



**Comune**  
**di**  
**FONTANELLATO**

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

Trasposizione delle previsioni di PRG ai sensi dell'art. 43 LR 20/2000

**NORME TECNICHE**

del Piano Strutturale Comunale

**Trasposizione a cura della CAIRE Urbanistica, Reggio Emilia**

- Adottata con deliberazione di C.C. n°33 del 11.04.2003
- Approvata con deliberazione di C.C. n°91 del 11.11.2003.

**Variante a cura dell'Arch. Alessandra Storchi, Responsabile del III Settore Area  
Tecnica del Comune di Fontanellato**

- Adottata con deliberazione di C.C. n°36 del 22.06.2005
- Approvata con deliberazione di C.C. n°2 del 30.01.2006.



<b>Titolo I° - Disposizioni generali</b>			
Art	1	Adeguamento alla LR 20/2000	pag 2
Art	2	Articolazione e finalità degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale	pag 2
Art	3	Finalità, contenuti ed efficacia del Piano Strutturale Comunale	pag 3
Art	4	Elaborati costitutivi di PSC	pag 4
Art	5	Attuazione delle previsioni di PSC	pag 5
Art	6	Varianti al Piano Strutturale Comunale	pag 5
Art	7	Misure di salvaguardia	pag 6
<b>Titolo II° - Sistema ambientale</b>			
Art	8	Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e delle aree golenali	pag 8
Art	9	Caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e aree golenali	pag 8
Art	10	Aree a falda libera e freatica, nonché della riserva idropotabile	pag 8
<b>Titolo III° - Sistema insediativo storico</b>			
Art	11	Centri Storici	pag 10
Art	12	Edifici o complessi edilizi di interesse storico tipologico o ambientale	pag 11
Art	13	Zone ed elementi di interesse storico-archeologico	Pag 12
Art	14	Viabilità di impianto storico	Pag 12
<b>Titolo IV° - Territorio urbano</b>			
<b>Capo I° - Ambiti e tessuti prevalentemente residenziali</b>			
Art	15	Tessuti urbani residenziali consolidati	pag 14
Art	16	Ambiti urbani residenziali in attuazione	pag 15
Art	17	Ambiti urbani del rinnovo e della riqualificazione residenziale	pag 16
Art	18	Ambiti destinati a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali	pag 17
<b>Capo II° - Ambiti e tessuti prevalentemente produttivi</b>			
Art	19	Tessuti consolidati di rilievo locale	pag 18
Art	20	Ambiti specializzati per grandi impianti industriali	pag 19
Art	21	Ambiti produttivi di riordino	Pag 20
Art	22	Ambiti per nuovi insediamenti artigianali e industriali	Pag 21
Art	23	Ambiti specializzati per nuovi insediamenti ricettivi, ricreativi e culturali	Pag 21
<b>Titolo V° - Territorio rurale</b>			
Art	24	Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva	Pag 23
Art	25	Trasformazioni edilizie nel territorio rurale	Pag 23
Art	26	Ambiti agricoli speciali per attività estrattive	Pag 24
<b>Titolo IV° - Dotazioni territoriali</b>			
<b>Capo I° - Sistema della mobilità</b>			
Art	27	Corridoio infrastrutturale	pag 26
Art	28	Rete infrastrutturale autostradale e stradale	pag 26
Art	29	Rete infrastrutturale ferroviaria	pag 27
<b>Capo II° - Reti e impianti tecnologici</b>			
Art	30	Ambiti per attrezzature e impianti tecnologici	pag 28
Art	31	Reti tecnologiche	pag 28
<b>Capo II° - Attrezzature e spazi collettivi</b>			
Art	32	Attrezzature e spazi collettivi di interesse generale	pag 29
Art	33	Attrezzature e spazi collettivi	pag 29
<b>Capo IV° - Dotazioni territoriali ed ecologiche</b>			
Art	34	Parchi urbani e territoriali	pag 31



**TITOLO I°**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 Adeguamento alla LR 20/2000**

1. Il Comune di Fontanellato adegua i propri strumenti di pianificazione urbanistica alle disposizioni della legge regionale n° 20 del 2000 "disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ai sensi del comma 5, articolo 43, stabilendo quali previsioni del PRG (vigente alla data del 11/04/03) costituiscono il PSC, quali assumere nella disciplina del RUE e quali interventi di trasformazione urbana e/o territoriale inserire nel POC.
2. Rimane fermo l'impegno ad adeguare gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC, POC e RUE) alle disposizioni della L.R. 20/2000 nei termini previsti al comma 6bis dell'articolo 43.

**Art. 2 Articolazione e finalità degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale**

1. Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale del comune di Fontanellato sono articolati in: Piano Strutturale Comunale (**PSC**); Regolamento Urbanistico Edilizio (**RUE**); Piano Operativo Comunale (**POC**); Piani Urbanistici Attuativi (PUA)
2. Il Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi dell'art. n° 28 della LR 20/2000 delinea, con riguardo a tutto il territorio comunale di Fontanellato, le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio, coerentemente all'obiettivo di tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.
3. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi dell'art. n° 29 della LR 20/2000 definisce la disciplina generale delle tipologie, delle modalità attuative degli interventi di trasformazione e delle destinazioni d'uso, nonché le norme igieniche di interesse edilizio e la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli elementi che caratterizzano l'ambiente urbano. Inoltre in conformità alle previsioni di PSC, il RUE disciplina, anche servendosi di appositi elaborati cartografici, gli interventi di recupero, adeguamento e completamento dei tessuti insediativi non soggetti alla disciplina del POC negli ambiti urbani consolidati, nei centri storici, nei tessuti esistenti confermati interni agli ambiti produttivi



specializzati di riordino, nel territorio rurale, e gli interventi di adeguamento e completamento delle dotazioni territoriali. Il RUE contiene inoltre: la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo; la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

4. Il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. n° 30 della LR 20/2000 e in conformità alle previsioni del PSC, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni; per talune previsioni il POC può assumere il valore e gli effetti del PUA (comma 4, articolo 30, LR 20/2000).
5. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) ai sensi dell'art. n° 31 della LR 20/2000 costituiscono gli strumenti per dare concreta attuazione agli interventi di trasformazione urbanistica e di nuova urbanizzazione previsti dal PSC e programmati dal POC con esclusione di quelli per i quali il POC assume il valore e gli effetti del PUA.

L'articolazione, le finalità e i contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico Edilizio.

Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30.

Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19, assume il valore e produce gli effetti del PUA.

### ***Art. 3 Finalità, contenuti ed efficacia del Piano Strutturale Comunale***

1. Il Piano Strutturale Comunale (PSC) delinea, con riguardo a tutto il territorio comunale di Fontanellato, le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio, coerentemente all'obiettivo di tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso, in applicazione alle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti in materia, e in adeguamento ai contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunali.



2. Il presente PSC ha validità su tutto il territorio comunale di Fontanellato a tempo indeterminato e ha efficacia nei confronti sia dei privati che degli Enti pubblici.
3. In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra le norme tecniche di attuazione e gli elaborati cartografici, prevale la norma scritta. In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra elaborati cartografici, prevale l'elaborato alla scala di maggiore dettaglio.
4. In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra le disposizioni di PSC e quelle di RUE o POC, prevalgono le disposizioni di PSC.

#### **Art. 4    *Elaborati costitutivi di PSC***

1. Costituiscono elaborati costitutivi del Piano Strutturale Comunale:
  - Relazione;
  - Norme tecniche;
  - Schede Progetto degli ambiti di trasformazione urbana e territoriale;Elaborati cartografici relativi all'assetto territoriale dell'intero territorio comunale:
  - Tav. n° 1, "Territorio di Fontanellato" in scala 1:10.000, articolata nelle tavole 1.a, 1.b, 1.c;
  - Tav. n° 2 "Territorio urbano", in scala 1:5.000;
  - Tav. n° 3 "Centri e nuclei storici – capoluogo e frazioni" in scala 1:2.000.
2. Ai sensi della procedura di trasposizione (comma 5, articolo 43 LR 20/00), gli elaborati del presente PSC non comprendono il Quadro Conoscitivo e la VALSAT.
3. Il Quadro Conoscitivo (art. 4 LR 20/2000) e la VALSAT (art. 5 LR 20/2000) saranno predisposti contestualmente a varianti - in questo caso limitatamente a temi e/o ambiti di variante - o in forma sistematica nell'adeguamento alla LR 20/2002 di cui al comma 6bis dell'articolo n° 43.
4. Gli elaborati di analisi predisposti a supporto della redazione del PRG e della Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici non costituiscono oggetto della presente trasposizione in contenuti di PSC, POC e RUE, ma sono depositati



presso gli Uffici del Comune di Fontanellato; tali elaborati costituiscono il nucleo di impianto del Sistema Informativo Territoriale Comunale e costituiranno riferimento per la redazione del Quadro Conoscitivo e della Valsat.

#### ***Art. 5 Attuazione delle previsioni di PSC***

1. Le previsioni del PSC non sono immediatamente realizzabili, ma devono trovare attuazione nelle previsioni del POC o nella disciplina del RUE.
2. Gli interventi di rinnovo e riqualificazione urbana, di riordino e di nuova urbanizzazione, sono realizzabili previa programmazione del POC e successiva approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA); non sono soggetti a PUA gli interventi per i quali il POC assume il valore e gli effetti del PUA. Il PSC definisce quali sono i PUA, o le previsioni soggette a PUA, che non sono subordinate alla programmazione del POC.
3. Gli interventi di nuovo impianto, ampliamento e ristrutturazione delle dotazioni territoriali sono realizzabili se previsti nel POC e/o se ammessi nella disciplina di RUE.
4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale sono ammessi nel rispetto della disciplina di RUE.
5. Sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti di trasformazione, nelle more di approvazione dei PUA, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatte salve eventuali diverse disposizioni dettate dal POC e/o dal RUE.

#### ***Art. 6 Varianti al Piano Strutturale Comunale***

1. Varianti al presente PSC sono ammesse ai sensi dell'articolo 32 della LR 20/2000, coerentemente ai contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.
2. Opere pubbliche in variante al presente PSC sono subordinate alle disposizioni di cui all'articolo 40 della LR 20/2000.



***Art. 7 Misure di salvaguardia***

1. A decorrere dalla data di adozione di tutti gli strumenti urbanistici e fino all'emanazione del relativo atto di approvazione si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'articolo 12 della LR 20/2000.





**TITOLO II°**

**SISTEMA AMBIENTALE**



***Art. 8 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, e aree golenali.***

1. Il PSC individua le aree degli invasi ed alvei di laghi, bacini, corsi d'acqua e aree golenali, e le riconosce come elementi strutturanti la funzionalità e la sicurezza idraulica del territorio. Il RUE definisce la disciplina di tutela di tali ai sensi dell'articolo n° 18 del P.T.P.R..

***Art. 9 Caratteri ambientali di laghi, bacini, corsi d'acqua e aree golenali.***

1. Il PSC individua le aree dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e delle aree golenali, e le riconosce come elementi strutturanti i caratteri paesistici e ambientali del territorio. Il RUE definisce la disciplina di tutela tali aree ai sensi dell'articolo n° 17 del P.T.P.R..

***Art. 10 Aree a falda libera e freatica, nonché della riserva idropotabile***

1. Il PSC individua le aree a falda libera e freatica nonché quelle della riserva idropotabile, e ne riconosce la sensibilità e il valore nell'assetto idrogeologico del territorio di Fontanellato. In tali aree gli interventi e le attività sono ammesse limitatamente alla loro compatibilità con i caratteri idrogeologici delle aree, come meglio specificato nella disciplina del RUE.



## **TITOLO III°**

### **SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**



### **Art. 11 Centri storici**

1. Ai sensi dell'articolo A-7 della LR 20/2000, costituiscono Centri Storici i tessuti di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Tali tessuti sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione ambientale e paesaggistica.
2. Ai sensi del comma precedente, Il PSC individua e delimita:
  - l'ambito territoriale del **centro storico di Fontanellato**
  - gli ambiti territoriali dei seguenti nuclei storici isolati, insediamenti di interesse storico e/o ambientale, complessi monumentali:
    - capoluogo: **Corte Boldrocchi** e suo intorno
    - capoluogo: **Santuario della Beata Vergine** e convento
    - frazione di **Priorato: Chiesa e complesso di San Benedetto**
    - frazione di **Ghiare: Chiesa di San Salvatore** e suo intorno
    - frazione di **Ghiare: "Vigna di Saletto"** e suo intorno
    - frazione di **Ghiare: "Torretta Usberti"** e suo intorno
    - frazione di **Albareto: Chiesa di San Michele** e suo intorno
    - frazione di **Grugno: Chiesa dei S.S. Gervasio e Protasio** e suo intorno
    - frazione di **Casalbarbato: Chiesa di San Bartolomeo** e suo intorno
    - frazione di **Paroletta: Cappella di San Possidonio** e suo intorno
    - frazione di **Cannetolo: Oratorio della Natività della Madonna** e suo intorno
    - frazione di **Toccalmatto: Chiesa di Santa Margherita** e suo intorno
3. I caratteri insediativi, architettonici e paesistici dei centri storici sono stati oggetto di uno specifico percorso di analisi e progetto che ha portato alla redazione della Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici, oggetto della presente trasposizione. Nella carta di assetto dei centri storici, il PSC individua:



- i tessuti edificati e non edificati di particolare pregio che il RUE dovrà disciplinare prestando particolare attenzione alla tutela e valorizzazione dei caratteri storici, architettonici, paesistici e ambientali.
  - i tessuti edificati e non edificati che necessitano di interventi di recupero, rinnovo e riqualificazione urbana. Compete al POC programmare la realizzazione degli interventi di recupero, rinnovo e riqualificazione urbana nei centri storici.
4. Nella carta di assetto del territorio comunale, il PSC individua, oltre agli ambiti dei centri storici, gli ambiti territoriali per il mantenimento delle condizioni di percettività su elementi o complessi edilizi di particolare valore storico-ambientale.
- In tali ambiti, il RUE dovrà disciplinare l'attività edilizia e le trasformazioni paesistico-ambientali al fine di conservare, e se necessario qualificare, le condizioni di percettività delle emergenze.

***Art. 12 Edifici o complessi edilizi di interesse storico tipologico o ambientale***

1. Il PSC individua i manufatti, gli edifici e i complessi di interesse storico ambientale, distinguendoli in:
- Edifici o manufatti edilizi di particolare valore nei tessuti urbani;
  - Elementi architettonici minori.
- Per questi manufatti, edifici e complessi edilizi, sono ammesse le opportunità di cui al comma 2°, articolo A-9, LR 20/2000. È demandata al RUE la definizione delle categorie di intervento ammissibili, degli indirizzi tecnici sulle modalità di intervento ed i materiali utilizzabili, delle destinazioni d'uso compatibili con la struttura e la tipologia dell'edificio.
2. Il PSC riconosce come beni culturali i manufatti, gli edifici e i complessi edilizi di interesse tipologico, paesistico e ambientale dell'architettura rurale storica di Fontanellato, che determinano il valore di insieme del paesaggio agrario.
- Il RUE, nella disciplina del territorio agricolo, dovrà individuare e tutelare i beni culturali presenti, prestando particolare attenzione alle modalità di



recupero e alle opportunità di recupero, in relazione ai caratteri tipologici, ai materiali e alle condizioni d'ambiente.

***Art. 13 Zone ed elementi di interesse storico archeologico***

1. Il PSC individua le zone e gli elementi di interesse storico archeologico ai sensi della lettera B2 del comma 2°, articolo 21 del P.T.P.R.
2. Per queste aree valgono le disposizioni normative vigenti in materia.
3. Il RUE dovrà disciplinare, inoltre, le modalità e le procedure da rispettare in caso di reperimenti archeologici.

***Art. 14 Viabilità di impianto storico***

1. Il PSC assume gli assi viari di impianto storico come elementi portanti del processo di antropizzazione e infrastrutturazione del territorio di Fontanellato.
2. Il RUE dovrà riconoscere gli assi viari di impianto storico da tutelare, e dovrà definire la disciplina di tutela ai sensi dell'articolo 24 del P.T.P.R. e dell'articolo A-8 della LR 20/2000.



**TITOLO IV°**

**TERRITORIO URBANO**



## **Capo I° Ambiti e tessuti prevalentemente residenziali**

Il PSC di Fontanellato recependo le previsioni del PRG previgente, articola il territorio urbano e da urbanizzare, prevalentemente residenziale, nelle seguenti tipologie:

- Tessuti urbani residenziali consolidati
- Ambiti urbani residenziali in attuazione
- Ambiti urbani del rinnovo e della riqualificazione residenziale
- Ambiti destinati a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali

### ***Art. 15. Tessuti urbani residenziali consolidati***

1. Sono considerati tessuti urbani residenziali consolidati, ai sensi dell'art. A-10 della L.R. 20/2000, quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi sostanziali di riqualificazione urbana.
2. Per questi tessuti, il PSC persegue obiettivi di miglioramento delle dotazioni, di qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.
3. E' demandata al RUE l'individuazione dei sub-ambiti connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, nonché la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi, avendo presente che il previgente PRG individuava i seguenti tessuti residenziali consolidati.
  - a) Residenziali a capacità insediativa esaurita: "zona parzialmente o totalmente edificate con prevalenza di usi residenziali e con caratteristiche di tessuto urbano che non consentono aumenti di carico urbanistico significativi".





- b) Residenziali edificate con presenza di volumi produttivi: “zona totalmente edificata, compresa in tessuti urbani a matrice residenziale, su cui insistono volumi produttivi incongrui con le caratteristiche del tessuto previste dal presente Piano, per i quali si prevede la trasformazione ad usi abitativi”.
- c) Residenziali di completamento non edificate: “zona costituita da lotti interclusi in aree già urbanizzate per i quali il P.R.G. prevede il completamento dell'edificazione a fini residenziali”.
- d) Residenziale nei nuclei rurali di impianto storico: “Tessuti edificati di impianto storico a matrice residenziale, esterni alla zona omogenea "A", in cui gli edifici anche se non di particolare valore architettonico, determinano un valore d'insieme da conservare”.
- e) Residenziali a verde privato: “Tessuti edificati con presenza di aree di pertinenza organizzate a parco/giardino rilevanti, meritevoli di tutela e valorizzazione”.
- f) Per quanto attiene la nuova area per rilocalizzazione di edifici demoliti a seguito di lavori di realizzazione della rete ferroviaria Alta Velocità approvata con deliberazione di C.C. n°2 del 30.01.2006, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'articolo 18 “Zone di interesse storico testimoniale. usi civici e bonifiche storiche” delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P. in materia di tutela del territorio e quanto previsto dall'articolo 15 “*Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: dossi e calanchi meritevoli di tutela*” delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P..

#### ***Art. 16. Ambiti urbani residenziali in attuazione***

1. Gli ambiti urbani residenziali in attuazione individuano le superfici territoriali degli strumenti urbanistici attuativi confermati dal PRG '99, nelle loro previsioni normative e di assetto, e come tali recepiti nel PSC.
2. Gli ambiti dei tessuti urbani residenziali in attuazione sono:



- P.P. di iniziativa privata "Palazzina", approvato con Delibera del C.C. n° 99 del 17/10/1991;
  - P.E.E.P. "comparto 2 sud", approvato con Delibera di C.C. n° 120 del 16/12/1987, modificato con Delibere di G.C. n° 118 del 16/3/1990, n° 14 del 6/4/1995;
  - Lottizzazione "Pongolini Guido", approvato con Delibera di C.C. n° 85 del 15/9/1977;
  - Lottizzazione "Bettati", approvato con Delibera del C.C. n° 40 del 2/5/1983;
  - P.P. "comparto Diocesano", con convenzione approvata con Delibera del C.C. n° 62 del 7/8/1992;
  - P.P. privato residenziale "comparto C6", approvato con Delibera del C.C. n° 100 del 17/10/1991;
  - P.P. residenziale "Curà", approvato con Delibera del C.C. n° 98 del 18/10/1984.
3. La disciplina di tali ambiti è demandata al RUE. La disciplina delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche dovrà di norma confermare le previsioni degli strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del PRG, e dovrà disciplinare gli interventi di trasformazione successivi alla scadenza dello strumento urbanistico attuativo.
4. Varianti ai PUA vigenti sono ammesse in adeguamento alle disposizioni di PSC, POC e RUE; la disciplina delle varianti è demandata al RUE.

#### ***Art. 17. Ambiti urbani del rinnovo e della riqualificazione residenziale***

1. Sono considerate ambiti urbani del rinnovo e della riqualificazione residenziale, ai sensi dell'art. A-11 della L.R. 20/2000, quelle parti del territorio urbanizzato per le quali il PSC riconosce la necessità di un riordino del tessuto edilizio ed urbanistico, nonché il trasferimento delle attività incongrue, attraverso politiche di riorganizzazione territoriale, al fine di migliorare la qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità.



2. Il presente PSC, attraverso Schede Progetto, detta, per ciascuno degli ambiti di cui al comma precedente, gli obiettivi della riqualificazione, i parametri urbanistici da rispettare, gli usi ammessi e le modalità attuative. Lo schema di assetto urbano di ogni Scheda di Comparto determina le linee guida per la redazione dei Piani urbanistici Attuativo. Le indicazioni di scheda comparto possono subire lievi e motivate modifiche in sede di POC, nel rispetto dei parametri quantitativi e funzionali previsti dalla scheda stessa; nella realizzazione delle aree di S1 e S2 sono da rispettare le indicazioni dello schema urbano di riferimento proposto.
3. Negli ambiti di cui al comma 1, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA. Rientra tra le competenze del POC programmare l'attuazione anche per sub comparti funzionali, nel rispetto delle finalità e degli obiettivi di PSC.

***Art. 18. Ambiti destinati a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali***

1. Sono considerate ambiti destinati a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, ai sensi dell'art. A-12 della L.R. 20/2000, quelle parti del territorio in cui viene prevista una trasformazione intensiva per l'espansione del tessuto urbano. Tali ambiti sono localizzati in aree limitrofe al tessuto urbano esistente.
2. Il presente PSC, attraverso le allegate Schede Progetto, detta, per ciascuno degli ambiti di cui al comma precedente, gli obiettivi dell'intervento, i parametri urbanistici da rispettare, gli usi ammessi e le modalità attuative. Lo schema di assetto urbano di ogni Scheda di Comparto determina le linee guida per la redazione dei Piani urbanistici Attuativo. Le indicazioni di scheda comparto possono subire lievi e motivate modifiche in sede di POC, nel rispetto dei parametri quantitativi e funzionali previsti dalla scheda stessa; nella realizzazione delle aree di S1 e S2 sono da rispettare le indicazioni dello schema urbano di riferimento proposto.
3. Negli ambiti di cui al comma 1, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.





## **Capo II° ambiti e tessuti prevalentemente produttivi**

Il PSC di Fontanellato recependo le previsioni del PRG previgente, articola il territorio urbano prevalentemente produttivo nelle seguenti tipologie:

- Tessuti produttivi consolidati di rilievo locale
- Ambiti specializzati per grandi impianti industriali
- Ambiti produttivi di riordino
- Ambiti per nuovi insediamenti artigianali e industriali
- Ambiti per nuovi insediamenti ricettivi, ricreativi e culturali.

### ***Art. 19. Tessuti produttivi consolidati di rilievo locale***

1. Sono considerati tessuti produttivi consolidati di rilievo locale, ai sensi dell'art. A-13 della L.R. 20/2000, quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, caratterizzate dalla concentrazione di attività produttive prevalentemente economiche, commerciali e produttive.
2. Nei tessuti di cui al comma precedente il PSC persegue politiche il miglioramento della sostenibilità ambientale delle attività produttive, di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza, di miglioramento delle dotazioni. A tal fine, consente interventi di ammodernamento, ampliamento, razionalizzazione e riassetto organico dei complessi industriali esistenti e delle loro pertinenze funzionali, ivi compresa la delocalizzazione dei complessi stessi.
3. E' demandata al RUE l'individuazione dei sub-ambiti connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, nonché la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi, avendo presente che il previgente PRG individuava i seguenti tessuti consolidati per attività produttive di rilievo locale:
  - a) Produttiva artigianale e industriale di completamento: “zona totalmente o parzialmente edificata destinata ad attività produttive artigianali esistenti e di nuovo impianto”.
  - b) Zona produttiva per attrezzature ricettive esistenti: “zona produttiva di completamento con presenza di attrezzature ricettive per le quali si



confermano le previsioni del P.R.G. approvato con D.G.R. n° 94 del 23/1/1990”.

4. Per quanto attiene la riclassificazione di area di proprietà pubblica nel comparto artigianale del Capoluogo approvata con deliberazione di C.C. n°2 del 30.01.2006, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'allegato 4 “*Vulnerabilità degli acquiferi*” al P.T.C.P. circa la vulnerabilità degli acquiferi e le modalità di scarico.

#### ***Art. 20. Ambiti specializzati per grandi impianti industriali***

1. Il PSC individua, ai sensi dell'art. A-13 della L.R. 20/2000, gli ambiti produttivi specializzati dei grandi complessi industriali, destinati alle esigenze attuali e future delle attività presenti; tali ambiti presentano i caratteri sia dei tessuti consolidati prevalentemente edificati, sia degli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti.
2. Il presente PSC, attraverso Schede, per ciascuno degli ambiti di cui al comma precedente, individua i caratteri dei tessuti e definisce sia il grande complesso industriale insediato o insediabile, che i parametri urbanistici da rispettare, gli usi ammessi e le modalità attuative.
3. Le schede progetto di ambito costituiscono riferimento per la programmazione degli interventi in sede di POC, avendo presente che:
  - Nelle aree esistenti confermate ammessi interventi diretti nel rispetto dei parametri e delle disposizioni di zona, di scheda e per quanto non specificato, delle disposizioni dettate dal RUE per tessuti consolidati similari.
  - Nelle restanti aree prevalentemente di nuovo impianto, salvo specifiche disposizioni dettate in sede di POC, gli interventi sono subordinati alla programmazione del POC e all'approvazione di un PUA esteso di norma all'intero ambito. Rientra tra le competenze del POC programmare l'attuazione anche per sub comparti funzionali, nel rispetto delle finalità e degli obiettivi di PSC. In sede di formazione del PUA, all'interno di ogni ambito, non si applicano i parametri relativi alle distanze D1 e D2 tra aree di espansione e aree di completamento



4. Ristrutturazioni o riconversioni generali della produzione sono ammesse esclusivamente attraverso la presentazione di un apposito progetto di cui deve essere valutata la compatibilità ambientale e "infrastrutturale". Il programma di riconversione sarà oggetto di stipula di un'apposita convenzione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale.
5. Interventi che comportano la suddivisione dei comparti, al fine di insediarvi altre unità produttive, costituiscono variante al presente PSC.

### ***Art. 21. Ambiti produttivi di riordino***

1. Il PSC individua, ai sensi dell'art. A-13 della L.R. 20/2000, gli ambiti produttivi specializzati di riordino, destinati alle esigenze attuali e future del sistema produttivo industriale e artigianale di Fontanellato; tali ambiti presentano caratteri simili sia ai tessuti consolidati prevalentemente edificati, che agli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti.
2. negli ambiti produttivi di riordino:
  - Non sono ammesse attività a rischio di incidente ambientale, di cui al D.P.R. 17/5/1988 n° 175 di attuazione della direttiva C.E.E. n° 82/501;
  - E' ammessa la realizzazione di un alloggio, di custodia o del titolare, per lotto, fino ad un max di 150 mq di SU, da computarsi nella SU complessiva, e non potrà superare il 50% della SU produttiva realizzata
3. Il presente PSC, attraverso Schede Progetto, per ciascuno degli ambiti di cui al comma precedente, individua i caratteri insediativi e definisce sia lo schema di assetto ottimale, che i parametri urbanistici da rispettare, gli usi ammessi e le modalità attuative.
4. Le schede di comparto costituiscono riferimento per la programmazione degli interventi in sede di POC, avendo presente che:
  - Nelle aree individuate come tessuti consolidati prevalentemente edificati, salvo specifiche disposizioni dettate nella scheda stessa o in sede di POC, sono ammessi interventi diretti assimilabili a quelli previsti per i tessuti produttivi consolidati artigianali e industriali.



- Nelle restanti aree prevalentemente di nuovo impianto, salvo specifiche disposizioni dettate in sede di POC, gli interventi sono subordinati alla programmazione del POC e all'approvazione di un PUA esteso di norma all'intero ambito. Rientra tra le competenze del POC programmare l'attuazione anche per sub comparti funzionali, nel rispetto delle finalità e degli obiettivi di PSC. In quest'ultimo caso, il POC dovrà garantire per ogni sub comparto, condizioni di equilibrio tra le nuove quote edificabili e le opere di urbanizzazione, attrezzature e/o aree verdi previste nello Schema di Assetto per il riordino e la qualificazione del comparto.

#### ***Art. 22 Ambiti per nuovi insediamenti artigianali e industriali***

1. Sono considerate ambiti per nuovi insediamenti artigianali e industriali, quelle parti del territorio da urbanizzare nelle quali è prevista una trasformazione intensiva, per soddisfare al fabbisogno di nuove aree produttive del sistema economico di Fontanellato.
2. Il presente PSC, attraverso Schede Progetto, per ciascuno degli ambiti di cui al comma precedente, definisce gli obiettivi dell'intervento, lo schema di assetto, i parametri urbanistici da rispettare, gli usi ammessi e le modalità attuative.
3. Negli ambiti di cui al comma 1, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

#### ***Art. 23 Ambiti per nuovi insediamenti ricettivi, ricreativi, culturali.***

1. Per potenziare il sistema di offerta turistico culturale, il PSC di Fontanellato individua a nord della via Emilia, un ambito da trasformare per insediare un Parco culturale privato con annesso complesso turistico alberghiero per scuola d'arte.
2. La previsione è disciplinata da una specifica Scheda Progetto.
3. La realizzazione del Parco culturale privato è subordinata alla programmazione del POC e all'approvazione di una PUA esteso di norma all'intero ambito di comparto. Rientra tra le competenze del POC programmare l'attuazione anche per sub comparti funzionali, nel rispetto delle





finalità e degli obiettivi di PSC. In quest'ultimo caso, il POC dovrà garantire per ogni sub comparto, condizioni di equilibrio tra le nuove quote edificabili e le opere di urbanizzazione, attrezzature e/o aree verdi previste nello Schema di Assetto per il riordino e la qualificazione del comparto.



**TITOLO V°**

**TERRITORIO RURALE**

**Art. 24 *Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva***

1. Sono considerate ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva, ai sensi dell'art. A-19 della L.R. 20/2000, quelle parti del territorio in cui, per le coltivazioni in essere, per la presenza di un tessuto di aziende e di infrastrutture agricole rilevante, sono prioritariamente da tutelare e conservare le finalità agricole produttive, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola.
2. Negli ambiti di cui al comma precedente, il presente PSC favorisce lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento ed alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi locali adibiti ad abitazione.
3. Sono demandate al RUE la classificazione tipologica delle aziende agricole, l'identificazione delle tipologie di funzioni non strettamente connesse all'esistenza di un'azienda agricola ma compatibili con il territorio rurale, nonché la disciplina degli interventi ammissibili, anche di trasformazione edilizia.

**Art. 25 *Disciplina degli insediamenti nel territorio agricolo***

1. Il RUE dovrà dettare la disciplina degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso nel patrimonio edilizio esistente avendo a riferimento la classificazione operata dal PRG, che individuava:
  - a) La zona agricola normale – centri aziendali: “costituisce la zona destinata all'attività produttiva agricola coi relativi fondi e centri aziendali”.
  - b) Gli insediamenti con funzioni non direttamente connesse alla conduzione dei fondi: “comprende gli insediamenti rurali classificati insediamenti produttivi connessi all'attività agricola quali caseifici o mulini esistenti”.



- c) Gli insediamenti rurali extragricoli con funzioni residenziali: “comprende gli insediamenti rurali classificati insediamenti extragricoli con funzioni residenziali”.
- d) Gli Insediamenti rurali extragricoli con funzioni produttive: “comprende gli insediamenti rurali classificati insediamenti extragricoli con presenza di funzioni produttive”.

***Art. 26 Ambiti rurali speciali per attività estrattive***

1. Il presente PSC individua come zona speciale del territorio rurale l’ambito destinato ad attività estrattive.
2. Nell’ambito, gli usi, le trasformazioni e le modalità di ripristino sono disciplinati dal Piano delle Attività Estrattive (PAE) comunale, in adeguamento a quanto previsto dal Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE).
3. L’ambito è attribuito allo spazio rurale in funzione sia dei caratteri del contesto di appartenenza – la golena del fiume Taro, sia delle modalità di ripristino, che dovranno tendere alla rinaturazione dell’area.



## **TITOLO VI°**

### **DOTAZIONI TERRITORIALI**



## **Capo I° Sistema della mobilità**

### ***Art. 27 corridoio infrastrutturale: autostrada A1 e linea ferroviaria AV***

1. Il PSC individua l'ambito territoriale del corridoio infrastrutturale Milano Bologna. Le due infrastrutture partecipano, rispettivamente, al sistema della mobilità autostradale e stradale, e della mobilità su ferro.
2. Il corridoio infrastrutturale è oggetto di una tutela articolata in due fasce con differenti limitazioni alle trasformazioni e alle destinazioni d'uso. Il RUE dovrà definire la disciplina delle fasce di tutela del corridoio infrastrutturale, coerentemente agli obiettivi di salvaguardare la funzionalità del corridoio stesso e di disciplinare gli usi in relazione agli impatti generati.

### ***Art. 28 Rete infrastrutturale autostradale e stradale***

4. Il PSC, coerentemente a quanto operato nel previgente PRG, propone un nuovo assetto infrastrutturale, funzionale alla riorganizzazione e selezione dei flussi di traffico. E classifica la rete delle infrastrutture per la mobilità autostradale e stradale nelle seguenti categorie:
  - a) *fuori dai centri abitati:*
    - autostrade (tipo A)
    - strade extraurbane di tipo B a cui appartiene la Via Emilia (S.S. 9)
    - strade extraurbane di tipo C, che comprendono le strade provinciali esistenti, la nuova viabilità esterna al centro capoluogo e la strada comunale Berettina e di Priorato
    - strade extraurbane di tipo F, comprendenti le altre strade comunali e vicinali
  - b) *all'interno dei centri abitati:*
    - strade urbane di tipo D (Via Emilia nei tratti urbani)
    - strade urbane di tipo E
    - strade urbane locali di tipo F.

La presente classificazione ha valore provvisorio, in attesa della definitiva classificazione da operarsi da parte del Comune, Provincia e ANAS, ai sensi del D.L. 285/1982.



5. Per quanto attiene la nuova area destinata a distributore carburanti situata lungo la nuova viabilità provinciale (Asse Ovest) approvata con deliberazione di C.C. n°2 del 30.01.2006, comprendente:
- ⇒ distributori per benzine, gasoli, gpl e metano per autotrazione;
  - ⇒ ufficio del gestore;
  - ⇒ magazzini necessari all'attività;
  - ⇒ servizi igienici pubblici e per il personale;
  - ⇒ locale bar/shop;
  - ⇒ impianto automatico di autolavaggio a spazzoloni (portale) su apposita piazzola in cls;
- dovrà essere rispettato quanto contenuto nell'Allegato 4 "*Vulnerabilità degli acquiferi*" del P.T.C.P. circa la vulnerabilità degli acquiferi e le modalità di scarico, nonché quanto previsto dall'articolo 23 "*Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei*" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P..
6. Il RUE dovrà definire e disciplinare le fasce di tutela alla rete stradale, nel rispetto della normativa vigente in materia.

#### ***Art. 29 Rete infrastrutturale ferroviaria***

1. Il PSC individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture ferroviarie. L'individuazione grafica delle infrastrutture ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.
2. In prossimità della via Emilia, il PSC individua due ambiti da salvaguardare per non compromettere la possibilità futura di realizzare nodi attrezzati di interscambio ferro-gomma.
3. Il RUE dovrà definire e disciplinare le fasce di tutela alla rete ferroviaria, nel rispetto della normativa vigente in materia.



## **Capo II° Reti e impianti tecnologici**

### ***Art. 30 Ambiti per attrezzature e impianti tecnologici***

1. Il PSC individua gli impianti tecnologici connessi alla funzionalità e sostenibilità ambientale degli insediamenti quali gli impianti di depurazione delle acque e i pozzi idropotabili, esistenti e di progetto, e le fasce di rispetto se e quando previste dalla normativa vigente in materia o individuate dalla pianificazione urbanistica per la tutela di fragilità riscontrate.
2. Il POC dovrà programmare l'attuazione degli impianti e delle attrezzature di progetto.
3. Il RUE dovrà disciplinare gli interventi di adeguamento e potenziamento degli impianti esistenti, e dovrà disciplinare le fasce di tutela e rispetto.

### ***Art. 31 Reti tecnologiche***

1. Il PSC individua le reti tecnologiche connesse alla funzionalità degli insediamenti quali gli elettrodotti, i metanodotti e la condotta acquedottistica, e le fasce di rispetto se e quando previste dalla normativa vigente in materia o individuate dalla pianificazione urbanistica per la tutela di fragilità riscontrate.
2. Il RUE dovrà disciplinare gli interventi di adeguamento e potenziamento degli impianti esistenti, e dovrà disciplinare le fasce di tutela e rispetto.





### **Capo III°      Attrezzature e spazi collettivi**

#### ***Art. 32    Attrezzature e spazi collettivi di interesse generale***

1. Il PSC individua i tessuti e gli ambiti, attrezzati e da attrezzare, per funzioni di interesse generale, che partecipano a formare il sistema di offerta della città di Fontanellato, coerentemente a quanto operato dal PRG previgente che individuava le seguenti categorie:
  - Attrezzature religiose di interesse generale
  - Attrezzature socio-sanitarie di interesse generale
  - Attrezzature cimiteriali
  - Attrezzature per la protezione civile, spettacoli viaggianti e fiere
2. Il POC dovrà programmare l'attuazione delle attrezzature di nuovo impianto.
3. Il RUE dovrà articolare gli ambiti per tipologia funzionale e dovrà disciplinare gli interventi di adeguamento e completamento delle attrezzature.
4. Nelle attrezzature cimiteriali, la disciplina degli interventi è demandata oltreché al RUE, all'apposito Piano dei Cimiteri.

Il PSC individua la fascia del vincolo cimiteriale; Il RUE dovrà disciplinare tale fascia nel rispetto della normativa vigente in materia.

#### ***Art. 33    Attrezzature e spazi collettivi***

1. Il PSC individua i tessuti e gli ambiti, attrezzati o da attrezzare, per funzioni di interesse collettivo al servizio della popolazione residente, che partecipano a formare il sistema di offerta della città Fontanellato e a determinare la qualità della vita alla scala di quartiere e urbana, coerentemente a quanto operato dal PRG previgente che individuava le seguenti categorie:
  - Attrezzature per l'istruzione
  - Attrezzature di interesse comune
  - Spazi pubblici attrezzati a parco
  - Attrezzature per lo sport
  - Parcheggio pubblico.
2. Il POC dovrà programmare l'attuazione delle attrezzature di nuovo impianto.



3. Il RUE dovrà:

- Articolare gli ambiti per tipologia funzionale
- Disciplinare gli intervento di adeguamento e completamento delle attrezzature
- Disciplinare gli standard di cessione per singola tipologia di destinazione d'uso.



## **Capo IV° sistema delle dotazioni ecologiche**

Il PSC individua ai sensi dell'articolo A-45 della LR 20/2000, gli ambiti territoriali che concorrono sia a potenziare le dotazioni territoriali che a migliorare la qualità dell'ambiente.

### ***Art. 34 Parchi urbani e territoriali***

1. Sono considerati parchi urbani e territoriali del sistema delle dotazioni ecologiche:
  - a) Il parco urbano con funzione ecologica, posto tra il centro abitato del capoluogo e il corridoio infrastrutturale;
  - b) Il Parco territoriale con funzione ambientale dei pozzi di Priorato.
2. Il parco urbano di Fontanellato partecipa al sistema del verde nel centro capoluogo e svolge funzione ecologica di mitigazione dell'inserimento paesistico ambientale dell'infrastruttura ferroviaria Alta Velocità.  
L'area può ospitare funzioni complementari a quella principale di parco urbano, nei limiti previsti dalla disciplina di RUE
3. Il parco territoriale di Priorato partecipa al sistema del verde territoriale e svolge funzione ecologica di tutela dei pozzi idropotabili di Priorato, già oggetto di progetti di rinaturalizzazione, finalizzati alla tutela delle acque e alla valorizzazione delle aree destinate anche alla fruizione ambientale. Nell'area non sono ammessi interventi di edificazione.  
Sono ammessi interventi per la pratica agronomica di forestazione, di modellamento morfologico del suolo, secondo specifici progetti.  
Sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione e/o gestione delle reti e degli impianti tecnologici per l'approvvigionamento e la distribuzione dell'acqua potabile.