



COMUNE DI GUASTALLA

(Provincia di REGGIO EMILIA)

P S C

Piano Strutturale Comunale



N O R M E

ADOZIONE: Del. C.C. n 8 del 06.02.2008

APPROVAZIONE: Del. C.C. n.3 del 08/01/2009

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

GENNAIO 2009



COMUNE DI GUASTALLA
(Provincia di REGGIO EMILIA)

P S C
Piano Strutturale Comunale

N O R M E

Il Sindaco
Mario DALLASTA

Il Vice Sindaco
Assessore alle politiche del territorio
per le infrastrutture e le strategie territoriali
Paolo GOZZI

Il Segretario Comunale
Lorenzo ONORATI

Progettisti responsabili:

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)
Gianfranco Pagliettini (Collettivo di urbanistica)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

Elena Lolli (coord.)
Quadro Conoscitivo e Valsat: Francesco Manunza
e Luca Pagliettini (Collettivo di urbanistica)

Collaboratori:

Fabio Molinari (indagine insediamenti storici), Rebecca Pavarini (coll. gen.), Roberta Benassi, Antonio Conticello, Elena Maestri, Daniela Olzi (elaborazioni S.I.T.)
Simonetta Ballocchi, Concetta Venezia (editing)

Comune di Guastalla

Responsabile del procedimento:
Stefano Valenti

Responsabile SUE: Geom. Andrea Daolio

*Consulente per gli aspetti
geologici e geomorfologici:*

Gianluca Frati, Sergio Lasagna
(Studio Geologico Associato GEOEMILIA)



GENNAIO 2009

INDICE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1 - Oggetto del Piano Strutturale Comunale	1
Art. 2 - Entrata in vigore del PSC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	1
Art. 3 - Elaborati costitutivi del P.S.C.	1
Art. 4 - Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – Monitoraggio del Piano	3
Art. 5 – Ruolo del PSC, prescrizioni e direttive per la formazione dei POC	5
TITOLO 2 - NORME DI TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE, STORICO-CULTURALI E ANTROPICHE DEL TERRITORIO	6
Capo 2.A – Norme di Tutela idrogeologica e vincoli di natura ambientale	6
Art. 6 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua	6
Art. 7 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua	8
Art. 8 - Fasce fluviali	10
Art. 9 - Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle fasce A e B	10
Art. 10 - Zone di tutela naturalistica (art.21 PTCP)	11
Art. 10 bis - Sistema forestale e boschivo	13
Art. 11 - Valutazione degli aspetti urbanistici del rischio sismico	13
Capo 2.B – Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica	14
Tutela degli aspetti paesaggistici	14
Art. 12 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 13 PTCP)	14
Art. 12 bis - Zone di interesse paesaggistico-ambientale: dossi di pianura (art. 14 PTCP), bonifiche storiche di pianura (art. 18 PTCP)	18
Capo 2c Tutela delle aree di interesse storico e archeologico	19
Art. 13 - Siti di interesse archeologico individuati dal PSC	19
Art. 14 - Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica	21
Art. 15 - Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità panoramica	21
Art. 16 - Elementi di interesse storico-testimoniale: strutture di interesse storico-testimoniale	22
Art. 17 - Divieto di installazioni pubblicitarie	22
TITOLO 3 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO	24
Art. 18 - Classificazione del territorio comunale: Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale – Perimetrazioni	24
CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE FUNZIONI RESIDENZIALI	24
Art. 19 Dimensionamento e criteri di attuazione del PSC riguardo alle previsioni	

di sviluppo della funzione residenziale e delle funzioni complementari	24
CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE DOTAZIONI ECOLOGICO-AMBIENTALI	26
Art. 20 Dimensionamento e criteri di attuazione del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi	26
CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE FUNZIONI PRODUTTIVE	29
Art. 21 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni	29
CRITERI PEREQUATIVI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC	30
Art. 22 - Perequazione urbanistica e indici edificatori perequativi	30
Capo 3.1 – NORME RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	34
Art. 23 - Sistema insediativo storico - Oggetto e individuazione cartografica	34
Art. 24 - Obiettivi del PSC per la tutela e la qualificazione del sistema insediativo storico	35
Art. 25 - Disciplina degli interventi edilizi nel sistema insediativo storico	36
Art. 26 - AS – Ambiti storici delle frazioni	36
Art. 27 - Prescrizioni e indirizzi definiti dal PSC per il POC entro gli ambiti AS	37
Art. 28 - IS - Insedimenti e infrastrutture storiche del territorio rurale	37
Art. 29 - ES - Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale	37
Capo 3.2 – NORME RELATIVE AL TERRITORIO URBANO	38
AMBITI URBANI CONSOLIDATI - AC	38
Art. 30- AC - Definizione e perimetrazione	38
Art. 31 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti urbani consolidati AC	39
Art. 32 - Dotazioni di livello locale entro gli ambiti urbani consolidati AC – Modifiche relative alle dotazioni	39
Art. 33 - Attuazione dei PUA compresi entro gli ambiti AC, in corso di approvazione, approvati all'atto dell'adozione del PSC – Piani attuativi in itinere all'epoca di adozione del PSC	40
AMBITI CONSOLIDATI IN TERRITORIO RURALE – ACr	40
Art. 34 - AC.r - Definizione e perimetrazione	40
Art. 35 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti consolidati in territorio rurale AC.r	41
AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE - AR	41
Art. 36 - AR - Definizione e perimetrazione	41
Art. 37 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AR	43
Art. 38 - Attuazione degli interventi entro gli ambiti AR	44
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - AN	47
Art. 39 - Definizione e perimetrazione degli ambiti per i nuovi insediamenti AN	47
Art. 40 - AN.1 – Ambiti perequati per interventi nuovo insediamento con realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali	47
Art. 41 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AN.1	48

Art. 42 - Attuazione degli interventi negli ambiti AN.1	49
Art. 43 - Coordinamento dell'attuazione degli interventi negli ambiti AN.1 attraverso il convenzionamento e la definizione in sede di POC della scheda di assetto urbanistico	50
Art. 44 - AN.2 - Ambiti per i nuovi insediamenti costituiti da PUA approvati in itinere o in corso di approvazione all'atto dell'adozione del PSC	53
Art. 45 - AN.3 - Ambiti per i nuovi insediamenti per dotazioni territoriali e servizi	54
AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE COMUNALI - APC	55
Art. 46 - Definizioni e articolazione	55
Art. 47 - Ambiti APC N 2 per il completamento del Polo di San Giacomo – Progetto speciale San Giacomo	56
Capo 3.3 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	58
Art. 48 - Classificazione del territorio rurale e obiettivi della pianificazione	58
Art. 49 – Aree di valore naturale e ambientale – AVA	58
Art. 50 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP	59
Art. 51 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - APA	60
Art. 52 - Ambiti agricoli periurbani - AAP	60
Art. 53 - Interventi edilizi in territorio rurale	61
Art. 54 - AE ambiti per attività estrattive soggette a PAE	62
Capo 3.4 – DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	62
Art. 55 - Classificazione	62
Art. 56 - Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali	63
Art. 57 - Definizione e articolazione delle attrezzature e spazi collettivi	64
Art. 58 - Modalità di attuazione	64
Art. 59 - Servizi scolastici	65
Art. 60 - Parcheggi pubblici	65
Art. 61 - Infrastrutture per la mobilità	66
Art. 62 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	67
Art. 63 - Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO	67
Art. 64 - Dotazioni di rilievo locale - Definizioni e articolazione	68
Art. 65 - Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi - riduzione delle emissioni di gas climalteranti	69
Art. 66 - Progetti speciali	70
ALLEGATO 1: ART. 29-30 e 39 del PAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino del fiume Po)	74

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano Strutturale Comunale

1 Il Piano Strutturale Comunale, redatto ai sensi della L.R. 20/2000, è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune di Guastalla con riguardo al proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

2 Il P.S.C. è redatto con i contenuti e per gli effetti di cui all'art.28 della L.R. 20/2000, e riguarda tutto il territorio comunale, come esplicitato dalla cartografia di piano e dalle schede d'ambito.

Art. 2 - Entrata in vigore del PSC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1 Ai sensi dell'art. 41 della L.R. 24.3.2000 n.20, fino all'approvazione del PSC il Comune dà attuazione alle previsioni contenute nel vigente P.R.G., fatte salve le norme di salvaguardia di cui al comma 2 seguente. A decorrere dall'entrata in vigore del presente PSC sono abrogate le disposizioni del P.R.G. previgenti incompatibili, ed ogni altra disposizione non compatibile con le norme del P.S.C.

2 Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del PSC l'Amministrazione comunale sospende, fino all'approvazione del P.S.C., ogni determinazione in merito:

- all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del PSC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del PSC adottato.

Art. 3 - Elaborati costitutivi del P.S.C.

1 Costituiscono elaborati del Piano Strutturale, redatti ai sensi della L.R. 20/2000:

- Relazione
- Norme
- Schede relative agli ambiti territoriali
- ValSAT (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale)

Tavole

- Tav. 1 – Ambiti e trasformazioni territoriali (5 tavole in scala 1:5.000)
- Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale, storico-culturale paesaggistica e antropica (5 tavole in scala 1:5.000)

Quadro Conoscitivo del PSC

Gruppo	Sottogrup.	TITOLO ELABORATO / TAVOLA	Tipo/scala
QC.A		Sistema economico e sociale	Descrittivo
	<i>Allegati cartografici:</i>		
	TAV. 1.1-2	Distribuzione della rete commerciale al dettaglio in sede fissa	1:10.000
QC.B		Sistema naturale e ambientale	Descrittivo
	<i>Allegato:</i>		
		Indagine geologico-ambientale – Relazione Tecnica	Descrittivo
	<i>Allegati cartografici:</i>		
QC.B.1	TAV. 1.1-2	Corografia con ubicazione delle indagini geologiche	1 :10.000
QC.B.1	TAV. 2.1-2	Carta litostratigrafia.....	1 :10.000
QC.B.1	TAV. 3.1-2	Sezioni litostratigrafia.....	1:10.000
QC.B.1	TAV. 4. 1-2	Carta dei suoli.....	1:10.000
QC.B.1	TAV 5. 1-2	Carta geomorfologia	1:10.000
QC.B.1	TAV.6 1-2	carta dell'idrografia superficiale.....	1:10.000
QC.B.1	TAV. 7 1-2	Carta idrogeologica....	1:10.000
QC.B.1	TAV. 8 1-2	Carta della vulnerabilità dell'acquifero...	1:10.000
QC.B.1	TAV.9 1-2	Carta di sintesi fattibilità	1:10.000
QC.B.1	TAV.10. 1-2	Reti Enel e metano	1:10.000
QC.B.1	TAV. 11. 1-2	Uso suolo	1:10.000
QC.B.1		Limitazioni e criticità ambientali, opportunità urbanistiche	1:10.000
QC.B.1	Tav. 12. 1-2	Carta della microzonazione sismica	1:10.000
QC.C		Sistema territoriale	Descrittivo
	<i>Allegati:</i>		
QC.C1	TAV1.1-2	Evoluzione	1 :10.000
QC.C1	TAV2.1-2	Beni Culturali	1 :10.000
QC.C1	TAV3.1-2	Morfologia	1 :10.000
QC.C1	TAV4.1-2	Servizi	1 :10.000

QC.C1	TAV5.1-2	Reti fognie	1 : 10.000
QC.C1	TAV6. 1-2	Viabilità	1 : 10.000
QC.C.1	TAV.7 1-2	Atlante con individuazione dei fabbricati censiti	1 : 2.000
QC.C.1	Voll.1-	Territorio rurale: analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico	Schede
QC.D		Sistema della pianificazione	Descrittivo
<i>Allegati:</i>			
QC. D1	TAV1.1-2	Tutele PTCP	1 : 10.000
QC. D1	TAV2. 1-2	PRG vigente	1: 10.000

2 Le modalità di attuazione del PSC sono definite dall'applicazione contestuale delle norme relative a:

- tutele delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e antropiche del territorio (Titolo 2 delle Norme, tavole 2 e 3 della cartografia)
- ambiti e modalità di trasformazione del territorio (Titolo 3 delle Norme, tavole 1 della cartografia).

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi e costituiscono parte integrante dell'apparato normativo del PSC.

Le condizioni di attuazione degli ambiti soggetti a POC sono definite dalle "Schede relative agli ambiti territoriali" e dalle schede di ValSAT riferite agli stessi ambiti, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Le condizioni di attuazione degli ambiti non soggetti a POC e la definizione degli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC sono definite dal RUE (Normativa e tavole 1:2.000 "Ambiti e trasformazioni territoriali"), in coerenza con le prescrizioni del PSC.

Art. 4 - Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – Monitoraggio del Piano

- 1 In conformità alle previsioni del PSC il Comune predisporrà e approverà:
- il RUE, Regolamento Urbanistico Edilizio, che disciplina, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/20:
 - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
 - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico

- sia negli ambiti da riqualificare;
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.
- Il POC, Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che, ai sensi dell'art.30 L.R. n. 20/2000, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POC non può modificare i contenuti del PSC.

2 Il POC programma per un quinquennio, sulla base della valutazione della domanda abitativa, di servizi e spazi per attività produttive e terziarie, una quota della capacità insediativa definita dal PSC, tenendo conto dello stato reale di attuazione delle previsioni del Piano vigente e dell'aggiornamento delle previsioni relative alla domanda.

Ad esaurimento delle previsioni insediative, la valutazione in sede di POC di una quota di domanda insediativa non soddisfacibile comporta l'esigenza di revisione del PSC secondo le procedure di legge.

Monitoraggio del Piano:

3 L'Amministrazione Comunale promuove un'attività permanente di verifica dello stato di attuazione del P.S.C., delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate, attraverso la formazione e gestione di un Sistema Informativo Territoriale.

4 L'Amministrazione Comunale, avvalendosi della collaborazione coordinata delle strutture tecnico-amministrative interessate, provvede all'aggiornamento su supporto informatico della cartografia del POC e del RUE e delle informazioni statistiche ad essa associate, concernenti l'attuazione del Piano e le trasformazioni del territorio e dell'ambiente.

5 Costituiscono oggetto specifico di attività di monitoraggio e valutazione:

- i contenuti della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, utilizzando a tal fine il set di indicatori individuati per il monitoraggio, e attivando le collaborazioni istituzionali di cui all'art.17 della L.R.20/2000;
- l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, di cui si prevede la predisposizione (con uno specifico capitolo dedicato allo stato di attuazione del PSC e alle valutazioni conseguenti) in occasione della redazione dei POC successivi al primo.

Art. 5 – Ruolo del PSC, prescrizioni e direttive per la formazione dei POC

1 Ai sensi della L.R. 20/2000 il PSC non è direttamente conformativo del diritto di proprietà, in quanto non assegna diritti edificatori né a parti del territorio né a soggetti pubblici o privati.

2 Il PSC definisce per l'intero territorio comunale il sistema delle tutele in applicazione degli strumenti di pianificazione sovraordinati, il quadro delle condizioni di sostenibilità degli usi e delle trasformazioni territoriali compatibili, ed il sistema degli obiettivi assegnati alle politiche di governo del territorio, insieme ai limiti quantitativi e qualitativi delle trasformazioni ammissibili.

3 Sulla base degli obiettivi e delle condizioni definite dal PSC, i POC nel quinquennio di vigenza hanno il compito di definire quali interventi, tra quelli compatibili, sono preferibili per il contributo più significativo alle politiche del PSC, tenuto conto della coerenza funzionale degli interventi, delle priorità assegnate, delle condizioni di fattibilità. A tal fine il POC assegna, entro i limiti massimi prescritti dal PSC, diritti edificatori ai soggetti attuatori degli interventi, che si convenzionano con il Comune, impegnandosi anche preliminarmente attraverso atti unilaterali d'obbligo, concorrendo alla qualificazione ambientale e territoriale attraverso realizzazione di opere, cessione di aree, gestione di servizi, in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente all'assegnazione dei diritti edificatori e/o delle trasformazioni d'uso definite nel POC.

4 Le schede normative del PSC, riferite a ciascuno degli ambiti assoggettati a POC, definiscono le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi.

Le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi di carattere generale per la redazione del POC sono riportati all'art.42 delle presenti norme per gli ambiti AR e AN, e all'art.46 per gli ambiti APC.

5 Negli ambiti consolidati AC, negli ambiti storici, nel territorio rurale, negli ambiti specializzati per attività produttive non soggetti a POC le modalità di intervento sono definite dal RUE. Il POC può definire, con le finalità ed entro i limiti fissati dalle presenti Norme del PSC, interventi per i quali è richiesto l'inserimento nel POC, sia per l'attuazione di "progetti speciali" (cfr. art.76 delle presenti Norme), sia per altri interventi che richiedono il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dal PSC.

TITOLO 2 - NORME DI TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE, STORICO-CULTURALI E ANTROPICHE DEL TERRITORIO

Capo 2.A – Norme di Tutela idrogeologica e vincoli di natura ambientale

Art. 6 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua

1. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua sono individuate nella Tavola 2 del presente PSC; in tali zone sono fatte salve le norme del PAI vigente di cui all'allegato 1 delle presenti Norme.

2. Nelle zone di tutela ordinaria, è ammessa la realizzazione delle seguenti opere:

- interventi sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal P.S.C. e dal R.U.E nei limiti dell'impossibilità di aumento della permanenza stabile di persone;
- infrastrutture tecniche di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e simili, nonché attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
- nei soli ambiti esterni ad una fascia di 10 m. lineari dal limite degli invasi ed alvei di cui all'articolo 7, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, compreso la realizzazione di strade poderali ed interpoderali con larghezza non superiore a 4 metri, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno;
- l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

3. Nelle aree ricadenti nelle zone di tutela ordinaria trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

a. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- linee di comunicazione viaria, ed idroviaria;
- impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- invasi ad usi plurimi;

- impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- aree attrezzabili per la balneazione;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

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

b. Sono escluse dalle prescrizioni di cui al punto a. che precede le strade, gli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, gli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, i sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti e comunque con caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, nel quale l'inserimento deve essere attentamente valutato, anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

c. Sono comunque consentiti:

c.1 qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal P.S.C. e dal R.U.E. in conformità alle L.R. 20/2000 e 31/2002 (normativa relativa al recupero dei fabbricati esistenti in territorio rurale) limitatamente a funzioni che non comportino la permanenza di persone;

c.2 nei limiti di quanto stabilito dal PSC per gli ambiti del territorio rurale, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo;

c.3 la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle

stesse;

c.4 la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

d. Le opere di cui alle lettere c.3 e c.4 del punto precedente, nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c.2 dello stesso punto non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e la geomorfologia degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

4 Nelle aree ricadenti nelle zone di tutela ordinaria, gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3939 del 6/9/1994.

Art. 7 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua

1 Nella Tavola 2 del presente PSC sono individuati e perimetrati gli alvei ed invasi di bacini e corpi idrici superficiali che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica, intesi come sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso corrente, ovvero costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena comprendenti:

- a. Il Fiume Po;
- b. il Torrente Crostolo;
- c. corsi d'acqua artificiali della pianura, individuati nella tav.2 del PSC

2 Per le aree ricadenti nelle zone di cui al primo comma si applicano le prescrizioni di cui agli art. 11°, 11b e 12 del PTCP.

3 Negli invasi ed alvei di cui al primo comma sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione,

per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica, e le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.

4 Nell'area di cui al primo comma sono ammesse, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:

a. il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;

b. la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale, che siano definiti ammissibili dal PSC e dal RUE in conformità agli articoli A-8 e A-9 della L.R. 24.3.2000 n.20 e che non comportino permanenza di persone;

c. l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

5 Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con Deliberazione di Giunta Regionale n. 3939 del 6 settembre 1994.

6 Le estrazioni di materiali litoidi nel demanio fluviale e lacuale sono disciplinate dall'articolo 2 della L.R. 18 luglio 1991, n. 17. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta, in ottemperanza al PAI vigente ed al presente PSC, può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche

attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

Art. 8 - Fasce fluviali

1 In riferimento al vigente Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), con il presente PSC si adempie all'adeguamento degli strumenti urbanistici locali ai sensi dell'art. 17, comma 6, della Legge 183/89.

Le aree tracciate sulla Tav. 2 del presente PSC, come definite dalle "Tavole di delimitazione delle fasce fluviali " e dall'art.26 delle Norme di attuazione del PAI sono classificate nel seguente modo:

- fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;
- fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita dal PAI vigente. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni.
- area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), tutta la parte restante del territorio comunale.

2. Entro tali ambiti si applicano le norme di tutela del PAI vigente ed in particolare gli art. 29-30 e 39 riportati in allegato alle presenti Norme.

Art. 9 - Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle fasce A e B

1 Fatto salvo quanto previsto all'art.10, all'interno delle Fasce A e B la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico è soggetta alla condizione di non modificare i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale, in applicazione di quanto previsto dalla normativa del PAI. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette

caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, sulla base delle disposizioni esaminate dalla stessa, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

Art. 10 - Zone di tutela naturalistica (art.21 PTCP)

1 Le zone di tutela naturalistica sono individuate come tali nelle tavole 2 del presente PSC, in applicazione delle disposizioni dell'art. 21 del PTCP.

2 Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative. A tal fine il presente PSC individua, nell'ambito di dette zone, le aree di maggior valenza naturalistica, da destinare a riserve naturali e/o ad aree protette, quelle in cui l'attività agricola e la presenza antropica sono esistenti e compatibili, e definisce:

- a. gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
- b. le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta, individuando quelli eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, rifugi e posti di ristoro, nonché i limiti e le condizioni di tale fruizione; l'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista solamente ove sia compatibile con le finalità di conservazione, sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza ovvero alla tutela dei fruitori, e gli edifici e le strutture eventualmente esistenti, di cui non si debba prevedere la demolizione a scopi ripristinatori, e da destinarsi prioritariamente a tali utilizzazioni, siano assolutamente insufficienti;
- c. le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- d. gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente, sui manufatti edilizi esistenti non destinati all'agricoltura;
- e. i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- f. la manutenzione ed il ripristino, se del caso anche secondo tracciati parzialmente diversi e più coerenti con le caratteristiche da tutelare dei siti interessati, delle

infrastrutture indispensabili all' utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;

- g. l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica sui suoli già adibiti a tali utilizzazioni, essendo comunque vietati i cambiamenti di destinazione produttiva che comportino la conversione del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili in altre qualità di coltura, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione degli edifici esistenti connessi all'attività agricola;
- h. la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto di quanto disposto all'articolo 10, salva la determinazione di prescrizioni più restrittive;
- i. le forme, le condizioni ed i limiti della raccolta e dell'asportazione delle specie floristiche spontanee, ivi compresi i cosiddetti prodotti del sottobosco;
- l. le forme, le condizioni ed i limiti dell'esercizio dell'attività venatoria, fermo restando che non deve essere comunque previsto l'aumento dell'entità delle aree, comprese nelle zone di cui al presente articolo, in cui fosse consentito a qualsiasi titolo l'esercizio di tale attività alla data di adozione del P.T.P.R. per gli ambiti da questo individuati, ed alla data di adozione delle presenti norme per gli ulteriori ambiti individuati dal presente;
- m. interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di miglioramento e adeguamento in sede per le infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti. Eventuali modifiche di tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute da elevati tassi di inquinamento acustico ed atmosferico potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico e minimizzazione degli impatti che prevedano anche la possibilità di recupero ambientale dei tratti dismessi.

3 Fatte salve disposizioni più puntuali prescritte dal RUE e da strumenti di pianificazione di settore, il PSC classifica tali zone come ambiti di valore naturale e ambientale AVA, e ne disciplina le trasformazioni, gli usi e le possibilità di intervento sul patrimonio edilizio negli articoli delle presenti Norme dedicate agli ambiti AVA (art.49) e al territorio rurale (artt. 48-54).

4 Nelle zone di cui al presente articolo, non è in alcun caso consentito l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone. Nelle zone di cui al primo comma è vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione.

Art.10bis – Sistema forestale e boschivo

1. Il PSC individua le zone boscate per le quali si applicano le seguenti disposizioni:
- Nelle aree boscate sono ammessi, di norma, esclusivamente interventi di silvicoltura e quelli rivolti al mantenimento e ricostituzione dell'equilibrio idrogeologico del suolo.
 - E' ammessa la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale previa verifica di compatibilità paesaggistico-ambientale.
 - Il RUE disciplina gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente."

Art. 11 - Valutazione degli aspetti urbanistici del rischio sismico

1 In riferimento alla LR 14/04/1995 n. 4, art. 10, fatto salvo quanto previsto in materia per le costruzioni in zona sismica dal D.M. 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zona sismica" e secondo quanto disposto in: Delibera Ass. Lgs RER n° 112 del 02/05/2007, il territorio urbanizzato ed urbanizzabile dovrà essere classificato in classi di diversa pericolosità sismica locale con apposito atto, che diverrà elaborato integrativo del PSC.

2 Per l'attuazione degli interventi relativi agli ambiti di cui alle schede del PSC allegate alle presenti Norme, si dovrà ottemperare alle prescrizioni specifiche inserite nella Valsat e che in sede di POC vengano definiti, in riferimento ai livelli di pericolosità sismica locale, di cui a specifico elaborato QC.B.1 Tav.12 Carta della microzonazione sismica, i livelli di vulnerabilità ed esposizione urbana nonché di rischio d'ambito, dettandone le più opportune norme di prevenzione antisismica urbanistica. Tali norme saranno indicativamente basate sui seguenti parametri: altezza massima, utilizzazione territoriale e fondiaria, distanze: tra edifici e da confini stradali, larghezza stradale, dotazioni, geometrie e logistica di parcheggi e di verde, geometrie di tali spazi pubblici, caratteristiche costruttive e logistiche delle infrastrutture a rete.

3 Altri aspetti relativi all'approfondimento di analisi delle problematiche sismiche, di verifica di fattibilità e di specificazione di modalità di intervento dovranno essere oggetto di elaborazioni tecniche da sviluppare nell'ambito del POC.

4 Nelle aree B2 e D (**QC-B Carta di sintesi TAV. 9**), sono presenti terreni sabbiosi con caratteri potenzialmente predisponenti al fenomeno della liquefazione e terreni coesivi soffici potenzialmente suscettibili di cedimenti di riconsolidazione postsismica. E' stata eseguita una mappatura ed un approfondimento specifico che ha portato alla redazione della carta della Microzonazione sismica secondo quanto

disposto in: Delibera Ass. Lgs RER n° 112 del 02/05/2007 – Allegato A3. Nelle aree A2 e A3 (**QC-B Carta di sintesi TAV. 9**) sono presenti terreni sabbiosi con caratteri potenzialmente predisponenti al fenomeno della liquefazione per cui in tali aree, pur presentando, caratteristiche geotecniche buone, in fase di PUA, si dovranno prevedere indagini e studi atti a valutare l'effettivo grado di pericolosità sismica locale, secondo quanto disposto in: Delibera Ass. Lgs RER n° 112 del 02/05/2007 – Allegato A3. Nelle rimanenti aree del territorio urbano non sono emerse, sotto il profilo geologico, particolari situazioni di rischio sismico per cui in fase di PUA, relativamente a tale aspetto, non si ritiene necessario procedere con ulteriori indagini di approfondimento.

CAPO 2.B – TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE, PAESAGGISTICA E ANTROPICA

TUTELA DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI

Art. 12 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 13 PTCP)

1 Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, delimitate nella tavola 2 del presente PSC, comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un interesse paesistico.

2. Il presente piano intende tutelare le aree che rivestono particolare interesse sotto l'aspetto morfologico e geomorfologico, ambientale e paesistico-territoriale. Le aree del presente articolo, definite come "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale", sono individuate come tali, nelle tavole di cui alle lett. c) del 1° comma del l'art. 3 del PTCP.

3. Nelle aree ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale si applicano le prescrizioni dei successivi commi quarto, quinto, sesto, settimo, ottavo, nono e decimo, ove non venga diversamente disposto dai Piani Territoriali di Parco elaborati ai sensi della L.R. 11/88 e successive modificazioni.

4. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria, nonchè ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonchè impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;

- c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- e. impianti di risalita e piste sciistiche nelle zone di montagna;
- f. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

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

5. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al quarto comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

6. Nelle aree di cui al precedente secondo comma, solo gli strumenti di pianificazione regionali, nonché quelli provinciali, compresi quelli di settore, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, possono effettuare previsioni in ordine a:

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

7. Gli strumenti di pianificazione regionali, o provinciali, compresi quelli di settore, possono prevedere la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali, nelle zone in cui sia stato ritenuto che gli edifici esistenti non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a) e b) del sesto comma.

8. La pianificazione comunale od intercomunale, sempre, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, può definire nelle aree di cui al secondo comma interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:

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

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

- a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal piano regolatore generale in conformità alla L.R. 7 dicembre 1978, n° 47;
- b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonchè la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
- d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

10. Le opere di cui alle lettere d) ed e), nonchè le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c), del nono comma, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente

l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 4 settembre 1981, n° 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali Piani regolarmente approvati.

11. Non sono soggette alle disposizioni dei precedenti commi del presente articolo, ancorchè ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, le previsioni dei P.R.G. vigenti alla data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ricomprese nei seguenti casi:

- a. le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale perimetrato ai sensi del numero 3 del secondo comma dell'articolo 13 della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47; i Comuni, ove non siano dotati di tale perimetrazione, possono definirla con specifica propria deliberazione alla quale si applicano i disposti di cui ai commi quinto e seguenti dell'articolo 14 della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47, e successive modificazioni ed integrazioni;
- b. le aree incluse dagli strumenti urbanistici generali in zone di completamento, nonchè le zone aventi le caratteristiche proprie delle zone C o D ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47, e/o ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, che siano ricomprese in programmi pluriennali di attuazione alla data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- c. le aree incluse dagli strumenti urbanistici generali, vigenti alla data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G, ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47, e/o in zone F ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444;
- d. le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa pubblica, o in piani per l'edilizia economica e popolare, o in piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi, o in piani di recupero di iniziativa pubblica, vigenti alla data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- e. le aree ricadenti in piani di recupero di iniziativa privata, vigenti alla data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- f. le aree ricadenti in Piani particolareggiati di iniziativa privata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 7 dicembre 1978 n° 47 e/o in Piani di lottizzazione ai sensi della Legge 6 agosto 1967, n° 765, e successive modificazioni ed integrazioni, ove la stipula delle relative convenzioni sia intercorsa in data antecedente a quella di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

12. Nelle zone di cui al presente articolo possono essere individuate, da parte degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali, ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola, diverse da quelle dell'ottavo comma, oltre alle aree di cui all'undicesimo comma, solamente ove si dimostri l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti, nonché la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti, in coerenza con elementi caratterizzanti le diverse Unità di Paesaggio.

Art. 12 bis - Zone di interesse paesaggistico-ambientale: dossi di pianura (art. 14 PTCP), bonifiche storiche di pianura (art. 18 PTCP)

1. Nelle zone di interesse paesaggistico ed ambientale definite dossi di pianura e riperimetricate dal presente PSC nella Tav. 2 in seguito ad un approfondimento degli ambiti individuati dal PTCP, si applicano le disposizioni previste all'art. 14 del PTCP stesso. In particolare:

- non sono consentite nuove attività estrattive o ampliamenti di quelle esistenti, che non siano previste in Piani per le attività estrattive vigenti alla data di entrata in vigore del PTCP, nonché adottati prima della data di adozione del PTCP e successivamente approvati ;
- non sono consentite nuove discariche per lo smaltimento di qualsiasi tipo di rifiuto, salvo quelle previste in strumenti di pianificazione provinciale o subprovinciale vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, nonché adottati prima della data di adozione del presente piano e successivamente approvati e salvo quelle previste da progetti di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale.

2 All'interno degli ambiti perimetrati dossi di pianura, gli interventi ammessi (AN e AR) dovranno perseguire i seguenti indirizzi progettuali:

- devono essere evitati i processi di saldatura a nastro degli insediamenti lungo le direttrici viabilistiche
- per interventi di rilevante modificazione dell'andamento planimetrico o altimetrico dei tracciati infrastrutturali il progetto deve essere accompagnato da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico ambientale
- devono essere evitate ulteriori significative impermeabilizzazioni , fatta eccezione per i casi in cui sia dimostrata la mancanza di altra valida alternativa alla necessità di ampliamento degli insediamenti esistenti.

3 Sono definite di interesse paesaggistico anche le bonifiche storiche di pianura come individuate nella tav. 2 del PSC , i cui elementi singoli sono tutelati dall'art. 14 del presente PSC. Nel complesso all'interno dell'ambito individuato si applicano le seguenti disposizioni:

- a. le aree ed i terreni predetti devono essere destinati, di norma a zona agricola e sono assoggettati alle disposizioni che, in materia, vengono dettate dalle leggi regionali o dalle norme della pianificazione regionale, provinciale e comunale, con i limiti derivanti dalle ulteriori disposizioni seguenti;
- b. va evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale; qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione nazionali, regionali o provinciali di settore e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale;
- c. possono essere consentite nuove previsioni edificatorie, fermo restando il rispetto di specifiche disposizioni dettate dal PTCP per determinate zone ed elementi ricadenti all'interno delle aree di cui al 1° comma, solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare altrimenti le nuove quote di fabbisogno di zone extragricole, tenendo conto che la nuova edificazione dovrà essere coerente con l'organizzazione territoriale e costituire unità accorpata paesaggisticamente e urbanisticamente con l'edificazione preesistente e non provocare impatti idraulici negativi sui canali di recapito, in rapporto alla capacità ed alle condizioni di evacuazione degli stessi.

4 Nelle zone individuate dal PTCP come dossi di Pianura e Bonifiche storiche e riportate nella TAV. 2 del PSC si applicano le disposizioni di cui agli art. 14 e 18 del PTCP stesso.

CAPO 2C TUTELA DELLE AREE DI INTERESSE STORICO E ARCHEOLOGICO

Art. 13 - siti di interesse archeologico individuati dal PSC

1 Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico, che potenzialmente potrebbero emergere nel territorio comunale di Guastalla in aree o zone anche vaste, in quanto la conoscenza attuale non comporta la possibilità di redigere una "mappa delle potenzialità". Il P.S. individua alcuni elementi esistenti che possono essere motivatamente indicativi di una presenza archeologica.

2 Si ritiene pertanto di elencare gli elementi e le aree sottoposte a verifiche preventive:

- a. Area dell'Ospedale Pubblico (tav. 1 PSC) in prossimità di via del Rosario, "aree di accertata e rilevante consistenza archeologica", cioè aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica;
- b. "dossi antichi" (Tav.2 PSC), sicuramente interessati da una frequentazione intensa e continuativa.
- c. "viabilità storica" (Tav.2 PSC), per una fascia cautelativa di 30 metri per lato;
- d. Le aree di trasformazione urbanistica (AN e AR – Tav.1 PSC) prossime o incidenti gli elementi di cui ai punti a., b. c.; .
- e. il centro storico di Guastalla (Guastalla-Pieve, San Giorgio e gli assi di collegamento) come perimetrato nella Tav.2 del PSC,

Le aree di cui alla lettere precedenti sono assoggettate a "Controllo archeologico preventivo": le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Qualora tali aree, a seguito dell'esecuzione delle ricerche preliminari, risultino in tutto o in parte libere da complessi e/o materiali archeologici, per i rispettivi ambiti di riferimento varranno le previsioni definite dal PSC.

Controllo archeologico preventivo

Nelle parti di territorio soggette a controllo archeologico preventivo qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è subordinata al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna ed al rispetto delle prescrizioni da esso eventualmente dettate.

Tale nulla-osta deve essere richiesto a cura dell'interessato, con istanza rivolta alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna corredata delle informazioni archeologiche note.

Il controllo archeologico preventivo è operante anche per tutte le opere effettuate nell'ambito della conduzione agraria che mutino radicalmente l'assetto del terreno con escavazioni, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei, ecc.

Art. 14 - Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica

1 Con riferimento alla viabilità storica, individuata cartograficamente nelle tavole 2 del PSC, il PSC individua le strutture ed infrastrutture storicamente correlate alla viabilità storica extraurbana e formula la disciplina d'intervento negli specifici ambiti anche con riferimento agli elementi di arredo e ai manufatti edilizi connessi alla viabilità quali: pavimentazioni e fondi stradali, ponti e ponti-diga, pilastri ed edicole devozionali, oratori, fontane, miliari, parapetti, muri di contenimento, case cantoniere, edifici storici di servizio (quali ospitali, poste, alberghi, dogane, postazioni di guardia, edifici religiosi e militari, manufatti idraulici) .

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

3 Qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, deve essere garantita, per i tratti esclusi dal nuovo percorso e nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, la loro salvaguardia e un adeguato livello di manutenzione.

4 Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:

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

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

Art. 15 - Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità panoramica

1 La tavola 2 del presente PSC riporta i tratti censiti come facenti parte della viabilità panoramica (Argine Maestro del Po, Argine del Torrete Crostolo).

2 Nella edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati:

vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, individuato dal PSC ai sensi del comma 2 lett.c) dell'art. 28 della L.R. 20/00, sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta;

le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità; vanno evitate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico.

3 Il POC promuove gli interventi di valorizzazione della viabilità panoramica con particolare riguardo per la realizzazione di attrezzature di supporto quali parcheggi attrezzati, aree attrezzate per il ristoro e la sosta.

Art. 16 - Elementi di interesse storico-testimoniale: strutture di interesse storico-testimoniale

1 La tavola 2 del presente PSC riporta l'individuazione delle strutture di interesse storico testimoniale censite come persistenze dal confronto tra la cartografia catastale 1810-1888, I.G.M. di primo impianto e la Carta Tecnica Regionale seconda edizione e oggetto di verifica sul posto.

2 Il PSC e il RUE, per le strutture di cui al precedente comma articolano discipline conformi agli articoli A-8 e A-9 della LR 20/00, anche a seguito della ricognizione delle caratteristiche architettonico-decorative e morfologico-strutturali del patrimonio edilizio esistente effettuata in sede di formazione del Quadro conoscitivo.

Art. 17 - Divieto di installazioni pubblicitarie

1 Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, negli invasi ed alvei di corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, nelle zone ed elementi di interesse storico-archeologico, nelle zone di tutela naturalistica (classificati dal PSC nella tav. 1 come aree di valore naturale e ambientale - AVA, e come ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - ARP), si applicano prescrizioni per cui è vietata, all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al presente PSC, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnaletiche relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnaletiche aventi finalità turistica locale.

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

TITOLO 3 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 18 - Classificazione del territorio comunale: Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale – Perimetrazioni

1 Ai sensi dell'art.28 comma 2 della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale. 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. La relativa perimetrazione è riportata nelle tavole 1 del PSC in scala 1:5.000

2 Ai sensi della lett.e del citato comma 2 dell'art. 28 della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella Tav. n.1, il centro storico, gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti da riqualificare, gli ambiti specializzati per attività produttive.

3 All'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica, nella Tav. n. 1, gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive.

4. Le perimetrazioni introdotte dal PSC sono vincolanti per la definizione degli interventi in sede di POC. Non è considerata variante al PSC la lieve rettifica della perimetrazione effettuata in sede di POC a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.

CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE FUNZIONI RESIDENZIALI

Art. 19 Dimensionamento e criteri di attuazione del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e delle funzioni complementari

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo illustrate nella "Relazione", il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano per un dimensionamento programmato dell'offerta abitativa nel periodo di riferimento di un quindicennio di massima_pari a 190.276. mq di SC .

2. Rientrano nel dimensionamento di cui al primo comma in termini di stima di massima, in quanto non precisamente quantificabili:

- a) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi negli ambiti da riqualificare (stimate in circa 630 alloggi convenzionali);
- b) le potenzialità insediative realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati e in corso di attuazione (stimate in circa 467 Alloggi convenzionali);
- c) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi ordinari di completamento o sostituzione negli ambiti urbani consolidati (stimate in circa 60 alloggi convenzionali);
- d) le potenzialità insediative realizzabili nel territorio rurale e nei centri storici attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti disciplinati dal RUE (stimate in circa 180 alloggi convenzionali)

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

3. Il dimensionamento di cui al primo comma si attua, ai sensi del successivo art. 22, in parte attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori privati, riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana, e in parte attraverso l'utilizzo di diritti edificatori che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, per pubblica finalità, con particolare riferimento alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.

4. Per edilizia residenziale sociale (ERS) si intende prioritariamente: alloggi in locazione permanente (o di durata almeno venticinquennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica. Ciò peraltro non esclude che possa rientrare nelle politiche per l'ERS anche la realizzazione di quote di alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato.

5. Con riferimento al dimensionamento programmabile di cui al primo comma, il PSC assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS, 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. A tal fine, almeno il 20% del dimensionamento programmato di cui al primo comma, sarà rappresentato da ERS.

6. In ciascun POC va assicurato che l'offerta di ERS copra almeno il 20% dell'offerta complessiva programmata negli ambiti per nuovi insediamenti.

CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE DOTAZIONI ECOLOGICO-AMBIENTALI

Art. 20 Dimensionamento e criteri di attuazione del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

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

- popolazione di riferimento al momento dell'elaborazione del PSC: pari a quella anagrafica al 31-12-05, ossia 14.592.abitanti;
- popolazione residente teorica all'orizzonte temporale di riferimento del PSC (anno 2020):in caso di piena attuazione dello sviluppo residenziale programmato: 16.959 abitanti;.

2. In materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione, la dotazione-obiettivo pro-capite è stabilita pari a 55 mq. per abitante; pertanto, in rapporto alla popolazione attuale la dotazione obiettivo complessiva è pari a mq 802.560, mentre in rapporto alla popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento è pari a mq. 932.745.

3. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC risultano già attuate, o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, aree per attrezzature e spazi collettivi (al netto di quelle al servizio delle aree produttive) per circa 635.462 mq, la dotazione obiettivo è raggiungibile attraverso l'ordinaria attuazione del PSC.

4. Pur senza escludere il ricorso alle procedure di esproprio ove occorra, si prevede di ottenere le ulteriori aree per dotazioni che si renderanno necessarie prioritariamente attraverso l'attribuzione a tali aree di diritti edificatori, alle condizioni e nei limiti stabiliti al successivo art. 22, ed il trasferimento di tali diritti edificatori negli ambiti per nuovi insediamenti, con la conseguente acquisizione gratuita delle aree nell'ambito dell'attuazione di tali ambiti per complessivi mq .384.450 (aree perimetrale nel PSC: AR3, AN3) a cui vanno aggiunti servizi previsti all'interno di ogni singola area ed in relazione alla capacità edificatoria della stessa.

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

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

-attrezzature scolastiche:	5 mq. per abitante
-attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose	10 mq. per abitante
-spazi verdi e attrezzature sportive:	30 mq. per abitante
-parcheggi pubblici:	10 mq. per abitante

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

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

Tali aree possono viceversa essere considerare dotazioni ecologiche.

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

- verifica lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;
- sulla base dello stato dei servizi, definisce, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana che si intende mettere in attuazione, il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori, l'eventuale quantità di aree da cedere anche al di sopra dei valori minimi di cui al

punto 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.

8. Concorso alla realizzazione delle dotazioni: direttive al RUE e al POC. Per tutti gli interventi edilizi il RUE e il POC, ciascuno con riguardo agli interventi di propria competenza, stabiliscono a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi. Tale quantità minima potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso. In ogni caso, considerando che l'abitante teorico corrisponda mediamente a 30 mq. di SC, negli ambiti per nuovi insediamenti tale quantità non potrà comunque essere inferiore a 60. mq. ogni 100 mq. di SC.

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

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

11. Negli interventi programmati dal POC ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare tali quantità minime devono essere effettivamente realizzate e cedute, non potendo essere monetizzate. 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. Qualora siano previsti nel POC interventi ricadenti nel centro storico o negli ambiti consolidati, il POC stesso stabilisce gli eventuali casi di possibile monetizzazione parziale o totale

12. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura superiore ai 60 mq. ogni 100 mq. di SC la convenzione del PUA dovrà prevedere la cessione gratuita di tali quantità eccedenti, con l'onere della loro sistemazione a carico dell'Amministrazione comunale, oppure concordandola a carico dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, seguendo le procedure previste dal D. Lgs. n. 163/2006 - Codice dei Contratti.

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

CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE FUNZIONI PRODUTTIVE

Art. 21 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni

1. Il PSC definisce i criteri di localizzazione e dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie anche sulla base di una programmazione dell'offerta definita in forma associata fra i Comuni della Bassa Reggiana, tenendo conto delle disposizioni del PTCP:

2. In base a tale programmazione sovracomunale sono individuati in comune di Guastalla: "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale", da consolidare nella loro dimensione attuale. Per l'ambito di San Giacomo (cfr. art. 51 delle presenti Norme) è prevista un'integrazione della dimensione territoriale e della capacità insediativa pari ad un massimo di 92.025 mq. di SC, finalizzata in particolare all'insediamento di aziende locali per trasferimento e ampliamento di cui alla scheda APCN San Giacomo dell'Allegato.

3. Nel territorio comunale non si individuano ambiti idonei all'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR).

4. Il dimensionamento degli ambiti specializzati per attività produttive nel PSC è il seguente:

- ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione di rilievo comunale (APC N1) per una ST di 313.000 mq
- nuovi ambiti specializzati per attività produttive (APC.N2) di rilievo comunale per una ST massima potenziale di 519.902 mq circa.

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

CRITERI PEREQUATIVI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC

Art. 22 - Perequazione urbanistica e indici edificatori perequativi

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

2 L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma soltanto le aree nelle quali, ai sensi del PSC, sono possibili significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.

3 Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC prevede la possibilità di attribuzione di diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto. Entro gli ambiti perimetrati dal PSC i diritti edificatori non sono assegnati direttamente dal PSC, che si limita a definire potenzialità massime di trasformazione; essi vengono assegnati dal POC, sulla base dell'effettiva fattibilità degli interventi, ai proprietari e agli operatori interessati agli interventi da effettuare. I diritti edificatori si intendono sempre assegnabili in misura proporzionale alle proprietà immobiliari detenute (edifici e aree), secondo parametri e criteri definiti dal PSC nei commi seguenti e nelle schede relative agli ambiti, e applicati dal POC.

4 I diritti edificatori esprimono la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune; i diritti edificatori diventano quindi effettivi solo nel momento in cui il POC definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detta area e sono attuabili esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. A tal fine il POC può stabilire il trasferimento dei diritti edificatori dall'area alla cui proprietà sono riconosciuti ad altra area nella quale è ammessa la loro trasformazione in effettiva edificazione.

5 Il PSC può indicare una quota di diritti edificatori non attribuiti alle proprietà, ma rientranti nella dimensione massima assegnata all'ambito. Con il POC il Comune può assegnare tale quota, in tutto o in parte, ad operatori disponibili ad effettuare interventi, previa intesa del Comune con le proprietà interessate. In alternativa, il PSC può essere attuato tramite la cessione di aree da parte delle proprietà, insieme ai relativi diritti

edificatori secondo i criteri perequativi indicati al comma 1.

6. Gli indici perequativi (IP) sono espressi in mq. di SC per ogni mq. di ST (superficie dell'area interessata).

7 Entro i limiti definiti dal PSC, è demandata al POC la precisazione del valore dell'indice perequativo, fermo restando che in ciascun POC a tutte le aree che vengano inserite nella programmazione per essere interessate da trasformazioni, e che ricadano nella medesima casistica, deve essere attribuito lo stesso valore dell'indice perequativo.

L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC alla proprietà è definita in relazione alla casistica di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), con riferimento ad un valore massimo che non può superare 0,15 mq. di SC per mq. di Superficie territoriale interessata dalla trasformazione.

La casistica di situazioni individuate è la seguente:

- a) Aree libere esterne al territorio urbano: si tratta di aree libere al contorno del territorio urbanizzato, in linea di massima agricole, e, salvo eccezioni, non costituenti residui di previsioni insediative del previgente PRG già in corso di attuazione. L'Indice perequativo IP da definire in sede di POC tiene conto dei seguenti fattori:
- eventuale presenza di differenziate condizioni di diritto previste dal PRG previgente
 - strategicità dell'area ai fini della realizzazione di opere pubbliche di particolare rilievo, o acquisizione di aree indispensabili per l'attuazione del disegno di Piano (ad es. per trasferimento di diritti, o per la realizzazione di interventi pubblici)
 - finalizzazione dell'intervento di trasformazione agli obiettivi di qualificazione definiti dal PSC (entità del concorso alle dotazioni territoriali e all'ERS superiore al valore parametrico base definito dal PSC).
- b) Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per realizzare parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche (nel caso in cui il POC selezioni tali aree per l'acquisizione pubblica, o comunque per la loro partecipazione ad un disegno di riorganizzazione del territorio)

Indice perequativo IP in caso di acquisizione da definire in sede di POC, anche in rapporto alla situazione delle aree adiacenti e alla destinazione finale: entro un intervallo variabile tra 0,05 e 0,08 mq/mq di SC.

Aree soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità (vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili, quali: tutele fluviali; rispetti stradali, ferroviari, cimiteriali, di elettrodotti, depuratori e simili): le aree interessate da questi vincoli, ancorché inedificabili di per se stesse, possono essere ugualmente ricomprese entro ambiti perequati, potendo comunque avere utilizzazioni funzionali all'insediamento come parchi urbani, parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, aree a verde, aree scoperte pertinenziali: in tal caso partecipano al meccanismo perequativo. Indice perequativo IP in caso di acquisizione: 50% di quelli indicati ai punti a) e b) (intervallo variabile tra 0,025 e 0,075 mq/mq di SC)

Indice perequativo in caso di convenzionamento senza acquisizione dell'area di cui al punto b): da definire in sede di POC sulla base dei contenuti specifici della convenzione (entità dell'interesse pubblico e delle limitazioni degli usi privati). Il vincolo urbanistico relativo e il diritto edificatorio assegnato e trasferito sarà trascritto.

- c) Aree entro ambiti edificati da riqualificare, attraverso complessive operazioni di sostituzione e ristrutturazione urbanistica: si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree industriali dismesse o di prevista dismissione).

Per tali ambiti si prevede un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (da definire in sede di POC, non superiore a 0,15 mq/mq), e una quota proporzionata alla Superficie coperta esistente da demolire (orientativamente fra 0,30 mq/mq e 0,60 mq/mq, a seconda delle situazioni insediative specifiche, indicate nella scheda d'ambito, da approfondire in sede di POC).

Nel caso di aziende produttive in attività di cui il POC programmi il trasferimento potrà essere assegnata in sede di POC, a favore in questo caso dell'azienda e non della proprietà del suolo, un'ulteriore opportunità d'intervento consistente, in alternativa:

- l'offerta di un'area edificabile in ambito produttivo per una pari capacità edificatoria a prezzo convenzionato significativamente ridotto rispetto ai valori di mercato

- in un diritto edificatorio aggiuntivo, pari a 0,10 mq/mq di Sf da calcolare sull'area di nuova destinazione.

8. L'indice di densità edilizia che sarà stabilito dal POC per una determinata parte edificabile dell'ambito di nuovo insediamento o di riqualificazione (indice territoriale Ut) sarà definito, in applicazione delle prescrizioni e delle direttive della scheda normativa del PSC, secondo i valori urbanisticamente appropriati al contesto specifico, e quindi l'edificabilità complessiva di tale area potrà essere costituita, entro i limiti di sostenibilità fissati dalla scheda normativa di PSC relativa all'ambito anche sulla base delle risultanze della ValSAT, dalla sommatoria di:

- l'indice IP spettante alla proprietà;
- eventuali quote di edificazione trasferite da altre aree non edificabili che l'Amministrazione Comunale è interessata ad acquisire per dotazioni territoriali;
- quota di edificazione spettante all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di ERS.

9. Fatte salve indicazioni specifiche in sede di schede normative, si ritiene idoneo che il POC definisca indici di densità edilizia territoriale nelle parti insediabili degli ambiti indicativamente comprese tra 0,20 e 0,35 mq/mq di SC. A tale indice territoriale corrispondono indici fondiari compresi fra 0,35 e 0,55 mq/mq di SC. Nel caso di aree libere di tipo a), ciò può consentire di concentrare l'edificazione di spettanza della proprietà del suolo, comprensiva della propria quota di urbanizzazioni e dotazioni di base, su circa un terzo della ST complessiva dell'ambito e di ottenere – se definita necessaria dal POC - la cessione della parte restante, come concorso alle dotazioni territoriali (quota parte della valorizzazione generata dall'inserimento nel POC).

10. Nel caso in cui l'applicazione dell'indice perequativo in sede di POC generi diritti edificatori in misura superiore a quanto fissato come valore massimo dal PSC per l'ambito interessato, il POC dovrà definire le modalità di trasferimento della parte eccedente di diritti, previa permuta di parte delle aree di cessione con aree insediabili messe a disposizione dal Comune.

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

- nelle fasce di rispetto degli elettrodotti;
- nelle fasce di rispetto dei gasdotti;
- nelle fasce di rispetto dei depuratori;
- nelle fasce di rispetto cimiteriale;

- nelle fasce di tutela fluviale;
- nelle fasce di pertinenza fluviale;
- nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
- nelle zone di tutela naturalistica;
- nel sistema delle aree forestali;
- nelle aree di interesse archeologico.

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

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

Nel caso di cui alla lettera a) la superficie fondiaria assegnata dal PUA a tali edifici non genera diritti edificatori. Nei casi di cui alle lettere b) e c), ai diritti edificatori riconosciuti alla proprietà del suolo nei termini di cui al punto 5 precedente si sommano ulteriori diritti edificatori proporzionati alla SC degli edifici demoliti o ceduti al Comune, nei termini definiti dal POC.

In tali casi di cui al punto precedente, la SC legittimamente in essere che venga conservata, ovvero la SC derivante dai diritti edificatori riconosciuti alla proprietà degli edifici che vengano demoliti o ceduti al Comune, in quanto preesistente, non va computata nel dimensionamento massimo previsto dal PSC e dal POC per lo specifico comparto di attuazione.

CAPO 3.1 – NORME RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 23 - Sistema insediativo storico - Oggetto e individuazione cartografica

1 Ai sensi del Capo A-II dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla

L.R.24.3.2000 n.20, il PSC individua e disciplina il Sistema insediativo storico, costituito da:

- Centro Storico
- Insedimenti e infrastrutture storici del territorio rurale
- Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale

2 Nelle tavole n.1 in scala 1:5.000 del PSC sono individuati e perimetrati:

- il perimetro dell'ambito urbano centrale di impianto storico del capoluogo, classificato con la sigla AS
- i perimetri degli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, classificati con la sigla IS
- gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, classificati con la sigla ES; tra essi sono evidenziati graficamente gli edifici di interesse storico-architettonico.

3 Il Centro Storico di Guastalla è soggetto ad una disciplina urbanistica derivante dalla Variante specifica del PRG e recepita nel RUE. Per i centri storici delle frazioni il PSC demanda al RUE la formazione di una specifica disciplina normativa.

Nell'ambito delle previsioni per il centro storico il PSC modifica la previsione dei PP:

- Piazza della Repubblica di cui a specifica scheda normativa A. Cs1;
- Piano di recupero denominato "ex caserma vigili del fuoco" di cui a specifica scheda normativa A. Cs 2.

Gli insediamenti IS e gli edifici ES rientrano nella disciplina urbanistica generale entro cui sono collocati; il PSC individua le unità edilizie di particolare interesse architettonico; il RUE individua tutti gli altri edifici di interesse architettonico e testimoniale e definisce le forme di tutela e le modalità di uso e trasformazione compatibili.

Art. 24 - Obiettivi del PSC per la tutela e la qualificazione del sistema insediativo storico

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

2 Il PSC promuove le potenzialità di qualificazione e sviluppo del sistema insediativo storico, attraverso la rimozione delle eventuali condizioni di degrado e

sottoutilizzo, e incentivando il recepimento a scala urbana e territoriale delle funzioni culturali, sociali, economiche al fine di realizzare una tutela culturale attiva di tale insieme di risorse.

3 Il PSC attua le proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale sia in applicazione delle disposizioni del PTCP (articoli 17-20), sia attraverso disposizioni proprie, sviluppate e integrate dal RUE e dal POC.

Art. 25 - Disciplina degli interventi edilizi nel sistema insediativo storico

1 Tutte le unità edilizie di origine storica entro i perimetri del Sistema insediativo storico sono classificate nell'ambito del Quadro Conoscitivo, in cartografia in scala adeguata (1:2.000) che riporta le unità edilizie soggette;

2 La disciplina degli interventi edilizi relative all'ambito CS e agli edifici entro i perimetri IS ed ES è contenuta nel RUE, che con riferimento alla schedatura del patrimonio edilizio di interesse storico e alla classificazione contenute nel Quadro Conoscitivo assegna le categorie di intervento.

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

Art. 26 - AS – Ambiti storici delle frazioni

1 Ai sensi dell'art.A-10 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, centri storici "minori" al fine di valorizzare l'identità delle frazioni e favorire le politiche di recupero e riqualificazione delle stesse.

2 Per tale ambito il PSC definisce l'obiettivo generale del consolidamento della presenza degli abitanti e delle attività insediate, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti, e migliorando la compatibilità con il contesto ambientale, da attuare attraverso interventi inseriti nel POC, in termini di offerta di servizi al cittadino e al visitatore, di mantenimento della residenza, di sviluppo di attività economiche compatibili, di promozione dell'identità storico-culturale e contemporanea del territorio.

3 Il RUE ha il compito di definire all'interno di questi ambiti una regolamentazione degli interventi edilizi relativa alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, agli usi ammessi, alle possibilità di ampliamento e trasformazione, alle potenzialità edificatorie, ai materiali e ai colori, al fine di eliminare situazioni incongrue.

Art. 27 - Prescrizioni e indirizzi definiti dal PSC per il POC entro gli ambiti AS

1 Entro gli ambiti AS e nel rispetto degli obiettivi del PSC, il POC ha il compito di individuare le opportunità e potenzialità di intervento che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, al fine di definire piani attuativi e programmi di intervento per il recupero e la valorizzazione dei centri storici.

Tali piani e programmi possono includere strumenti attuativi quali i Programmi di riqualificazione urbana ex L.R. 19/98, i Progetti di valorizzazione commerciale e i programmi di intervento locale di cui alle L.R. n.41/98, n.14/99, n.20/2005 ed altre forme di attuazione.

2 Ai fini richiamati al comma 1 l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

Art. 28 - IS - Insedimenti e infrastrutture storici del territorio rurale

1 Ai sensi dell'art. A-8 dell'Allegato alla L.R.n.20/2000, il PSC recepisce ed integra nel proprio Quadro Conoscitivo i sistemi e gli immobili tutelati dal PTCP, e individua quelli soggetti di particolare interesse storico -architettonico.

2 Nel rispetto delle norme di tutela degli insediamenti e infrastrutture storici e in applicazione della disciplina del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti integrati che contemplino:

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

Art. 29 - ES - Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale

1 Ai sensi del comma 1 dell'art.A-9 della Legge 20/2000, il PSC individua nelle tavole 2 in scala 1:5.000 gli edifici di particolare pregio storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs n.42 del 2004,.

2 Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di valore storico-architettonico,

culturale e testimoniale e in applicazione della disciplina del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti speciali con contenuti simili a quelli previsti per gli insediamenti IS, di cui all'art. 28 che precede. A tali fini l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

CAPO 3.2 – NORME RELATIVE AL TERRITORIO URBANO

AMBITI URBANI CONSOLIDATI - AC

Art. 30- AC - Definizione e perimetrazione

1 Ai sensi dell'art.A-7 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, gli ambiti urbani consolidati, costituiti dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione.

2 Entro gli ambiti urbani consolidati il PSC persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti, e di miglioramento delle dotazioni territoriali.

3 Gli ambiti urbani consolidati nel territorio urbanizzato sono perimetrati nella cartografia del PSC (Tavola 1) come ambiti territoriali continui e con caratteri di omogeneità della struttura urbana, di identità rispetto al contesto, di problematicità nel rapporto tra struttura della popolazione, attività e servizi presenti. Il PSC definisce per tali ambiti (di cui ha valutato attraverso il Quadro Conoscitivo le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale) le politiche e gli obiettivi da perseguire, affidandone al RUE la messa a punto operativa.

4 Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse negli ambiti urbani consolidati AC sono definite dal RUE. Esso può definire attraverso apposita cartografia sub-ambiti connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, al fine di articolare la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi.

5 Per consentire alle politiche del PSC di dotarsi di strumenti idonei a governare le trasformazioni in situazioni diverse anche in modo significativo, il PSC può assegnare

al POC il compito di definire ed attuare le scelte generali attraverso strumenti diversificati in rapporto alla diversità delle situazioni fisiche e funzionali.

6 Le parti degli ambiti AC che richiedono interventi di adeguamento/ristrutturazione o di completamento in forma convenzionata sono perimetrare nella tav.1 del PSC, che le assoggetta all'approvazione di un PUA o di un progetto di Intervento Unitario Convenzionato esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune, o all'approvazione di un PUA. L'attuazione viene disciplinata dal RUE in applicazione delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nelle presenti norme.

7 L'attuazione viene disciplinata dal RUE in applicazione delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nella scheda normativa d'ambito AC allegata alle presenti norme.

Art. 31 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti urbani consolidati AC

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

2 Il RUE definisce, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PSC, norme relative alla qualità urbanistico-edilizia degli interventi (allineamenti, altezze, coerenza architettonica, caratteri tipologici, continuità degli spazi di uso pubblico, ecc.), al fine di garantire adeguate prestazioni di qualità all'insieme delle trasformazioni urbanistiche ammesse, ancorché effettuate attraverso interventi singoli in tempi diversi.

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

Art. 32 - Dotazioni di livello locale entro gli ambiti urbani consolidati AC – Modifiche relative alle dotazioni

1 In base agli obiettivi e agli indirizzi del PSC, il POC definisce, previa intesa con le proprietà interessate, dotazioni di livello locale da realizzare entro gli ambiti urbani consolidati, in particolare per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, di spazi verdi attrezzati e di parcheggi pubblici.

L'approvazione del POC comporta la modifica alla cartografia del RUE in scala 1:2.000 con l'indicazione di tali previsioni.

2 Nel quadro della individuazione definita dal PSC e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dallo stesso PSC per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, attraverso variante al RUE possono essere definite modifiche alla destinazione di sub-aree, anche per trasformarne l'uso preesistente da "attrezzatura" o "spazio collettivo" in uno degli altri usi previsti per gli ambiti urbani consolidati. Entro tali limiti la variante al RUE non comporta modifica del PSC.

Art. 33 - Attuazione dei PUA compresi entro gli ambiti AC, in corso di approvazione, approvati all'atto dell'adozione del PSC – Piani attuativi in itinere all'epoca di adozione del PSC

1 Gli ambiti urbani consolidati comprendono aree urbane interessate da piani urbanistici attuativi conformi al PRG previgente in corso di approvazione od in corso di attuazione. Essi sono individuati nella cartografia del PSC. Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione la normativa del PRG previgente, e restano in vigore i contenuti della convenzione.

2 Modifiche al PUA non sostanziali, vale a dire che non comportino varianti al perimetro del PUA vigente e non implicino incremento del carico urbanistico, sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e della convenzione in essere.

3 Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.

4 Il PSC individua in cartografia sub-ambiti soggetti a PUA o ad interventi unitari convenzionati; i contenuti del PUA devono rispettare le disposizioni del RUE riguardo alle destinazioni d'uso, agli indici di edificabilità e alle dotazioni minime. Il POC e il PUA possono introdurre, nel rispetto dei requisiti minimi fissati dal RUE, altre specifiche disposizioni.

AMBITI CONSOLIDATI IN TERRITORIO RURALE – ACr

Art. 34 - AC.r - Definizione e perimetrazione

1 Ai sensi dell'art.A-10 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, ambiti urbani consolidati discontinui rispetto al restante territorio urbanizzato in quanto inseriti nel territorio rurale.

Tali ambiti sono definiti consolidati in quanto, come per gli altri ambiti consolidati, anch'essi sono costituiti da parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, e presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione.

2 I tessuti edilizi degli ambiti consolidati in territorio rurale, sono per lo più costituiti da sequenze di lotti di edifici isolati allineati lungo la strada, o da piccoli complessi di edifici aggregati. Per tali ambiti il PSC definisce l'obiettivo generale del consolidamento della presenza degli abitanti e delle attività insediate, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti, e migliorando la compatibilità con il contesto ambientale.

3 Al fine di promuovere la riqualificazione dei tessuti abitativi prevalentemente residenziali il POC può definire programmi di adeguamento infrastrutturale e progetti di riqualificazione funzionale e ambientale, eventualmente anche, attraverso accordi con i privati.

4 Le dotazioni territoriali (realizzazione infrastrutture, acquisizione aree) definite in sede di POC, in particolare attraverso interventi sugli ambiti da riqualificare e sugli ambiti produttivi, possono essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale per le finalità di riqualificazione, mitigazione e trasferimento relative agli ambiti ACr, di cui ai commi precedenti.

Art. 35 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti consolidati in territorio rurale AC.r

1 Qualunque intervento negli ambiti consolidati AC.r che ecceda la manutenzione straordinaria è subordinato all'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche e alla conformità con le condizioni di sicurezza dall'inquinamento elettromagnetico e acustico.

2 Il RUE definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, gli usi ammessi, le possibilità di ampliamento e trasformazione e le quantità massime di edificabilità.

AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE - AR

Art. 36 - AR - Definizione e perimetrazione

1 Ai sensi dell'art.A-11 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, gli ambiti da

riqualificare, costituiti dalle parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado.

2 Entro gli ambiti da riqualificare il PSC promuove politiche di riorganizzazione territoriale, di miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, di più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono. Sono ambiti di interesse per l'attuazione del Piano della protezione civile.

3 Sono definiti tre diversi tipi di ambiti da riqualificare:

- AR.1 gli ambiti nei quali il PSC prevede politiche di riqualificazione diffusa, per il miglioramento della funzionalità, dell'assetto morfologico e della qualità ambientale dei tessuti urbani interessati;
- AR.2 gli ambiti nei quali gli interventi presuppongono una trasformazione urbanistica complessiva, da realizzare attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e rinnovo urbano, anche ai fini della soluzione di problemi di assetto e di dotazione di attrezzature e spazi pubblici riferiti al contesto urbano esterno entro cui l'ambito è inserito;
- AR.3 gli ambiti nei quali prevalgono le esigenze di riqualificazione ambientale e realizzazione di attrezzature pubbliche per le attività all'aperto, sia attraverso la sostituzione delle attività insediate e la mitigazione degli effetti, sia attraverso la promozione della delocalizzazione ed il successivo ripristino di condizioni di qualità paragonabili a quelle dell'intorno.

4 Il PSC definisce un complesso di prescrizioni e direttive (scheda normativa di ambito, che costituisce parte integrante delle presenti norme) per l'attuazione degli interventi entro ciascun ambito AR, assegnando al POC il compito di perimetrare le aree di intervento (anche come stralci funzionali degli AR) e di definire in dettaglio le modalità di trasformazione.

5 L'ambito AR3.b Pieve non è dotato di scheda di assetto in quanto il PSC lo individua come ambito di recupero di ex previsioni pubbliche non attuate. Il PSC conferma tale destinazione. L'ambito AR3.b matura una capacità edificatoria da "trasferire" in altro ambito attraverso meccanismi perequativi finalizzati all'acquisizione da parte dell'Amministrazione dell'area. L'ambito AR3.c di Tagliata non è dotato di scheda in quanto destinato alla realizzazione dell'ampliamento delle attrezzature sportive limitrofe con esclusione di altre destinazioni. Il POC indicherà normativamente

le condizioni di attuazione e la destinazione a servizi pubblici finale delle aree perimetrate nella Tav 1 del PSC, e metterà a disposizione l'area per il trasferimento dei diritti edificatori maturati dai privati.

Art. 37 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AR

1 Il PSC definisce per ciascun AR attraverso una scheda normativa d'ambito:

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

2 I punti a) e b) della scheda rappresentano dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti c), f), g), h), i), l), m) rappresentano prescrizioni a cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante fatto salvo per il calcolo esatto del dimensionamento da considerarsi di riferimento in conseguenza alla esatta definizione dell'indice perequativo come prescritto all'art. 22 delle presenti Norme; i punti d) ed e) rappresentano direttive per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.

3 Salvo diversa scelta da motivare in sede di POC per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere negli ambiti AR e nei sub-ambiti che costituiscono stralci attuativi non può essere inferiore al 30% della ST.

4 In sede di POC in ciascuno stralcio attuativo degli ambiti AR.2 dovrà essere rispettata la seguente condizione nel rapporto tra superficie complessiva destinata a residenza e numero di alloggi:

S.C / n.ro alloggi \geq 80 mq.

Art. 38 - Attuazione degli interventi entro gli ambiti AR

1 Ad eccezione degli interventi ordinari di cui al comma 10 del presente articolo, gli interventi entro gli ambiti AR si attuano previo inserimento nel POC, al quale spetta:

- la selezione degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale di validità del piano, sulla base:
 - delle priorità attuative fissate dall'Amministrazione;
 - dell'accertamento della disponibilità degli interessati ad intervenire;
 - della disponibilità di risorse pubbliche dirette e indirette eventualmente necessarie
 - del coordinamento temporale con gli altri interventi inseriti nel POC.

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

- alla definizione, a conclusione delle fasi di selezione, di accordi ai sensi dell'art.18 della L.R. n.20/2000, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi di riqualificazione;
- alla individuazione, anche in base all'esito degli accertamenti sopra richiamati, di stralci funzionali da attuare prioritariamente; in tal caso il POC dovrà garantire che tali stralci costituiscano sub-ambiti unitari, la cui attuazione sia coerente con l'intervento complessivamente previsto dal PSC, definendo linee-guida di assetto urbanistico-edilizio (grafiche e normative) approvate contestualmente al POC.

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

3 Negli ambiti da riqualificare gli interventi di nuovo insediamento, di ristrutturazione urbanistica, di recupero e ristrutturazione edilizia e di riqualificazione ambientale sono attuati previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o di un Intervento Unitario Convenzionato estesi ad un intero comparto definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC).

In sede di POC sono definite con maggior dettaglio rispetto al PSC le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti AR su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, attraverso schede di assetto urbanistico relative agli ambiti da riqualificare, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dalla scheda normativa del PSC.

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

4 Gli ambiti da riqualificare possono comprendere aree interessate da piani particolareggiati in corso di attuazione, individuati nella cartografia del PSC. Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la normativa del PRG previgente, e restano in vigore i contenuti della convenzione.

5 Modifiche ai PUA di cui al comma 4 che precede, che non incidano sui limiti normativi fissati per l'AR dalla scheda normativa del PSC, possono essere proposte in sede di formazione del POC; se accolte, tale modifiche possono essere introdotte nel PUA attraverso una nuova convenzione, utilizzando per le parti non ancora realizzate i parametri urbanistico-edilizi ed i criteri di governo delle trasformazioni definiti dal nuovo quadro di strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC). Modifiche di PUA che pur comportando varianti ai piani e alle convenzioni in essere si limitano ad prevedere incrementi edilizi della SC entro il 10% delle dimensioni ammesse dal PUA, si attuano all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente. L'incremento, dovrà essere richiesto con domanda di inserimento nel POC e sarà in via prioritaria finalizzato al trasferimento di diritti edificatori desumibili da processi perequativi o per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, o con altro fine di interesse pubblico.

L'incremento della SC potrà essere ulteriormente concesso, nei limiti di quanto sopra previsto, previa stipula di nuova convenzione che terrà conto dell'ulteriore valorizzazione dell'area, sulla quale il lottizzante dovrà corrispondere il contributo alle dotazioni territoriali secondo quanto previsto dal comma 7 del presente articolo.

In ogni caso gli incrementi concessi dovranno tenere conto delle limitazioni di cui all'art. 22, comma 9.

Modifiche al PUA che non comportino varianti alle convenzioni in essere si attuano all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e della convenzione in essere.

6 L'attuazione degli interventi entro gli ambiti AR è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni del PSC (schede normative relative agli ambiti) riguardanti la cessione di aree, interventi infrastrutturali ed altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico), in conformità ad una convenzione-tipo, riferita all'intero Ambito, che viene approvata dall'Amministrazione Comunale in sede di POC e che dovrà essere applicata, per le parti di competenza, da tutti gli interventi relativi

all'ambito AR inclusi nel medesimo POC.

7 Gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di dotazioni territoriali in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare. Negli ambiti da riqualificare il valore delle dotazioni definite dal POC non potrà risultare inferiore al 20% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare

8 In tutti gli ambiti AR.1 e AR.2 la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere superiore alla quota minima definita dal POC, in relazione alle oscillazioni delle tipologie insediative e compresa tra il 15% e il 30% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC. Il POC prevederà uno specifico regolamento di disciplina delle forme di gestione e controllo. La scheda normativa del PSC relativa all'ambito può definire soglie diverse di tali valori, in relazione a specifiche finalità di interesse pubblico assegnate all'attuazione dell'ambito in oggetto.

9 Il PSC individua nelle schede gli ambiti AR idonei all'insediamento di medie strutture di vendita ($SV < 1.500$ mq.). Il POC individuerà tra essi e tra gli altri ambiti idonei, attraverso apposita procedura concorsuale, assegnando i relativi diritti edificatori.

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

11 Le altre disposizioni procedurali per il coordinamento dell'attuazione degli ambiti AR sono le stesse descritte al successivo art. 43 per gli ambiti AN.1

12 Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni generali di cui ai commi 7 e 8 per quanto riguarda la cessione di aree o la realizzazione di opere che non siano preventivamente richieste dal PSC come condizione preliminare per l'attuazione degli interventi (contributo alle dotazioni territoriali), la distribuzione tra operatori e Amministrazione comunale degli oneri relativi alla realizzazione delle di eventuali altre opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico degli ambiti viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regolamenta

l'attuazione degli interventi. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alle norme vigenti possono essere a tal fine scomputati dal valore delle opere da realizzare, fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. n. 163/2006 – Codice dei contratti. Con delibera del Consiglio comunale, all'atto di approvazione della convenzione, viene determinato l'esatto ammontare delle opere da realizzare a cura e spese dell'operatore (opere di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo alle dotazioni richiesto dal PSC), e l'eventuale quota di opere integrative di cui si potrà far carico la Pubblica Amministrazione anche attraverso fonti di finanziamento specifiche (programmi integrati, programmi di riqualificazione, ecc.).

AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - AN

Art. 39 - Definizione e perimetrazione degli ambiti per i nuovi insediamenti AN

1 Il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato o da urbanizzare, gli ambiti per i nuovi insediamenti, costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili. tali ambiti sono localizzati nelle parti di territorio prossime ai tessuti urbani esistenti, oppure - in caso di interventi di sostituzione - entro il territorio urbanizzato.

2 Sono definiti tre diversi tipi di ambiti per i nuovi insediamenti:

AN.1 gli ambiti per i nuovi insediamenti nei quali è prevista un'espansione del tessuto urbano, secondo un disegno unitario definito dal PSC;

AN.2 gli ambiti per i nuovi insediamenti costituiti da PUA in iter, in corso di approvazione e approvati all'atto dell'adozione del PSC, di cui all'art.44 seguente.

AN.3 gli ambiti per i nuovi insediamenti e finalizzati alla realizzazione di attrezzature e dotazioni territoriali.

Art. 40 - AN.1 – Ambiti perequati per interventi nuovo insediamento con realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali

1 Il PSC perimetra nella tav.1 gli ambiti AN.1, entro i quali sono definiti obiettivi generali di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio, attraverso progetti e programmi coordinati la cui definizione operativa e attuazione è affidata al

POC, che vi applica i criteri perequativi stabiliti dal PSC, gli accordi con i privati di cui all'art.18 e le convenzioni previste della L.R.20/2000.

2 Il meccanismo attuativo è costituito dall'attribuzione di un indice perequativo di capacità edificatoria all'intero ambito, in base al quale l'assegnazione dei diritti avviene in sede di POC previa cessione al Comune delle aree relative e loro permuta con aree che il Comune avrà acquisito – entro gli stessi ambiti o in altre parti del territorio comunale – idonee all'edificazione.

3 Le schede del PSC individuano in modo indicativo ipotesi di localizzazione di quote di tali diritti edificatori perequati connessi all'acquisizione pubblica delle aree. Tali ipotesi sono da valutare in termini di idoneità e di fattibilità (accordo con i privati) in sede di POC:

4 Il PSC definisce un complesso di prescrizioni e direttive attraverso la scheda normativa di ambito, che costituisce parte integrante delle presenti norme, per l'attuazione degli interventi entro ciascun ambito AN.1, assegnando al POC il compito di delimitare le aree di intervento (anche come stralci funzionali degli AN.1) e di definire in dettaglio le modalità di trasformazione.

Art. 41 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AN.1

1 Il PSC definisce per ciascun AN.1 attraverso una scheda normativa d'ambito:

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

2 I punti a) e b) della scheda rappresentano dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti c), f), g), h), i), l) , m) rappresentano prescrizioni a cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante; i punti d) ed e) rappresentano direttive per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.

3 Salvo diversa scelta da motivare in sede di POC per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere negli ambiti AN e nei sub-ambiti che costituiscono stralci attuativi non può essere inferiore al 30% della ST.

4 In sede di POC in ciascuno stralcio attuativo degli ambiti AN.1 dovrà essere rispettata la seguente condizione nel rapporto tra superficie complessiva destinata a residenza e numero di alloggi:

S.C / n.ro alloggi \geq 80 mq.

Art. 42 - Attuazione degli interventi negli ambiti AN.1

1 Ad eccezione degli interventi ordinari, _entro gli ambiti per i nuovi insediamenti gli interventi di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente si attuano previo inserimento nel POC (che ne definisce contenuti specifici, modalità e termini), secondo le stesse modalità previste per gli ambiti AR, riportate all'art.46 delle presenti Norme.

2 Negli ambiti di nuovo insediamento AN.1 l'attuazione degli interventi avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso ad un intero comparto definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC).

In sede di POC sono definite con maggior dettaglio rispetto al PSC le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti AN su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, attraverso schede di assetto urbanistico relative agli ambiti per i nuovi insediamenti, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dalla scheda normativa d'ambito del PSC.

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

3 L'attuazione degli interventi entro gli ambiti AN.1 è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni del PSC (schede normative relative agli ambiti) riguardanti la cessione di aree, interventi infrastrutturali ed altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico), in conformità ad una convenzione-tipo, riferita all'intero Ambito, che viene approvata dall'Amministrazione Comunale in sede di POC e che dovrà essere applicata, per le parti di competenza, da tutti gli interventi relativi all'ambito AN.1 inclusi nel medesimo POC.

4 Gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la

cessione di aree e/o la realizzazione di dotazioni territoriali in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare. Negli ambiti di nuovo insediamento il valore parametrico delle dotazioni definite dal POC non potrà risultare inferiore al 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC ai nuovi ambiti.

5 In tutti gli ambiti AN.1 la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere superiore alla quota minima definita dal POC, in relazione alle oscillazioni delle tipologie insediative e compresa tra il 15% e il 30% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC. Il POC prevederà uno specifico regolamento di disciplina delle forme di gestione e controllo. La scheda normativa del PSC relativa all'ambito può definire soglie diverse di tali valori, in relazione a specifiche finalità di interesse pubblico assegnate all'attuazione dell'ambito in oggetto.

6 Il PSC individua nella scheda gli ambiti AN.1 idonei all'insediamento di medie strutture di vendita (SV < 1.500 mq.). Il POC individuerà tra essi e tra gli altri ambiti idonei, attraverso apposita procedura concorsuale, assegnando i relativi diritti edificatori.

7 Il RUE disciplina per gli ambiti AN.1 gli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC o prima della sua approvazione, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito.

Art. 43 - Coordinamento dell'attuazione degli interventi negli ambiti AN.1 attraverso il convenzionamento e la definizione in sede di POC della scheda di assetto urbanistico

1 L'attuazione degli interventi negli ambiti AR e AN.1 è soggetta ad approvazione preventiva di piano attuativo esteso almeno ad un comparto perimetrato. In caso di intervento in un comparto, l'attuazione è possibile a condizione che vengano attuate, per la parte di competenza dell'intervento, le prescrizioni previste dal PSC, ed in particolare che vengano cedute all'Amministrazione Comunale le aree a destinazione pubblica individuate nella scheda di assetto urbanistico del POC, in conformità alle

disposizioni del PSC.

2 In sede di POC per ciascun ambito AN.1 di cui si prevede l'avvio dell'attuazione viene redatta una scheda di assetto urbanistico che definisce, in applicazione del PSC, la possibilità edificatoria assegnata dal POC dell'Ambito di nuovo insediamento, al netto della superficie edificata esistente. La scheda riporta, oltre alle prescrizioni quantitative, gli indirizzi progettuali per l'attuazione del Piano (requisiti della progettazione urbanistica): rapporti con l'ambiente, morfologia dell'intervento, usi ammessi, sistema della mobilità, ecc.

3 La scheda di assetto urbanistico del POC contiene sia indicazioni di programmazione qualitativa e quantitativa, sia un elaborato grafico in scala 1.2.000 o 1:1.000, che rappresenta il riferimento normativo di carattere progettuale per l'attuazione degli interventi.

4 La scheda di assetto urbanistico ha carattere in parte prescrittivo, ed in parte di indirizzo; questi ultimi contenuti possono essere eventualmente modificati attraverso lo strumento di pianificazione attuativa.

I contenuti della scheda di assetto urbanistico del POC sono:

- perimetrazione dell'ambito territoriale complessivo e dei comparti di intervento
- strade carrabili di nuova realizzazione
- superfici fondiarie degli interventi di nuova edificazione ed ambiti di edificazione (senza vincoli tipologici)
- eventuali allineamenti di fronti edilizi
- parcheggi pubblici
- verde pubblico: giardino di quartiere, verde attrezzato per il gioco e lo sport
- principali percorsi pedonali e ciclabili
- spazi pedonali pubblici e privati
- spazi privati di pertinenza (accesso, parcheggio, verde privato)
- edifici storici da recuperare
- edifici esistenti compatibili con il disegno urbanistico.

5 La scheda di assetto urbanistico costituisce per le parti non prescrittive un'esemplificazione di applicazione delle norme del P.O.C. e del Regolamento Urbanistico-Edilizio, e come tale rappresenta strumento di indirizzo per gli operatori e di valutazione dei progetti per l'Amministrazione Comunale.

6 I contenuti prescrittivi della scheda sono costituiti dalle scelte progettuali strutturali o che hanno influenza su altre parti del territorio: tracciati della viabilità, dimensione e localizzazione degli spazi pubblici. Le altre indicazioni costituiscono indirizzi per un'attuazione spedita e riferimenti per l'esame di eventuali proposte

alternative in sede di piano attuativo.

7 Qualora le norme del PSC (scheda d'ambito) e la scheda di assetto urbanistico del POC prevedano che le aree per il soddisfacimento delle dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche e di infrastrutture, siano in parte reperite in comparti diversi dello stesso Ambito di nuovo insediamento, la convenzione da stipulare contestualmente al piano attuativo o al progetto unitario deve prevedere le modalità di attuazione contestuale delle opere relative anche a questi comparti.

8 L'attuazione attraverso piano attuativo relativo ad un comparto stralcio definito dal POC è possibile quando siano verificate la coerenza della progettazione urbanistica ed edilizia del comparto con l'assetto definito nella Scheda di assetto urbanistico del POC e della scheda di PSC relativa all'intero Ambito, e la conformità dei contenuti della convenzione sul singolo comparto (da stipulare tra Comune e soggetti interessati) con i contenuti della convenzione - tipo relativa allo stesso Ambito.

9 Il piano attuativo deve inoltre garantire il rispetto delle dotazioni, delle quantità edificatorie, degli usi e dei requisiti urbanistici definiti dalla scheda normativa di PSC relativa all'Ambito.

10 In fase attuativa, nel caso in cui gli interventi su singoli comparti si attuino secondo le prescrizioni e gli indirizzi progettuali della scheda di assetto urbanistico del POC, l'attuazione può avvenire attraverso progetto unitario convenzionato riferito all'ambito territoriale di uno o più comparti, e la sua approvazione consente il rilascio - anche contestuale - delle relative concessioni edilizie.

11 Nel caso in cui il perimetro e/o il progetto di un comparto si debbano discostare in modo non sostanziale dall'assetto proposto dalla scheda di assetto urbanistico dell'Ambito, le relative modifiche potranno essere effettuate in sede di piano attuativo del comparto corredato da una tavola di inquadramento urbanistico che dimostri la coerenza del nuovo assetto del comparto con quello complessivo dell'Ambito come individuato dalle tavole del P.O.C.

12 In caso di modifiche sostanziali di carattere qualitativo relative ai contenuti prescrittivi della scheda di assetto urbanistico (riguardanti i percorsi stradali e/o la distribuzione delle aree di uso pubblico) che comportino una conseguente modifica di assetto strutturale dell'Ambito o conseguenze sull'assetto urbanistico di aree esterne al comparto, il piano attuativo deve assumere il ruolo di Variante specifica di P.O.C. Nella stessa sede il POC adegua la scheda di assetto urbanistico dell'intero ambito.

13 Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni generali di cui all'art. 42 c.4,5, per quanto riguarda la cessione di aree o la realizzazione di opere che non siano preventivamente

richieste dal PSC come condizione preliminare per l'attuazione degli interventi (contributo alle dotazioni territoriali), la distribuzione tra operatori e Amministrazione comunale degli oneri relativi alla realizzazione delle di eventuali altre opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico degli ambiti viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alle norme vigenti possono essere a tal fine scomputati dal valore delle opere da realizzare, fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. n. 163/2006 – Codice dei contratti. Con delibera del Consiglio comunale, all'atto di approvazione della convenzione, viene determinato l'esatto ammontare delle opere da realizzare a cura e spese dell'operatore (opere di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo alle dotazioni richiesto dal PSC), e l'eventuale quota di opere integrative di cui si potrà far carico la Pubblica Amministrazione anche attraverso fonti di finanziamento specifiche (programmi integrati, programmi di riqualificazione, ecc.).

14 La suddivisione dell'ambito oggetto di strumento urbanistico attuativo in comparti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione del P.O.C. all'atto di approvazione del Piano Attuativo, in relazione ai confini proprietari o alle necessarie rettifiche rispetto alle risultanze catastali, senza che ciò costituisca variante al P.O.C. Entro il limite quantitativo del 10%, la redistribuzione delle potenzialità edificatorie può avvenire attraverso il piano attuativo.

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

16 Le schede di assetto urbanistico del POC indicano per ciascuna destinazione ammessa nell'ambito le correlate possibilità d'intervento.

Art. 44 - AN.2 - Ambiti per i nuovi insediamenti costituiti da PUA approvati in itinere o in corso di approvazione all'atto dell'adozione del PSC

1 Sono individuati graficamente e distinti dalla sigla AN.2 gli ambiti per i nuovi insediamenti coincidenti con PUA approvati in itinere o in corso di approvazione in base alla normativa del PRG previgente, la cui attuazione non è avviata o è in corso all'epoca dell'adozione del PSC. Per tali ambiti si conservano la disciplina particolareggiata in vigore all'epoca di adozione del PSC ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, per le parti non attuate il POC definisce criteri e modalità di intervento ammesse, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni

previste dal PUA.

2 Modifiche al PUA che non comportino varianti alle norme del PUA e alle convenzioni tali da non implicare incremento del carico urbanistico sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e della convenzione. Modifiche di PUA che pur comportando varianti ai piani e alle convenzioni in essere si limitano ad prevedere incrementi edilizi della SC entro il 10% delle dimensioni ammesse dal PUA, si attuano all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente. L'incremento, dovrà essere richiesto con domanda di inserimento nel POC e sarà in via prioritaria finalizzato al trasferimento di diritti edificatori desumibili da processi perequativi o per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, o con altro fine di interesse pubblico.

L'incremento della SC potrà essere ulteriormente concesso, nei limiti di quanto sopra previsto, previa stipula di nuova convenzione che terrà conto dell'ulteriore valorizzazione dell'area, sulla quale il lottizzante dovrà corrispondere il contributo alle dotazioni territoriali secondo quanto previsto dal comma 4 dell'art. 42.

In ogni caso gli incrementi concessi dovranno tenere conto delle limitazioni di cui all'art. 22, comma 9.

3 Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.

Art. 45 - AN.3 - Ambiti per i nuovi insediamenti per dotazioni territoriali e servizi

1 Sono individuati graficamente e distinti dalla sigla AN.3 gli ambiti per i nuovi insediamenti finalizzati all'acquisizione di aree per la realizzazione di parchi urbani, servizi pubblici, aree ricreative all'aperto, verde sportivo. Tali ambiti definiti per nuovi insediamenti in quanto legati "concettualmente" ed operativamente alla realizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti verranno attuati attraverso il POC. Il POC definirà la destinazione finale dell'area in base alle seguenti caratteristiche:

a. AN3a Pieve: l'area è vocata a completare il disegno di spina dei servizi della fascia fra la ferrovia e la via Sacco e Vanzetti nella zona centrale della città. L'obiettivo generale è quello di acquisire spazi per attività all'aperto, sportive, ricreative e a Parco. Parte dell'area, per una superficie comunque inferiore al 30% del totale, potrà essere utilizzata per realizzare servizi pubblici di interesse comunale o sovralocale. La parte di area situata a sud di via Viazzolo Lungo (Baccanello) potrà ospitare unicamente attività ricreative all'aperto al fine di preservare il corridoio verde di separazione tra l'abitato di

Baccanello e l'insediamento produttivo di San Giacomo. L' Ambito, molto vasto, è attuabile per stralci in base a previsioni attuative inserite nel POC.

b. AN3b San Giacomo: L'ambito è vocato ad attuare il completamento delle dotazioni sportive, ricreative e a verde pubblico della frazione di San Giacomo. Ambito attuabile per stralci in base a previsioni attuative inserite nel POC.

2 Il POC indicherà normativamente le condizioni di attuazione e la destinazione a servizi pubblici finale delle aree perimetrate nella Tav. 1 del PSC; gli ambiti ~~AN1-3~~ AN.3 il POC può assegnare una capacità edificatoria da "trasferire" in altro ambito attraverso meccanismi perequativi finalizzati in generale all'acquisizione da parte dell'Amministrazione dell'area. Nei casi in cui il fine dell'Amministrazione Comunale non sia quello dell'acquisizione dell'area o dell'intera area, nell'ambito del POC verranno definite nel dettaglio le modalità di perseguimento dell'interesse pubblico e verrà convenzionata e registrata la quota di diritti edificatori da trasferire in altro ambito attraverso i meccanismi perequativi (inferiore a quella prevista nel caso di acquisizione) in misura proporzionale all'entità economica degli impegni assunti dalla proprietà in sede di accordo (ad es: quota di area ceduta, servitù pubblica di passaggio, sistemazioni paesaggistiche, ecc...) Il POC definirà e renderà disponibile le aree per il trasferimento dei diritti edificatori assegnati dai privati.

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE COMUNALI - APC

Art. 46 - Definizioni e articolazione

1 Il PSC individua le parti di territorio caratterizzate, ai sensi dell'art. A-13 della L.R. n.20/2000, dalla concentrazione di attività commerciali e produttive.

Vengono distinte tre tipologie di ambiti, prevalentemente urbanizzati:

APC.i Sub-ambiti con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione

APC.c Sub-ambiti con prevalenza di attività commerciali di livello sovracomunale

APC.t Sub-ambiti con prevalenza di attività terziario-direzionali.

APC.N 1 Ambiti in corso di attuazione

APC. N 2 Ambiti per il completamento del polo di San Giacomo

2 Gli ambiti APC sono in prevalenza urbanizzati alla data di adozione del Piano Strutturale; per essi sono previsti interventi di riqualificazione funzionale e ambientale, e di riuso del patrimonio edilizio esistente; gli interventi sono disciplinati dal RUE e si attuano mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di convenzioni in essere.

3 Gli ambiti specializzati comprendono aree interessate da piani particolareggiati approvati, in corso di attuazione. Essi sono individuati nella cartografia del PSC Con sigla APC N1 (rosa chiaro). Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la normativa del PRG previgente, e restano in vigore i contenuti della convenzione. Modifiche sostanziali di PUA approvati sono possibili in sede di formazione del POC. Gli eventuali incrementi della capacità edificatoria entro i limiti del fissati dal PSC, dovranno essere richiesti con domanda di inserimento nel POC. Il POC appurate le condizioni ambientali effettive, dovrà prevedere il riordino delle dotazioni e dei servizi dell'area all'intorno anche in termini di compensazioni ambientali, e in particolare per il Polo di San Giacomo dovrà prevedere oltre che la cessione delle aree anche la realizzazione delle fasce di ambientazione classificate ECO partecipando alla realizzazione del Progetto Speciale San Giacomo di cui al successivo art. 47.

4 Negli ambiti APC il RUE disciplina gli interventi edilizi promovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando le variazioni delle destinazioni d'uso, secondo le seguenti prescrizioni e indirizzi:

- non è mai consentito, in generale, l'aumento della superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione presente all'epoca dell'adozione del PSC
- l'incremento della capacità edificatoria è possibile fino ad un massimo di $U_f = 0,65$ mq/mq, limitando all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta.

L'incremento della SC potrà essere concesso, secondo la procedura di cui al comma 3, all'interno di Piani Urbanistici Attuativi terminati e che avessero una U_f inferiore, nei limiti di quanto sopra previsto, previo stipula di nuova convenzione che terrà conto dell'ulteriore valorizzazione dell'area, sulla quale il lottizzante dovrà corrispondere il contributo alle dotazioni territoriali secondo quanto previsto dal comma 4 dell'art. 42.

Art. 47 - Ambiti APC N 2 per il completamento del Polo di San Giacomo – Progetto speciale San Giacomo

1 Il PSC individua con apposito perimetro nella TAV. 1 2 ambiti APC N. non urbanizzati di dimensione significativa, che le assoggetta all'approvazione di un PUA esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune.

2 L'attuazione è demandata al POC in base alle disposizioni del PSC e del RUE; in sede di POC l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle norme di cui all'art. 18 (Accordi con i privati) e 30 c.10 (procedure concorsuali di selezione) della L. R. n. 20/2000 può prevedere forme di selezione delle proposte di insediamento nelle aree

produttive di nuova urbanizzazione, finalizzate in particolare a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose, attraverso forme di convenzionamento con la proprietà.

3 I contenuti del PUA devono rispettare le disposizioni del RUE riguardo alle destinazioni d'uso, e alle dotazioni minime. Il POC e il PUA possono introdurre, nel rispetto dei requisiti minimi fissati dal RUE, altre specifiche disposizioni in base alle seguenti prescrizioni:

a. entrambi gli ambiti devono concorrere all'acquisizione delle dotazioni ecologiche appositamente individuate nella TAV1 del PSC. Al territorio individuato come ECO viene attribuita una capacità edificatoria compensativa "da trasferire" in base alla tabella di cui al punto c. del presente comma. L'amministrazione comunale metterà a disposizione le aree per il trasferimento della capacità edificatoria.

b. L'ambito Sud prospiciente la variante Cisa è idoneo all'inserimento di strutture commerciali non alimentari di medie dimensioni < 1500 per una superficie di vendita complessiva inferiore ai 2.500 mq.

c. La capacità edificatoria dell'intera area è così composta:

<i>Ambito</i>	<i>ST mq APC</i>	<i>ST mq ECO</i>	<i>ST mq totale</i>	<i>Capacità edificatoria complessiva Ut = 0.15 mq/mq.</i>
APCN 2- Nord	240.408	173.690	414.098	62.115
APCN 2- Sud	138.247	61.147	199.394	29.910
Totale	378.655	234.837	613.492	92.025

Il 50 % di tale superficie massima dovrà essere convenzionata con l'Amministrazione comunale per concorrere agli obiettivi di cui al comma 2. I dettagli prescrittivi e descrittivi per gli ambiti sud e nord sono definiti in apposite schede normative contenute nell'allegato.

All'interno delle zone già urbanizzate il POC potrà riorganizzare le dotazioni a servizi, in seguito alla redazione di un approfondito studio delle dotazioni esistenti, e previste.

Il POC definirà gli indici di U.F. e l'esatta perimetrazione delle aree edificabili. L'intervento deve realizzare una corretta definizione paesaggistica del margine verde a Nord e prevedere la qualificazione architettonica di un nuovo fronte insediato lungo la Cisa a Sud, come costruzione del limite dell'insediamento urbano.

CAPO 3.3 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Art. 48 - Classificazione del territorio rurale e obiettivi della pianificazione

1 Ai fini del perseguimento dei propri obiettivi, ed in conformità con gli indirizzi della L.R. n.20/2000, il PSC individua e perimetra nelle tavole 1 in scala 1:5.000 i seguenti ambiti:

AVA – Aree di valore naturale e ambientale (art. A-17)

ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18)

APA - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19)

AAP – Ambiti agricoli periurbani (art. A-20)

AE – Ambiti per attività estrattive soggette a PAE

Art. 49 – Aree di valore naturale e ambientale – AVA

1 Ai sensi dell'art. A-17 della L.R. 20/2000, sono individuate nella cartografia del PSC e classificate come aree di valore naturale e ambientale l'ambito Golenale del Po.

2 Il PSC persegue la protezione, conservazione e valorizzazione di tali aree, prevedendo entro tali ambiti soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico.

3 In relazione agli ambiti in oggetto, il POC ha il compito di coordinare interventi di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione di aree boscate, con il controllo delle previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti su tali ambiti. IL POC inoltre definisce la quota di oneri, con programma quinquennale, che in relazione all'ambito, possono essere destinati alla realizzazione di masse arboree non produttive al fine di incrementare la quantità di verde arboreo, siepi, cespugli, nel territorio comunale.

4 Ai fini del migliore perseguimento degli obiettivi di tutela e qualificazione delle aree di valore naturale e ambientale, l'Amministrazione Comunale può promuovere intese e accordi territoriali con i comuni contermini e con la Provincia di Reggio Emilia, ai fini sia di una omogeneizzazione delle discipline e di un coordinamento dei programmi di intervento, sia dell'attuazione di specifiche iniziative di valorizzazione che devono comunque avere come obiettivo oltre al mantenimento e all'incremento degli usi ricreativi, sportivi e per l'ospitalità, della Golena anche il perseguimento del miglioramento dell'ambiente naturale.

5. Entro tale ambito il PSC recepisce le norme di tutela sovraordinata e del PTCP ed attua le previsioni del PAE approvato.

Art. 50 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP

1 Il PSC classifica il territorio rurale della bonifica situato a sud del Regio Canale Dugale come “ambito agricolo di rilievo paesaggistico”, riconoscendo ad esso particolari caratteristiche di qualità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.

- Entro tale ambito il PSC recepisce le norme di tutela e i vincoli di natura ambientale e paesaggistica del PTCP, e le tutele sovraordinate.
- Entro gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, si trovano aziende agricole che costituiscono presidio territoriale ed attività produttive qualificate, nel rispetto delle finalità generali e dei criteri di intervento definiti dal PSC per gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, sono consentiti, previa approvazione da parte del Comune di un Piano di Investimento Aziendale, e di una relazione sugli impatti paesaggistici prodotti dagli interventi proposti, interventi di nuova edificazione, oltre che di adeguamento delle infrastrutture e delle strutture edilizie esistenti. Per i centri aziendali di cui al presente comma, sono inoltre consentiti interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti e di nuova edificazione di fabbricati destinati ad attività agricole aziendali, a seguito dell'approvazione di piani di investimento aziendale, che abbiano ottenuto il parere favorevole della C. Q. e l'autorizzazione paesaggistica quando richiesto.

2 Il PSC, per alcune situazioni in cui gli edifici esistenti non hanno caratteristiche tali da consentire interventi di riuso, per le quali – anche in considerazione dell'esigenza primaria di qualificazione paesaggistica e ambientale - si assegna un diritto edificatorio da utilizzare, previa demolizione degli edifici esistenti, in aree idonee appositamente individuate in sede di POC può essere definito, quando ricorrano esigenze di interesse generale. Il PSC individua un apposito capitolo di dimensionamento per il trasferimento di detta capacità edificatoria ed il POC provvede a mettere a disposizione l'area su cui trasferire la suddetta capacità edificatoria (Fasc. Schede di intervento). IL POC inoltre definisce la quota di oneri, con programma quinquennale, che in relazione all'ambito, possono essere destinati alla realizzazione di masse arboree non produttive al fine di incrementare la quantità di verde arboreo, siepi, cespugli, nel territorio comunale. In particolare in relazione all'individuazione di percorsi pedociclabili, in prossimità di canali, viottoli, insediamenti storici, al fine di realizzare percorsi paesaggistici di fruizione ricreativa del paesaggio, tali inserimenti vegetali possono essere realizzati in forma di filari.

Art. 51 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - APA

1 Il PSC classifica il territorio rurale di pianura in territorio di Guastalla, a nord regio Canale Dugale e a sud dell'Argine Maestro del Po, come "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola", in considerazione della grande qualità agronomica di tale territorio.

2 Il PSC persegue la conservazione dell'integrità del territorio agricolo di pianura, limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promovendo il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente e la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture.

3 Vengono pertanto esclusi dal PSC, in particolare in questa parte del territorio rurale, interventi edilizi e trasformazioni d'uso potenzialmente capaci di compromettere l'equilibrato sviluppo delle attività produttive esistenti, generando sottrazione di territorio e conflitti di carattere ambientale e funzionale.

4 Il PSC attua le politiche di sostegno all'attività agricola attraverso le norme del RUE, che disciplina le modalità di intervento, in particolare favorendo:

- l'adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente utilizzato a fini aziendali
- gli interventi di realizzazione di nuovi edifici aziendali, entro limiti definiti dal RUE, e quando richiesti nell'ambito di Piani di Investimento in Azienda Agricola (PIA)
- la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, soltanto nei casi – previsti alla lett. C) dell'art.A-19 della L.R. 20/2000, in cui sia dimostrato attraverso il PIA che le nuove esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfacibili attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 52 - Ambiti agricoli periurbani - AAP

1 Sono zone che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano i margini verdi, e che interagiscono con il territorio urbano in termini:

- di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
- di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
- di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.

2 In tali ambiti il PSC conferma gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti

zootecnici - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani (strutture ricreative e per il tempo libero, dotazioni ecologiche e servizi ambientali), integrative del reddito agrario.

3 La disciplina ordinaria è contenuta nel RUE. Le modalità di uso e trasformazione avvengono attraverso intervento diretto.

3 Qualora gli interventi da prevedere, anche sulla base di accordi con i privati interessati (art.18 L.R.20/2000), assumano rilevante interesse per la comunità locale, essi possono essere previsti in sede di POC. Tali interventi possono prevedere azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, verificando che siano garantiti corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano.

Art. 53 - Interventi edilizi in territorio rurale

1 Ai sensi dell'art.A-21 della L.R. n.20/2000 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa - ad eccezione delle aree di valore naturale e ambientale AVA di cui all'art.61, nelle quali non è consentita l'edificazione - soltanto qualora tale realizzazione sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse.

2 Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.48 del RUE.

3 Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.

4 Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento

nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero.

5 La disciplina degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso né a fini abitativi né per altre funzioni compatibili è pure definita dal RUE, che recepisce e dettaglia i principi contenuti al comma 2 lett.c) del citato art. A-21 della legge 20. Negli edifici e complessi edilizi considerati incongrui il RUE definisce la possibilità di demolizione e ricostruzione, in applicazione dell'art. A-21 comma 1 lett.c della L.R.20/2000, sulla base di una quota massima di SC non superiore ad un terzo della superficie coperta degli edifici esistenti da demolire.

6 E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'art.A-21, il recupero di tettoie, baracche, costruzioni leggere prive di opere murarie ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi. E' in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di 3 unità abitative.

Per gli edifici di volume inferiore a 1200 mc, in conformità con l'art. A-21 della L.R. 20/2000, è escluso il recupero a fini abitativi di edifici che per tipologia edilizia (capannoni, stalle, ecc...) e/o per mancata compatibilità con il contesto ambientale (carenza di infrastrutture) non sono considerati idonei allo scopo; il RUE definisce le tipologie edilizie compatibili con l'eventuale trasformazione d'uso abitativo.

7 Nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi del PSC, le modalità di intervento edilizio di nuova edificazione sono disciplinate dal RUE e si attuano attraverso intervento diretto.

Art. 54 - AE ambiti per attività estrattive soggette a PAE

1 Nelle tavole del PSC è riportato l'ambito del territorio rurale individuato dal PAE, che dovrà essere perimetrato nei suoi elementi di dettaglio in sede di POC. Entro tale perimetro si applicheranno le disposizioni del PAE vigente.

CAPO 3.4 – DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 55 - Classificazione

1 Il sistema delle dotazioni territoriali individuato dal PSC comprende:

- le attrezzature e spazi collettivi
 - le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
- 2 Le dotazioni territoriali sono di proprietà pubblica, ad eccezione:
- degli spazi e attrezzature per il culto e per attività complementari
 - di spazi e attrezzature privati convenzionati per usi pubblici
 - delle dotazioni ecologiche di proprietà privata che concorrono alla qualificazione e tutela del territorio.
- 3 Le attrezzature e gli spazi collettivi sono distinti in base al rango territoriale in tre livelli:
- Servizi di livello sovracomunale (COLL-S): spazi e attrezzature destinati a soddisfare un bacino di utenza che esubera dai confini amministrativi del comune di appartenenza. Tali servizi sono individuati nella tav.1 del PSC; la loro attuazione (adeguamento/trasformazione o nuova realizzazione) avviene attraverso POC.
 - Servizi di livello urbano (COLL-U): spazi e attrezzature con bacino di utenza comunale. Essi sono individuati genericamente nella cartografia in scala 1:5.000 del PSC (solo perimetro entro l'ambito di appartenenza, e senza attribuzioni tipologiche), e la loro offerta – esistente o potenziale - viene considerata nel contesto del settore urbano di competenza. La relativa dotazione (qualitativa e quantitativa) costituisce requisito specifico del contesto urbano di appartenenza (riportato nella scheda normativa relativa) e obiettivo per la definizione del programma di opere pubbliche e degli interventi privati da prevedere nel POC; a tal fine essa può costituire oggetto di convenzionamento tra Amministrazione Comunale e operatori. Il RUE assegna alle aree di cui al presente comma la classe tipologica (a - attrezzature collettive; b - istruzione; c - verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive; d - parcheggi), ed eventualmente una specifica funzione.

Art. 56 - Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali

- 1 Le dotazioni previste dal PSC possono essere attuate:
- direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
 - attraverso il POC, entro gli Ambiti di nuovo insediamento (AN.1, AN.2, AN.3) e gli ambiti di riqualificazione (AR.1, AR.2, AR.3), sulla base delle indicazioni del PSC; ma secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal POC;
 - attraverso il POC, entro gli ambiti consolidati AC, qualora si ritenga in quella sede di

promuovere entro il termine di validità del POC, sia direttamente che attraverso Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti nelle aree sopra citate.

Art. 57 - Definizione e articolazione delle attrezzature e spazi collettivi

1 L'articolazione tipologica degli spazi e attrezzature collettive individuati dal PSC è la seguente:

Attrezzature collettive (culturali, religiose, sociali, ricreative, sanitarie, ecc.):

COLL-S.a (di livello sovracomunale) COLL-U.a (di livello urbano)

Attrezzature per l'istruzione:

COLL-S.b (di livello sovracomunale) COLL-U.b (di livello urbano)

Attrezzature e impianti sportivi; Parchi, verde pubblico attrezzato:

COLL-S.c (di livello sovracomunale) COLL-U.c (di livello urbano)

Parcheggi pubblici:

COLL-U.d (di livello urbano)

2 Le previsioni di ambiti di riqualificazione e di ambiti per i nuovi insediamenti inserite nel presente PSC contengono, nelle schede relative ai rispettivi ambiti, indicazioni qualitative e quantitative relative alle attrezzature e spazi collettivi. Nelle varie fasi del processo attuativo del PSC tali spazi non possono comunque costituire una dotazione inferiore ai valori minimi indicati al comma 3 dell'art. A-24 della L.R. 24.3.2000 n.20, vale a dire:

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

Art. 58 - Modalità di attuazione

1 Tenuto conto delle dotazioni esistenti, il PSC definisce nelle schede normative relativi agli ambiti urbani consolidati, per ciascun ambito del territorio comunale, il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi da realizzare, e fissa i relativi requisiti funzionali di accessibilità e fruibilità sociale.

2 Il POC:

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

Art. 59 - Servizi scolastici

1 E' obiettivo primario del PSC corrispondere in misura adeguata, nell'arco dei prossimi quindici anni, in primo luogo all'intera domanda dei futuri residenti ipotizzati dal PSC. A tal fine l'offerta attuale andrà progressivamente integrata attraverso interventi da programmare in sede di POC, in particolare nella fascia della scuola elementare e nella fascia della scuola media.

2 Tenuto conto del significativo ruolo sovracomunale delle attrezzature scolastiche presenti a Guastalla, il PSC definisce inoltre un obiettivo di secondo livello che prevede di mantenere un quadro di dotazioni efficaci rispetto all'obiettivo di mantenimento di una "domanda esterna" almeno pari a quella attuale, nel quadro di un'intesa istituzionale con i comuni che beneficiano e dovrebbero continuare a beneficiare di questi servizi pubblici in comune di Guastalla.

Art. 60 - Parcheggi pubblici

1 Nell'ambito dei piani attuativi in corso di completamento va garantito che alla dotazione di parcheggi pubblici prevista corrisponda un'effettiva disponibilità (sistemazione e cessione dell'area all'Amministrazione comunale).

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

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

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

Art. 61 - Infrastrutture per la mobilità

1 Ai sensi degli art.A-5 ("Sistema delle infrastrutture per la mobilità") e A-23 ("Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti") il PSC individua:

- il sistema delle infrastrutture per la mobilità esistenti di rilievo strutturale, sia all'interno degli ambiti urbani consolidati, sia nel territorio rurale;
- il tracciato delle linee ferroviarie storiche Guastalla- Reggio e Suzzara-Parma e le aree di pertinenza;
- Il corridoio infrastrutturale per l'eventuale realizzazione di una linea di trasporto merci su sede propria, Parma-Suzzara individuando i soli punti di accesso sul confine del territorio a nord in confine con Luzzara e a sud ovest in confine con Gualtieri;
- I nodi di riqualificazione della viabilità extraurbana principale, dalla viabilità urbana principale e dai collegamenti tra i due sistemi di viabilità;
- le piste ciclabili con caratteristiche di connessione strutturale, esistenti e di progetto.

2 Le caratteristiche tecniche delle infrastrutture di progetto sono definite dal RUE o dal POC. E' compito del POC dare attuazione all'assetto infrastrutturale individuato dal PSC, sia attraverso interventi inseriti nel programma delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno degli ambiti di nuovo insediamento e da riqualificare, garantendo che esse corrispondano per tracciato, funzionalità e prestazioni a quanto richiesto in sede di PSC e di RUE.

3 Il sistema della viabilità locale per bypassare l'insediamento di Tagliata prevede una serie di alternative allo studio (competenza provinciale). La soluzione scelta concorrerà alla risoluzione del problema dell'attraversamento della frazione da parte del traffico pesante. La chiusura del passaggio a livello comporta comunque una soluzione di bypass relativa al traffico urbano non pesante che può essere risolta in accordo con il comune di Luzzara per la definizione di una bretella a nord della strada provinciale raccordandosi a viabilità esistente.

4 Con un simbolo si è classificato l'ambito destinato a piattaforma logistica, di San Giacomo, definita Polo Funzionale nel Documento Preliminare del PTCP in corso di redazione. L'eventuale attuazione di tale previsione – il cui dimensionamento e le funzioni saranno da definire in sede di POC – richiede un adeguato potenziamento dei collegamenti con la vicina rete stradale principale di rilievo territoriale; la cui verifica di efficacia rispetto alle politiche del trasporto rappresentano condizione per l'attuazione di qualunque intervento.

L'ambito incluso nel perimetro del progetto Speciale San Giacomo è da attuare attraverso il convenzionamento di proprietari delle aree ed operatori con l'Amministrazione Comunale, per promuovere il completamento di tale infrastruttura

utile al riassetto del territorio di Guastalla, in particolare attraverso intese per il trasferimento di autotrasportatori.

L'ambito può ospitare in forma integrata attività di servizio legate all'autotrasporto e, in misura minore, attività di magazzinaggio.

Il POC e gli strumenti attuativi dovranno prevedere:

- studio di fattibilità sulla mobilità generata e attratta e sul sistema infrastrutturale da prevedere;
- valutazione degli impatti idraulici, e adozione di sistemi di compensazione per garantire l'invarianza idraulica, e per attenuare l'impatto della forte impermeabilizzazione sulle reti.
- Valutazioni degli impatti su altre componenti ambientali, e mitigazioni conseguenti.

5 Con apposito simbolo grafico è individuato il corridoio infrastrutturale per la realizzazione della linea di trasporto merci in corso di studio ed indicata nel Documento preliminare del PTCP in corso di predisposizione. All'interno di tale corridoio particolari interventi di trasformazione, che esulino la manutenzione-ristrutturazione dell'esistente dovranno essere oggetto di specifico accordo con l'amministrazione.

Art. 62 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1 Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono individuate nella tav.1 del PSC (sigla URB), e distinte in:

- (t) impianti tecnologici (depuratore, isola ecologica)
- (c) cimiteri

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

3 Il RUE definisce i criteri generali per l'adeguamento o la nuova realizzazione delle infrastrutture di cui al presente comma.

Art. 63 - Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO

1 Ai sensi dell'art.A-25 della L.R. 24.3.2000 n.20, le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua

e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

2 Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenziali stabilita in sede di PSC (schede normative di ambito), di POC (schede di assetto urbanistico) e di RUE (criteri di recupero e riuso dei fabbricati).

3 Al fine di favorire il recupero dei fabbricati inclusi negli ambiti ECO o la loro demolizione e sostituzione, con l'obiettivo della qualificazione ambientale di tali aree, il POC può assegnare diritti edificatori residenziali commisurati alla dimensione dei fabbricati esistenti e degli ambiti di pertinenza, finalizzati all'attuazione di progetti di recupero edilizio e sistemazione paesaggistico-ambientale.

4 La tavola 1 del PSC perimetra e classifica con sigla ECO le aree destinate a dotazioni ecologiche e ambientali. Entro i perimetri degli ambiti AR e AN sono individuate dalle tavole del PSC altre dotazioni ecologiche e ambientali, come indirizzo per l'attuazione dei requisiti e prestazioni assegnate all'ambito (e definite nella rispettiva scheda normativa), la cui esatta localizzazione, quantificazione e definizione progettuale spetta al POC e al RUE (per gli ambiti territoriali non interessati dal POC).

Art. 64 - Dotazioni di rilievo locale - Definizioni e articolazione

1 Il PSC definisce nelle schede d'ambito:

- gli interventi necessari per l'adeguamento delle reti infrastrutturali delle strade, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici di interesse generale, anche attraverso un'individuazione cartografica di massima nelle tavole in scala 1:5.000
- l'elenco degli interventi necessari per l'adeguamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (impianti e opere di prelievo e trattamento idrico; rete fognaria, impianti di depurazione;
- impianti per la raccolta dei RSU
- impianti di distribuzione energia elettrica, gas e illuminazione pubblica;
- impianti e reti di comunicazioni.

2 E' compito del POC garantire che l'attuazione degli interventi programmati, negli ambiti per i nuovi insediamenti e in quelli da riqualificare, avvenga previa verifica di

adeguatezza delle reti esistenti, ovvero di contestuale realizzazione delle infrastrutture necessarie, così come definite in tale sede, accertando le caratteristiche e l'efficienza delle reti esistenti e definendo i nuovi interventi necessari.

Art. 65 - Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi - riduzione delle emissioni di gas climalteranti

1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti sono soggetti al D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e al D.Lgs. "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19.8.2005 n.192" e del Piano di tutela delle acque della Regione Emilia Romagna (D. Ass. Lgs 40/2005).

2 In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

3 Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno.

4 Nei nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari.

5. Il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni di cui ai commi precedenti.

6 Il Regolamento Urbanistico Edilizio prevede specifiche agevolazioni per l'incentivazione di interventi per il risparmio energetico e idrico e l'uso di energie alternative negli interventi edilizi diffusi. In termini generali, il RUE richiede in modo generalizzato soluzioni tecniche finalizzate alla riduzione dei consumi energetici per effetto di scelte sull'architettura, le tecnologie e i materiali, gli impianti.

Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi

7 Il P.S.C. promuove la qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità dell'abitazione per la cittadinanza.

8 A tal fine sono considerati requisiti obbligatori alcuni tra i requisiti individuati dalla normativa regionale come “volontari”, limitatamente agli interventi soggetti a POC (di cui al punto precedente), e viene incentivata la loro applicazione – anche in misura superiore quanto previsto dalla normativa regionale.

9 I contenuti e gli obiettivi oggetto di regolamentazione sono:

- Sicurezza: riduzione dei rischi di incidenti domestici
- Salute: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti
- Qualità ecologica: aspetti bioclimatici, correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, progettazione e gestione delle aree verdi
- Risparmio di risorse: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (recupero idrico, raccolta differenziata, ecc.)
- Tutela ambientale: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo, sottosuolo, paesaggio, ecc.)
- Qualità della vita: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il miglioramento del comfort abitativo
- Concorso alla qualità urbana: decoro delle sistemazioni esterne, coerenza del disegno rispetto al contesto urbano

10 I progetti edilizi che, sulla base della documentazione progettuale presentata e dell'accertamento della corretta esecuzione delle opere, saranno considerati meritevoli di acquisire un marchio di qualità edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale, potranno fruire di un incentivo costituito da una riduzione degli oneri di urbanizzazione e da ridotte aliquote fiscali, fissate annualmente in sede di Bilancio.

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

Art. 66 - Progetti speciali

1 Il P.S.C. individua ambiti di applicazione di progetti di qualificazione del paesaggio e di promozione della fruizione del territorio urbano e rurale.

Tali progetti sono da attuare – previo inserimento delle relative opere nel POC – attraverso l'apporto coordinato di varie azioni, pubbliche e private, finalizzate al conseguimento di obiettivi considerati strategici per la qualificazione del territorio.

- Progetto speciale strategico di riqualificazione funzionale ed urbana del settore a nord est del centro storico (Smeg, Macelli, Saer)
- Progetto speciale Crostolo, per la realizzazione di un'area di relazione tra il centro storico e la Golena

- Progetto speciale Cave
- Progetto speciale San Giacomo.

2 *Progetto speciale strategico di riqualificazione funzionale ed urbana del settore a nord est del centro storico (Smeg, Macelli, Saer)*

Un obiettivo primario che il PSC assegna a tutte le azioni da sviluppare attraverso il POC e il RUE è quello di rafforzare l'**identità** urbana di Guastalla, tanto che non vengono individuate dal PSC "nuove centralità". Pertanto nasce il problema di garantire al centro di Guastalla opportunità di potenziare la propria attrattività in continuità con ciò che l'Amministrazione Comunale sta facendo in questi ultimi anni.

Il **sistema di aree urbane centrali del capoluogo**, che comprende, oltre agli Ex Macelli, il cui intervento è in corso di attuazione, l'area della SAER, la cui funzione produttiva è incongrua con funzioni di pregio, e l'edificio della Smeg (all'interno del perimetro del centro storico). Tale sistema si conferma, nel PSC, attraverso scelte strategiche di potenziamento e qualificazione, il "cuore" delle dotazioni pubbliche del capoluogo. Attraverso un progetto coordinato tra pubblico e privato il PSC intende definire progressivamente per questo complesso di aree e attrezzature un assetto strutturato, consentendone il collegamento con la zona del campo sportivo attraverso un percorso ciclopedonale in corso di realizzazione e la riqualificazione delle aree verdi esistenti in attuazione del progetto dei Bambini della scuola Arcobaleno (Laboratorio di urbanistica partecipata).

3 *Progetto speciale Crostolo, per la realizzazione di un'area di relazione tra il centro storico e la Golena*

Si tratta di un progetto di riqualificazione ambientale e restauro territoriale dell'ambito fluviale del torrente Crostolo, da sviluppare in modo strettamente correlato all'insediamento urbano esistente e da riqualificare e alle aree di nuovo insediamento previste dal PRG previgente

- Il progetto porta a un sistema di iniziative in atto e in parte attuate (percorso ciclabile del Crostolo, relazione territoriale con la Golena), quali: realizzazione di un nuovo insediamento urbano previsto dal PRG vigente, riqualificazione dell'insediamento artigianale esistente, completamento della viabilità locale e risoluzione della "gronda" ovest del centro storico, e nuove previsioni inserendole nel nuovo quadro strutturale del PSC, che prevede numerosi interventi di riqualificazione ambientale, acquisizione di aree pubbliche, potenziamento di attrezzature, recupero del patrimonio architettonico, miglioramento delle opportunità di accesso e fruibilità all'area Golenale, concepita come offerta di attrezzature ambientali a potenziamento delle attività presenti in Golena e delle attività del centro storico; può assumere un rilievo importante per le politiche di attrattività per spettacoli e manifestazioni all'aperto

come integrazione delle attività già in corso di programmazione al fine di offrire opportunità ricreative non solo ai residenti ma anche ai turisti del circuito naturalistico.

4 *Progetto speciale Cave e aree limitrofe*

In ambito golenale, è ormai in fase avanzata di attuazione l'attività estrattiva. Pertanto il PSC intende sostenere l'obiettivo del PAE di riqualificare tale ambito. Oltre agli interventi già previsti occorre verificare l'opportunità, una volta risistemata l'area di integrare gli interventi di rinaturalizzazione non a scopi produttivi di tutto l'ambito golenale. Integrare le funzioni turistico-ricreative, come previsto, e bilanciare gli interventi con un nuovo piano di riassetto vegetazionale in linea con le attività finora svolte. Per quanto riguarda le funzioni da insediare, e le modalità di insediamento, da inserire nel POC, dovranno essere approfonditi i temi relativi agli aspetti vegetazionali e faunistici, le dotazioni infrastrutturali, i materiali da costruzione e ristrutturazione, gli strumenti di gestione. Per entrambi i livelli di intervento il PSC pone come obiettivo dell'azione del Comune la cooperazione istituzionale con i Comuni limitrofi Luzzara e Gualtieri e con la Provincia.

4 *Progetto speciale San Giacomo*

Si tratta di un progetto di coordinamento degli interventi a completamento nell'ambito produttivo di San Giacomo al fine di garantire la migliore qualità ambientale ed infrastrutturale per l'insediamento esistente e quello futuro. Tale progetto deve garantire la realizzazione delle fasce ECO, il miglioramento delle dotazioni dell'area produttiva anche attraverso una loro eventuale ricollocazione e/o riorganizzazione, la realizzazione di servizi per le imprese di tipo complementare (mense, banche, uffici, ecc...). Il progetto persegue inoltre gli obiettivi di miglioramento dell'efficienza delle reti, abbassamento dei livelli di inquinamento acustico ed atmosferico, miglioramento dell'accessibilità carrabile, pedonale e ciclabile.

Gli ambiti territoriali dei progetti speciali sono tutti connotati dalla creazione di una rete interconnessa di percorsi pedonali (urbani e naturalistico/ricreativi) e ciclabili, che a partire dalla verifica dello stato di attuazione delle previsioni del PRG previgente comporterà la definizione e la progressiva attuazione del sistema integrato dei percorsi.

5 In sede di POC i progetti, per iniziativa dell'Amministrazione Comunale, potranno essere definiti anche come programmi quinquennali di attuazione (coinvolgendo gli operatori interessati), con riguardo sia agli obiettivi di assetto spaziale da perseguire nel dettaglio, sia alla messa a punto delle forme convenzionali e degli strumenti attuativi in grado di gestire i processi di coordinamento connessi alla realizzazione dei progetti stessi.

6 Il POC definisce per ciascun progetto:

- le condizioni poste agli interessati per l'ottenimento, in funzione degli obiettivi del progetto e delle finalità pubbliche degli interventi, di un incremento entro il limite massimo del 10% della SC rispetto a quella altrimenti ottenibile secondo le ordinarie prescrizioni normative dell'ambito;
- le risorse "interne" (defiscalizzazione; finalizzazione oneri e contributi, partecipazione di soggetti privati, investimenti comunali sul programma delle opere pubbliche) ed "esterne" (finanziamenti pubblici per programmi di riqualificazione e infrastrutture);
- le linee-guida per la progettazione paesaggistica ed urbanistico-edilizia degli interventi.

ALLEGATO 1: ART. 29-30 e 39 del PAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino del fiume Po)**Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)**

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;

- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
- 4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
- 5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
2. Nella Fascia B sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. I);
 - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:
 - a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
 - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in

- sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
 - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.
4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:
- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
 - b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
 - c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento,

L'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente

art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

- a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
- b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
- c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.