendosi ai principi di cui alle lettere a); b); c); del 3 comma dell'art. A-19 della citata L.R. 20/2000.

### **ART. 60) Ambiti agricoli periurbani (Ambiti AAP)**

1. Negli ambiti agricoli periurbani, la pianificazione persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività dirette:

- a) a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero;
- b) a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali.

2. Tali ambiti coincidono con le aree agricole limitrofe ai centri urbani individuate nelle tavole del PSC che, per caratteristiche geomorfologiche ed assenza dei vincoli d'intervento sanciti dalle presenti norme per le Zone di tutela naturalistica, per le Zone di particolare interesse paesaggistico e per le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua potrebbero, in tutto o in parte, essere interessate da nuove edificazioni agricole, che invece si vogliono limitare per evitare contrasti con la prevalente funzione residenziale riconosciuta ai tessuti urbani consolidati con i quali gli ambiti agricoli periurbani vengono a contatto.

3. Per tali ambiti il PSC è orientato a strategie di consolidamento del ruolo di transizione tra insediamenti urbani consolidati e territorio riservato all'uso agricolo, perseguendo obiettivi:

- di limitazione alle strutture produttive agricole destinate all'allevamento zootecnico ed alle attività contrastanti con la funzione residenziale delle aree urbane con le quali vengono a contatto;
- di incentivazione di attività integrative del reddito agrario e di attività agrituristiche specialmente se impostate sulla estensione di impianti colturali in grado di aumentare la biopotenzialità dei siti, a sviluppare l'agricoltura biologica, a

mantenere il presidio del territorio, a migliorare l'equilibrio idrogeologico e della rete idraulica;

- di sostegno al recupero degli edifici non più connessi all'attività agricola favorendo la residenza e le attività di servizio negli ambiti culturale, ambientale, ricettivo e didattico, quando contribuiscono alla qualificazione dell'ambiente, al significativo aumento delle dotazioni arboree e alla qualificazione complessiva del paesaggio rurale.

4. Il PSC si attua:

- a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti, ovvero già utilizzato per scopi civili o produttivi extragricoli alla data di adozione del PSC (16/04/2009). Si attua per intervento diretto anche nel caso di ampliamento di edifici esistenti, purché tali opere non siano superiori al 20% della Superficie Complessiva (SC) esistente alla data di adozione del PSC (16/04/2009);
- b) per intervento diretto supportato da Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. A-19 della L.R. 20/2000, per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 20% della Superficie Complessiva esistente alla data di adozione del PSC (16/04/2009) e i 150 mq.

5. Sono ammessi tutti gli interventi inerenti la pratica colturale agricola con i relativi edifici, servizi, attrezzature ed impianti specificati nel RUE e quelli inerenti il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio sparso in territorio rurale, pure regolamentati nel RUE, nel rispetto dei vincoli sovraordinati e dei vincoli di recupero conservativo degli edifici di valore storico-architettonico.

6. I parametri attuativi sono specificati per le diverse tipologie e categorie di intervento nel RUE, nel rispetto dei vincoli sovraordinati e dei limiti alle trasformazioni contenute negli artt. A-2; A-3; A-6; A-7; A-8; A-9; A-16; A-17; A-18; A-19; A-20; A-21 della L.R. 20/2000.

**ART. 61) Insediamenti esistenti o in corso di attuazione a destinazione produttiva extra-agricola in territorio rurale**

1. Tali aree coincidono con gli insediamenti a destinazione produttiva: artigianale, industriale, commerciale, terziaria e di servizio in generale, sparsi in territorio rurale su

aree catastalmente asservite a fabbricati non più connessi all'attività produttiva agricola, confermati nel PSC.

2. Per tali zone il PSC propone strategie di riconoscimento delle attività in atto e di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'esistente, ed obiettivi di miglioramento della qualità architettonica e di eliminazione degli impatti negativi anche attraverso interventi di contenuto ampliamento dello stato di fatto consolidato alla data di adozione del PSC (16/04/2009), fermo restando l'obbligo del recupero conservativo degli edifici di valore storico – architettonico - testimoniale.

3. Il PSC si attua per intervento diretto convenzionato riferito all'intero insediamento come individuato negli elaborati Tav. PSC 1.1 e 1.2 e limitatamente ad esso, con possibilità di ampliamento nella misura massima del 20% della SC esistente e assentita alla data di adozione del PSC (16/04/2009), e di limitate integrazioni delle aree pertinenziali, così come configurate alla stessa data di adozione del PSC, se indispensabili alla piena funzionalità delle attività esistenti ed al miglioramento del sistema di accessibilità, nonché all'aumento delle dotazioni di aree verdi e di parcheggio, e secondo le modalità attuative di dettaglio previste dal RUE .

4. Nei casi di ampliamento dell'esistente è fatto obbligo di elaborazione di un progetto unitario supportato da convenzione attuativa, nella quale si definiranno : l'entità delle trasformazioni e degli ampliamenti consentiti, le dotazioni territoriali minime richieste, avendo riguardo all'intero compendio dell'esistente quando carente; gli interventi di mitigazione degli impatti e di compensazione ambientale necessari, in relazione agli obiettivi di riqualificazione che si propone l'Amministrazione Comunale anche per il Produttivo Consolidato (APEA) e agli obblighi discendenti dal rispetto dei pareri ARPA e AUSL e dalla legislazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento .

5. Fermo restando quanto previsto al comma precedente gli usi consentiti per ciascuna area sono quelli in essere alla data di adozione del PSC (16/04/2009).

6. Agli usi produttivi extragricoli vanno assimilati anche i caseifici e gli allevamenti intensivi dismessi o in via di dismissione le cui aree di pertinenza non sono riconducibili ad uno specifico corpo aziendale.

7. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale vietare il recupero, le trasformazioni d'uso e gli ampliamenti degli edifici esistenti tutte le volte che gli stessi ricadono in aree di vincolo e tutela del PSC, con particolare riferimento alle aree interessate da rischi

naturali, alle aree di valore naturalistico e/o paesaggistico-ambientale e nei casi in cui le attività presenti o proposte contrastino con il corretto esercizio dell'attività produttiva agricola e/o con la destinazione degli edifici esistenti nelle vicinanze del fabbricato produttivo oggetto di intervento.

**ART. 62) Recupero di edifici esistenti in territorio rurale alla data di adozione del PSC (16/04/2009) non più connessi all'attività agricola.**

E' ammesso il recupero degli edifici esistenti (anche in stato di abbandono) in territorio rurale alla data di adozione del PSC (16/04/2009), originariamente connessi all'attività agricola, e già dismessi alla data di cui sopra, secondo le modalità attuative di dettaglio previste nel RUE.

A tale scopo si distinguono :

- a) i fabbricati legittimamente esistenti con originaria funzione abitativa ;
- b) i fabbricati legittimamente esistenti con originaria funzione non abitativa, precedenti all'applicazione della L. 765/1967 (cosiddetta legge ponte) ;
- c) i fabbricati esistenti con originaria funzione non abitativa, realizzati sulla base di licenza/concessione edilizia o permesso di costruire, successivamente all'applicazione della L. 765/1967 .

Tale recupero deve essere finalizzato:

° per i fabbricati di tipo a) e b) , entro il limite massimo di 300 mq. di Superficie Complessiva (SC) e di n. 3 unità immobiliari; per usi di tipo civile o direzionale o artigianale limitatamente a :

- abitazioni civili;
- studi professionali ed attività direzionali;
- attrezzature ricettive e di ristoro;
- attrezzature culturali e ricreative;
- piccole attività artigianali laboratoriali, limitatamente alle attività artigianali di servizio alla persona, artistiche e similari, comunque non inquinanti e che non richiedono potenziamento delle infrastrutture di servizio; nel limite massimo di mq. 200 di Superficie Complessiva (SC) .

° per i fabbricati di tipo c) esclusivamente ad usi funzionali all'attività agricola;



2. Il PSC si attua per intervento diretto, con ristrutturazione edilizia dell'esistente, facendo riferimento all'intero edificio ed alle aree catastalmente ad esso asservite, con possibilità di ampliamento, per i soli fabbricati di tipo a), nella misura massima del 20% della SC esistente e assentita alla data di adozione del PSC (16/04/2009), esclusivamente per la realizzazione di locali di servizio e pertinenziali .

Sono ammesse limitate integrazioni delle aree pertinenziali, così come configurate alla stessa data di adozione del PSC, se indispensabili alla piena funzionalità delle attività da insediare ed al miglioramento del sistema di accessibilità, nonché all'aumento delle dotazioni di aree verdi e di parcheggio, con obbligo di realizzazione degli interventi di mitigazione degli impatti e di compensazione ambientale necessari, in relazione agli obiettivi di riqualificazione che si propone l'Amministrazione Comunale e agli obblighi discendenti dalla legislazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento .

## CAPO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI

### ART. 63) Sistema delle Dotazioni Territoriali

1. Il sistema delle dotazioni territoriali individuato dal PSC comprende:

- le attrezzature e spazi collettivi;
- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

2. Le dotazioni territoriali sono, di massima, di proprietà pubblica, ad eccezione:

- degli spazi e attrezzature per il culto e per attività a queste complementari;
- di spazi e attrezzature privati convenzionati per usi pubblici;
- delle dotazioni ecologiche di proprietà privata che concorrono alla qualificazione e tutela del territorio.

3 Le attrezzature e gli spazi collettivi individuati e/o previsti nel PSC sono di livello locale-comunale.

4. Le dotazioni esistenti sono individuate nella cartografia del Quadro Conoscitivo e nella tav. 2 - Carta dei Vincoli e delle Tutele, del PSC e la loro offerta – esistente o potenziale - viene considerata nel contesto dell'intero territorio comunale. La relativa dotazione (qualitativa e quantitativa), così come individuata con gli Ambiti Specializzati per Servizi (Ambiti ASS), costituisce requisito specifico del contesto urbano di appartenenza e obiettivo per la definizione del programma di opere pubbliche e degli interventi privati da prevedere nel POC; a tal fine essa può costituire oggetto di convenzionamento tra Amministrazione Comunale e operatori. Il POC assegna alle aree di cui al presente articolo la classe tipologica ed eventualmente una specifica funzione. Il POC non individua uno specifico indice di edificabilità per le aree destinate alle Dotazioni Territoriali, rimandando ai relativi progetti di intervento ed alle norme attuative contenute nel RUE.

5. Il RUE definisce i parametri attuativi per l'adeguamento o la nuova realizzazione delle infrastrutture di cui al presente comma.

6. Il POC definisce, in forma coordinata con il Programma triennale delle opere pubbliche, le priorità e le modalità di intervento per l'attuazione del programma pluriennale di interventi infrastrutturali, anche attraverso l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

Le dotazioni previste dal PSC possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- attraverso il POC, entro gli Ambiti di nuovo insediamento (AN.1, AN.2, AN.3) e gli ambiti di riqualificazione (AR.1 e AR.2), nonché negli Ambiti Specializzati per Servizi (Ambiti ASS), sulla base delle indicazioni del PSC; ma secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal POC e dai relativi Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000;
- attraverso il POC, entro gli ambiti consolidati AC, qualora si ritenga in quella sede di promuovere entro il termine di validità del POC stesso, sia direttamente che attraverso Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti.

#### **ART. 64) Definizione e articolazione delle attrezzature e spazi collettivi**

1. Le previsioni di ambiti di riqualificazione e di ambiti per i nuovi insediamenti inserite nel presente PSC richiedono l'adeguamento qualitativo/quantitativo delle attrezzature e spazi collettivi. Nelle varie fasi del processo attuativo del PSC tali spazi non possono comunque costituire una dotazione inferiore ai valori minimi indicati al comma 3 dell'art. A-24 della L.R. 20/2000, vale a dire:

- 30 mq per ogni abitante effettivo e potenziale negli insediamenti residenziali;
- 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali;
- una quota non inferiore al 15% della superficie territoriale complessiva destinata ad insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.

#### **ART. 65) Modalità di attuazione**

1 Tenuto conto delle dotazioni esistenti, il POC definisce, attraverso il Documento Programmatico per la Qualità Urbana, per ciascun ambito del territorio comunale, il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi da realizzare, e fissa i relativi requisiti funzionali di accessibilità e fruibilità sociale.

## 2 Il POC:

- articola e specifica nelle diverse tipologie di attrezzature la dotazione complessiva fissata dal PSC;
- programma la contemporanea realizzazione e attivazione, contestuale agli interventi di trasformazione previsti, delle attrezzature e spazi collettivi connessi;
- individua gli spazi e le attrezzature collettive che devono essere realizzate nell'arco di tempo della propria validità.

### **ART. 66) Servizi Scolastici**

1. E' obiettivo primario del PSC corrispondere in misura adeguata, nell'arco dei prossimi quindici anni, all'intera domanda dei futuri residenti ipotizzati dal PSC. A tal fine l'offerta attuale andrà progressivamente integrata pur rimanendo focalizzata ai bisogni locali ed al ciclo della scuola primaria.

### **ART. 67) Parcheggi pubblici**

1. Il PSC prevede un complesso di interventi che includono la realizzazione di parcheggi pubblici come parte integrante del programma urbanistico.

2. I principali parcheggi sono localizzati in prossimità delle aree urbane centrali.

3. Nell'ambito dei piani attuativi in corso di completamento va garantito che alla dotazione di parcheggi pubblici prevista corrisponda un'effettiva disponibilità.

4. Nella disciplina degli ambiti urbani consolidati il PSC prevede, in base alla situazione specifica dell'ambito, obiettivi di qualità nella dotazione di parcheggi ad uso pubblico, da perseguire attraverso le diverse modalità attuative (programmi di riqualificazione, interventi convenzionati, ecc.).

5. La dotazione di parcheggi privati nella realizzazione di nuove abitazioni deve essere tale da escludere l'esigenza di uso di spazi pubblici (bordo strade, spazi pedonali) per il parcheggio di auto dei residenti.

6. I nuovi interventi devono prevedere, nella sistemazione dei parcheggi pubblici principali, spazi attrezzati per le biciclette, e la connessione con la rete principale dei percorsi ciclabili.

## **ART. 68) Infrastrutture per la mobilità**

1. il PSC individua:

- il sistema delle infrastrutture per la mobilità esistenti di rilievo strutturale, sia all'interno degli ambiti urbani consolidati, sia nel territorio rurale;
- i corridoi di fattibilità entro i quali si prevede la realizzazione della viabilità di progetto, costituita dalla viabilità extraurbana principale, dalla viabilità urbana principale e dai collegamenti tra i due sistemi di viabilità;
- le piste ciclabili con caratteristiche di connessione strutturale, esistenti e di progetto.

2. Le caratteristiche localizzative di dettaglio e tecnico-realizzative delle infrastrutture di progetto sono definite dal POC. E' compito del POC dare attuazione all'assetto infrastrutturale individuato dal PSC, sia attraverso interventi inseriti nel programma delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno degli ambiti di nuovo insediamento e da riqualificare, garantendo che esse corrispondano per tracciato, funzionalità e prestazioni agli obiettivi generali del PSC.

## **ART. 69) Dotazioni ecologiche ed ambientali**

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

2. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

3. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento di tali finalità, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenziali stabilita in sede di POC (schemi urbanistici) e di RUE (criteri di recupero e riuso dei fabbricati).

4. Il Comune di Medolla intende salvaguardare e promuovere lo sviluppo della rete verde di mitigazione ambientale come bene fondamentale della comunità, in un'ottica di

tutela e di incremento della biodiversità e di riduzione delle emissioni climalteranti (depositi del carbonio).

5. In tutto il territorio comunale vige il principio della tutela del patrimonio verde inteso nella sua interezza e nelle sue costituenti elementari; da ciò discende il divieto di abbattimenti e danneggiamenti a qualsiasi titolo degli elementi arborei significativi, fatte salve le esigenze colturali, fitosanitarie o di stretta necessità delle piante e del substrato sul quale le stesse vivono.

6. Il RUE contiene le norme specifiche di attuazione degli indirizzi sopraindicati..

7. Alcuni studi originati da recenti esperienze di pianificazione sostenibile hanno portato a stabilire a questo proposito precisi parametri, che suggeriscono di mettere a dimora nelle aree a verde privato e pubblico un albero ogni 25 mq di nuova superficie utile (SU), pari a circa 4 alberi per alloggio medio.

Ciò comporta una densità arbustiva non inferiore a 160 alberi per ettaro nelle zone di trasformazione più dense e a 80 alberi per ettaro in quelle meno dense.

Lo studio condotto da Andreas Kippar nel 2003 ha evidenziato che un terreno di un ettaro piantumato con 160 alberi di taglia media assorbe 30 tonnellate all'anno di anidride carbonica, oltre a produrre 5 tonnellate all'anno di ossigeno e ad evaporare per traspirazione 33 tonnellate all'anno di acqua, se la piantumazione è quella di un "bosco urbano" tale quantità è più che raddoppiata.

Ciò fa sì che per garantire un bilancio ambientale in equilibrio senza ulteriori pressioni e detrazioni sull'ambiente, considerando un tasso di motorizzazione medio del 60% sui nuovi abitanti insediabili, con una emissione di anidride carbonica media pari a 0,5 tonnellate all'anno ad autoveicolo, è necessario prevedere almeno 90 mq di superficie a "bosco urbano" con almeno 160 alberi per ettaro, per ogni nuovo abitante insediabile.

Queste considerazioni valgono naturalmente anche per la città già costruita, per la quale è necessario prevedere una politica di "forestazione urbana", con una densità arborea consistente in grado di assorbire tutta l'anidride carbonica emessa dagli automezzi circolanti, al fine di compensare le carenze pregresse.

Nel nostro caso, poiché i nuovi abitanti previsti sono complessivamente 1.560, risultano necessari almeno 140.400 mq di forestazione urbana (con una densità "arborea" di almeno 160 alberi per ettaro), al fine di garantire la sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti residenziali previsti.

## **ART. 70) Dotazioni di rilievo locale - Definizioni e articolazione**

1. Il PSC definisce nel Quadro Conoscitivo:

- gli interventi necessari per l'adeguamento delle reti infrastrutturali delle strade, dei percorsi pedonali e ciclabili, dei parcheggi pubblici di interesse generale;
- l'elenco degli interventi necessari per l'adeguamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (impianti e opere di prelievo e trattamento idrico; rete fognaria, impianti di depurazione);
- impianti per la raccolta dei RSU;
- impianti di distribuzione energia elettrica, gas e illuminazione pubblica;
- impianti e reti di comunicazioni.

2. E' compito del POC garantire che l'attuazione degli interventi programmati, negli ambiti per i nuovi insediamenti e in quelli da riqualificare, avvenga previa verifica di adeguatezza delle reti esistenti, ovvero di contestuale realizzazione delle infrastrutture necessarie, così come definite in tale sede, accertando le caratteristiche e l'efficienza delle reti esistenti e definendo i nuovi interventi necessari.

## **ART. 71) Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi, in coerenza con l'adesione al Patto Europeo dei Sindaci per il Clima**

1. Il PSC prevede che in sede di programmazione degli interventi (POC) questi siano soggetti a studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, cogenerazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

Gli interventi urbanistici in oggetto sono quelli ricompresi all'interno degli:

- Ambiti di riqualificazione (AR);
- Ambiti di nuovo insediamento (AN);
- Ambiti Specializzati per Servizi (ASS);
- interventi rilevanti di nuovo insediamento o di trasformazione entro gli Ambiti specializzati per insediamenti produttivi.

2. Il Regolamento Urbanistico Edilizio prevede specifiche norme per incentivare il risparmio energetico, idrico e l'uso di energie alternative. Il RUE prevede soluzioni tecniche finalizzate alla riduzione dei consumi energetici per effetto di scelte sull'architettura, le tecnologie e i materiali, gli impianti.

## **ART. 72) Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi**

1. Il PSC promuove la qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche forme di incentivazione, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità degli stessi.

2. I contenuti e gli obiettivi oggetto di regolamentazione sono:

- sicurezza: riduzione dei rischi di incidenti domestici;
- salute: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti;
- qualità ecologica: aspetti bioclimatici, correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, progettazione e gestione delle aree verdi;
- risparmio di risorse: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (recupero idrico, raccolta differenziata, ecc.);
- tutela ambientale: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo, sottosuolo, paesaggio, ecc.);
- qualità della vita: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il miglioramento del comfort abitativo.

3. I progetti edilizi che, sulla base della documentazione progettuale presentata e dell'accertamento della corretta esecuzione delle opere, saranno considerati corrispondenti alle caratteristiche indicate, potranno fruire di un incentivo proporzionato alla quantità e qualità di tali caratteristiche, come specificato nel RUE.

Altre forme di incentivazione potranno essere messe a punto dal Comune, anche d'intesa con altri soggetti economici e sociali.

## **ART. 73) L.R. n. 6 del 6 luglio 2009 - RECEPIMENTO COMUNALE PIANO CASA - Specificazioni Applicative Comunali**

1. Si ribadisce l'esclusione assoluta degli interventi previsti agli art. 53 (ampliamenti) e 54 (demolizione e ricostruzione) della L.R. 6/2009 per gli immobili ricompresi all'interno del "Sistema Insediativo Storico", così come individuati nelle Tavole 2 – Disciplina degli Insediamenti Storici, vincoli e tutele – del PSC, nonché nell'Ambito AVA, così come individuato nel PSC, e nelle fasce di rispetto di Infrastrutture Stradali, Linee e Centrali per la distribuzione dell'Energia Elettrica, Cimiteri, Corsi d'acqua e Impianti di bonifica, Discariche e Depuratori, Impianti per le comunicazioni e Telecomunicazioni, Gasdotti.



2. Per quanto riguarda l'Ambito della città Consolidata (AC), così come perimetrato nelle Tavole 1 del PSC, si ritengono ammissibili tutti gli interventi previsti agli art. 53 e 54 della L.R. 6/2009, con il limite di 4 piani fuori terra (altezza max comunque non superiore a 13,50 ml) e nel rispetto di quanto previsto al capo 4.D "norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio urbanizzato" del RUE adottato. Si escludono, invece, tali interventi per gli immobili ricompresi all'interno dei Piani Particolareggiati in corso di attuazione/approvazione, in quanto altererebbero i contenuti dei Piani Particolareggiati e dei rapporti convenzionali in essere, con la sola eccezione degli ampliamenti di cui all'art.53 della L.R. 6/2009 per la realizzazione di autorimesse al servizio dell'abitazione.

3. Per quanto riguarda gli Ambiti Residenziali da Riqualficare (AR), e gli Ambiti Residenziali di Nuovo Innesiamento (AN), così come perimetrati nelle Tavole 1 del PSC, si esclude integralmente la realizzazione degli interventi previsti agli art. 53 e 54 della L.R. 6/2009, al fine di non pregiudicarne la futura attuazione nel POC.

4. Per quanto riguarda tutti gli Ambiti specializzati per Attività Produttive (APC), così come perimetrati nelle Tavole 1 del PSC, sono considerati ammissibili tutti gli interventi previsti agli art. 53 e 54 della L.R. 6/2009 senza incremento delle Unità Immobiliari esistenti oltre il numero complessivo di 2 per unità aziendale.

5. Per quanto riguarda gli Ambiti relativi al Territorio Rurale (AVP, ARP, AAP), con la sola eccezione dell'ambito AVA, per il quale vale quanto previsto al precedente punto 1, così come perimetrati nelle Tavole 1 del PSC, sono considerati ammissibili tutti gli interventi previsti agli art. 53 e 54 della L.R. 6/2009, senza incremento delle unità immobiliari esistenti oltre il numero complessivo di 3, nel rispetto dei parametri di altezza e di distanze previsti nel RUE vigente per ciascuna zona e delle "norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale" di cui allo stesso RUE. Per tali interventi è richiesto il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

6. Per quanto riguarda gli edifici da "delocalizzare" di cui al comma 2 dell'art. 54 della L.R. 6/2009, si ritiene ammissibile la delocalizzazione di edifici ricadenti in tutto o in parte nelle fasce di rispetto di Infrastrutture Stradali, Linee e Centrali per la distribuzione dell'Energia Elettrica, Cimiteri, Corsi d'acqua e Impianti di bonifica, Discariche e Depuratori, Impianti per le comunicazioni e Telecomunicazioni, Gasdotti, nonché nell'Ambito AVA così come individuato nelle Tavole 1 del PSC. La ricostruzione degli

edifici demoliti dovrà avvenire o nell'area catastale di pertinenza al di fuori della Fascia di Rispetto, comunque all'interno dell'area di pertinenza degli edifici in zona agricola, ed in questo caso con il limite per l'ampliamento del 35% della superficie utile lorda esistente in quanto tale intervento si configura come una demolizione e ricostruzione in sito, senza incremento delle unità immobiliari esistenti oltre il numero complessivo di 3, nel rispetto dei parametri di altezza e di distanze previsti nel RUE vigente per ciascuna zona e delle "norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale" di cui al RUE stesso, per tali interventi è richiesto il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ; o all'interno dell'Ambito della Città Consolidata (AC), così come perimetrato nelle Tavole 1 del PSC, con il limite di 4 piani fuori terra (altezza max non superiore a 13,50 ml) e nel rispetto di quanto previsto al capo 4.D "norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio urbanizzato" del RUE vigente. E' esclusa la ricostruzione all'interno delle aree ricomprese all'interno dei Piani Particolareggiati in corso di attuazione/approvazione, in quanto si altererebbero i Piani Particolareggiati ed i rapporti convenzionali in essere.

7. La ricostruzione degli edifici collocati nelle aree di cui all'art. 55, comma 2, lettere b), c), d), e), f), g), e h) della L.R. 6/2009 dovrà avvenire esclusivamente all'interno dell'Ambito della città Consolidata (AC), così come perimetrato nelle Tavole 1 del PSC, con il limite di 4 piani fuori terra (altezza max non superiore a 13,50 ml) e nel rispetto di quanto previsto al capo 4.D "norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio urbanizzato" del RUE vigente. E' esclusa la ricostruzione all'interno delle aree ricomprese all'interno dei Piani Particolareggiati in corso di attuazione/approvazione, in quanto si altererebbero i Piani Particolareggiati ed i rapporti convenzionali in essere.

8. Si specifica che per le aree destinate ad opere e spazi pubblici ovvero a interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, di cui alla lettera e) del comma 2 dell'art. 55 della L.R. 6/2009, in caso di delocalizzazione, come prevista all'art. 54, l'area di pertinenza del fabbricato demolito e delocalizzato non è gravata da un vincolo di inedificabilità.

9. Si specifica che nel calcolo della SU esistente la superficie del "Piano Sottotetto" va computata integralmente nel caso di mansarde abitabili (H media ml 2,70) e utilizzabili (H media ml 2,40), mentre va computata solo per la porzione di altezza interna superiore a ml 1,80 per i sottotetti destinati a superfici accessorie (soffitte), non va

computata per niente nel caso di volumi tecnici con altezza interna in nessun punto superiore a ml 1,80.

10. Si specifica che sia nel caso di ampliamenti (art. 53) che di demolizioni e ricostruzioni (art. 54), nelle superfici residenziali complessive va rispettato il rapporto massimo  $S_nR/SU = 0,30$ , con la sola eccezione della realizzazione di autorimesse pertinenziali.

## CAPO 7 – DIMENSIONAMENTO DEL PSC E MONITORAGGIO

### ART. 74) Dimensionamento del PSC

1. Il dimensionamento residenziale sostenibile del PSC è individuato in n. 1200 abitanti e in n. 500 alloggi. Tale dimensionamento sostenibile assorbe ogni ipotesi di incremento di popolazione e di alloggi realizzabile: all'interno degli ambiti consolidati, nel territorio rurale per interventi non legati all'agricoltura, per attuazione attraverso il POC negli ambiti di riqualificazione (AR) o di nuova previsione (AN).

2. In funzione delle previsioni e delle prescrizioni del PSC il dimensionamento complessivo del piano, comprensivo anche delle ipotesi di realizzazione delle Aree Boscate di mitigazione ambientale, da considerarsi equiparate ad aree a Parco pubblico e quindi, in sede attuativa, da acquisirsi in proprietà del Comune di Medolla o da gravarsi di un perpetuo vincolo di uso pubblico a favore della cittadinanza del Comune di Medolla, viene riassunto nella seguenti tabelle:

	DIMENSIONAMENTO PSC	AREE BOSCADE/PARCHI DA PSC/POC	SUPERFICIE TERRITORIALE MASSIMA URBANIZZABILE (EDIFICABILE + PARCHI)
Abitanti	1.200		
Alloggi	500		
ST (POC)	98.900 mq	98.900 mq	
			197.800 mq

	ALLOGGI	ABITANTI
DIMENSIONAMENTO SOSTENIBILE PSC	500	1.200
Dimensionamento minimo assegnato al consolidato	48	114
Dimensionamento massimo assegnabile al POC	452	1.086

È relativamente a questi valori che sarà quindi misurata l'attuazione del PSC nel percorso di valutazione degli strumenti comunali che è previsto dalla disciplina urbanistica.

3. Tali limiti e/o quantità non costituiscono solo un dimensionamento residenziale di Piano, ma soprattutto il limite imprescindibile di sostenibilità di quanto potrà trovare attuazione – anche tramite il POC - nei singoli ambiti e sul territorio in generale, in funzione delle opportunità realizzabili e sostenibili.

### **ART. 75) Monitoraggio del PSC**

1. L'Amministrazione Comunale promuove un'attività permanente di verifica dello stato di attuazione del PSC, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate, attraverso la gestione di una periodica attività di Monitoraggio.

Costituiscono oggetto specifico dell'attività di Monitoraggio:

- a) la verifica in corso di attuazione del PSC, della coerenza delle realizzazioni con le caratteristiche e lo stato del territorio, ovvero dell'efficacia degli eventuali interventi previsti contestuali alle trasformazioni, necessari ad assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale del piano;
- b) la verifica dell'efficacia delle scelte operate ai fini della realizzazione degli obiettivi del presente piano;
- c) l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, rispetto allo stato di attuazione del PSC, in occasione della redazione dei POC successivi al primo; per le verifiche è da utilizzare il set di indicatori per il monitoraggio contenuto nella VALSAT (capo 7);
- d) la definizione delle condizioni prestazionali e dei limiti di sostenibilità, da verificare nell'ambito della Valutazione Ambientale redatta a corredo degli strumenti di pianificazione attuativi del PSC;
- e) la verifica del dimensionamento attuato/attuabile in applicazione del PSC (alloggi realizzati/da realizzare), da esplicitare in sede di POC;
- f) il dato anagrafico della popolazione residente al 31/12 precedente alla adozione del POC, come determinato dall'Ufficio Anagrafe Comunale, relativamente al dato della popolazione residente al 31/12/2010 (n. 6.331 abitanti).

I dati sopra individuati costituiranno elementi imprescindibili nell'ambito delle valutazioni urbanistiche e/o di sostenibilità ambientale/territoriale da realizzarsi da parte degli enti competenti.

**ALLEGATO 1**  
**NORMATIVA RELATIVA ALL'AREA DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO "SAN**  
**MATTEO" ISTITUITA CON DCP 178 DEL 15/06/2011**

**1.**

Ai sensi della L.R. 6/2005 – art. 53 - è istituita l'Area di Riequilibrio Ecologico (di seguito denominata ARE) "SAN MATTEO", ricompresa nel Comune di Medolla, individuata al vigente Catasto Terreni del Comune di Medolla al Foglio 8 con i mappali 27, 29, 103, 104, 106 e 107.

La superficie dell'ARE è di 4,12 ettari.

**2. Finalità ed obiettivi gestionali specifici**

Le finalità dell' ARE di seguito elencate, concorrono al perseguimento delle finalità generali per la formazione e la gestione del sistema regionale delle Aree protette, dei siti della Rete Natura 2000, e della Rete ecologica individuate dalla L.R. 6/2005:

- a) conservazione delle specie animali e vegetali autoctone e degli habitat naturali e seminaturali con particolare riferimento a quelli rari o minacciati, mantenimento della diversità biologica, preservazione delle caratteristiche paesaggistiche presenti, valorizzazione delle specificità culturali, storiche ed antropologiche tradizionali;
- b) recupero, ripristino e riqualificazione degli ambienti naturali e degli assetti paesaggistici, storici e culturali degradati;
- c) ricerca scientifica in campo naturalistico multi e interdisciplinare, sperimentazione, educazione ambientale, formazione;
- d) valorizzazione dell'area a fini ricreativi e turistici compatibili

L'ARE persegue i seguenti obiettivi gestionali specifici:

- g) recupero della ex cava e discarica inerti destinandone una parte alla ricostituzione di habitat e cenosi vegetali naturali e la restante parte a prevalente uso didattico e fruitivo;
- h) nella parte a recupero naturalistico eliminazione delle specie alloctone e conservazione di quelle autoctone rare o minacciate di estinzione ivi comprese azioni di conservazione ex situ;

- i) monitoraggio della qualità ambientale, dello stato di conservazione degli habitat e delle specie, dello stato dei ripristini e rinaturalizzazioni effettuati, della conservazione delle risorse ambientali presenti;
- j) promozione di attività di educazione ambientale con particolare riferimento agli aspetti a carattere naturalistico dell'ARE e del territorio circostante anche mediante escursioni, visite guidate e attività di campo.

### **3. Pianificazione e gestione dell'ARE**

Alla pianificazione dei territori compresi nelle Aree di riequilibrio ecologico si provvede attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e paesistica, provinciale e comunale, tenendo conto degli indirizzi, dei criteri e degli obiettivi fissati dal Programma regionale di cui alla L.R. 6/2005 e di quelli dettati attraverso il presente atto istitutivo.

La gestione dell'ARE è attribuita al Comune di Medolla.

Il Comune, nell'ambito degli strumenti di pianificazione e di gestione di propria competenza, si impegna a recepire le determinazioni contenute nel presente atto e al raggiungimento degli obiettivi gestionali sopra richiamati.

Il Comune, con cadenza annuale, comunica alla Provincia le informazioni sullo stato di gestione dell' Area di riequilibrio ecologico e le azioni effettuate ed in atto per perseguire le finalità e gli obiettivi gestionali prefissati. La documentazione dovrà contenere altresì il consuntivo delle spese sostenute e le risorse messe a disposizione dal comune e da altri soggetti pubblici e privati, nonché le azioni di monitoraggio in atto ed in programma e sui relativi fabbisogni finanziari.

La Provincia, nell'esercizio delle funzioni di cui all'articolo 14 della L.R.6/2005, provvederà a inviare appositi report alla Regione sullo stato di gestione dell'ARE.

### **4. Norme di attuazione e di tutela**

Nell'Area di riequilibrio ecologico sono consentiti:

- k) interventi mirati al miglioramento naturalistico dell'ARE;
- l) interventi volti al monitoraggio, al controllo, alla conservazione o all'incremento e, ove possibile, alla reintroduzione di specie floristiche e faunistiche autoctone, nonché di habitat presenti o potenziali, previa predisposizione di apposito progetto da parte dell'Ente gestore. Tale progetto dovrà essere approvato dalla Provincia;

- m) azioni di monitoraggio e controllo delle specie floristiche e faunistiche alloctone al fine di perseguire le finalità e gli obiettivi di gestione di cui al precedente art. 2. Tali azioni saranno oggetto di specifica proposta da parte dell'Ente di gestione alla Provincia, previa predisposizione di apposito progetto, che dovrà essere approvato dalla Provincia stessa;
- n) la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture esistenti, dei percorsi, delle attrezzature e delle infrastrutture che insistono sul territorio dell'ARE, da effettuarsi adottando ogni misura di minimizzazione dell'impatto ambientale;
- o) la realizzazione di nuove specifiche strutture ed infrastrutture a servizio dell'area protetta per lo svolgimento di funzioni didattiche, fruttive, conservazionistiche, nonché di pubblica utilità non diversamente allocabili, di dimensioni strettamente commisurate alla loro funzione;
- p) l'accesso al pubblico, nelle modalità individuate dal Regolamento di cui al successivo art. 5 che ne preciserà le modalità di fruizione.

Sono vietati:

- a) gli interventi di trasformazione morfologica ed ambientale del territorio in contrasto con le finalità dell'area protetta;
- b) opere edilizie ad eccezione di quelle consentite nel precedente elenco;
- c) aperture di cave e discariche;
- d) l'attività venatoria ed alieutica; le attività di ripopolamento e cattura nelle zone di protezione ZRC sono consentite nel rispetto delle normative vigenti;
- e) la raccolta, il danneggiamento e l'asportazione della flora spontanea e del suolo;
- f) la raccolta di funghi, tartufi e prodotti del sottobosco;
- g) l'introduzione di specie vegetali non appartenenti alla flora spontanea tipica dei luoghi e di specie animali estranee agli ecosistemi esistenti, ad eccezione di quelle autorizzate a fini conservativi e didattici;
- h) l'accensione di fuochi, l'abbandono dei rifiuti e la produzioni di suoni e rumori molesti e ogni attività di disturbo e di danneggiamento della fauna, operati al di fuori delle azioni di controllo autorizzate;
- i) le attività sportive a carattere agonistico;
- j) ogni intervento, attività od utilizzo i cui effetti risultino in contrasto con le finalità e gli obiettivi di tutela e miglioramento ambientale proprie dell'area stessa di cui ai precedenti punti 2 e 3.



## **5. Regolamento dell'ARE**

Il Regolamento dell'ARE è lo strumento di carattere gestionale e regolamentare per attuare le finalità e gli obiettivi gestionali contenuti nel presente atto.

Il Regolamento deve disciplinare le attività consentite e quelle vietate, nonché precisarne le modalità attuative, nel rispetto di quanto specificato al punto 4 "Norme di attuazione e di tutela" del presente Atto.

Il Regolamento è elaborato ed approvato dal Comune entro 6 (sei) mesi dall'istituzione dell'ARE, previa acquisizione di parere da parte della Provincia di Modena.

## **6. Sorveglianza territoriale e sanzioni**

L'attività di sorveglianza territoriale e le sanzioni sono disciplinate dagli artt. 55 e 60 della L.R. 6/2005 e s.m.i. e dal Regolamento di cui al precedente punto 5.

## **7. Misure di incentivazione, di sostegno e di promozione**

Il Comune di Medolla, in collaborazione con la Provincia di Modena e il sostegno della Regione Emilia-Romagna, individua le risorse necessarie ad attivare idonee misure di incentivazione, sostegno e promozione delle attività compatibili, per il perseguimento delle finalità e degli obiettivi gestionali e pianificatori di cui ai precedenti punti 2 e 3, concorrendo, in qualità di Ente gestore dell'ARE alla predisposizione del Rapporto provinciale di cui alla L.R. 6/2005 art. 16 c.1. A tal fine lo stesso Comune elabora un documento di "Proposta di misure di incentivazione, sostegno e promozione delle attività compatibili dell'ARE", redatto con riferimento alle specifiche esigenze di gestione in corso, e lo trasmette alla Provincia entro dodici mesi dall'istituzione dell'area protetta. Tale documento avrà valenza triennale e dovrà comunque essere elaborato in concomitanza con la predisposizione del Rapporto provinciale sopra citato.