

# Piano Strutturale Comunale



COMUNE DI MIRANDOLA  
Provincia di Modena



Sindaco: Maino Benatti

Assessore Economia e Sviluppo  
Sostenibile: Roberto Ganzerli

## NORME DI ATTUAZIONE

Variante 01/2018

Comune di Mirandola  
Servizio urbanistica

Arch. Adele Rampolla  
Arch. Carlo Caleffi  
Geom. Angela Zibordi

gruppo di lavoro:



Arch. Carlo Santacroce  
(Progettista responsabile)  
Arch. Rudi Fallaci  
Urb. Raffaele Gerometta  
(Direttore Tecnico Settore Urbanistica)  
Arch. Barbara Marangoni  
Arch. Chiara Biagi  
Andrea Franceschini (cartografia)

Adozione: delibera C.C. n. 60 del 09/04/2014

Approvazione: delibera C.C. n.111 del 27/07/2015

### **Variante n° 1 PSC e RUE**

Adozione: delibera C.C. n. 48 del 21/05/2018

Approvazione: delibera C.C. n. 134 del 18/12/2018

elaborato

PSC\_NORME

LAV. Q80	File	N	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
	PSC_Norme4		Bozza1	18/03/14	CS	18/03/14	CS	18/03/14	CS
	PSC_Norme5 5		adozione	30/03/14	CS	30/03/14	CS	30/03/14	CS
	PSC_Norme _contr		approvazione	12/06/15	CS	12/06/15	CS	10/07/15	CS

## **Gruppo di lavoro del Comune**

*Responsabili progetto Servizio Urbanistica:*

Arch. Adele Rampolla  
Arch. Carlo Caleffi  
Geom. Angela Zibordi

*Attività amministrative di affidamento incarichi professionali, convocazioni incontri, conferenze, commissioni consiliari, organizzazione attività laboratorio di urbanistica:*

Anna Bellodi, Anna Cionini, Piercarlo Silvestri, Giovanna Giliberti, Adele Rampolla, Carlo Caleffi, Angela Zibordi, Enrica Terpicz, Melissa Zanuquoghi

*Elaborazioni cartografiche e costruzione sistema informativo territoriale:* Nicoletta Costa

*Quadro conoscitivo sistema delle tutele e sistema forestale e boschivo (bosco della cintura urbana):* Adele Rampolla, Claudio Colognesi

*Quadro conoscitivo fasce di rispetto PLERT, elettrodotti, localizzazione impianti telefonia mobile, rifiuti, ambiente:* Melissa Zanuquoghi, Daniele Resca

*Quadro conoscitivo RIR, attrezzature scolastiche, protezione civile:* Candido Bertolani, Carla Farina

*Quadro conoscitivo vulnerabilità idraulica, sistema della mobilità, fasce di rispetto Cispadana, reti e infrastrutture ciclo integrale delle acque:* Aurelio Borsari

*Quadro conoscitivo infrastrutture cimiteriali:* Marco Bergamini

*Quadro conoscitivo Piano dei servizi:* Adele Rampolla, Aurelio Borsari, Claudio Colognesi, Silvano Pretto, Nazzarena Bernardi, Paolo Panizza

*Quadro conoscitivo sistema insediativo residenziale, ERP:* Carlo Caleffi, Adele Rampolla, Angela Zibordi,

*Quadro conoscitivo sistema insediativo industria, commercio e servizi privati:* Adele Rampolla, Carlo Caleffi, Angela Zibordi, Miranda Corradi, Silvia Parmeggiani, Francesco Gulisano, Carla Campagnoli

*Quadro conoscitivo sistema insediativo rurale:* Angela Zibordi

*Quadro conoscitivo sistema insediativo storico privato e pubblico:* Angela Zibordi, Silvano Pretto

*Quadro conoscitivo dati sulla popolazione, nuclei familiari, ecc:* Domiziano Battaglia

## **Progetto di piano**



Arch. Carlo Santacroce (Progettista responsabile)  
Arch. Rudi Fallaci  
Urb. Raffaele Gerometta (Direttore Tecnico Settore Urbanistica)  
Arch. Barbara Marangoni  
Arch. Chiara Biagi  
Andrea Franceschini (cartografia)

### **Consulenze specialistiche**

*Microzonazione sismica*

Studio di Geologia Tarabusi - Dott. Geol. Gabriele Tarabusi, Dott. Geol. Ruggero Mazzoni, Dott. Geol. Margherita Aguzzi  
Studio Geoprogetti: prove penetrometriche con sistema CPTU

*Acustica ambientale e zonizzazione acustica*

SBK Studio - Dott.ssa Simona Sala, dott. Gianluca Barani, dott. Davide Adani

*Settore agricolo e allevamenti*

Dott.ssa Agr. Rita Bega

*Energia*

Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile di Modena - Claudia Carani

*Archeologia*

Soc. Coop. Archeologica e di promozione culturale In Terras - Dott. Francesco Lentino, Dott.ssa Chiara Cesarini

*Studio sulla qualità dell'aria*

Servizio sistemi ambientali della sezione provinciale di Modena - ARPA Regione Emilia-Romagna

*Commercio*

Dott. Paolo Trevisani (Mate)

*Sistema naturale*

Dott. Agr. Fabio Tunioli, dott. Matteo Salvatori (Mate)

*Informatizzazione ed elaborazione dati, assistenza informatica*

Studio Stemma - Stefano Marzolo

*Vulnerabilità idraulica*

Aimag, Consorzio della Bonifica di Burana

### **Ulteriori contributi**

*Studenti istituto scolastico Calvi-Agraria e Geometri di Finale Emilia (stage)*

Luca Toscani (sistema del verde pubblico e bosco)  
Domenico Miele e Sabbatini Alessandro ( sistema insediativo storico)



## INDICE

<b>Titolo I - CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
Art. 1.1 Validità ed efficacia del Piano Strutturale.....	3
Art. 1.2 Concezione, obiettivi del Piano e contenuti specifici .....	3
Art. 1.3 Elaborati del Piano Strutturale Comunale .....	4
Art. 1.4 Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo .....	6
Art. 1.5 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni.....	7
Art. 1.6 Sigle utilizzate nel PSC.....	7
Art. 1.7 Continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti .....	8
Art. 1.8 La disciplina del RUE .....	9
Art. 1.9 La disciplina del POC .....	9
Art. 1.10 Elaborati del RUE e del POC.....	10
Art. 1.11 - Riduzione del rischio sismico: elaborati di riferimento.....	10
Art. 1.12 - Riduzione del rischio sismico: disposizioni generali.....	11
Art. 1.13 - Riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza.....	13
Art. 1.14 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal PSC e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 .....	13
<b>Titolo II - AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE .....</b>	<b>15</b>
Art. 2.1 Unità di Paesaggio.....	15
Art. 2.2 Linee portanti della valorizzazione ambientale .....	15
Art. 2.3 Consolidamento e sviluppo della rete ecologica .....	16
<b>Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>19</b>
Art. 3.1 Classificazione generale del territorio comunale.....	19
Art. 3.2 Indirizzi riguardo al dimensionamento dello sviluppo urbano residenziale .....	19
Art. 3.3 Indirizzi riguardo al dimensionamento degli ambiti specializzati per le attività produttive secondarie e terziarie.....	20
Art. 3.4 Perequazione urbanistica e diritti edificatori.....	21
Art. 3.5 Edilizia Residenziale Sociale e offerta pubblica di aree produttive.....	22
Art. 3.6 Modalità di attuazione delle trasformazioni urbane attraverso il POC .....	23
Art. 3.7 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti .....	25
<b>TITOLO IV – ASSETTO STUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI RIGUARDANTI I DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>33</b>
Art. 4.1 Città storica .....	33
Art. 4.2 Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali .....	34
Art. 4.3 Ambiti specializzati per attività produttive (ASP) .....	37
Art. 4.4 Ambiti da riqualificare (AR).....	38
Art. 4.5 Poli funzionali (APF) .....	39
Art. 4.6 Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) .....	40
Art. 4.7 Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive (ASP_N) .....	42
Art. 4.8 Territorio rurale: obiettivi generali e determinazioni del PSC .....	44
Art. 4.9 Territorio rurale: direttive al RUE .....	47
Art. 4.10 Territorio rurale: direttive al POC .....	49
<b>Titolo V - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' .....</b>	<b>51</b>
Art. 5.1 Dotazioni Territoriali .....	51
Art. 5.2 Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali .....	51
Art. 5.3 Dotazioni ecologiche.....	52

<b>Attrezzature e spazi collettivi .....</b>	<b>53</b>
Art. 5.4 Attrezzature e spazi collettivi.....	53
Art. 5.5 Sviluppo e qualificazione del sistema delle attrezzature e spazi collettivi .....	53
Art. 5.6 Realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi.....	54
<b>Infrastrutturazione del territorio .....</b>	<b>55</b>
Art. 5.7 Sistema delle infrastrutture per la mobilità.....	55
Art. 5.8 Classificazione delle strade .....	56
Art. 5.9 Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC.....	56
Art. 5.10 Infrastrutture per la mobilità: valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC e direttive al POC e al RUE. ....	57
Art. 5.11 Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti .....	58
Art. 5.12 Aree e immobili d’interesse strategico ai fini della Protezione Civile .....	58
<b>Titolo VI - MISURE DI SALVAGUARDIA E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....</b>	<b>61</b>
Art. 6.1 Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie.....	61

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

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

1. Il presente Piano Strutturale del Comune di Mirandola è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 "Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio" e costituisce parte del complesso degli atti di pianificazione territoriale con i quali il Comune, come previsto dall'art. 28 della citata L.R. 20/2000, disciplina l'utilizzo e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse.
2. Ai fini delle correlazioni con la legislazione nazionale, il presente Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio e il Piano Operativo Comunale compongono insieme il Piano Regolatore Generale del comune di cui alla L. 1150/1942 e succ. modificazioni.
3. L'approvazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico Edilizio, comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del pre-vigente Piano Regolatore Generale e sue varianti, fatte salve le disposizioni transitorie di cui al Titolo VI.
4. Le determinazioni del PSC sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli, ai fini della redazione e delle modifiche del Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE) e del Piano Operativo Comunale (POC).
5. Le previsioni del PSC che interagiscono con decisioni provinciali e di Comuni limitrofi sono oggetto, ai fini dell'attuazione del Piano, di volta in volta delle forme di negoziazione ai sensi delle vigenti disposizioni di leggi nazionali e di quelle regionali, con particolare riferimento agli artt. 38, 39 e 40, della L.R. 20/2000 e s. m. e i. ed all'art. 158, della L.R. 3/1999 e s. m. e i.
6. Il PSC e il RUE sono concepiti per un orizzonte temporale di medio periodo e hanno valore a tempo indeterminato; le previsioni di trasformazione del PSC sono attuate attraverso successivi POC che hanno valore per cinque anni.
7. Il presente Piano Strutturale verrà in seguito indicato con la sigla PSC; il Piano Regolatore Generale, come vigente al momento della adozione del PSC a seguito delle successive varianti, sarà denominato come 'PRG previgente'.
8. In tutto il presente testo ogni riferimento a leggi nazionali o regionali deve intendersi riferito a tale legge e alle sue successive modificazioni e integrazioni.

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

1. Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo dell'intero territorio comunale e ne tutela l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale, in coerenza con le linee di assetto territoriale definite dalla pianificazione provinciale.
2. Obiettivi generali del Piano Strutturale Comunale sono quelli indicati all'art. 2 della L.R. 20/2000 comma 2. Gli obiettivi specifici sono quelli richiamati nella Relazione illustrativa, nonché quelli indicati per ciascun tema o ambito territoriale nei Titoli III, IV e V delle presenti Norme.
3. Il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC, ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativi, ossia non finalizzati all'esproprio, di cui all'art. 6 commi 1 e 2 della L.R. 20/2000.

4. Il PSC in particolare:
  - a) valuta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità;
  - b) definisce, nell'osservanza del principio generale di cui all'articolo 2, comma 2, lettera f) della L.R. 20/2000, quali fabbisogni insediativi potranno essere soddisfatti dal POC attraverso la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero attraverso la loro riorganizzazione, addensamento o riqualificazione, e quali fabbisogni richiedono il consumo di nuovo territorio, non sussistendo alternative insediative nell'ambito del territorio già urbanizzato, nel rispetto dei limiti stabiliti dal PTCP;
  - c) fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
  - d) individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione, e definisce i criteri di massima per la loro localizzazione;
  - e) classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
  - f) individua gli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dall'Allegato della L.R. 20/2000, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali.
5. Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di densità edilizia, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal Piano Operativo Comunale nel rispetto delle condizioni di sostenibilità delle trasformazioni dettate nella Valsat, senza che ciò comporti modificazione del PSC. In fase attuativa il POC può adeguare le localizzazioni e i parametri delle singole trasformazioni a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, purché tali rettifiche non incidano sul dimensionamento, sulle regole generali della perequazione e sulle indicazioni del PSC riguardo alla tutela e valorizzazione delle caratteristiche territoriali, morfologiche e ambientali del territorio.

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

1. Il Piano Strutturale Comunale è composto dai seguenti elaborati :
  - a) la Relazione illustrativa;
  - b) il **Quadro Conoscitivo**, costituito da:
    - QC\_A\_REL - Sistema socio-economico
    - QC\_A1 - Localizzazione insediamenti zootecnici 1:25000
    - QC\_A2 - Uso reale del suolo 1:25000
    - QC\_B\_REL1 - Microzonazione sismica - Relazione illustrativa
    - QC\_B\_REL1 - addendum Microzonazione sismica - Addendum alla relazione illustrativa
    - QC\_B\_REL1-ALL - Microzonazione sismica - Allegato alla relazione illustrativa - rapporti indagini geognostiche e geofisiche
    - QC\_B\_REL2 - Risorse naturali e rete ecologica
    - QC\_B\_REL3 – Caratterizzazione geologica delle nuove aree di espansione
    - QC\_B\_REL3\_ALL Rapporti di prova delle indagini geognostiche e geofisiche
    - QC\_B1 - Microzonazione sismica: carta delle indagini 1:25000

- QC\_B2 - Microzonazione sismica: carta delle frequenze naturali dei terreni (f0) e dei contrasti di impedenza 1:25000
- QC\_B2.1 - Microzonazione sismica: carta delle frequenze naturali dei terreni (f0) e dei contrasti di impedenza 1:5000
- QC\_B2.2 - Microzonazione sismica: carta delle frequenze naturali dei terreni (f0) e dei contrasti di impedenza 1:5000
- QC\_B3 - Microzonazione sismica: carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) 1:10.000
- QC\_B4.1 - Microzonazione sismica: carta dei fattori di amplificazione e delle aree che necessitano di approfondimenti di III livello 1:5000
- QC\_B.4.2 - Microzonazione sismica: carta dei fattori di amplificazione e delle aree che necessitano di approfondimenti di III livello 1:5000
- QC\_C\_REL - Sistema territoriale
- QC\_C\_REL\_ALL1 - Relazione: archeologia
- QC\_C\_REL\_ALL2 - Relazione: qualità dell'aria
- QC\_C\_REL\_ALL3 - Relazione: rumore
- QC\_C\_REL\_ALL4 - Relazione: energia
- QC\_C\_REL\_ALL5 - Relazione: impianti a rischio di incidente rilevante
- QC\_C\_REL\_ALL6 – Sostenibilità idraulica del territorio – studio AIMAG
- QC\_C1.1 - Struttura e identità del paesaggio 1:25000 - 1:5000
- QC\_C1.2 - Assetto idraulico e aree allagate 1:25000
- QC\_C2.1 - Struttura insediativa storica, beni culturali e paesaggistici 1:15000 - 1:5000
- QC\_C2.2 - Interventi edilizi in centro storico (2001-2010) 1:1000
- QC\_C2.3 - Interventi pubblici e privati sugli spazi pubblici del centro storico (1993-2011) 1:1000
- QC\_C2.4 - Rilievo del danno a seguito del sisma 2012 nel centro storico 1:1000
- QC\_C2.5 - Rilievo del danno a seguito del sisma 2012 1:15000
- QC\_C2.6 - Potenzialità archeologica e beni archeologici 1:25000
- QC\_C3.1 - Analisi dei tessuti urbani 1:15000
- QC\_C3.2 - Servizi e terziario 1:5000
- QC\_C3.3 a/b - Interventi edilizi residenziali e produttivi (2001-2010) 1:5000
- QC\_C3.4 - Interventi edilizi nelle aziende agricole (2001-2010) e stato conservativo degli immobili antecedente al sisma 2012 1:15000
- QC\_C4.1 a/b - Stato di attuazione dei servizi 1:5000 / 1:2000
- QC\_C4.2 - Stato di attuazione delle strutture scolastiche 1:5000
- QC\_C4.3 - Stato di attuazione del bosco della cintura urbana 1:6000
- QC\_C5 - Infrastrutture per la mobilità territoriale e trasporto pubblico 1:25000
- QC\_C6 - Reti, dotazioni tecnologiche, sicurezza degli insediamenti e dell'ambiente 1:15000
- QC\_D\_REL - Sistema della pianificazione
- QC\_D1 - Stato di attuazione comparti e zone convenzionate residenziali 1:5000

- QC\_D2 - Stato di attuazione PEEP, edilizia pubblica residenziale 1:5000
  - QC\_D3 - Stato di attuazione comparti, zone convenzionate produttive - PIP 1:5000
- c) le presenti **Norme**;
- d) la **Tavola** di piano:
- **Tavola PSC\_1** – Schema di assetto del territorio in 1 foglio in scala 1:15.000;
  - Tavola **PSC\_A** – Carta di riferimento generale (sintesi per PSC) in scala 1:25.000;
  - Tavola **PSC\_B** – Carta di micro zonazione sismica Livello 3 (sintesi per PSC) in scala 1:10.000;
- e) la **VAS-VALSAT**- del PSC e RUE e la **Valutazione di incidenza**, costituita da:
- VAL\_REL - VALSAT Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC e del RUE
  - VAL\_REL\_SnT - VALSAT del PSC e del RUE Sintesi non tecnica
  - VINCA - Valutazione di incidenza del PSC e del RUE
- f) la **Tavola dei vincoli** e relativa **Scheda dei vincoli** del PSC e del RUE elaborate ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000 come modificato dall'art. 51 della L.R. 15/2013:
- VIN\_1 – Tavola dei Vincoli – tavola in 17 fogli in scala 1:5.000
  - VIN\_2 – Carta delle potenzialità archeologiche, in scala 1:25.000
  - VIN\_SCHEDE – Schede dei vincoli.
- g) “**Schedatura degli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale**” del PSC e del PDRIC costituita da:
- PSC e PDRIC\_2.1 – 2.2 - 2.3 e 2.4 – schede A riferite agli edifici o complessi edilizi tutelati in territorio rurale;
  - PSC e PDRIC\_2.5 – schede B riferite agli edifici in territorio urbano esterni al centro storico;
2. Costituiscono inoltre riferimento per l'attuazione del Piano Strutturale, del RUE, del POC e degli strumenti attuativi gli elaborati degli studi di micro-zonazione sismica e di confronto fra micro-zonazione-sismica e analisi delle Condizioni Limite per l'Emergenza prodotti dalla Regione Emilia-Romagna consultabili nel sito:
- [http://ambiente.regione.emilia\\_romagna.it/geologia/temi/sismica/speciale-terremoto/sisma\\_2012-ordinanza\\_70-13-11-2012-cartografia](http://ambiente.regione.emilia_romagna.it/geologia/temi/sismica/speciale-terremoto/sisma_2012-ordinanza_70-13-11-2012-cartografia)
3. Ciascuno degli elaborati suddetti ha il valore e gli effetti previsti dalla L.R. 20/2000. In particolare, per ciascun ambito normativo del territorio comunale, ad integrazione delle disposizioni specifiche contenute nelle Norme, la Relazione descrive gli obiettivi e le prestazioni specifiche da perseguire e la relativa scheda specifica di VALSAT nonché la scheda dei Vincoli indicano le condizioni e i vincoli che devono essere rispettati nella trasformazione e le eventuali mitigazioni da porre in essere al fine di assicurare la sostenibilità dell'intervento.

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

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

2. L'Amministrazione comunale provvede al periodico aggiornamento degli elaborati del Quadro Conoscitivo sulla base delle informazioni raccolte attraverso la propria attività istituzionale ovvero rese disponibili da altri enti. In particolare il Quadro Conoscitivo viene necessariamente aggiornato in occasione dell'elaborazione dei Piani Operativi Comunali successivi al primo.
3. In occasione di ogni intervento di trasformazione fisica o funzionale di una porzione di territorio o di un immobile, il soggetto attuatore concorre all'aggiornamento del sistema informativo comunale attraverso la compilazione della scheda descrittiva, il cui modello sarà definito con apposita determinazione. Il Sistema Informativo comunale deve essere progressivamente finalizzato alla raccolta costante dei dati per il monitoraggio del Piano e l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo.
4. L'Amministrazione Comunale promuove la diffusione delle conoscenze sulle caratteristiche e sullo stato del proprio territorio presso tutti i cittadini ed in particolare presso le associazioni che costituiscono espressioni della cultura e dell'economia locale, attraverso la messa a disposizione del Quadro Conoscitivo e attraverso l'agevolazione della sua consultazione anche attraverso procedure informatiche.
5. Gli aggiornamenti attinenti la Tavola e relativa Scheda dei Vincoli, sono approvati dal Consiglio Comunale con deliberazioni meramente ricognitive ai sensi dell'art. 19 della L.R.20/2000 senza che ciò comporti la procedura di variante al PSC.

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

1. Il Piano Strutturale Comunale, sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel Quadro Conoscitivo, definisce nell'elaborato VALSAT:
  - gli obiettivi di sostenibilità ambientale delle trasformazioni;
  - le condizioni e le criticità di ciascun ambito territoriale potenzialmente interessabile da trasformazioni significative, e le eventuali azioni o mitigazioni atte ad evitare, ridurre o compensare effetti gli ambientali negativi connessi agli interventi previsti dal Piano;
  - le azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione del Piano e dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.
2. Il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce direttamente le condizioni e i limiti per le trasformazioni ammissibili tramite attuazione diretta non programmata attraverso il POC. Il RUE inoltre stabilisce per tutti i tipi di interventi, ivi compresi quelli soggetti a pianificazione operativa ed attuativa, i requisiti tecnici da rispettare per la sostenibilità degli insediamenti.
3. Il Piano Operativo Comunale contiene uno specifico capitolo dedicato alla Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni, limitatamente a quelle in esso previste, ivi comprese le opere pubbliche e le infrastrutture, e alla pre-individuazione delle eventuali condizioni e mitigazioni da prevedere e precisare negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti.
4. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VALSAT, comprendenti una prima individuazione delle criticità da affrontare in fase di pianificazione operativa ed attuativa, costituiscono un riferimento necessario per l'Amministrazione comunale ai fini dell'elaborazione del POC, e per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Attuativi ed assumono valore prescrittivo.

#### **Art. 1.6 Sigle utilizzate nel PSC**

1. Nelle norme del PSC sono utilizzate le seguenti sigle:
  - ACS = Ambito della città storica;
  - ANS = Ambiti per nuovi insediamenti urbani;

- APF = Poli funzionali;
  - AR = Ambiti da riqualificare;
  - ARP = Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.
  - ASP = Ambiti specializzati per attività produttive;
  - ASP\_N = Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive;
  - AUC = Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali;
  - AVP = Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva;
  - DE = diritto edificatorio (vedi articolo 3.4);
  - ERS = edilizia residenziale sociale
  - PTCP = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
  - PUA = piano urbanistico attuativo
  - Sc = Superficie Complessiva, edificabile o edificata (come definita nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 04/02/2010);
  - Su = superficie utile (idem);
  - ST = superficie territoriale;
  - SF = superficie fondiaria;
  - UT = indice di utilizzazione territoriale;
  - UF = indice di utilizzazione fondiaria;
2. Il PSC, il RUE e il POC utilizzano quale unità di misura dell'edificazione e dell'edificabilità la Superficie Complessiva (Sc), come definita nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi" approvato dall'assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna con delibera n. 279 del 4/02/2010, e successive modificazioni.

### **Art. 1.7 Continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti**

1. Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla legislazione in materia (10 anni dalla data di approvazione art.16 L.1150/1942). Per quelli approvati e non convenzionati si applica la norma transitoria di cui all'art. 6.1 comma 5. Per i Piani attuativi che risultano scaduti alla data di adozione del presente PSC, purché siano state completate le opere di urbanizzazione, si applica quanto segue:
- a) per i lotti ancora liberi, e comunque fino ad esaurimento della potenzialità edificatoria attribuita ai lotti dal PP scaduto, si applicano i parametri edilizi ed urbanistici del Piano Particolareggiato anche se scaduto.
  - b) per tutti i lotti presenti nel comparto le destinazioni d'uso sono quelle previste nel Piano Particolareggiato approvato e dal RUE per le singole zone omogenee.
- Ad esaurimento della suddetta potenzialità edificatoria si applicano i parametri urbanistici–edilizi e le destinazioni d'uso del RUE per le singole zone omogenee e il contributo di costruzione per intervento diretto.
2. Varianti ai PUA in corso di attuazione possono essere approvate purché all'interno del quadro normativo definito dalle norme tecniche di attuazione del PRG vigente alla data della loro approvazione e dalla convenzione del PUA.

## **Art. 1.8 La disciplina del RUE**

1. L'attuazione degli interventi edilizi ordinari, che non determinano trasformazioni sostanziali del territorio, e che pertanto non sono programmati dal POC, avviene nel rispetto delle norme del RUE. In particolare il RUE disciplina in termini prescrittivi e a tempo indeterminato gli interventi edilizi effettuabili nella città storica, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive già attuati, nel territorio rurale. Inoltre le norme del RUE si applicano agli interventi nell'ambito di PUA già approvati, per tutto quanto non sia espressamente disciplinato dal PUA stesso.
2. Il RUE inoltre disciplina in via transitoria gli interventi ordinari ammissibili sugli edifici ricadenti negli ambiti da riqualificare, nei poli funzionali, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive fino al momento in cui ne venga programmata nel POC la trasformazione.
3. Gli interventi disciplinati dal RUE si attuano per intervento diretto; il RUE può individuare casi specifici o determinate tipologie di intervento per i quali il permesso di costruire è condizionato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
4. Il RUE disciplina gli obblighi e le modalità applicative della realizzazione delle dotazioni territoriali, il ruolo e il funzionamento della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, le disposizioni volte alla qualità urbana. Inoltre il RUE, ovvero specifici Regolamenti ad esso allegati, disciplinano, per gli aspetti che non siano già disciplinati da disposizioni sovraordinate, le prestazioni di qualità edilizia e i requisiti cogenti delle opere edilizie, le procedure di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi, le modalità di presentazione, esame e approvazione dei piani urbanistici attuativi e dei progetti unitari accompagnati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, nonché le procedure da seguire prima, durante e dopo i lavori, e infine le disposizioni relative ai contributi di costruzione.
5. Nella disciplina degli interventi edilizi il RUE e gli altri Regolamenti allegati perseguono l'obiettivo della sostenibilità degli insediamenti dal punto di vista dell'efficienza energetica, del risparmio di risorse energetiche ed idriche, del benessere ambientale, della tutela e formazione del verde urbano.

## **Art. 1.9 La disciplina del POC**

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) individua e programma gli interventi di trasformazione, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio.
2. Il POC è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare gli indirizzi.
3. Il POC interviene in particolare nelle aree inedificate da urbanizzare e in quelle già edificate da riusare e riqualificare, individuando comparti di attuazione, assegnando a questi delle potenzialità di intervento e stabilendo gli impegni temporali, le condizioni e gli obblighi per la loro attuazione, anche in relazione alle valutazioni e delle condizioni espresse nella ValSAT ai fini della sostenibilità. Con riferimento agli interventi di trasformazione urbana, i contenuti del POC sono precisati nel successivo art. 3.6.
3. Le previsioni del POC, se non ne è stata avviata l'attuazione, decadono e perdono di efficacia dopo 5 anni dalla approvazione del POC che le aveva programmate; le previsioni di interventi di iniziativa privata che siano decadute per scadenza del POC non saranno di norma riproposte nel POC immediatamente successivo, salvo motivate eccezioni.
4. Il POC contiene inoltre il Piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici da realizzare in un periodo di 5 anni, sia con finanziamenti pubblici che con finanziamento a carico di soggetti privati in relazione ad interventi previsti nel POC stesso ai sensi dei successivi articoli 5.2, 5.5 e 5.6. A tal fine contiene:

- l'indicazione degli obiettivi e delle prestazioni da raggiungere in materia di offerta di servizi pubblici e di pubblica utilità;
  - l'indicazione di eventuali progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale o di beni di interesse storico-culturale;
  - l'indicazione delle opere pubbliche da realizzarsi, quale strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali o regionali;
  - ove siano già disponibili i progetti definitivi delle opere pubbliche, l'individuazione delle eventuali aree interessate da vincoli espropriativi e l'elenco delle rispettive proprietà (L.R. 37/2002);
  - la stima degli oneri derivanti all'Amministrazione Comunale dalle opere e interventi di cui sopra, al netto degli oneri che potranno essere messi a carico di soggetti privati ovvero di altri Enti o società pubbliche, e la stima delle risorse finanziarie e delle fonti finanziarie con cui farvi fronte.
5. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione del POC che assume il valore e gli effetti del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità cessano se le opere non hanno inizio entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC.
  6. Il POC verifica la compatibilità degli interventi programmati con i piani e programmi della Protezione civile.
  7. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:
    - dei Progetti di Valorizzazione Commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
    - dei Piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L. 19 ottobre 1998, n. 366.

#### **Art. 1.10 Elaborati del RUE e del POC**

1. Gli elementi cartografici del RUE e del POC si rappresentano su base cartografica catastale, ai fini della precisa individuazione delle proprietà interessate.
2. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo a scala di maggiore dettaglio l'individuazione degli ambiti normativi e delle altre individuazioni o partizioni interne agli ambiti rappresentate nella Tavola PSC\_1 del PSC, possono operare scostamenti non sostanziali dei perimetri di dette individuazioni, considerando tali quelli che non modificano il significato e gli obiettivi assegnati dal PSC a tale ambito e ferme restando le condizioni e limitazioni alle trasformazioni contenute nelle Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1) e nelle schede di ValSAT relative a ciascun ambito.

#### **Art. 1.11 - Riduzione del rischio sismico: elaborati di riferimento**

1. Sono elaborati di Quadro Conoscitivo gli studi di microzonazione sismica, come di seguito identificati:

**a) per le aree ricomprese negli sviluppi (Variante PSC 1/2018) :**

- Relazione illustrativa

e le seguenti cartografie:

- Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) in scala 1:10.000 (primo livello di approfondimento) (Variante PSC 1/2018).

**b) per le aree non ricomprese negli sviluppi (Piano Approvato 2015):**

- Relazione illustrativa - QC\_B.REL1
- Relazione illustrativa - QC\_B.REL1\_addendum

e le seguenti cartografie:

- Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) in scala 1:25.000 (primo livello di approfondimento) - QC\_B3

**c) per tutte le aree (Piano Approvato 2015):**

- Carta delle frequenze naturali dei terreni e dei contrasti di impedenza in scala 1:25.000 - QC\_B2

2. La cartografia di piano è costituita dalle seguenti tavole:

**a) per le aree ricomprese negli sviluppi:** i contenuti della "Tavola PSC-B – Carta di micro zonazione sismica Livello 3 (sintesi per PSC) in scala 1:10.000,(Variante PSC 1/2018) ove sono evidenziate:

- le porzioni di territorio suscettibili di amplificazione stratigrafica e i relativi fattori di amplificazione di PGA (FAPGA) e di Intensità di Housner nei periodi compresi tra 0,1-0,5s e tra 0,5-1,0s e tra 0,5-1,5s (FH0.1-0.5S ,FH0.5-1.0S, FH0.5-1.0S) ricavati attraverso analisi numeriche della risposta sismica locale;
- le porzioni di territorio suscettibili di instabilità per le liquefazioni con indicazione del valore medio dell'Indice di Liquefazione (IL), distinte per i diversi intervalli di rischio:  $2.0 < IL \leq 5.0$  (rischio moderato);  $5.0 < IL \leq 15.0$  (rischio elevato);  $IL > 15.0$  (rischio molto elevato);
- i valori stimati dell'indice di Liquefazione (IL) stimati sulle singole verticali di indagine CPTU, raggruppati per gli intervalli rischio:  $0.0 < IL \leq 2.0$  (rischio basso);  $2.0 < IL \leq 5.0$  (rischio moderato);  $5.0 < IL \leq 15.0$  (rischio elevato);  $IL > 15.0$  (rischio molto elevato).

**b) per le aree non ricomprese negli sviluppi:** i contenuti della "Tavola PSC-A - Carta di riferimento generale (sintesi per PSC) " in scala 1:25.000, (Variante PSC 1/2018) ove sono evidenziate:

- le porzioni di territorio suscettibili di amplificazione stratigrafica e i relativi fattori di amplificazione di PGA (FAPGA) e di Intensità di Housner nei periodi compresi tra 0,1-0,5s, tra 0,5-1,0s e tra 0,5-1,5s (FH0.1-0.5S, FH0.5-1.0S, FH0.5-1.0S), ricavati attraverso analisi numeriche della risposta sismica locale;
- i valori dell'indice di Liquefazione (IL) stimati sulle singole verticali di indagine CPTU, raggruppati per gli intervalli di rischio:  $0.0 < IL \leq 2.0$  (rischio basso);  $2.0 < IL \leq 5.0$  (rischio moderato);  $5.0 < IL \leq 15.0$  (rischio elevato);  $IL > 15.0$  (rischio molto elevato).

3. Costituisce inoltre riferimento per l'applicazione delle presenti norme, la Tavola delle "Analisi della condizione limite per l'emergenza" in scala 1:15.000, in cui sono identificati gli edifici strategici, le aree di emergenza (ricovero e ammassamento), le infrastrutture viarie di connessione e di accessibilità al sistema insediativo urbano, nonché gli edifici e gli aggregati strutturali interferenti.

### **Art. 1.12 - Riduzione del rischio sismico: disposizioni generali**

1. In relazione all'applicazione delle presenti norme, restano ferme tutte le disposizioni condizionanti la trasformazione d'uso dei suoli di cui allo strumento urbanistico generale, o definite da Piani sovraordinati.
- 1bis. L'analisi integrata dei dati delle numerose indagini raccolte a supporto dello studio di microzonazione sismica ha evidenziato come, in tutto il territorio comunale, siano presenti livelli sabbiosi e limo-sabbiosi saturi entro i primi 20 metri di profondità, la cui distribuzione, laterale e verticale risulta arealmente discontinua e a tratti estremamente variabile anche all'interno di porzioni ridotte di territorio. Pertanto la definizione dei limiti delle aree potenzialmente suscettibili di liquefazione in caso di sisma presenta inevitabili incertezze, soprattutto là dove non si dispone di dati stratigrafici attendibili.

Per tale ragione su tutto il territorio comunale, in fase di progettazione esecutiva è raccomandata l'esecuzione di specifici approfondimenti volti ad accertare l'effettiva presenza, nel sito in oggetto, di orizzonti potenzialmente liquefacibili, attraverso un'adeguata campagna di indagini geognostiche.

2. Con riferimento alle aree ricomprese negli sviluppi si applicano le seguenti disposizioni per la riduzione del rischio sismico:

a. nelle porzioni di territorio indicate come suscettibili di instabilità per le liquefazioni ( $IL > 2$ ) nella cartografia di terzo livello (Tavola PSC-A), sono sempre necessari specifici approfondimenti per la verifica puntuale della reale suscettività alla liquefazione rispetto a quella indicata nella cartografia di riferimento e per la stima dei cedimenti attesi.

In tali aree, preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica ed edilizia da realizzarsi negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale, deve essere quindi effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione, attraverso una adeguata campagna di prove penetrometriche con punta elettrica, preferibilmente con piezocono, spinte ad almeno 20 metri di profondità. L'esito di tale analisi si riterrà negativo se l'indice di liquefazione  $IL$  risulterà inferiore a 2. Qualora le indagini evidenziassero ( $IL > 2$ ) dovranno essere valutati i potenziali cedimenti.

b. nelle porzioni di territorio non indicate come suscettibili di instabilità per le liquefazioni ( $IL \leq 2$ ) nella cartografia di terzo livello (Tavola PSC-A), tale condizione dovrà comunque essere sempre verificata attraverso una adeguata campagna di indagini; si raccomanda l'esecuzione di prove penetrometriche con punta elettrica, preferibilmente con piezocono, spinte ad almeno 20 metri di profondità. Qualora le indagini evidenziassero ( $IL > 2$ ) dovranno essere valutati i potenziali cedimenti.

Dovranno essere inoltre seguite le disposizioni di cui al punto 4.

3. **Con riferimento alle aree NON ricomprese negli sviluppi**, si applicano le seguenti disposizioni per la riduzione del rischio sismico:

a. preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica ed edilizia, in fase esecutiva sono necessari approfondimenti per l'analisi di suscettività alla liquefazione. L'esito di tale analisi, per cui si raccomanda l'esecuzione di prove penetrometriche con punta elettrica, preferibilmente con piezocono, spinte ad almeno 20 metri di profondità, si riterrà negativo se l'indice di liquefazione  $IL$  risulterà inferiore a 2. Qualora le indagini evidenziassero ( $IL > 2$ ) dovranno essere valutati i potenziali cedimenti.

Dovranno essere inoltre seguite le disposizioni di cui al punto 4.

4. **Con riferimento all'intero territorio comunale**, si applicano le seguenti disposizioni per la riduzione del rischio sismico:

a. il calcolo dell'indice del potenziale di liquefazione ( $IL$ ) dovrà essere eseguito riferendosi alle procedure (metodi semplificati da prove penetrometriche statiche con punta elettrica spinte ad almeno 20 metri di profondità) e ai parametri di input (magnitudo attesa in particolare) utilizzati per lo studio di microzonazione. Scelte meno cautelative dovranno essere adeguatamente motivate dai tecnici incaricati delle verifiche. Congiuntamente a tali verifiche dovrà sempre essere realizzato anche un approfondimento relativamente al contesto idrogeologico locale (stima delle soggiacenze minime).

b. per opere di particolare interesse pubblico o strategico, classi d'uso 3 e 4, che ricadono in porzioni di territorio suscettibili di instabilità per le liquefazioni ( $IL > 2$ ) si raccomanda l'esecuzione di interventi di mitigazione del rischio di liquefazione (consolidamento del terreno di fondazione, interventi per la riduzione delle pressioni interstiziali, ecc.).

c. nelle cartografie di riferimento (Tavole PSC-A e PSC-B), per tutto il territorio comunale, sono rappresentati i fattori di amplificazione del moto sismico attesi, in termini di PGA e di Intensità di Housner per i periodi compresi tra 0,1-0,5 s, tra 0,5-1,0 s e tra 0,5-1,5s, ricavati attraverso analisi numeriche della risposta sismica locale, a cui ci si può riferire

per una preliminare stima della risposta sismica locale, che dovrà comunque essere sempre puntualmente ridefinita in fase progettuale anche in relazione alle caratteristiche delle opere in progetto, così come definito nelle Norme Tecniche per le Costruzioni.

d. in relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e di contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi/esecutivi comunque denominati, devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture, ponendo particolare attenzione alle aree in cui si rilevano maggiori contrasti di impedenza (cfr. Carta delle frequenze naturali dei terreni e dei contrasti di impedenza - QC\_B2). Considerato che le indagini effettuate indicano una diffusa frequenza fondamentale del terreno  $F_0$  compresa tra 0,6 e 1,1 Hz, particolare attenzione dovrà essere posta in caso di progettazione e realizzazione di opere con periodo di vibrazione  $T$  compreso tra 0,9 e 1,7 s. In ogni caso si raccomanda la verifica puntuale del valore della frequenza fondamentale, ad esempio con misure di sismica passiva a stazione singola.

#### **Art. 1.13 - Riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza**

1. Garantire e migliorare l'accessibilità alle funzioni strategiche, e quindi l'efficienza del sistema di gestione dell'emergenza, è obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica; pertanto gli strumenti operativi (POC), attuativi (PUA) e RUE, devono attenersi all'applicazione delle seguenti disposizioni sulla riduzione del rischio.
2. Al fine di salvaguardare l'accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica, con riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, si dispone che :
  - gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non siano tali da rendere/realizzare fabbricati interferenti su Edifici Strategici, sulle Aree di Emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso;
  - sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione e gli interventi edilizi devono tendere di minima alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.
3. Si intendono interferenti sulla viabilità o rispetto alle aree di emergenza, quei fabbricati o aggregati, o singoli manufatti isolati, che ricadono nella condizione  $H > L$  o, per le aree,  $H > d$ . Ossia l'altezza ( $H$ ) sia maggiore della distanza tra l'aggregato e il limite opposto della strada ( $L$ ) o rispetto al limite più vicino dell'area ( $d$ ).

#### **Art. 1. 14 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal PSC e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**

1. Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali che facciano riferimento alle zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la corrispondenza fra queste e gli ambiti e sub-ambiti definiti dal PSC e dal RUE viene stabilita come segue:

Ambiti, o porzioni di ambiti, del PSC	Zone omogenee D.M. 2/04/1968
ACS	A
AUC	B
AR	B
APF (porzioni già edificate o già urbanizzate)	B

ASP	B
ANS esterni al territorio urbanizzato (fino ad inserimento in POC)	E
ANS interni al territorio urbanizzato (fino ad inserimento in POC)	C
ANS (dopo l'inserimento in POC)	C
ASP_N (fino ad inserimento in POC)	E
ASP_N (dopo l'inserimento in POC)	D
Territorio rurale	E

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

### **Art. 2.1 Unità di Paesaggio**

1. Le Unità di Paesaggio (UdP), sono le porzioni territoriali coerenti in cui sono riconoscibili e ripetute particolari caratteristiche di aggregazione delle singole componenti paesaggistiche, morfologico-ambientali e storico-documentali.
2. Sulla base degli approfondimenti e dell'interpretazione esposti negli elaborati del Quadro conoscitivo QC\_C.REL e QC\_C.1, il presente Piano ha provveduto ad approfondire l'analisi delle due UdP riconosciute dal PTCP nel territorio di Mirandola, articolandole nelle seguenti cinque sub-unità di paesaggio:
  - UdP.1a - Pianura della bonifica recente: "Zone umide vallive",
  - UdP.1b - Pianura della bonifica recente: "Bonifica recente",
  - UdP.1c- Pianura della bonifica recente: "Dosso di Gavello",
  - UdP.2a - Dossi e zone più rilevate nella bassa e media pianura: "Pianura mirandolese",
  - UdP.2b - Dossi e zone più rilevate nella bassa e media pianura: "Paesaggi urbani e periurbani".
3. Su tutto il territorio comunale gli interventi di trasformazione dovranno ispirarsi, per quanto in loro competenza, ai seguenti obiettivi:
  - prevedere la qualificazione ambientale della matrice paesistica (agricola e semi-naturale), implementando in particolare la rete ecologica;
  - favorire la separazione, identificazione e riconoscibilità dei diversi paesaggi (paesaggio urbano, paesaggio rurale, paesaggio naturale);
  - assicurare la mitigazione e l'inserimento percettivo, ecologico ed estetico del sistema infrastrutturale;
  - favorire la fruizione del paesaggio e il recupero della memoria storica attraverso l'individuazione di luoghi privilegiati della visione, valorizzando in particolare la percezione dei dossi e della relativa viabilità storica.
4. In particolare dovranno fare riferimento alle le Unità e Sub-Unità di paesaggio le disposizioni del RUE riguardo alle caratteristiche tipologiche e morfologiche da rispettare nei casi di nuova edificazione o ricostruzione nel territorio rurale.

### **Art. 2.2 Linee portanti della valorizzazione ambientale**

1. il PSC individua quali linee portanti della qualificazione ambientale e morfologica del territorio, ossia elementi del territorio che assommano in sé o possono assommare più valenze significative, dal punto di vista paesaggistico e della qualità dell'immagine urbana, a quello dell'offerta di spazi attrezzati per la fruizione turistica e il tempo libero, a quello, eventualmente, della funzione ecologica:
  - la Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT4040014 "Valli Mirandolesi", quale cuore delle valenze naturalistiche del territorio nella quale coniugare in modo sinergico la tutela e arricchimento della biodiversità, la continuità e valorizzazione della produzione agricola, lo sviluppo di nuovi fattori economici nelle forme della fruizione turistica e agrituristica;
  - la cintura boscata intorno al capoluogo, quale progetto urbano di valenza territoriale, rivolto congiuntamente alla qualificazione dell'immagine urbana, al miglioramento del microclima urbano in prospettiva di adattamento al mutamento climatico, alla

mitigazione degli impatti dovuti al percorso delle circonvallazioni, alla fruizione rivolta al tempo libero, alla connessione con i corridoi ecologici di progetto lungo il Canale Diversivo di Burana e il Canale di Gavello che lambiscono il capoluogo a sud e a nord.

3. Alle matrici morfologiche-ambientali portanti di cui al primo comma è attribuita una pluralità di funzioni:
  - di integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione;
  - di strutture fondamentali di riferimento per la creazione di itinerari di fruizione;
  - di strutture portanti primarie della rete ecologica;
  - di catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per il tempo libero e il turismo.

### **Art. 2.3 Consolidamento e sviluppo della rete ecologica**

1. Il PSC assume l'obiettivo della conservazione e dell'incremento della bio-diversità del territorio.
2. Nella tavola del PSC è individuato il progetto di sistema spaziale per il potenziamento della rete ecologica provinciale e locale sulla base del PTCP e degli approfondimenti sulla situazione ecosistemica del territorio alla data di adozione delle presenti norme, esposti nell'elaborato QC\_B.REL2. Il Comune si riserva di integrare tale progetto con successivi atti, in relazione allo sviluppo di ulteriori studi sulla consistenza delle risorse ecologiche ovvero di specifici progetti di formazione o consolidamento di corridoi o nodi ecologici.
3. In funzione della tutela e implementazione della rete ecologica, sono individuati nella Tavola del PSC, quali principali elementi in essere della rete ecologica:
  - i due nodi ecologici complessi (o 'core-areas') di elevato significato naturalistico, costituiti dalla Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT4040014 "Valli Mirandolesi"; e dall'insieme di zone umide presenti nella porzione nord-ovest del Comune, a cavallo col Comune di Concordia;
  - la fascia boscata periurbana in corso di realizzazione;
  - sei 'nodi semplici', di minore consistenza e ricchezza biologica, comunque utili nel quadro della rete quali 'stepping stones';
  - i corridoi ecologici secondari individuati dal PTCP costituiti dai sistemi di canali Cucco-Quarantoli e Imperiale-Capra;
  - una serie di corridoi ecologici locali di cui potenziare le valenze ecologiche attualmente carenti, fra i quali in particolare il Canale Diversivo di Burana, il Canale di Gavello/Diramatore Imperiale, i Canali Nasina e Pietre in confine con la Lombardia.
4. Nella medesima Tavola sono rappresentati inoltre, in termini spaziali ideogrammatici, le ulteriori connessioni di collegamento ecologico oggi mancanti e da realizzare con apposite azioni progettuali volte all'implementazione della rete ecologica e della sua efficienza:
6. Nel caso dei corridoi ecologici corrispondenti ai corsi d'acqua, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle sponde e della vegetazione ripariale devono essere svolti combinando le esigenze di efficienza idraulica con quelle del miglioramento del loro ruolo ecologico.
7. Il Comune disciplina le modalità di gestione degli elementi della rete ecologica e fornisce gli indirizzi per la realizzazione dei nuovi corridoi ecologici attraverso il RUE, il Regolamento comunale del verde pubblico e privato, o altro strumento specifico.

8. Per la porzioni di territorio comunale interessata dalla ZPS, il Comune contribuisce alla formazione del Piano di gestione e recepisce le misure di conservazione emanate dall'Ente di gestione.
9. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'elaborazione e l'integrazione di specifici progetti pubblici e privati per la realizzazione o miglioramento di elementi della rete ecologica.

#### **Art.2.4 Formazione del bosco della cintura urbana**

1. Le parti di territorio circostanti l'abitato del capoluogo che assumono per il PSC una particolare valenza per il miglioramento della qualità ambientale delle zone urbane, per la formazione di reti di connessione ecologica ed anche per le esigenze di fruizione per attività del tempo libero. Per tali zone è previsto un intervento di sistemazione a verde di tipo estensivo, eseguito con le modalità proprie della selvicoltura naturalistica, nel rispetto dei criteri indicati nel RUE.
2. Le aree destinate alla formazione del bosco della cintura urbana non possono essere interessate da nuova edificazione in quanto destinate al potenziamento della vegetazione ed alle attività del tempo libero all'aria aperta.
3. Tali aree sono classificate come di aree agricole periurbane, nel senso che vi possono essere svolte le attività agricole compatibili, senza nuova edificazione, con esclusione della distribuzione di fanghi di depurazione e lo spandimento dei liquami.

Le aziende agricole operanti in questo ambito potranno essere considerate con criterio di priorità nella erogazione di specifici contributi finalizzati a compensarle per lo svolgimento di funzioni di tutela e miglioramento dell'ambiente naturale e cioè :

- presenza di copertura vegetale arborea ed arbustiva a carattere permanente con utilizzo di modelli colturali a basso impatto ambientale ed in particolare le tecniche dell'agricoltura biologica;
  - la complementarietà della utilizzazione del suolo e degli immobili per funzioni ricreative e del tempo libero;
  - la destinazione delle aziende agricole alla fruizione pubblica, anche con finalità didattiche, scientifiche e ricreative.
4. Il bosco della cintura, costituito da zone boscate e radure, potrà essere interessato da attività del tempo libero e dunque può essere consentita la realizzazione di:
    - sentieristica ciclopedonale,.
    - aree per la sosta ed il riposo delle persone.
    - attrezzature ricreative e di servizio per le attività del tempo libero all'aria aperta, ivi comprese le attrezzature sportive scoperte . E' consentita a questo scopo la realizzazione dei servizi di supporto attraverso il recupero delle costruzioni esistenti.



## **TITOLO III - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO**

### **Art. 3.1 Classificazione generale del territorio comunale**

1. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera d) e dell'art. A-16 comma 1 della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in tre categorie: territorio urbanizzato, territorio potenzialmente urbanizzabile e territorio rurale.
2. Il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistemate per usi urbani, o in corso di attuazione, e i singoli lotti interclusi. All'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella Tav. PSC\_1, la città storica (ACS), gli ambiti urbani consolidati urbani (AUC), gli ambiti da riqualificare (AR), gli ambiti specializzati per attività produttive (ASP), il polo funzionale (APF), le aree libere o edificate intercluse suscettibili di ospitare nuovi insediamenti o nuove dotazioni territoriali (ANS).
3. All'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica, nella Tav. PSC\_1, gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e nuove dotazioni territoriali (ANS) e gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie (ASP\_N).
4. Ai sensi dell'art.28 comma 3 della L.R.n.20/2000, le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal Piano Operativo Comunale. Ai sensi dell'art.30 comma 2 lett. a) della L.R. n.20/2000 non è considerata variante al PSC la rettifica non sostanziale della perimetrazione degli ambiti per nuovi insediamenti individuati dal PSC, effettuata in sede di POC a seguito di una valutazione più precisa delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.

### **Art. 3.2 Indirizzi riguardo al dimensionamento dello sviluppo urbano residenziale**

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e delle condizioni di sostenibilità del territorio, e con riferimento ad un orizzonte temporale di 15 anni, il PSC assume il limite di un dimensionamento massimo dello sviluppo urbano per la funzione residenziale pari a circa 2.000 nuovi alloggi teorici convenzionali, che si traducono convenzionalmente in 220.000 mq di Sc. <sup>1</sup> Al raggiungimento di tale soglia il POC non potrà più programmare ulteriori trasformazioni che diano luogo a nuova offerta abitativa.
2. Rientrano nel dimensionamento di cui al punto 1:
  - a) le potenzialità insediative dei PUA approvati prima dell'adozione del PSC e non ancora attuate, che corrispondono a 1020 alloggi convenzionali;
  - b) le potenzialità insediative dei PUA che potranno essere approvati anche dopo l'adozione del PSC in attesa del primo POC, sulla base delle norme del PRG e delle disposizioni transitorie del PSC ( Titolo VI);
  - c) le potenzialità insediative che saranno programmate con il POC negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, ivi comprese le quote di Edilizia Residenziale Sociale;

---

<sup>1</sup> Dall'analisi dell'attività edilizia residenziale recente (vedi Quadro conoscitivo) si desume una dimensione media dell'alloggio pari a 100mq. di SU, che si possono equiparare ad una pari dimensione di Sc, in virtù dell'analogia tra la nuova e la precedente unità di misura. Ai fini del dimensionamento del Piano la misura dell'alloggio medio realizzabile è incrementata del 10%, quindi arrotondata a mq. 110 di Sc, per tenere conto della quota stimata di produzione edilizia destinata, nelle aree urbane, a funzioni complementari alla residenza, quali il commercio di vicinato, l'artigianato dei servizi, i piccoli uffici.

- d) le potenzialità insediative che saranno programmate con il POC negli ambiti da riqualificare, nel caso di destinazioni residenziali;
  - e) tutte le altre potenzialità insediative residenziali che potranno eventualmente essere programmate con il POC anche negli ambiti urbani consolidati;
  - f) le potenzialità insediative aggiuntive che si stima realizzabili nel territorio rurale sulla base della disciplina del RUE attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti, nonché quelle realizzabili nella città consolidata con interventi diretti disciplinati dal RUE (stimate in circa 180 alloggi).
3. Al netto delle potenzialità di cui alle precedenti lettere a) ed f), si definisce per differenza un dimensionamento massimo programmabile (con il POC, ovvero con PUA approvabili ai sensi del PRG in attesa del primo POC) pari 800 alloggi, che si traducono convenzionalmente in 88.000 mq di Sc.
  4. Il POC programma nel tempo la graduale attuazione dello sviluppo residenziale tenendo conto dell'indirizzo di distribuire la quantità di cui al punto 3 nell'arco temporale di quindici anni e delle dinamiche della domanda abitativa.

### **Art. 3.3 Indirizzi riguardo al dimensionamento degli ambiti specializzati per le attività produttive secondarie e terziarie**

1. Il PSC definisce gli ambiti di potenziale localizzazione e il dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie sulla base di una programmazione dell'offerta coerente con le disposizioni del PTCP, che riconosce nel territorio comunale di Mirandola un unico macro-ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale articolato in tre grandi aree produttive (a sud verso San Giacomo, a nord-ovest a cavallo di via Gramsci e a nord il villaggio del Bosco Monastico). Tutte le altre aree produttive in essere sono considerate di rilievo comunale.
2. Il PSC individua nuove aree potenzialmente urbanizzabili per ospitare insediamenti produttivi esclusivamente nel capoluogo, per una superficie territoriale di circa 31,4 Ha (di cui circa 12 Ha conferma di previsioni del PRG), la conferma di un ambito già precedentemente previsto nel PRG per attività di natura terziaria, le altre aree individuate rappresentano le potenzialità di sviluppo dell'ambito di rilievo sovra-comunale verso nord ai sensi del PTCP, da attuarsi in relazione all'effettivo andamento della domanda.
3. Gli altri Ambiti specializzati per attività produttive individuati dal PSC sono "di rilievo comunale", da consolidare nella loro dimensione attuale, fatte salve le eventuali esigenze di ampliamento di aziende già insediate nell'ambito stesso. Tali ambiti confermano insediamenti produttivi già attuati o in corso di attuazione.
4. Oltre che negli ambiti specializzati di cui sopra, una quota di nuove superfici per attività terziarie, commerciali e di servizio potrà essere realizzata in forma distribuita negli ambiti da riqualificare e negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, secondo percentuali massime di destinazioni d'uso non residenziali che saranno definite in sede di POC, e limitatamente a tipologie di attività compatibili con il carattere prevalentemente residenziale o turistico di tali ambiti.:
5. Per quanto riguarda le attività commerciali di rilievo sovracomunale, il PSC assume e fa proprie le determinazioni del PTCP in materia, pertanto il RUE e il POC, per quanto di competenza di ciascuno, ne assumeranno le determinazioni e la relativa normativa.
6. Nel territorio comunale si individua l'ambito produttivo nord-est del capoluogo potenzialmente idoneo all'insediamento ex-novo di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR).

### Art. 3.4 Perequazione urbanistica e diritti edificatori

1. Il PSC, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000, attua la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.
2. La perequazione urbanistica si applica mediante il POC, agli ambiti idonei alla trasformazione urbanistica, sia destinati ai nuovi insediamenti che agli ambiti urbani consolidati o alla città storica, che qualora venga individuata la necessaria acquisizione al patrimonio pubblico di porzione di territorio per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; o ancora aree del territorio rurale che si intenda acquisire per la realizzazione di infrastrutture o dotazioni ecologiche; riguarda anche immobili da demolire qualora previsto espressamente. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano in condizioni omogenee.
3. Per 'diritto edificatorio' (DE) si intende la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di determinate aree nel caso in cui tali aree ed eventuali soprastanti edifici siano da trasformare o demolire o siano ceduti al Comune. Il diritto edificatorio si conforma, quindi, solo nel momento in cui il POC definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detti immobili ed è attuabile esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. A tal fine il POC può stabilire il trasferimento del diritto edificatorio dall'area alla cui proprietà viene riconosciuto ad altra area specifica nella quale è ammessa la sua trasformazione in effettiva edificazione.
4. Il POC assegna il diritto edificatorio ai proprietari delle aree interessate dalla trasformazione urbana o che si intenda acquisire al patrimonio pubblico in misura proporzionale all'entità delle aree in proprietà. L'entità del diritto edificatorio di ciascuna area è quantificata in termini di mq di Sc per ogni mq. della superficie dell'area ed è stabilita secondo una specifica casistica delle aree potenzialmente interessabili, in rapporto a differenti condizioni di fatto e di diritto. La casistica è la seguente:
  - a) Diritto Edificatorio per le aree finalizzate al completamento del bosco di cintura: 0,05 mq/mq, oltre alla SC di eventuali edifici esistenti.

Tale DE vale sia per gli specifici Ambiti per nuovo insediamento urbano (ANS\_2 di cui al successivo art. 4.6) che potranno essere interessati dall'edificazione, sia per le porzioni di Ambito agricolo periurbano, sulle quali dovrà essere realizzato il bosco di cintura.
  - b) Diritto Edificatorio per le altre aree (non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate) da interessare con nuovi insediamenti: 0,25 mq/mq.

Tale DE vale sia per gli altri Ambiti di nuovo insediamento urbano (ANS\_1) destinati a funzioni residenziali o per attività terziarie o commerciali, sia per le aree ricomprese negli Ambiti per nuovi insediamenti produttivi (ASP\_N di cui al succ. art. 4.7);
  - c) Diritto Edificatorio per gli Ambiti di riqualificazione (AR): 0,30/0,35 mq/mq.
  - d) Diritto Edificatorio compensativo (da trasferire) eventualmente attribuibile ad aree ricadenti nel territorio rurale, nel caso che si intenda acquisirle gratuitamente alla proprietà del Comune per pubblica utilità: da 0,02 a 0,05 mq/mq.
5. E' demandata al POC la precisazione del valore del diritto edificatorio, potendo anche differenziare l'attribuzione in relazione al raggiungimento di determinati livelli di qualità dell'intervento, comunque entro i seguenti limiti:
  - entro un incremento massimo del 10% nel caso in cui nel comma precedente sia stabilito un valore unico;
  - entro l'intervallo di valori stabilito, nel caso in cui nel comma precedente sia stabilito un intervallo di valori.

In ogni caso, ciascun POC, a tutte le aree che vengano inserite nella programmazione per essere interessate da trasformazioni, che ricadano nella medesima casistica e assicurino gli stessi livelli di qualità dell'intervento, deve essere attribuito lo stesso valore. All'interno dei citati livelli di qualità dell'intervento potrà essere premiato ed incentivato anche il ricorso volontario a strumenti concorsuali per la progettazione dei nuovi insediamenti.

6. Le aree soggette a vincoli non indennizzabili derivanti da leggi o piani sovraordinati e che comportino una sostanziale inedificabilità, ancorché inedificabili di per se stesse, possono tuttavia essere ugualmente ricomprese dal POC entro comparti attuativi di nuovi insediamenti, qualora siano funzionali all'insediamento, come aree a verde, pubblico o privato, aree scoperte pertinenziali, parchi urbani, parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, nei limiti in cui ciascuna di dette utilizzazioni sia compatibile con il vincolo specifico a cui l'area è soggetta. In tal caso tali aree partecipano del meccanismo perequativo, ma con un valore del DE base ridotto della metà.

In specifico il valore del DE base, di cui al comma 4 lettera a), è ridotto alla metà nelle porzioni che ricadono esclusivamente nei seguenti vincoli:

- nelle fasce di rispetto dei depuratori;
  - nelle fasce di rispetto degli elettrodotti;
  - nelle fasce di rispetto cimiteriale;
  - nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua riportate nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1);
  - nei complessi archeologici e nelle aree di accertata e rilevante consistenza archeologica riportate nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1).
7. Lo sviluppo residenziale programmato di cui al punto 3 dell'art. 3.2 si attua in parte attraverso l'attribuzione di diritti edificatori perequativi, riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana e destinabili alla realizzazione di unità immobiliari per il libero mercato, e in parte attraverso l'utilizzo di quote di edificabilità aggiuntiva che il POC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale per pubbliche finalità, e in particolare per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS); tali quote di edificabilità potranno essere collocate nelle aree edificabili di cui l'Amministrazione Comunale potrà disporre gratuitamente negli ambiti per nuovi insediamenti, in applicazione dell'art. 1 commi 258 e 259 della L. 24/12/2007 n. 244, dell'art. A-6 ter della L.R. 20/2000 e degli artt 3.6 e. 4.6 delle presenti norme .
  8. Diritti edificatori compensativi: il POC può inoltre assegnare un diritto edificatorio compensativo ai proprietari di edifici da cedere al Comune o da demolire, in misura proporzionale alla SF e/o alla Sc legittimamente in essere degli immobili stessi secondo una proporzione stabilita in sede di POC.

### **Art. 3.5 Edilizia Residenziale Sociale e offerta pubblica di aree produttive**

1. Il PSC assume le definizioni di edilizia residenziale sociale (ERS) e di alloggio sociale di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22/04/2008 e successive modificazioni.
2. Al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione Comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli, il PSC assume l'obiettivo che il 20% del dimensionamento programmabile di nuovi alloggi di cui all'articolo 3.2 comma 3 sia costituita da ERS.
3. Il POC, tenendo conto di valutazioni aggiornate sulle caratteristiche della domanda, stabilisce l'obiettivo quinquennale da raggiungere in materia di ERS e le tipologie specifiche di alloggi sociali da realizzare, privilegiando la realizzazione di alloggi, di proprietà pubblica o privata, con vincolo permanente o a medio termine di essere affittati a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso concordate con l'Amministrazione Comunale. Potranno peraltro contribuire all'obiettivo di cui al comma

precedente anche altre forme di ERS quali ad esempio la locazione temporanea con patto di futura vendita, o l'edilizia convenzionata per la vendita.

4. Ai fini del raggiungimento dell'obiettivo di cui al comma 3:
  - a) nel caso di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (comprensivi delle funzioni complementari alla residenza), è prescritta la cessione al Comune, a titolo gratuito di una quota di aree edificabili urbanizzate pari al 20 per cento delle aree destinate a nuove costruzioni;
  - b) nel caso di nuovi insediamenti produttivi (ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso), è prescritto il versamento al Comune di un contributo economico per l'ERS, la cui entità è stabilita dal POC e oggetto di specifici accordi con i soggetti attuatori;
  - c) nel caso di interventi di riqualificazione negli ambiti AR di cui all'art. 4.4, è prescritto il versamento al Comune di un contributo economico per l'ERS oppure la realizzazione di una quota di ERS, la cui entità è stabilita dal POC e oggetto di specifici accordi con i soggetti attuatori.
5. Il POC, nel definire gli obiettivi di ERS per ogni comparto di cui programma l'attuazione, dispone che le quote di ERS siano pienamente integrate in tessuti urbani omogenei insieme con le residenze a libero mercato; a tal fine in ogni nuovo complesso insediativo, di norma e salvo eccezioni, l'ERS non dovrà rappresentare più del 35% delle residenze complessive.
6. Nel caso di nuovi insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, è prescritta la cessione al Comune, a titolo gratuito di una quota di aree edificabili urbanizzate pari al 15 per cento delle aree destinate a nuove costruzioni, per realizzare un'offerta insediativa a prezzi agevolati ovvero agevolare interventi di riqualificazione urbana o riallocazione di attività produttive. In casi particolari, da prevedersi nel bando del POC, può essere prevista la monetizzazione della percentuale suddetta.
7. Riguardo alle aree che vengano cedute al Comune ai sensi dei commi 4 e 6, il POC ne stabilisce le modalità attuative, tramite assegnazione con procedure di evidenza pubblica ad operatori disponibili a realizzare interventi rispondenti a definite finalità di interesse pubblico.

### **Art. 3.6 Modalità di attuazione delle trasformazioni urbane attraverso il POC**

1. Il POC, tenendo conto delle condizioni di sostenibilità e limitazioni espresse dalla ValSAT che sono cogenti:
  - a) individua le aree da interessare con interventi di trasformazione urbanistica o che l'Amministrazione comunale intende acquisire per finalità pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica;
  - b) definisce il perimetro e l'estensione di ciascun comparto di attuazione, anche a forma di 'arcipelago', da attuare con un unico PUA, ovvero definisce le regole e le condizioni per la costituzione di comparti ad arcipelago;
  - c) per ciascun comparto, stabilisce le linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare, la capacità insediativa (quantità di edificazione) da realizzare, le destinazioni d'uso previste, anche in forma di quote percentuali massime e minime per ciascuna destinazione d'uso o gruppo di destinazioni d'uso, l'estensione massima della superficie fondiaria pertinenziale all'edificazione o a verde privato, e il correlato obbligo di cessione al Comune di tutte le restanti aree;
  - d) per ciascun comparto, descrive le principali caratteristiche fisico-morfologiche, sociali ed economiche degli interventi da realizzare e individua graficamente lo schema di massima della viabilità, le porzioni ove concentrare la nuova edificazione, le aree da sistemare e cedere al Comune come attrezzature e spazi collettivi, le funzioni a cui tali

- aree potranno essere destinate, le dotazioni ecologiche e ambientali da realizzare, nonché, eventualmente, gli edifici preesistenti da conservare o da demolire; definisce le invarianti paesaggistiche interne al comparto, da preservare, e le modalità attuative da adottare per un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento di progetto;
- e) definisce il livello di coerenza delle individuazioni grafiche di cui alla lettera precedente ovvero i limiti di ammissibilità di eventuali scostamenti in sede di PUA, o di progetto unitario convenzionato;
  - f) definisce le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata, anche tenendo conto dell'art. 78 del PTCP, e le opere di infrastrutturazione generale, o di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi a carico, in tutto o in parte, dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000;
  - g) definisce i tempi di attuazione da stabilirsi nelle convenzioni dei PUA, di norma non superiori a cinque anni per quanto riguarda le opere pubbliche e le cessioni di aree al Comune;
  - h) può eventualmente stabilire la percentuale massima della capacità edificatoria del comparto che potrà essere effettivamente edificata nell'arco di validità del POC stesso, rimandando al POC successivo la quota rimanente.
2. Il POC stabilisce la capacità insediativa complessiva da realizzare in ciascun comparto tenendo conto delle specifiche condizioni di contesto e nel rispetto dei limiti massimi di densità territoriale indicati negli articoli del Titolo IV. In particolare, negli ambiti di nuova urbanizzazione e negli ambiti da riqualificare l'edificabilità complessiva prevista potrà essere costituita dalla sommatoria:
- a) dei diritti edificatori spettanti alle proprietà di tutti gli immobili facenti parte del comparto, ai sensi dell'art.3.4;
  - b) degli eventuali diritti edificatori compensativi che l'Amministrazione comunale intenda collocare nel comparto trasferendoli da altre aree;
  - c) della quota aggiuntiva di edificazione che l'Amministrazione comunale intenda attribuire ai soggetti attuatori a compensazione di eventuali oneri aggiuntivi, non attinenti alle condizioni necessarie di cui al precedente comma 1 lettera f), di cui essi si facciano carico, sulla base di specifici accordi;
  - d) nei comparti residenziali, della quota aggiuntiva di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione comunale da collocare nel comparto per la realizzazione di edilizia residenziale sociale;
  - e) nei comparti per attività produttive, della quota aggiuntiva di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione comunale da collocare nel comparto per le finalità pubbliche sopra espresse.
3. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti anche aree ricadenti in ambiti urbanistici diversi, potendo in tal caso redistribuire diversamente le potenzialità edificatorie e le dotazioni territoriali pertinenti a ciascun ambito, ferme restando le condizioni di sostenibilità espresse nella ValSAT e la salvaguardia delle valenze ambientali paesaggistiche o storico culturali riconosciute nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1).
4. Per selezionare, tra tutte quelle individuate dal PSC, le aree nelle quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione o sostituzione o riqualificazione, e per formare i comparti da attuarsi con un unico PUA, il Comune attiva procedure concorsuali di evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e le prestazioni definite dal PSC e nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana del POC. Al concorso possono prendere parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili interessabili da trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione

delle procedure concorsuali il Comune può stipulare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

5. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:
  - dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
  - dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L. 19 ottobre 1998, n. 366.
6. **Modalità di attuazione.** Ciascun comparto si attua di norma attraverso l'approvazione di un PUA, di iniziativa pubblica o privata. Nel caso in cui siano stati sufficientemente precisati nel POC stesso gli interventi da effettuare, può prevedersi una procedura di attuazione diretta, attraverso il rilascio di uno o più titoli abilitativi previa approvazione di un progetto planivolumetrico unitario accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione.
7. **Contenuti dei PUA.** Il PUA individua:
  - a) le superfici fondiarie nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori attribuiti ai soggetti attuatori di cui alle lettere a) e c) del precedente comma 2;
  - b) le superfici fondiarie, distinte da quelle precedenti, destinate ad ospitare la capacità edificatoria prevista dal POC per trasferimenti di diritti edificatori da altrove ovvero attribuita all'Amministrazione comunale per l'ERS e altre finalità pubbliche;
  - c) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali;
  - d) le superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi e le specifiche utilizzazioni;
  - e) le superfici destinate a dotazioni ecologiche ed ambientali.

La convenzione che accompagna il PUA deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui alle precedenti lettere b), c), d) ed e), ovvero, per le aree di cui alla lettera b), le modalità di utilizzazione sulla base di accordi con i medesimi soggetti attuatori o altri soggetti privati, comunque a fronte del perseguimento di pubbliche finalità.

### **Art. 3.7 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti**

1. Negli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, di cui agli artt. 4.4, 4.6 e 4.7, gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine il PUA, o il progetto unitario convenzionato ove il POC consenta questa procedura, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono.

Le disposizioni di cui ai punti seguenti, sono inoltre da applicarsi in via tendenziale e preferenziale, nei limiti consentiti dalle condizioni date, ma non vincolante, anche nei PUA riguardanti ambiti consolidati.

In sede di elaborazione del POC, nel programmare l'attuazione dei comparti di nuova urbanizzazione, deve essere preventivamente verificato che le condizioni dettate nei punti seguenti possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

2. **Analisi del sito**

La progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi deve essere preceduta da una esauriente caratterizzazione del sito oggetto di intervento per quanto riguarda gli agenti fisici. A tal fine va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

- localizzazione geografica dell'area geografica di intervento,

- clima igrotermico: dati climatici, intensità e stagionalità delle precipitazioni; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
- caratteristiche fisiche del sito: pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, caratteristiche geologiche, stratigrafiche, geotecniche, sismiche ed idrogeologiche, ecc.;
- contesto del sito: edifici e strutture adiacenti (caratteristiche tipologiche, densità, altezze), relazione dell'area con strade esistenti, disponibilità di luce naturale; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti; altre caratteristiche rilevanti;
- alberi presenti nel sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);
- caratteristiche fisiche e funzionali delle strade al contorno dell'intervento;
- disponibilità di fonti energetiche rinnovabili; possibilità di allacciamento a reti di teleriscaldamento;
- clima acustico prima dell'intervento;
- presenza di campi elettromagnetici.

### 3. **Efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra**

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

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

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

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

4. In sede di PUA, ai sensi della L.R. 26/2004 art. 5, deve essere valutato, attraverso uno specifico studio di fattibilità la possibilità di supplire almeno in parte al fabbisogno energetico del nuovo insediamento con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra (ad es. con impianti di cogenerazione e reti di teleriscaldamento. In sede di PUA o di POC, qualora ne assumano i contenuti, comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile totale superiore a 1.000 mq deve essere valutata

ai sensi della L.R. 26/2004, art.5 comma 4, la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/rigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento.

5. E' obbligatorio per i nuovi insediamenti il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica.

Nel caso di interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie complessiva superiore a 10.000 mq, l'alimentazione termica degli edifici attraverso le reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione rappresenta opzione prioritaria.

6. Gli interventi di riqualificazione e riuso dell'esistente, previsti nei PUA o nei POC, devono essere accompagnati da programmi di riqualificazione energetica degli edifici che consentano una riduzione complessiva delle emissioni di CO equivalente almeno pari al 50% rispetto a quelle della situazione preesistente, fatto salvo il rispetto delle normative contenute nel RUE e nella competente legislazione nazionale e regionale.

#### 7. **Acustica**

Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Zonizzazione Acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili, assumendo come prescrittivo quantomeno il rispetto della classe III per i nuovi insediamenti residenziali previsti.

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

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

#### 9. **Inquinamento luminoso**

Ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, in particolare in conformità alle norme e procedure di cui alla LR 29-09-2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e della rispettiva Direttiva Regionale di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05 e della Direttiva Regionale n°1688 del 18/11/2013 e successive modificazioni e integrazioni.

#### 10. **Sicurezza dal punto di vista geotecnico e sismico**

Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il PSC, che sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. Il POC, stabilisce l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nelle aree degli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, oltre che in conformità alle considerazioni contenute nelle schede di ambito contenute nella VALSAT, anche mediante adeguata analisi geologica finalizzata alla definizione del giudizio di fattibilità geotecnica delle previsioni urbanistiche, di cui al

punto H, del D.M. 11/03/1988 e con i contenuti di cui alla circolare regionale 1288/83 alla L.R. n. 19 del 2008 ed all'atto di indirizzo regionali per l'applicazione della LR 19/2008 – di cui alla Delibera di Giunta 121/2010 approvata il 01/02/2010, nonché l'approfondimento riguardo agli eventuali fattori locali di amplificazione sismica secondo le disposizioni vigenti.

Il PUA o il progetto di intervento devono essere accompagnati da modellazione geologica e modellazione geotecnica ai sensi di legge e delle disposizioni del RUE.

**11 Sistema idraulico, fognario e della depurazione.**

Con riferimento alle reti fognarie, in ciascun intervento di nuova urbanizzazione dovrà essere prevista la separazione delle acque nere dalle acque bianche, anche se confluenti in via transitoria in reti miste. Gli interventi dovranno tendere a minimizzare l'impermeabilizzazione delle superfici e dovranno adottare, per queste, tecnologie e materiali volti a ridurre il carico idraulico concordemente con quanto contenuto nella disciplina che regola l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica.

- 12 Negli ambiti di nuovo insediamento, residenziali o produttivi, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia sistemi costituiti da reti separate composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e le acque bianche contaminate (ABC), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche non contaminate (ABNC) finalizzati a limitare il carico di punta dell'apporto d'acqua piovana al sistema di smaltimento. Per gli ambiti di nuovo insediamento di tipo produttivo, gli interventi dovranno altresì prevedere l'introduzione del trattamento delle acque di prima pioggia e, in accordo con l'Ente gestore, dovrà essere verificata la possibilità di inviarle alla fognatura delle acque nere o in alternativa prevedere sistemi di depurazione dedicati.
13. I sistemi di raccolta delle acque bianche, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente, con la quale verranno anche preventivamente concordati i criteri di gestione. Il Comune, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, può promuovere la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi; la loro localizzazione dovrà essere precisata in sede di pianificazione operativa; le aree necessarie possono essere individuate come dotazioni ecologiche. Il progetto relativo a tali sistemi di raccolta è comunque subordinato al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente e/o dell'Ente gestore del vettore idraulico;
- 14 Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata. Per ogni ambito, in sede di POC, in accordo con l'Ente gestore, dovranno essere meglio definiti gli eventuali interventi necessari, che potranno essere alternativi oppure integrativi delle infrastrutture fognarie attuali, al fine di verificare la sostenibilità dei nuovi interventi; l'approvazione dei PUA è subordinata all'ottenimento del parere favorevole espresso dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale e dal Gestore del Servizio Idrico Integrato (titolato alla pianificazione strategica e funzionale delle infrastrutture fognarie) sul recapito o sui recapiti delle reti fognarie da realizzare nei singoli ambiti attuativi. Nel caso si rendesse necessaria l'esecuzione di nuove infrastrutture fognarie o di adeguamenti delle stesse, nonché degli impianti a servizio, quali sollevamenti o scolmatori di piena, tali pareri individueranno le modalità tecniche, i tempi di realizzazione nonché gli oneri eventualmente da porre a carico degli ambiti oggetto di trasformazione urbana, laddove le opere a rete da realizzare siano considerate ad uso esclusivo dei soggetti attuatori;. Qualora il ricettore finali risulti essere di dimensioni rilevanti, dovrà essere valutata la fattibilità tecnica dell'inserimento nelle reti acque bianche di deviatori di flusso/scolmatori di magra o di altri sistemi equivalenti, con recapito nella condotta acque nere, che consentano anche in condizioni di tempo secco la raccolta ed il trattamento delle eventuali acque reflue in esse convogliate (es. lavaggi piazzali, auto, etc.). La progettazione delle nuove infrastrutture fognarie dovrà, di norma, essere effettuata prevedendo verifiche con tempi di ritorno ventennali; le soluzioni strutturali previste dovranno inoltre essere tali da poter supportare eventuali ulteriori

incrementi di carico idraulico. Nelle schede di POC dovranno essere opportunamente definite le modalità e pertinenze specifiche relative ad eventuali opere di adeguamento di corpi idrici superficiali, all'eventuale acquisizione di scoli per uso pubblico (esistenti e in progetto) ed all'individuazione dei bacini di laminazione;

- 15 Negli interventi di trasformazione programmati dal POC nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell'invarianza idraulica, occorre valutare la possibilità di perseguire l'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque.
- 16 Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che sia effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.
- 17 Ove possibile in relazione alle caratteristiche locali del suolo e di permeabilità, nelle aree a destinazione residenziale e produttiva/commerciale deve essere effettuato, lo smaltimento in loco delle acque meteoriche (eccedenti le quantità stoccate con le tecniche di cui al Requisito cogente 8.2 del RUE), raccolte dalle superfici coperte dei fabbricati e degli insediamenti abitativi, o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda. Lo smaltimento di tali acque non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente.

Tutte le indicazioni specifiche riguardo allo smaltimento delle acque che sono espresse nelle schede di ValSAT per ciascun ambito urbanizzabile sono da considerarsi prescrittive, salvo successive differenti disposizioni dell'Autorità idraulica competente.

- 18 Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:
  - che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia, gli impianti a servizio, quali sollevamenti o scolmatori di piena, e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel POC e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;
  - che il rilascio graduale delle acque dagli invasi di laminazione ai corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto d'acqua, avvenga con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente;
  - che la capacità di smaltimento dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.
- 19 Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto ovvero di opere di laminazione ovvero alla realizzazione o potenziamento di impianti di depurazione, si deve intendere che la stipula della convenzione del PUA può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state progettate e finanziate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto, sulla base della convenzione stessa.
- 20 In sede di elaborazione del POC, nel programmare l'attuazione dei comparti di nuova urbanizzazione, deve essere preventivamente assicurato che le suddette condizioni possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

## 21 **Risparmio idrico.**

Negli ambiti per nuovi insediamenti, i Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, la predisposizione di apposite reti di adduzione e distribuzione delle stesse acque all'esterno dell'edificio. Le acque meteoriche così raccolte dovranno essere utilizzate, in alternativa alla fonte acquedottistica, per usi compatibili e comunque non potabili, quali l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali e pubbliche, per operazioni di pulizia dei cortili e spazi comuni, lavaggio di piazzali e lavaggi di auto e mezzi (nel caso di attività produttive). Il RUE specifica, nei requisiti cogenti degli edifici, le caratteristiche tecniche dei sistemi di raccolta e stoccaggio,

Con specifico riferimento agli ambiti produttivi, nei PUA dovranno essere previste (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) soluzioni tecnologiche che massimizzino il riutilizzo, il riciclo della risorsa idrica e l'utilizzo di acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva. In particolare i nuovi insediamenti produttivi dovranno, a questo fine, prevedere la realizzazione, quando tecnicamente possibile, di apposite reti di distribuzione (in particolare per acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi); in ogni caso dovrà sempre essere previsto il recupero e stoccaggio di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate.

Quando tecnicamente possibile, i nuovi insediamenti produttivi dovranno preferibilmente approvvigionarsi da acque superficiali e/o da acquedotti per l'alimentazione di cicli produttivi e/o circuiti tecnologici e per l'irrigazione delle aree a verde pubblico o privato dell'insediamento.

## 22 **Bonifica del suolo.**

Per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, che comportino una variazione di destinazione d'uso dei suoli e/o immobili da uso artigianale/industriale ad uso residenziale o terziario o a servizi o a verde, in sede di pianificazione operativa deve essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. In sede di approvazione del PUA devono essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

## 23 **Mobilità sostenibile.**

I piani attuativi devono prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, una rete di percorsi ciclabili, preferibilmente in sede propria e distinta rispetto alle carreggiate stradali e ai percorsi pedonali, adeguatamente collegata con la rete dei percorsi esterni preesistenti e dei percorsi di cui il comune abbia programmato l'attuazione, e attentamente progettata per garantire la sicurezza dei diversi utenti, con particolare riguardo alle intersezioni con i percorsi carrabili e quelli pedonali. Tale rete dovrà essere finalizzata ad assicurare un collegamento diretto tra nuclei insediati limitrofi, l'accesso alle aree d'interesse sociale, culturale e commerciale, ai nodi del trasporto pubblico e ai grandi sistemi ambientali. Il RUE detta le caratteristiche tecniche minime delle piste ciclabili e dei parcheggi e depositi per biciclette.

Gli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione residenziale con una superficie utile complessiva superiore a 10.000 mq devono prevedere nelle strade urbane di quartiere il limite di velocità inferiore ai 30 km/h e interventi di riduzione dello spazio di circolazione delle auto (con conseguente eliminazione di soste in doppia fila), realizzazione di parcheggi a spina, aumento dello spazio dedicato alle piste ciclabili ed alla mobilità pedonale e creazione di aree sicure adibite alla collettività.

24 **Requisiti tecnici degli edifici.**

In attesa di Atti regionali di coordinamento tecnico in materia, il RUE assume i requisiti cogenti come definiti nel Regolamento Edilizio-tipo della Regione Emilia-Romagna e dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 156 del 4/03/08 e s.m.i..

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



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

### Art. 4.1 Città storica

1. **Definizione.** Costituiscono la città storica, i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici.
2. **Determinazioni del PSC.** Nel comune di Mirandola si considera “città storica” la città murata racchiusa entro i viali di circonvallazione, secondo la perimetrazione già oggetto del Piano di Recupero approvato con delibera del C.C.n. 146 del 23/07/2001 e successive modificazioni e del Piano della Ricostruzione ai sensi della L.R.16/2012 approvato con delibera di C.C. del 31/03/2014.
3. Della città storica sono da conservare e valorizzare sia l'edificato storico, nella sua consistenza volumetrica e morfologica, che gli spazi che relazionano storicamente le diverse parti, anche attraverso l'eliminazione degli elementi incongrui ed il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere previsti soltanto se coerenti con le regole dell'urbanizzazione storica, come desumibili dalla cartografia storica e dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali.

Il PSC attribuisce i medesimi obiettivi di tutela e valorizzazione al pari della città storica al patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e/o di pregio storico-culturale e testimoniale individuato nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1).

4. **Obiettivi da perseguire.** Il PSC, negli elaborati del Quadro conoscitivo e nella Relazione illustrativa, individua i fattori di criticità funzionale e ambientale che interessano la città storica e le strategie e le principali linee di azione da perseguire. Di seguito si richiamano in estrema sintesi i principali obiettivi:
  - valorizzare il patrimonio urbano storico non solo come bene culturale ma anche come offerta complessiva di qualità ambientale, servizi, funzioni, attività culturali, capace di promuovere l'economia della città e del suo territorio;
  - creare le condizioni che agevolino e rendano appetibile la residenza nel centro storico, agevolando il recupero degli edifici ad uso abitativo e assicurando ai residenti adeguata dotazione di servizi;
  - potenziare l'attrattività commerciale del centro e la sua frequentazione; individuare nel centro storico o al suo contorno possibili opportunità di insediamento di medie strutture di vendita o gallerie commerciali o complessi commerciali di vicinato, comunque entro i limiti delle aggregazioni di rilevanza comunale;
  - riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici aperti esistenti; incrementare l'utilizzo dello spazio pubblico per eventi; governare l'uso dello spazio pubblico aperto da parte delle attività commerciali e artigianali; aumentare la dotazione di aree pedonalizzate o a traffico limitato .
4. **Direttive al RUE.** Il RUE specifica la disciplina particolareggiata degli interventi diretti ammissibili in ciascuna delle unità edilizie della città storica, precisando le categorie di tutela da applicarsi alle singole unità edilizie e le Unità minime di intervento, nel rispetto delle limitazioni e dei condizionamenti derivanti dai vincoli riportati nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1), e ferme restando le competenze degli organi del Ministero dei Beni Culturali nel caso di beni vincolati. Il RUE può esprimere direttamente tale disciplina particolareggiata, ovvero fare riferimento al Piano di Recupero e al Piano della Ricostruzione vigenti, di cui al comma 2.

5. Ai sensi della L.R. 20/2000, nel centro storico la disciplina particolareggiata degli interventi edilizi si attiene ai seguenti limiti :
  - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato, in particolare incentivando le funzioni non residenziali ai piani terreno;
  - c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
  - d) la viabilità storica deve essere conservata nel suo assetto e nella sua sezione, ivi compresi gli elementi di pertinenza meritevoli di tutela.

Ai sensi del comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20, le aree espressamente individuate nella Tav. 1 del PSC, corrispondenti alle "Unità Minime di Intervento Speciali" individuate nella Tav. PdRIC 3 del Piano della Ricostruzione, possono derogare dalle disposizioni di cui al presente comma, nei limiti precisati nel medesimo Piano della Ricostruzione.

6. Nel disciplinare gli interventi edilizi diretti, deve essere perseguita la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici dell'edificio, favorendone peraltro la manutenzione e l'adeguamento tecnologico, in particolare dal punto di vista dell'efficienza energetica e della sicurezza sismica.
7. **Destinazioni d'uso.** Nella città storica le funzioni caratterizzanti sono i servizi pubblici, la residenza e le attività di servizio pubbliche e private, sia di rilevanza generale che riferite all'utenza locale. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano utili alla vitalità della città storica il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali compatibili. Altre funzioni potranno essere previste solo in sede di POC, nella misura in cui rientrino in criteri di compatibilità con la funzione residenziale e la valorizzazione culturale, in relazione ai possibili impatti.

Per quanto riguarda in particolare le attività commerciali di vicinato, i pubblici esercizi e i servizi alla persona, nelle strade ove maggiormente si concentrano ne va salvaguardata la permanenza e lo sviluppo, attraverso disposizioni normative che vietino o limitino, nei piani terreni degli edifici, le possibilità che vengano sostituite con altre destinazioni d'uso.

8. **Direttive al POC.** Il POC può individuare e programmare interventi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni, per lo sviluppo delle attività economiche e sociali, per la tutela e valorizzazione del tessuto storico, attraverso progetti specifici, di iniziativa pubblica o privata; (ad es. progetti di arredo urbano, Programmi di Valorizzazione Commerciale, ecc.).
9. Il POC può inoltre individuare eventuali aree o immobili da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche prevedendo a tal fine l'attribuzione alla proprietà di diritti edificatori ai sensi dell'art. 3.4, da trasferire all'esterno del Centro Storico, in area idonea all'edificazione.

#### **Art. 4.2 Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali**

1. **Definizione.** Per ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le funzioni caratterizzanti sono la residenza, prevalentemente permanente, i servizi urbani e le attività complementari alla residenza quali in commercio, le attività terziarie diffuse, l'artigianato dei servizi. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e

attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento o ristrutturazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio.

2. **Determinazioni del PSC.** All'interno di questi ambiti nella Tav. C.3.1 del Quadro Conoscitivo sono distintamente individuati tessuti urbani che presentano caratteristiche diverse, per epoca di impianto, per densità e tipologie prevalenti, o per essere frutto di piani attuativi unitari, e conseguentemente presentano differenti livelli di qualità o criticità e differenti livelli di dotazioni pubbliche. Tali tessuti possono richiedere interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento o sostituzione delle singole unità edilizie, accorpamento di più unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana.

Sulla scorta di tale analisi, il PSC individua nella Tavola PSC\_1 due tipologie di Ambiti urbani consolidati:

- gli Ambiti urbani consolidati di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici (AUC\_Q);
- gli Ambiti consolidati costituiti da tessuti urbani misti, di norma di impianto non recente, da rigenerare (AUC\_R).

3. **Obiettivi da perseguire.** Nell'intero territorio urbano consolidato a più marcata caratterizzazione residenziale il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili; il consolidamento e rafforzamento delle funzioni di servizio e commerciali in particolare negli assi urbani in cui tali funzioni si concentrano;
- il mantenimento, la qualificazione e, ove occorra, l'integrazione degli attuali livelli dei servizi pubblici;
- l'incremento diffuso del verde, sia pubblico che privato;

il miglioramento delle condizioni di salubrità ambientale attraverso in particolare il controllo dell'inquinamento aereo ed acustico e l'ammodernamento del sistema di smaltimento dei reflui;

- gli interventi rivolti a favorire la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono fra loro le scuole, le aree di concentrazione dei servizi pubblici e privati e le fermate del trasporto pubblico;
- gli interventi rivolti a favorire l'uso e l'efficienza del trasporto pubblico;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza degli utenti più deboli, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle strade locali residenziali e nelle strade a valenza commerciale;
- l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, nelle situazioni locali di carenza.
- l'ammodernamento del patrimonio edilizio, favorendo in particolare gli interventi di sostituzione degli edifici non adeguati dal punto di vista energetico, impiantistico e sismico.

Per quanto riguarda gli ambiti AUC\_R, gli interventi di sostituzione degli edifici non adeguati potranno avvenire anche prevedendo interventi di ragionevole incremento della densità edilizia, sempre nel rispetto dei livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi.

Obiettivo specifico per gli ambiti AUC\_Q è invece il sostanziale mantenimento dell'attuale già adeguato livello di dotazione ed assetto complessivo dei tessuti.

4. **Destinazioni d'uso.**

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

Il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano da considerare ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC o solo attraverso specifiche procedure attuative.

5. **Capacità insediativa.** Negli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva esclusivamente derivante dal completamento dell'attuazione di PUA approvati e in corso di avanzata realizzazione ovvero, in termini modesti, da interventi in singoli lotti non attuati di piccola dimensione o da interventi di sostituzione e di rigenerazione urbana, ove ammissibili, di entità non quantificabile e comunque trascurabile, o ancora per realizzazione di attrezzature collettive. Tali possibilità di un incremento di carico urbanistico sono stimate e quantificate all'art. 3.2 comma 2.

6. **Direttive al RUE.** Il RUE definisce un'articolazione degli Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali dell'ambito AUC in sottoambiti. Tale individuazione, andrà condotta sulla base delle differenti condizioni di attuazione, differenti densità edilizie medie o diversi mix di funzioni insediate e insediabili prendendo a riferimento il Quadro conoscitivo e tenendo conto dell'individuazione del PSC degli ambiti AUC\_Q e AUC\_R, che potrà essere meglio dettagliata. Il RUE distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi viarie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi.

Nel rispetto delle limitazioni e dei condizionamenti derivanti dai vincoli riportati nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1), il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili, di recupero, di cambio d'uso, di sostituzione edilizia, nonché eventualmente di ampliamento o nuova costruzione ove opportuno, anche differenziando i parametri edilizi ed ambientali nei diversi sub-ambiti; in particolare individua quelle zone nelle quali, per consolidare l'equilibrio attuale del carico urbanistico, non è opportuno consentire addensamenti dell'edificato esistente. Il RUE detta disposizioni riguardo alla quote minime di superficie permeabile da conservare nei lotti e alla dotazione minima di verde privato. Laddove la normativa del RUE preveda un indice massimo di densità edilizia per gli interventi di nuova edificazione in lotti liberi, esso non potrà essere superiore a  $UF_{max} = 0,80$  mq./mq..

7. Per le aree in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, facendo riferimento, di norma, alla capacità insediativa massima e ai parametri edilizi previsti nel PUA stesso, fatti salvi gli eventuali interventi di miglioramento dell'efficienza energetica.

8. **Direttive al POC.** Il POC, sulla base del Documento programmatico per la qualità urbana, può individuare e disciplinare:

- particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi ed ambientali fissati dal RUE o dalle destinazioni d'uso fissate dal RUE;
- altri particolari interventi che sia opportuno attuare tramite un PUA o assoggettare a specifica convenzione;

- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano.

#### **Art. 4.3 Ambiti specializzati per attività produttive (ASP)**

1. **Definizione.** Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate, o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati o di accordi sottoscritti.
2. **Obiettivi da perseguire.** Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:
  - la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
  - la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
  - la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti connessi a sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;
  - il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.
3. **Destinazioni d'uso.** Il RUE, ai fini della disciplina degli interventi edilizi diretti ammissibili, provvede ad articolare gli ambiti ASP in relazione alle differenti destinazioni d'uso prevalenti, distinguendo quelli per attività prevalentemente produttive e/o logistiche da quelli per attività prevalentemente commerciali e terziarie.

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

- le medie strutture di vendita di prodotti alimentari sono ammissibili esclusivamente ove siano già legittimamente in essere;
- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita di prodotti non alimentari è ammissibile solo entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale;
- il commercio di vicinato non è di norma ammesso salvo eventuali attività preesistenti;
- è ammissibile il commercio all'ingrosso;
- sono in genere ammissibili, salvo disposizioni specifiche, i servizi per le imprese e i loro addetti, le attività ricettive, le attività ricreative, sportive e di spettacolo;
- la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale e in forma integrata con l'edificio produttivo; è ammessa inoltre la sua permanenza nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- non è ammesso l'insediamento ex-novo di stabilimenti a rischio di incidenti rilevante (RIR),
- sono ammissibili le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali;
- sono ammissibili gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

4. **Capacità insediativa** . In questi ambiti la capacità insediativa è pari a quella esistente, incrementabile essenzialmente col completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati e in corso di realizzazione ed eventuali interventi di sostituzione o integrazione edilizia.
5. **Direttive al RUE**. Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione sono disciplinati dal RUE e dagli eventuali PUA vigenti e avvengono di norma per intervento diretto, salvo casi specifici, in particolare nel caso di sostituzione di grandi insediamenti produttivi dismessi.
6. **Parametri edilizi ed ambientali**. Negli ambiti ASP, fatte salve le aree comprese in comparti in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano i parametri definiti dal rispettivo PUA, fino alla scadenza della relativa convenzione, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali da rispettare. Nel caso di interventi diretti di nuova costruzione o sostituzione (fatti salvi gli ampliamenti di edifici esistenti) i parametri stabiliti dal RUE devono comunque rispettare i seguenti:
  - UF max = 0,7 mq./mq.;
  - SP min = 10% della SF.
7. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi collettivi.
8. Nelle unità edilizie a tipologia residenziale o ex-rurale che risultino inglobate negli ambiti specializzati per attività produttive, il RUE può prevedere interventi di cambiamento d'uso e sostituzione edilizia nella direzione dell'omogeneizzazione con le destinazioni d'uso dell'ambito; può inoltre consentire la permanenza e consolidamento di tali presenze purché non si incrementino le condizioni di conflittualità con il contesto produttivo.
9. **Direttive al POC**. In sede di POC è possibile prevedere e disciplinare specifici interventi di trasformazione o integrazione di particolare rilevanza, anche in deroga ai parametri definiti dal RUE per gli interventi diretti.
10. **Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR)**. Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti in stabilimenti "a rischio di incidente rilevante" (RIR) che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati o ambiti per nuovi insediamenti urbani.
11. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs 334/99 e s.m., questo dovrà assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento RIR, fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente manifatturiere o logistiche o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.

Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, sono, disciplinati dal POC.

#### **Art. 4.4 Ambiti da riqualificare (AR)**

1. **Definizione**. Per ambiti urbani da riqualificare si intendono, ai sensi di legge, le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano

ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua tre ambiti, posti tutti nella porzione nord del Capoluogo:

- un ambito da riqualificare **AR\_1** comprendente l'area dello Stadio e della Stazione delle autocorriere, lungo i Viali di Circonvallazione, immediatamente a ridosso del Centro Storico;
- un ambito da riqualificare **AR\_2** corrispondente all'ex-stabilimento Covalpa, a nord di Viale Gramsci e ad ovest di via Bruino;
- un ambito da riqualificare **AR\_3** posto lungo la SS12, tra le vie Torricelli e Merighi.

3. **Obiettivi da perseguire.** Si rinvia alla Relazione del PSC per la descrizione delle potenzialità e opportunità di trasformazione e degli obiettivi specifici da perseguire per ciascuno degli ambiti AR. Si rinvia alla specifica scheda di Valsat per la descrizione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare e delle mitigazioni da prevedere. Per l'ambito AR\_1, il cui progetto dovrà prevedere il mantenimento e il restauro dei manufatti tutelati per il loro interesse storico-testimoniale (la tribuna del campo di calcio e la ex-stazione), si rinvia inoltre agli esiti del Concorso internazionale di idee "ImmaginaMIRANDOLA" i cui esiti devono essere tenuti in considerazione nell'elaborazione della proposta di trasformazione dell'area.

4. **Destinazioni d'uso e capacità insediativa.**

Nell'ambito **AR\_1**, andrà prevista un'ampia pluralità di funzioni compatibili con la residenza, comprensiva anche di destinazioni terziarie pubbliche e private, finalizzate al rafforzamento del centro di Mirandola. Le destinazioni residenziali non dovranno orientativamente superare il 60/70%. Saranno ammesse anche medie strutture di vendita.

L'utilizzazione territoriale orientativa da prevedersi è definita in: UT=0,40-0,45 mq/mq.

Nell'ambito **AR\_2**, le destinazioni ammissibili sono la residenza, nonché le attività con esse compatibili.

L'utilizzazione territoriale orientativa da prevedersi è definita in: UT=0,40-0,45 mq/mq.

Nell'ambito **AR\_3** le destinazioni ammissibili sono la residenza, nonché le attività con esse compatibili.

L'utilizzazione territoriale orientativa da prevedersi è definita in: UT=0,40-0,45 mq/mq.

6. **Direttive al RUE.** In assenza e in attesa di specifiche previsioni del POC, che definiscano e programmino gli interventi di riqualificazione e trasformazione da effettuare in ciascuno di tali ambiti, il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici esistenti ed eventuali opere pubbliche.
7. **Direttive al POC.** Il POC, potendo anche assumere i contenuti del Programma di Riqualificazione Urbana di cui alla L.R. 19/1998, definisce gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuarsi attraverso PUA, in linea di massima previa la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000. La riqualificazione di ciascun ambito di cui al comma 2 potrà avvenire anche per fasi successive previste in più POC e per parti da assoggettare a più PUA, purché il primo POC contenga uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito.

#### Art. 4.5 Poli funzionali (APF)

1. **Definizione.** Per poli funzionali, ai sensi dell'art.A-15 della LR 24.3.2000 n.20, si intendono le parti di territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono

concentrate o previste dal PSC stesso una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione (economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità), con forte attrattività di persone ed un bacino di utenza di carattere sovracomunale.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC si conforma al PTCP che individua come Polo funzionale a prevalente caratterizzazione commerciale il Centro Commerciale “Della Mirandola”, provvedendo a precisarne il perimetro nella Tavola PSC\_1.
3. **Modalità di attuazione:**  
All'interno del Polo Funzionale si attuano le previsioni derivanti dal Piano Particolareggiato vigente. Eventuali nuove previsioni aggiuntive sono ammissibili attraverso un apposito Accordo territoriale ai sensi dell'art.15 L.R. 20/2000 e s.m.e.i.fra il Comune e la Provincia, così come prescritto dall'art.64 co.7 del PTCP
4. **Obiettivi da perseguire** Fra gli obiettivi da perseguire per la qualificazione del Polo Funzionale si evidenziano:
  - Interventi di miglioramento energetico e sismico degli edifici, anche attraverso eventuali interventi di sostituzione;
  - Interventi di riorganizzazione della viabilità e degli accessi;
  - interventi di riqualificazione degli spazi pubblici.

#### **Art. 4.6 Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)**

1. **Definizione.** Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono le parti di territorio non urbanizzato o solo parzialmente urbanizzato, sia interne che esterne al perimetro del territorio urbanizzato, che potenzialmente potranno essere interessate da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione, ai fini dell'espansione del tessuto urbano e dell'incremento delle relative dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi. Gli ambiti ANS possono comprendere inoltre porzioni di aree urbanizzate occupate da edifici produttivi o impianti, assoggettabili a sostanziale sostituzione e trasformazione.
2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua nella Tavola PSC\_1 gli ambiti ANS.  
Nella Tavola 2 che evidenzia in modo ideogrammatico le strategie da perseguire, gli ambiti ANS sono distinti graficamente in due tipologie:
  - **ANS\_1:** Ambiti o porzioni potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti, per residenza, attività di servizio e terziarie, e relative dotazioni di attrezzature e spazi collettivi; gli ambiti ANS\_1 sono quelli vocati ad ospitare quote di edificazione anche derivanti da diritti edificatori riconosciuti ad altre aree da trasformare<sup>2</sup>;
  - **ANS\_2:** Ambiti o porzioni potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti, per residenza, attività di servizio e terziarie, e relative dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, finalizzate alla realizzazione del bosco di cintura; gli ambiti ANS\_2 sono quelli vocati ad ospitare le quote di edificazione derivanti da diritti edificatori riconosciute alle limitrofe aree verdi periurbane su cui realizzare il bosco di cintura.
3. **Obiettivi da perseguire.** Negli ambiti per nuovi insediamenti il POC deve perseguire i seguenti obiettivi:
  - lo sviluppo della città di Mirandola, e degli altri centri urbani, secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
  - la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;

---

<sup>2</sup> Nel gergo urbanistico recente è entrato in uso il termine di “aree di atterraggio” (di diritti edificatori).

- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante e comprensiva di una quota di ERS, e le attività economiche, sociali, culturali e di servizio con essa compatibili;
  - il completamento del bosco di cintura attorno al Capoluogo;
  - il completamento della maglia viaria urbana, il miglioramento della sicurezza stradale (con particolare riferimento alla riqualificazione delle intersezioni) ed il potenziamento della mobilità sostenibile;
  - il consolidamento e l'integrazione dei servizi dei restanti centri abitati.
4. **Destinazioni d'uso.** Gli insediamenti realizzabili negli ambiti ANS sono destinabili prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private che sono complementari e compatibili con la funzione residenziale. In generale, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività ricettive, le attività terziarie che non rappresentino eccessivi attrattori di traffico, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni, come l'artigianato produttivo, le medio-piccole strutture di vendita, le grandi attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività ricreative, sportive e di spettacolo, possono essere previste in sede di POC in determinate localizzazioni sulla base di specifiche valutazioni. In ogni caso non sono da prevedersi strutture commerciali di rilievo sovracomunale.

Il POC, nel porre in attuazione un comparto che comprenda in tutto o in parte ambiti ANS, definisce le funzioni ammissibili e la quota minima e massima di funzioni non residenziali da prevedere nel PUA; la quota massima, salvo eccezioni motivate e supportate da specifica valutazione di sostenibilità, potrà essere stabilita entro il valore massimo del 50% della capacità edificatoria del comparto.

5. **ERS.** In ogni comparto attuativo individuato dal POC, una percentuale non inferiore al 20% e non superiore al 35% della quota di edificazione ad uso residenziale dovrà essere costituita da ERS, di cui all'art. 3.5. Il POC precisa gli obiettivi da realizzare riguardo all'ERS dal punto di vista quantitativo e qualitativo (tipologie di offerta).

Ad eccezione dell'Ambito ANS1.12 che ha già ceduto l'area PEEP quale dotazione di ERS.

6. **Condizioni di sostenibilità e capacità insediativa.** Per ciascun ambito ANS identificato con un numero progressivo, o per gruppi di ambiti contigui, la VALSAT contiene una specifica scheda che richiama e descrive le eventuali limitazioni o vincoli che ne condizionano l'utilizzazione, le criticità da affrontare in caso di attuazione, le eventuali opere di mitigazione da porre in atto; tale scheda per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni deve considerarsi parte integrante delle presenti norme.

Nella scheda è espressa inoltre una capacità insediativa massima orientativa in termini di alloggi e abitanti rispetto alla quale sono valutate le condizioni di sostenibilità. Tale capacità insediativa è comunque attuabile solo nei limiti del rispetto del dimensionamento complessivo per la funzione residenziale definito all'art. 3.2 comma 3.

7. **Direttive al RUE.** In assenza e in attesa di specifiche previsioni del POC che definiscano e programmino interventi di trasformazione, il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici esistenti.
8. **Direttive al POC.** Gli ambiti per nuovi insediamenti possono essere urbanizzati solo nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC. L'attuazione di ciascun ambito potrà avvenire per fasi successive previste in più POC e per comparti da assoggettare a PUA distinti, purché il primo POC contenga uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito.

Si indirizza il POC a prevedere:

- una congrua superficie territoriale di ciascun comparto attuativo, orientativamente dai 5 ettari in su, anche ad arcipelago;

- una elevata percentuale minima della superficie territoriale, non inferiore al 30%, che deve essere mantenuta permeabile, con obbligo di piantumazione di nuovi alberi e arbusti in rapporto all'area urbanizzata: orientativamente non meno di 60 alberi e 100 arbusti per ettaro di superficie territoriale;
- nelle porzioni ANS\_1 una capacità insediativa corrispondente orientativamente ad un UT compreso fra 0,30 e 0,40 mq/mq. (salvo casi particolari espressamente motivati e di cui si verifichi nel POC la sostenibilità);
- nelle porzioni ANS\_2 una capacità insediativa orientativamente compresa fra un UT di 0,20 e 0,30 mq/mq.
- nei comparti che attuano ambiti ANS\_2 la superficie occupata dagli edifici e relative urbanizzazioni non deve essere superiore al 25% della superficie territoriale del comparto stesso;
- la concentrazione dell'edificazione su una superficie fondiaria che dia luogo ad un UF medio (ossia calcolato come media sull'insieme delle superfici fondiarie di ciascun PUA) non inferiore a 0,7 mq/mq nel capoluogo e a 0,6 mq/mq, negli altri centri abitati;
- che una parte cospicua dell'area di cessione sia costituita da una superficie unica accorpata e di forma compatta, non comprensiva di strade o parcheggi.

La quota di edificazione prevista comprenderà:

- i diritti edificatori spettanti alle proprietà di tutti gli immobili facenti parte del comparto, ai sensi dell'art.3.4;
- i diritti edificatori che l'Amministrazione comunale intenda collocare nel comparto trasferendoli da altre aree;
- l'eventuale quota aggiuntiva di edificazione che l'Amministrazione comunale intenda attribuire ai soggetti attuatori a compensazione di eventuali oneri aggiuntivi;
- la quota aggiuntiva di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione comunale da collocare nel comparto per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.

All'interno del perimetro del comparto vanno comunque individuata e cedute le aree necessarie per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi nella misura minima prevista nel successivo art. 5.6 in proporzione a tutta l'edificazione prevista.

Il POC stabilisce per ciascun comparto attuativo gli ulteriori parametri edilizi ed ambientali da rispettare e in particolare l'altezza massima degli edifici e le modalità di sistemazione delle aree a verde.

9. **Realizzazione del bosco di cintura urbana.** Condizione obbligatoria per l'edificazione di porzioni di ambiti ANS\_2 è la contestuale realizzazione di porzioni del bosco della cintura urbana, secondo gli obiettivi di cui all'art. 2.4 del PSC e i criteri operativi specificati nel RUE. La zona sistemata a bosco, oltre che essere oggetto di convenzione per consentirne la pubblica fruizione (in tutto o in parte), potrà essere acquisita a prezzi convenzionati dall'Amministrazione per destinarla a parco pubblico o per attrezzature all'aria aperta. Alla fase della redazione del PUA è attribuito il compito di definire in modo puntuale la viabilità, i punti di accesso pubblico alle zone boscate ed i percorsi pedonali e ciclabili, come anche l'esatta delimitazione delle aree da destinare al rimboschimento, quelle da sistemare a radura, le eventuali attrezzature e aree di sosta e le aree da lasciare all'uso agricolo.

#### **Art. 4.7 Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive (ASP\_N)**

1. **Definizione.** Gli ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio potenzialmente urbanizzabili per l'insediamento di attività produttive, secondarie e terziarie..

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua nella Tavola PSC\_1 alcuni ambiti ASP\_N per l'eventuale ampliamento dell'ambito produttivo di rilievo sovracomunale posto a nord del Capoluogo. Vengono inoltre individuati un ambito a ovest del Capoluogo, in prossimità del futuro tracciato della SS12, finalizzato ad accogliere attività per lo spettacolo e l'intrattenimento, ed un ambito ad ovest (presso la stazione ferroviaria), per la localizzazione di attività di servizio, terziarie e commerciali, a rafforzamento ed integrazione della stazione ferroviaria.

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

In particolare, per quanto riguarda gli ambiti produttivi a nord del Capoluogo, l'attuazione dovrà avvenire secondo i requisiti e le prestazioni di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

4. **Destinazioni d'uso.** Le funzioni ammesse sono specificate nel POC e nei PUA fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni.

Negli ambiti ASP\_N1, ASP\_N2, ASP\_N3, ASP\_N4 e ASP\_N5:

- è ammessa la realizzazione di servizi per le imprese e i loro addetti, e strutture ricettive;
- non sono ammesse le attività commerciali, salvo il commercio all'ingrosso e quello di merci ingombranti;
- la residenza è ammessa solo in quanto pertinenziale all'attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale;
- sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili;
- sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali, fatte salve le eventuali opere di mitigazione che si rendano opportune;
- è ammesso l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR) nell'ambito nord-est del capoluogo a patto che la ditta insedianda presenti un piano di rischio e che le aree di danno siano tutte interne al lotto.

Nell'ambito ASP\_N6 sono ammesse attività per lo spettacolo e l'intrattenimento, lo sport, la ristorazione, nonché attività commerciali.

Nell'ambito ASP\_N7 sono ammesse attività di servizio, terziarie e commerciali.

6. **Condizioni di sostenibilità e capacità insediativa.** La VALSAT contiene una specifica scheda per ogni ambito che richiama e descrive le eventuali limitazioni o vincoli che ne condizionano l'utilizzazione, le criticità da affrontare in caso di attuazione, le eventuali opere di mitigazione da porre in atto; tale scheda per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni deve considerarsi parte integrante delle presenti norme.

Nella scheda è espressa inoltre una capacità insediativa massima orientativa rispetto alla quale sono valutate le condizioni di sostenibilità.

7. **Direttive al RUE.** In assenza e in attesa di specifiche previsioni del POC che definiscano e programmino interventi di trasformazione, il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici esistenti.

8. **Direttive al POC.** Gli ambiti ASP possono essere urbanizzati solo nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC. L'attuazione avviene previa approvazione di un PUA esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POC, nel rispetto, orientativamente dei seguenti parametri edilizi ed ambientali:

- UT = 0,28/35 mq/mq,

- SP min = 15% della ST.

All'interno del perimetro del comparto vanno comunque individuata e cedute le aree necessarie per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi nella misura minima prevista nel successivo art. 5.6. Il POC stabilisce per ciascun comparto attuativo gli ulteriori parametri edilizi ed ambientali da rispettare e le modalità di sistemazione delle aree a verde.

9. **Norma transitoria** Per l'Ambito ASP\_N6, in fase di salvaguardia e fino all'adozione del primo POC è attuabile per intervento diretto convenzionato quanto previsto nell'art. 55 del previgente PRG, con riferimento alle disposizioni per la zona D5 n.6a e 6b introdotte con la Variante Specifica al PRG n. 23 approvata con atto di C.C., n.41 del 31/03/2014 integrato con le seguenti ulteriori disposizioni:

- a) la realizzazione della multisala può anche comportare l'utilizzo per parcheggi e viabilità di servizio di una porzione dell'ambito agricolo periurbano finalizzato alla realizzazione del bosco di cintura posto a nord dell'ambito produttivo ASP\_N6 per una superficie max di 12.000 mq, a condizione che tale porzione sia recuperata con una corrispondente estensione del bosco di cintura stesso, attraverso una variante al perimetro del vigente PUA del "Comparto perequato del bosco della cintura urbana n.1" tale da mantenere invariata la superficie territoriale e la superficie destinata a bosco di cintura nel comparto stesso;
- b) l'edificabilità massima prevista nel PRG può essere incrementata fino a ulteriori 3.000 mq. di Sc a condizione che la quota aggiunta sia compensata da una corrispondente diminuzione dell'edificabilità prevista in Piani Attuativi vigenti di comparti ad uso residenziale, attraverso l'approvazione di apposite varianti a tali PUA;
- c) l'intervento diretto convenzionato deve prevedere la realizzazione, in un unico edificio da assoggettare a unico titolo abilitativo, la realizzazione della multisala, per non meno di 6 sale di proiezione, e delle attività complementari; fra queste le attività commerciali sono ammesse esclusivamente nella forma di un centro commerciale di vicinato o centro commerciale d'attrazione di livello inferiore comprensivo esclusivamente di esercizi di vicinato e/o eventualmente di medio-piccole strutture per una SV massima di mq. 3.000 esclusivamente non alimentare.  
Il rilascio dell'agibilità, anche parziale dell'edificio, è subordinata al completamento delle parti comuni dell'edificio, parcheggi e viabilità compresi e all'apertura del multisala.

#### **Art. 4.8 Territorio rurale: obiettivi generali e determinazioni del PSC**

1. Nel territorio rurale il PSC, il RUE e il POC perseguono i seguenti obiettivi:
- la promozione della difesa del suolo e del ripristino e mantenimento di condizioni di equilibrio idrogeologico e idraulico, sia attraverso le attività agricole, sia attraverso gli interventi di manutenzione della regimazione idraulica e di ripristino delle aree degradate, in coerenza con gli strumenti di piano e regolamentari dell' Autorità di Bacino e con i programmi di adeguamento della rete dei canali di bonifica da parte degli Enti competenti;
  - la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
  - la salvaguardia e miglioramento delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale e della biodiversità, e in particolare la salvaguardia dell'efficienza della rete ecologica di cui all'art. 2.3;
  - la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse Unità di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale, anche attraverso la tutela e il restauro della riconoscibilità, anche

paesaggistica, degli equilibri tra forme storiche e recenti di organizzazione della produzione e assetto morfologico e funzionali;

- la valorizzazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale di origine storica, da considerare come matrice dell'identità culturale dell'intera provincia, prevedendo un riuso, per la parte non più utilizzata per l'agricoltura, per funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili;
  - il contrasto al processo di forte dispersione insediativa tuttora in atto nel territorio rurale della provincia, attraverso criteri di valutazione e modalità di governo delle trasformazioni, con o senza riconversione di fabbricati non più utilizzati a fini agricoli;
  - la promozione di meccanismi perequativi che possano favorire il ripristino del territorio agricolo attraverso la demolizione dei fabbricati incongrui e il trasferimento di diritti edificatori assegnabili in modo condizionato a tale esito;
  - la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili; la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole; l'indirizzo all'aumento delle dimensioni aziendali; la promozione di modelli culturali compatibili con la tutela delle risorse naturali; in particolare l'estensione delle superfici a coltura biologica o integrata ai fini del contenimento degli apporti chimici;
  - lo sviluppo rurale sostenibile tenendo conto delle indicazioni derivanti dal Piano regionale di sviluppo rurale, e le corrispondenti linee di azione: accrescere la competitività del settore agricolo e forestale; valorizzare l'ambiente e lo spazio naturale sostenendo la gestione del territorio; migliorare la qualità della vita nelle zone rurali e promuovere la diversificazione delle attività economiche;
  - lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica secondo gli indirizzi di cui all'art. 2.2; la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici;
  - l'efficienza delle reti infrastrutturali ivi compreso la rete ciclabile, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali.
2. Il PSC, in applicazione dell'art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000, nella Tavola PSC\_1 articola il territorio rurale del comune nei tre tipi di ambiti agricoli definiti dalla L.R. 20/2000:
- l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP) di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
  - l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP) ai sensi dell'art. A-18 della L.R. 20/2000;
  - l'ambito agricolo periurbano (AAP) ai sensi dell'art. A-20 della L.R. 20/2000.

All'interno dell'ambito agricolo periurbano, il PSC individua le porzioni specificamente finalizzate alla realizzazione del bosco di cintura e quelle finalizzate alla riqualificazione paesaggistica.

Il PSC individua inoltre nel territorio rurale le aree di valore naturale ed ambientale soggette a limitazioni e condizionamenti che vengono cartografate anche nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1).

3. In particolare **negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico** il PSC assume ed integra i seguenti obiettivi del PTCP:
- la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibile e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti;
  - la conservazione o ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità;

- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.
  - la multifunzionalità dell'impresa agricola, espressa attraverso la produzione di servizi quali: la manutenzione degli assetti idraulici, degli specchi d'acqua e delle aree boscate, la promozione delle vocazioni produttive, la tutela delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali, la gestione degli equilibri faunistici, lo sviluppo della biodiversità, l'offerta all'utenza turistica di servizi ristorativi, ricettivi, ricreativi, sportivi e simili;
  - la riconversione delle pratiche agricole che ostacolano la tutela delle aree naturali e di elevata qualità paesaggistica;
  - il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico e architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
4. In particolare **negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola** il PSC assume dal PTCP i seguenti obiettivi:
- la tutela e conservazione del sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;
  - lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, anche attraverso l'adeguamento delle infrastrutture, delle attrezzature legate al ciclo agricolo, al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti e l'ammodernamento delle sedi operative delle aziende finalizzato al miglioramento della competitività ed efficienza del ciclo di produzione e trasformazione agricola.
5. **Nell'ambito agricolo periurbano** finalizzato alla realizzazione del bosco di cintura il PSC assume del completamento della fascia boscata in forme tali da combinare:
- finalità di qualificazione dell'immagine urbana,
  - finalità ecologiche volte al miglioramento del microclima urbano in prospettiva di adattamento al mutamento climatico, alla mitigazione degli impatti dovuti al percorso delle circonvallazioni, alla connessione con la rete ecologica;
  - finalità produttive riferite all'arboricoltura;
  - finalità di libera fruizione ciclo-pedonali.,
6. **Nell'ambito agricolo periurbano** finalizzato a riqualificazione paesaggistica il PSC assume i seguenti obiettivi:
- il mantenimento delle attività agricole con preferenziale orientamento alle colture arboree;
  - la mitigazione e la qualificazione paesaggistica rispetto al percorso della Cispadana;
  - l'eventuale realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali;;
  - la promozione dell'agricivismo, inteso come utilizzo (gestione) delle attività agricole in zone urbane per migliorare la vita civica e al qualità ambientale/paesaggistica.
7. Il PSC individua inoltre nella propria cartografia:
- a) gli immobili e le aree specificatamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili in ambito rurale;
  - b) un impianto produttivo R.I.R. sorto in posizione isolata nel contesto rurale;
  - c) le principali infrastrutture ambientali: depuratore, discarica ed impianti di trattamento, un discarica dismessa;
  - d) l'area demaniale dell'ex-Centro Logistico militare da recuperare e valorizzare con particolare riferimento alle attività ricettive, ricreative, turistiche.

8. Salvo i casi espressamente citati nei due articoli seguenti, nel territorio rurale le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti di edifici preesistenti, sono ammesse esclusivamente per le esigenze delle attività agricole e zootecniche e per le esigenze abitative degli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP).

#### **Art. 4.9 Territorio rurale: direttive al RUE**

1. Il RUE, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000, integrate dalle seguenti direttive, disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze, anche per le funzioni non connesse con l'agricoltura che si considerino compatibili con il contesto rurale, definendone le condizioni di compatibilità; disciplina gli interventi di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, definendone i relativi parametri edilizi ed ambientali, nonché gli interventi ordinari di realizzazione delle opere di infrastrutturazione e di mitigazione ambientale.
2. Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, il RUE favorisce gli interventi di recupero edilizio e di riuso, in particolare degli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico testimoniale individuati nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1) non solo per le esigenze delle attività agricole, degli imprenditori agricoli, dei servizi all'agricoltura e delle attività agrituristiche, ma anche per un largo ventaglio di altre destinazioni d'uso, fra le quali la residenza, le attività di servizio e terziarie, le attività culturali, ricreative, sociali, assistenziali, religiose, turistiche, ricettive, ricreative, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici e con le condizioni di infrastrutturazione del sito.
3. Per gli edifici preesistenti non soggetti a tutela, il RUE può consentire interventi di recupero e riuso compatibili con le loro caratteristiche di sagoma e strutturali e purché non in contrasto con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche; può essere consentita la trasformazione ad uso abitativo delle porzioni non abitative di edifici con originaria destinazione promiscua (ossia per abitazione e per servizi agricoli nello stesso edificio), mentre è esclusa in ogni caso la trasformazione ad uso abitativo di edifici con originaria destinazione interamente non abitativa.
4. Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente per funzioni non agricole devono comunque essere tali da non incrementare eccessivamente il carico urbanistico; a tal fine il RUE:
  - deve limitare in modo stringente il frazionamento degli edifici in più unità immobiliari;
  - deve condizionare la possibilità di riuso per funzioni che generano attrazione di utenza (quali attività ristorative, ricettive, religiose, culturali, ricreative e per il tempo libero) all'esistenza di condizioni adeguate e sostenibili riguardo all'accessibilità, alle infrastrutture a rete, alle modalità di smaltimento dei reflui.
5. In connessione con il riuso di edifici esistenti e in relazione alle nuove destinazioni, il RUE, nel rispetto di tutte le limitazioni e i condizionamenti derivanti dai vincoli riportati nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1), può disciplinare la realizzazione di:
  - opere di urbanizzazione;
  - impianti di distribuzione di carburanti;
  - attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;
  - attività sportive e ricreative che per la loro esecuzione non comportino la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici pavimentate;
  - attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili;
  - tettoie, nonché altri manufatti non configurabili come edifici, purché si tratti di manufatti di modeste dimensioni e di basso impatto paesaggistico.

6. Il RUE detta specifiche disposizioni tese ad assicurare che i nuovi edifici nel territorio rurale, così come anche gli interventi di ristrutturazione, ampliamento o rifacimento di edifici esistenti, si armonizzino, negli aspetti morfologici e nei materiali e colori delle finiture esterne, con le caratteristiche prevalenti nell'edilizia rurale tradizionale; nel caso edifici specialistici di particolari dimensioni e conformazione per i quali non sia possibile una tale armonizzazione dovranno essere prescritte le opere e gli accorgimenti per mitigare l'impatto paesaggistico, anche attraverso l'impianto di cortine alberate o macchie arboree. Per i nuovi edifici di dimensioni più consistenti deve essere previsto uno specifico studio dell'inserimento paesaggistico.
7. Va escluso l'insediamento di nuove attività produttive industriali o artigianali, pur potendosi consentire il consolidamento di quelle già insediate. Per lo stabilimento R.I.R., il RUE disciplina esclusivamente gli interventi ordinari necessari alla manutenzione, all'ammodernamento e alla sicurezza dell'attività insediata entro la propria area di pertinenza.
8. Per quanto riguarda le attività commerciali, va favorita la permanenza degli esercizi di vicinato preesistenti, anche nella forma di esercizi multi-servizio, mentre non è ammesso l'insediamento di nuove attività commerciali. E' comunque ammessa e va favorita la vendita diretta dei prodotti da parte delle aziende agricole.
9. Per gli edifici aziendali funzionali alle attività agricole nonché alle attività aziendali di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, gli interventi vanno riferiti ad un'unità di intervento costituita dall'unità aziendale agricola e si attuano di norma sulla base della presentazione di una documentazione integrativa ("Piano di ammodernamento aziendale") presentata da un Imprenditore Agricolo Professionale, atta a dimostrare la congruità della richiesta rispetto agli investimenti previsti e al reddito atteso, e attraverso sottoscrizione di una convenzione relativa agli impegni di investimento.  
  
Il RUE definisce una soglia di edificabilità per ettaro, una soglia di edificabilità complessiva per azienda e una dimensione aziendale minima nel rispetto delle quali gli interventi edilizi di potenziamento di centri aziendali preesistenti possono attuarsi con titolo abilitativi diretto senza la presentazione del Piano Aziendale.
10. Per gli edifici abitativi per gli imprenditori agricoli e le loro famiglie, il RUE disciplina gli interventi ammissibili, con semplice titolo abilitativo, nelle aziende già dotate di abitazioni, per il loro adeguamento ed eventuale ampliamento o ricostruzione. La possibilità di realizzare edifici abitativi in aziende di nuova formazione o che comunque ne siano sprovviste non è ammessa nell'ambito agricolo di periurbano e nelle aree di valore naturale ed ambientale; può essere ammessa nell'ambito ad alta vocazione produttiva e nell'ambito di rilievo paesaggistico nei soli casi di aziende di elevata dimensione, condotte da un Imprenditore Agricolo Professionale, con la presentazione di un piano aziendale tale da assicurare requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda in coerenza con il Piano Regionale di Sviluppo Rurale.
11. Per gli Immobili preesistenti che ospitano attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili in ambito rurale, vanno consentiti gli interventi edilizi conservativi. Solo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano sufficienti ed idonei per le esigenze di tali attività, e fermo restando il rispetto di tutte le limitazioni e i condizionamenti derivanti dai vincoli riportati nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1) ove applicabili, si possono prevedere anche interventi di ampliamento nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche tradizionali.
12. Per gli immobili che ospitano impianti di smaltimento e di recupero rifiuti, il RUE disciplina esclusivamente l'attività in essere demandando al POC eventuali esigenze di ampliamento.
13. Il RUE disciplina la possibilità di realizzare nel territorio rurale impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili applicando le Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e successive modificazioni e la conseguente normativa emanata dalla Regione.

14. Il RUE disciplina la condizioni e i limiti per lo sviluppo degli allevamenti zootecnici esistenti e la qualificazione in adeguamento alle norme igieniche e finalizzate al contenimento degli impatti ambientali.

La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici può essere ammessa dettando nel RUE le disposizioni per la preventiva verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.

#### **Art. 4.10 Territorio rurale: direttive al POC**

1. Il POC, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000, individua le opere di infrastrutturazione generale da realizzare nel territorio rurale e i relativi interventi connessi, in relazione a specifiche esigenze e in conformità ai programmi degli Enti di volta in volta competenti, agli eventuali Piani di settore e nel rispetto delle limitazioni e dei condizionamenti derivanti dai vincoli riportati nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1); in particolare disciplina la realizzazione di:

- infrastrutture lineari di rilievo comunale e altre dotazioni territoriali,
- attrezzature e impianti pubblici per l'ambiente, la sicurezza e la protezione civile, altri servizi generali o di pubblica utilità;
- impianti di emittenza radio-televisiva, nel rispetto del Piano provinciale di settore;
- impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti e nei limiti e alle condizioni stabilite nel PPGR;
- attività di gestione rifiuti non costituenti impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti, quali le stazioni ecologiche e le piattaforme ecologiche;
- campi attrezzati per la sosta dei nomadi.

2. Il POC può individuare porzioni del territorio rurale da sottoporre a specifici piani o progetti di tutela, recupero e valorizzazione di particolari elementi naturali e antropici, con particolare riferimento alle ex cave dismesse e all'attuazione delle azioni previste all'art. 2.2 e 2.3.

In particolare il recupero e valorizzazione del complesso demaniale dell'ex-Centro logistico militare potrà attuarsi solo attraverso il POC, che ne disciplinerà le destinazioni d'uso, gli interventi edilizi ammissibili, anche con demolizione e ricostruzione e rilocalizzazione di volumi comunque entro il limite del non incremento della volumetria complessiva preesistente, nonché le clausole convenzionali.

3. Con riguardo allo stabilimento R.I.R. di cui all'art. 4.8 punto 6 lettera b), eventuali esigenze di ampliamento dell'attività possono trovare risposta ed essere disciplinate in sede di POC, solo laddove se ne dimostri l'effettiva necessità, nel rispetto delle norme specifiche che disciplinano gli insediamenti R.I.R. (D.Lgs. 334/1999, D.M. 9/5/2001, L.R. 26/03 e norme del PTCP art. 61), e previa la sottoscrizione di un accordo ex-art. 11 della L.241/1990 che preveda anche l'impegno alla demolizione delle parti ampliate o costruite ex-novo e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività.
4. Per gli impianti zootecnici dismessi o che vengano dismessi, ove non vi siano le condizioni per l'insediamento di nuove attività zootecniche o comunque di servizio all'agricoltura, vanno ricercate le condizioni per la demolizione, la bonifica e il ripristino ambientale del sito, ed eventualmente il suo recupero per attività turistiche, ricreative e di valorizzazione ambientale: A questo fine, qualora la permanenza dell'immobile abbia un sensibile impatto negativo sulla qualità del contesto e la sua demolizione contribuisca efficacemente al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, in base ad un accordo con le proprietà, in sede di POC, possono essere riconosciute contropartite nella forma di un diritto edificatorio. L'entità di tale diritto edificatorio dovrà essere rapportata ai costi di demolizione e bonifica ovvero ad una frazione della superficie coperta dell'edificio da demolire, secondo le direttive di cui all'art. 76 del PTCP, e la sua utilizzazione deve essere condizionata alla demolizione dell'esistente, alla bonifica del sito, al ripristino

dell'uso agricolo o delle condizioni naturali del suolo, nonché al trasferimento del diritto edificatorio stesso in un ambito per nuovi insediamenti.

5. Nelle aree che siano o vengano specificamente destinate ad attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili in ambito rurale, individuate in sede di PSC o di POC, vanno consentiti gli interventi edilizi per tali funzioni, di norma attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti.
6. Qualora si programmi l'acquisizione da parte del Comune di aree ricadenti in territorio rurale per la realizzazione di nuove dotazioni territoriali o dotazioni ecologiche, in sede di POC, in alternativa all'esproprio, in cambio della cessione gratuita delle aree, è possibile attribuire alle proprietà dei diritti edificatori applicando i valori previsti all'art. 3.4 comma 4. In tal caso il medesimo POC deve prevederne contestualmente la ricollocazione in ambiti di nuovo insediamento.

Per tali finalità è stabilito dal PSC un limite massimo di diritti edificatori attribuibili pari a 4.000 mq, corrispondenti all'acquisizione di un massimo di circa 10 ettari.

## **TITOLO V - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

### **Art. 5.1 Dotazioni Territoriali**

1. Il sistema delle dotazioni territoriali, disciplinato dal presente Titolo, è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che costituiscono la parte pubblica o di uso pubblico della città, concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio e assicurano la sua accessibilità.
2. Il sistema delle dotazioni territoriali comprende:
  - il sistema delle reti e degli impianti che assicurano l'infrastrutturazione generale del territorio;
  - le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
  - il sistema delle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000;
  - le dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'art. A-25 della L.R. 20/2000.

### **Art. 5.2 Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. I soggetti attuatori degli interventi urbanistici ed edilizi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
2. Ciascun intervento di nuova costruzione, o di riqualificazione o cambio d'uso che determini un aumento del carico urbanistico comporta l'onere:
  - a) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
  - b) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, nella quantità fissata dal RUE o dal POC in misura non inferiore a quanto previsto al seguente art. 5.6.
  - c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali che siano prescritte dal RUE o dal POC;
  - d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui alla L.R. 31/2002.

Gli interventi negli ambiti per nuovi insediamenti urbani comportano inoltre l'onere della cessione gratuita di una quota di aree per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi del precedente art. 3.5.
3. Il contenuto specifico degli obblighi di cui al punto 2 è stabilito dal RUE e dal POC in relazione agli interventi di propria competenza e a quanto disposto al successivo art. 5.6.
4. Fermo restando l'adempimento degli obblighi di cui al punto 2, il Comune, attraverso apposite clausole convenzionali, può concordare con i soggetti interessati a determinati interventi, che altre opere di infrastrutturazione generale o dotazioni, alla cui realizzazione e attivazione sia subordinata l'attuazione degli interventi stessi ai fini della loro sostenibilità, siano realizzate in tutto o in parte, a cura e spese degli stessi soggetti interessati, nel rispetto della normativa vigente in materia di realizzazione di opere pubbliche.

### **Art. 5.3 Dotazioni ecologiche**

1. Contribuiscono alle dotazioni ecologico-ambientali del territorio:
  - le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua riportate nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1);
  - le aree forestali riportate nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1);
  - le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale riportate nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1);
  - le componenti della rete ecologica esistenti, da potenziare o da realizzare, di cui all'art. 2.3;
  - le fasce di attenzione degli elettrodotti esistenti, i corridoi di fattibilità degli elettrodotti di progetto e le fasce di rispetto delle emittenti radio-televisive, ai fini del contenimento e riduzione dei bersagli esposti ad inquinamento elettromagnetico ;
  - le fasce di rispetto dei depuratori, dei cimiteri e dei pozzi acquedottistici, ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;
  - le fasce di rispetto stradale e ferroviario, e le fasce di ambientazione delle strade primarie ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico dalle sorgenti mobili verso gli edifici;
  - le aree urbane a verde pubblico e a verde privato, ai fini del mantenimento di standard di qualità ambientale degli insediamenti urbani e del contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo urbano, nonché ai fini della regolazione climatica dell'ambito urbano;
  - le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti stabilite nel precedente art. 3.7.
2. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità del PSC, attraverso le specifiche modalità di sistemazione a verde permeabile ed alberato individuate in sede di RUE ovvero stabilite in sede di POC per gli ambiti per nuovi insediamenti.

## ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

### **Art. 5.4 Attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici o di uso pubblico, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
  - a) l'istruzione;
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) l'esercizio della libertà di culto;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

### **Art. 5.5 Sviluppo e qualificazione del sistema delle attrezzature e spazi collettivi**

1. Il PSC assume e fa propri gli obiettivi previsti dalla L.R. 20/2000 e dal PTCP in materia di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti:
  - a) per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 mq. per ogni residente effettivo e potenziale;
  - b) per l'insieme degli insediamenti ricettivi, ricreativi, direzionali e commerciali, 100 mq. per ogni 100 mq. di Sc;
  - c) per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della Sc.
2. Come risulta dettagliatamente nel Quadro Conoscitivo, nel comune di Mirandola la dotazione pro-capite di attrezzature e spazi collettivi, nelle aree urbane è complessivamente significativamente superiore alle suddette dotazioni minime di legge, evidenziando modeste carenze, in fase di risoluzione, solo in alcuni centri abitati minori. L'obiettivo del PSC è comunque quello di incrementare il livello di dotazione in essere in rapporto alla popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento, e di qualificare le dotazioni esistenti.
2. Pur senza escludere il ricorso alle procedure di esproprio ove occorra, si prevede in generale di acquisire gratuitamente le ulteriori aree per dotazioni necessarie a raggiungere gli obiettivi di cui al primo comma essenzialmente attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica a tutte le aree interessate da trasformazioni o nuove urbanizzazioni, ai sensi del precedente art. 3.4.
3. Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità:
  - aggiorna lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località o porzione urbana, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;

- attraverso un suo specifico elaborato (“Documento programmatico per la qualità urbana”) riferito a parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire in ciascuna porzione urbana e con riferimento ai diversi tipi di servizi, per raggiungere o avvicinare gli obiettivi quantitativi di cui al primo comma e migliorarne gli aspetti qualitativi delle dotazioni, ossia l'equilibrata distribuzione, l'accessibilità, l'efficacia della localizzazione rispetto all'utenza, la qualità dei servizi offerti;
  - definisce un programma di sviluppo delle dotazioni con il concorso dell'iniziativa privata e pubblica; in particolare, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana che si intende mettere in attuazione, definisce il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori, l'eventuale quantità di aree da cedere anche al di sopra dei valori minimi di cui all'articolo seguente, nonché, ove occorra, la localizzazione di tali aree (orientativa o vincolante, a seconda delle esigenze, a discrezione del POC stesso);
  - individua gli eventuali ulteriori interventi (acquisizione o esproprio di aree, sistemazione di aree, realizzazione di attrezzature ...) da attuarsi direttamente da parte del Comune nell'arco di validità del POC stesso, la relativa quantificazione di spesa di massima e le previsioni di finanziamento.
5. Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali non si tiene conto:
- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
  - dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della LR 20/2000;
  - delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, salvo che siano destinate a parcheggi; Per le dotazioni esistenti o di previsione lungo le strade di tipo D ed E va in ogni caso scomputata una fascia di profondità minima di m. 10 quale fascia di ambientazione;
  - delle aree allagabili, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane, salvo che siano dotazioni al servizio di insediamenti produttivi;
  - delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi;
  - delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della LR 20/2000;
  - delle aree collocate in contesto extraurbano, ancorché pubbliche e sistemate a parco.
- Tali aree possono viceversa essere considerate dotazioni ecologiche.

#### **Art. 5.6 Realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Per tutti gli interventi edilizi il RUE e il POC, ciascuno con riguardo agli interventi di propria competenza, stabiliscono a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi. Tale quantità potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso.
2. Negli interventi da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo o a progetto unitario convenzionato la quantità di cui al comma 1 è stabilita nel rispetto, comunque, dei seguenti valori minimi:
  - per gli insediamenti prevalentemente residenziali, ivi compresi i servizi complementari alla residenza: 70 mq. ogni 100 mq. di Superficie Complessiva;

- per gli insediamenti specializzati ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali: 100 mq. ogni 100 mq. di Superficie Complessiva;
  - per gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso: 15 mq ogni 100 mq di Superficie complessiva.
3. Sono esenti da tale onere i soli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico, nonché gli interventi nell'ambito di PUA già approvati al momento dell'adozione del PSC, per i quali valgono i relativi obblighi di convenzione. Si richiama inoltre quanto previsto al Titolo VI in materia di salvaguardia e disposizioni transitorie.
  4. Il RUE può regolamentare i casi in cui gli interventi di trasformazione contribuiscano alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi attraverso la conversione della cessione di aree in un onere monetario ('monetizzazione'), nelle seguenti ipotesi:
    - a) qualora nella porzione urbana interessata dall'intervento, le dotazioni già disponibili siano superiori alle dotazioni minime previste all'art. 5.5 e si valuti prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
    - b) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione di spazi o attrezzature idonee.
  5. Negli interventi programmati dal POC ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti (ANS e ASP\_N), le quantità minime di cui al punto 2 non possono essere monetizzate ma devono essere effettivamente realizzate, anche eventualmente in aree esterne al comparto di intervento individuate allo scopo dal POC stesso. E' compito del POC stabilire inoltre, per ogni intervento o comparto, la quota di aree da sistemare a parcheggio pubblico e la quota da sistemare a verde pubblico ovvero da destinare ad altri tipi di servizi. Per interventi programmati dal POC diversi da quelli suddetti, il POC stesso stabilisce gli eventuali casi di possibile monetizzazione parziale o totale, sempre secondo i criteri di cui al punto 4.
  6. Qualora il POC stabilisca per determinati comparti, la cessione di una quantità di aree per verde pubblico, servizi, attrezzature collettive in misura superiore ai minimi di cui al punto 2, la convenzione del PUA dovrà di norma prevedere la cessione gratuita anche di tali quantità eccedenti, di norma con semplice sistemazione a verde.
  7. Gli oneri introitati in forma monetaria ai sensi dei precedenti commi sono finalizzati alla manutenzione e il miglioramento delle dotazioni preesistenti e alla realizzazione di nuove dotazioni da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC.
  8. Le aree cedute al Comune per attrezzature o spazi collettivi sono edificabili per servizi pubblici e tale edificazione è considerata aggiuntiva rispetto alla capacità insediativa massima prevista nel POC per il comparto attuativo di cui fanno parte.

## INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO

### Art. 5.7 Sistema delle infrastrutture per la mobilità

1. **Obiettivi.** Il PSC persegue l'obiettivo di assicurare un elevato livello di accessibilità al territorio e alle aree urbane attraverso un sistema della mobilità sostenibile, basato sull'integrazione e ottimizzazione delle diverse modalità di trasporto, privilegiando in particolare quelle di più ridotto impatto ambientale: il trasporto collettivo e la mobilità ciclo-pedonale.
2. La Tavola PSC\_1 del PSC individua le componenti infrastrutturali portanti, esistenti e di progetto, del sistema della mobilità.

L'accessibilità territoriale è assicurata dall'integrazione fra il servizio ferroviario e la rete viaria primaria di interesse regionale come definita dal PRIT e dal PTCP.

L'accessibilità locale ed urbana è assicurata dall'integrazione fra il trasporto ferroviario, il trasporto pubblico locale su gomma, la restante rete viaria extraurbana, la rete viaria di distribuzione interquartiere, di penetrazione e locale, nonché la rete dei percorsi ciclabili, i parcheggi principali.

3. Il POC è la sede per la programmazione degli investimenti per il completamento e adeguamento del sistema infrastrutturale. Le misure di gestione della mobilità sono demandate al Piano generale del traffico urbano (Pgtu) che è aggiornato ogni quattro anni e si raccorda con il POC al fine di garantire l'adeguamento del sistema alla dinamicità dei processi e di corrispondere al monitoraggio dello stato generale della mobilità nel territorio comunale e degli effetti indotti dagli interventi.

#### **Art. 5.8 Classificazione delle strade**

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, il RUE e il POC si attengono in via transitoria alla seguente classificazione:
  - Sono autostrade – Tipo A – l'autostrada di progetto 'Cispadana'.
  - Sono strade extraurbane secondarie – Tipo C – la S.S.12 nei tratti, esistenti e di progetto, esterni ai centri abitati.
  - Sono strade urbane – tipo E – le Principali strade urbane di penetrazione, esistenti e di progetto, rappresentate nella Tav.PSC\_1;
  - Sono strade extraurbane locali – Tipo F – tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali esistenti e di progetto al di fuori dei centri abitati.

#### **Art. 5.9 Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC**

1. Il PSC, in coerenza con il PTCP, individua i seguenti principali interventi per il completamento del sistema infrastrutturale primario per la mobilità:
  - la realizzazione dell'Autostrada "Cispadana", prevista dagli strumenti di pianificazione regionale;
  - la realizzazione del II lotto della Varante alla SS12, dalla rotatoria con la Strada provinciale Concordia, alla riconnessione, a nord, con l'attuale tracciato della SS12, in corrispondenza dell'intersezione con la via delle Valli;
  - il potenziamento della SP8 tra Concordia e Mirandola;
  - il risezionamento in sede della viabilità comunale tra San Pellegrino e la SP7.
2. il PSC prevede il miglioramento diffuso della mobilità attraverso:
  - il completamento della rete urbana di percorsi ciclabili e pedonali protetti, collegante in particolare la stazione ferroviaria e le fermate del trasporto pubblico, il centro storico, i principali servizi urbani;
  - il completamento della rete di percorsi ciclabili extraurbani, perseguendo in particolare il collegamento del Capoluogo con i principali altri centri minori, il completamento dei percorsi ciclopeditoni di primo livello individuati dal PTCP e la realizzazione del corridoio di collegamento nord-sud appartenente alla rete ciclabile europea "Eurovelo";
3. Il POC, oltre ad essere la sede per la programmazione temporale e la precisazione progettuale degli interventi di competenza comunale di cui ai commi precedenti,

recepisce i progetti delle opere di rilievo comunale previste dal PGTU e può definire ulteriori progetti da realizzare relativi alla viabilità locale.

**Art. 5.10 Infrastrutture per la mobilità: valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC e direttive al POC e al RUE.**

1. Le previsioni grafiche del PSC relative alle infrastrutture per la mobilità di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore di schematizzazione della rete e di indicazione di larga massima per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato e la posizione dello stesso, fino alla redazione dei progetti delle singole opere. Fino al momento dell'inserimento di ciascuna specifica previsione nel POC, le previsioni del PSC non comportano vincoli urbanistici di inedificabilità; sulle aree interessate trovano applicazione le altre norme di tutela e quelle relative al tipo di ambito urbanistico in cui ricadono.
2. L'inserimento della previsione di attuazione nel POC, se non è accompagnato da un progetto già approvato, mantiene ancora un valore di schematizzazione e di indicazione di massima nei termini di cui al punto 1, fino all'approvazione del progetto. Con l'inserimento nel POC si determina tuttavia un vincolo urbanistico di inedificabilità sull'area interessata dal tracciato, come individuata nel POC stesso, e su una fascia di rispetto di larghezza corrispondente alla classificazione prevista per tale infrastruttura e alle norme del Codice della Strada per tale tipo di strade.

Dopo l'approvazione del progetto da parte degli enti competenti, l'approvazione stessa ha effetti di vincolo di inedificabilità riferito alle aree interessate dalla sede dell'infrastruttura e relative pertinenze, nonché alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto.

3. Nella realizzazione delle nuove infrastrutture di cui ai precedenti commi 1 e 2 devono essere contestualmente realizzare le opportune fasce di ambientazione paesaggistica e le opportune opere di mitigazione degli impatti; in particolare deve essere applicato il criterio dell'invarianza idraulica, secondo le medesime modalità prescritte all'art. 3.7 punti 14 e seguenti per gli ambiti di nuova urbanizzazione.
4. Ambientazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali: contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Tali opere e gli eventuali espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto per quanto riguarda le procedure di approvazione, il finanziamento e le procedure di appalto e sono inserite nel POC contestualmente al progetto stesso.
5. Il RUE disciplina:
  - gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle sedi stradali;
  - gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto del Codice della Strada;
  - i requisiti tipologici minimi delle nuove strade urbane da realizzarsi come opere di urbanizzazione;
  - i requisiti tipologici minimi dei percorsi pedonali e ciclabili;
  - gli interventi relativi ai passi carrai;
  - gli interventi relativi agli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione e relative funzioni complementari di servizio all'utenza;
  - gli interventi relativi alle strade vicinali e private in ambito rurale.
7. Con riguardo alla rete stradale di competenza comunale, Il POC contiene il programma delle opere di nuova realizzazione e di ammodernamento e miglioramento da realizzarsi nell'arco della sua validità, ivi comprese le opere di ambientazione e mitigazione, la

relativa stima preliminare dei costi e le previsioni di finanziamento. Per quanto riguarda le strade provinciali e statali, il POC recepisce i programmi di intervento degli altri Enti competenti e provvede alle necessarie armonizzazioni con le opere di competenza comunale.

8. Con riguardo ai comparti di nuova urbanizzazione di cui viene prevista nel POC la progettazione urbanistica attuativa e l'avvio dell'attuazione, il POC individua il tracciato delle principali strade da realizzare e le caratteristiche geometriche minime di ciascuna di esse, compatibilmente con i requisiti minimi generali previsti nel RUE; il POC stesso stabilisce se e in quali termini le proprie indicazioni grafiche abbiano valore vincolante per l'elaborazione del PUA, ovvero valore indicativo di massima.

#### **Art. 5.11 Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti**

1. **Fasce di rispetto stradale.** La Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1) individua le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato, sulla base dello stato di fatto al momento dell'adozione del Piano, della classificazione transitoria di cui all'articolo 5.8 e delle norme del Codice della Strada e del suo Regolamento di applicazione.

Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, agli obblighi di sistemazione delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto nel caso in cui siano ricomprese in un PUA. Il RUE detta inoltre disposizioni riguardo alle distanze dalle strade da rispettare all'interno del territorio urbanizzato, nel rispetto dei valori minimi fissati dal D.M. 1444/1968 e del Regolamento di applicazione del Codice della Strada.

2. **Fasce di rispetto ferroviario.** La Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1) evidenzia nella propria cartografia le fasce di rispetto ferroviario. Nelle fasce di rispetto ferroviario si applicano le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753 ed al D.M. 03/08/1981. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, può dettare disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili.
3. **Elettrodotti e relative distanze di rispetto.** La Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1) individua gli elettrodotti esistenti ad alta tensione e a media tensione in conduttori aerei, con la relativa 'distanza di prima approssimazione' (dpa). La definizione delle effettive fasce di rispetto è effettuata dall'Ente proprietario/gestore dell'impianto ai sensi del Decreto del Ministero dell'Ambiente 28/05/2008 e successive modificazioni. Le norme applicabili sono riportate nella Scheda dei Vincoli.

Per la realizzazione di nuovi elettrodotti che interessino Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, Zone di tutela naturalistica o Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (riportate nella Tavola dei Vincoli - Tav. VIN\_1), è necessario presentare un progetto di inserimento e mitigazione paesaggistica, corredato da un attento studio paesaggistico che prenda in considerazione gli elementi di sensibilità ambientale e percettiva del territorio.

4. **Impianti tecnologici, cimiteri, altre infrastrutture a rete** La Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1) individua i depuratori comunali, i cimiteri, i gasdotti, gli Impianti di emissione radio-TV e, ove presenti, le relative fasce di rispetto. Le relative disposizioni normative da rispettare sono richiamate nella Scheda dei Vincoli. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto o comunque in prossimità di tali impianti e reti.

#### **Art. 5.12 Aree e immobili d'interesse strategico ai fini della Protezione Civile**

1. Nella Tavola "Confronto fra la Microzonazione sismica e l'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) prodotta dalla Regione Emilia-Romagna, sono individuati:

- a) una serie di aree che rivestono interesse strategico per la Protezione Civile in quanto prioritariamente utilizzabili in caso di calamità naturale come aree emergenza per il ricovero della popolazione e come aree di ammassamento di mezzi e materiali di soccorso;
  - b) una serie di edifici che rivestono interesse strategico per la continuità dell'erogazione dei servizi essenziali in caso di calamità;
  - c) le principali infrastrutture strategiche per l'accessibilità e la connessione fra le aree suddette;
  - d) gli immobili che rappresentano unità strutturali che possono interferire, in caso di crollo o pericolo di crollo, con le infrastrutture strategiche per l'accessibilità
2. Le aree di cui alla lettera a) sono state selezionate in relazione a criteri di dislocazione rispetto alle aree urbane e di agevole accessibilità da parte della popolazione da un lato e da parte degli automezzi provenienti dall'esterno dall'altro. L'utilizzo e gli interventi di sistemazione di tali aree devono essere progettati anche tenendo conto di questa funzione emergenziale.
3. L'accessibilità a tali aree anche in condizioni di emergenza costituisce criterio prioritario per gli investimenti relativi alla messa in sicurezza delle infrastrutture stradali e delle relative opere di ingegneria in caso di evento sismico, nonché per la messa in sicurezza delle unità strutturali edilizie che in caso di danno interferiscono con le infrastrutture strategiche.



## TITOLO VI - MISURE DI SALVAGUARDIA E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

### Art. 6.1 Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000, dalla data di adozione del PSC, e fino alla definitiva approvazione si applicano le misure di salvaguardia ossia:
  - a) è sospesa ogni determinazione in merito a permessi di costruire per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - b) nel caso di presentazione di SCIA per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, viene notificato al presentatore, ordine motivato a non effettuare l'intervento;
  - c) è sospesa l'approvazione di piani urbanistici attuativi che siano in contrasto con le previsioni del Piano adottato.
2. In specifico gli aspetti prescrittivi del PSC per i quali si applica la salvaguardia di cui alle precedenti lettere a) e b) relativa al rilascio di titoli abilitativi sono espressamente ed esclusivamente i seguenti:
  - tutte le disposizioni prescrittive riguardanti la tutela dell'ambiente, dell'identità storico-culturale e della sicurezza del territorio derivanti dai vincoli riportati nella Tavola dei Vincoli (Tav. VIN\_1) e relativa Scheda;
  - la classificazione ed individuazione del territorio urbanizzato, del territorio urbanizzabile e del territorio rurale di cui all'art. 3.1 e alla Tav. PSC\_1.

Il RUE detta proprie ulteriori disposizioni riguardo alla salvaguardia con riferimento alla propria disciplina degli interventi edilizi diretti.
3. Per quanto riguarda i Piani Urbanistici Attuativi, di cui alla lettera c) del comma 1, sono considerati non in contrasto con le previsioni del PSC i PUA per i quali sia stata formalmente manifestata al Comune la volontà di presentazione del Piano, se di iniziativa privata, o che siano stati adottati, se di iniziativa pubblica, prima della data di adozione del PSC, alle seguenti condizioni:
  - a) siano rispettate tutte le disposizioni prescrittive riguardanti la tutela dell'ambiente, dell'identità storico-culturale e della sicurezza del territorio derivanti dai vincoli riportati nella Tavola dei Vincoli;
  - b) l'area interessata ricada nel territorio urbanizzato o nel territorio urbanizzabile come individuati dal PSC.
4. I Piani Particolareggiati di cui a comma 3 possono pertanto essere approvati in fase di salvaguardia, o anche successivamente all'approvazione del PSC purché entro la data di adozione del primo POC, applicando le disposizioni del PRG-previgente, quanto a indici urbanistici e relative modalità di misurazione, dotazioni territoriali da realizzare, e ogni altra prescrizione del PRG.
5. Per i Piani Urbanistici Attuativi che siano stati approvati prima dell'adozione del PSC ma di cui non sia stata firmata la convenzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 1.7 a condizione che la convenzione venga firmata entro un anno dalla data di adozione del PSC. Decorsa inutilmente tale data, il Consiglio Comunale dichiara decaduta la relativa delibera di approvazione. Tali P.P. potranno essere ripresentati e approvati sulla base del nuovo quadro normativo.