

# P.S.C.

## Piano Strutturale Comunale

---

### NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

#### Progetto

Cooperativa Architetti e Ingegneri di Reggio Emilia  
CAIRE - Urbanistica: Arch. Carla Ferrari

#### Analisi delle persistenze storiche e dei tessuti urbani

CAIRE - Urbanistica: Arch. Carla Ferrari  
Ing. Francesco Bursi, Ing. Marcello Capucci, Arch. Enrico Guaitoli Panini

#### Analisi socio-economiche e definizione dei fabbisogni

CAIRE - Urbanistica: Dott. Giampiero Lupatelli, Dott. Franco Cefalota

#### Analisi geologico-ambientali

Dott. Geol. Valeriano Franchi, Dott. Geol. Stefania Asti, Ing. Adelio Pagotto

#### Analisi su rumore, traffico e mobilità, aria

AIRIS s.r.l. - Servizi per l'ambiente:  
Ing. Francesco Mazza, Dott. Salvatore Giordano, Dott.sa Francesca Rametta

#### Analisi sul sistema del verde comunale

Studio Associato Silva: Dott. Agr. Luca Baroni, Dott. For. Paolo Rigoni

#### Consulenza giuridica

Dott. Giovanni Santangelo

COMUNE DI CAVEZZO

P.S.C.

*Piano Strutturale Comunale*

---

NTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

*Indice*

---

PARTE I  
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Valore ed effetti del PSC	pag.	5
Art. 2 - Contenuto del PSC	pag.	6
Art. 3 - Elaborati costitutivi	pag.	6
Art. 4 - Efficacia del PSC	pag.	8
Art. 5 - Vincoli e limiti che derivano dal PSC	pag.	8
Art. 6 - Prescrizioni, direttive e indirizzi	pag.	9
Art. 7 - Edifici preesistenti e previsioni del PSC	pag.	9
Art. 8 - Carattere vincolante delle destinazioni funzionali	pag.	10
Art. 9 - Rapporto del PSC con gli altri strumenti e atti di pianificazione	pag.	11
Art. 10 - Carta Unica del Territorio	pag.	12
Art. 11 - Misure di salvaguardia	pag.	13
Art. 12 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti	pag.	14
Art. 13 - Attuazione del PSC	pag.	14
Art. 14 - Tipi di intervento	pag.	15

**PARTE II**  
**DISCIPLINA DEGLI USI E DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO**

Art. 15 - Classificazione del territorio comunale	pag. 17
---	---------

**TITOLO I**  
**ZONE ED ELEMENTI DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Art. 16 - Aree ad elevata pericolosità idraulica (TRIN.1)	pag. 19
Art. 17 - Aree morfologicamente depresse (TRIN.2)	pag. 20
Art. 18 - Dossi e paleodossi (TNAT.1)	pag. 20
Art. 19 - Elementi vegetali di interesse paesaggistico-ambientale (TNAT.2)	pag. 21

**TITOLO II**  
**ZONE ED ELEMENTI**  
**DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO E/O TESTIMONIALE**

Art. 20 - Siti archeologici soggetti a controllo archeologico preventivo (STO.1)	pag. 23
Art. 21 - Manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale (STO.2)	pag. 23
Art. 22 - Viabilità storica (STO.3)	pag. 25

**TITOLO III**  
**TERRITORIO URBANIZZATO**

**CAPO I**  
**CENTRO STORICO**

Art. 23 - Tessuti urbani di impianto storico (AS)	pag. 27
---	---------

**CAPO II**  
**AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Art. 24 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (AC.1)	pag. 30
Art. 25 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato con pertinenze di valore ambientale (AC.2)	pag. 32
Art. 26 - Aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale, edificate sulla base di piani urbanistici attuativi (AC.3)	pag. 34

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Art. 27 - Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP.1)	pag. 37
Art. 28 - Aree produttive da riqualificare (AP.2)	pag. 39
Art. 29 - Aree produttive edificate sulla base di piani urbanistici attuativi (AP.3)	pag. 41
Art. 30 - Aree per attività terziarie (AP.4)	pag. 44

**CAPO III**  
**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

Art. 31 - Ambiti di riqualificazione urbana (AR)	pag. 47
--	---------

**CAPO IV**  
**DOTAZIONI TERRITORIALI COMPRESSE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

Art. 32 - Aree per attrezzature di servizio esistenti (DOT.1)	pag. 49
Art. 33 - Aree per giardini di quartiere esistenti (DOT.2)	pag. 50
Art. 34 - Aree per attrezzature sportive pubbliche (DOT.3)	pag. 51

**TITOLO IV**  
**TERRITORIO URBANIZZABILE**

**CAPO I**  
**AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE**

Art. 35 - Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate (AN.1)	pag. 53
Art. 36 - Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali di nuova previsione (AN.2)	pag. 56

**CAPO II**  
**DOTAZIONI TERRITORIALI COMPRESSE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZABILE**

Art. 37 - Parco urbano da attuare con procedure di perequazione (DOT.4)	pag. 62
Art. 38 - Parcheggio pubblico da attuare con procedure di perequazione (DOT.5)	pag. 63

**CAPO III**  
**AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO INSEDIAMENTO**

Art. 39 - Aree urbanizzabili per funzioni produttive, già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate (AP.5)	pag. 66
Art. 40 - Aree urbanizzabili per funzioni produttive, di nuova previsione (AP.6)	pag. 68

**TITOLO V**  
**TERRITORIO RURALE**

Art. 41 - Zone di tutela degli alvei dei corsi d'acqua (AVA.1)	pag. 73
Art. 42 - Zone di tutela naturalistica ed ambientale delle aree golenali e delle arginature del fiume Secchia (AVA.2)	pag. 76
Art. 43 - Giardini e parchi di valore paesaggistico-ambientale (AVA.3)	pag. 79
Art. 44 - Aree rimboschite (AVA.4)	pag. 80
Art. 45 - Ambiti agricoli periurbani e di rilievo paesaggistico (AVP.1)	pag. 80
Art. 46 - Ambiti agricoli di tutela dei corsi d'acqua minori e del Canale Diversivo (AVP.2)	pag. 87
Art. 47 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA.1)	pag. 95
Art. 48 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, di tutela ambientale (APA.2)	pag. 107
Art. 49 - Polo estrattivo (PE)	pag. 117

**TITOLO VI**  
**INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE**

Art. 50 - Corridoio per il nuovo collegamento stradale e le relative fasce di ambientazione (MOB)	pag. 118
Art. 51 - Viabilità e parcheggi pubblici (URB.1)	pag. 119
Art. 52 - Percorsi ciclabili	pag. 120
Art. 53 - Aree per attrezzature tecniche e tecnologiche esistenti (URB.2)	pag. 121

**TITOLO VII**  
**LIMITI E RISPETTI**

Art. 54 - Elettrodotti	pag. 123
Art. 55 - Impianti fissi per la telefonia mobile e impianti per l'emittenza radio e televisiva	pag. 124
Art. 56 - Metanodotti	pag. 125
Art. 57 - Limiti di rispetto del depuratore	pag. 125
Art. 58 - Limiti di rispetto cimiteriale	pag. 125
Art. 59 - Limiti di rispetto delle infrastrutture viarie	pag. 126

## PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Valore ed effetti del PSC

1. Il presente Piano Strutturale Comunale (PSC) è lo strumento urbanistico generale con il quale il Comune di Cavezzo stabilisce le scelte strategiche di governo del proprio territorio, volte a regolare lo sviluppo economico e sociale della popolazione, garantendo la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio comunale nonché la salvaguardia dei valori culturali e ambientali dello stesso.
2. Il PSC è stato elaborato ai sensi della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con delibera del Consiglio Regionale 4 aprile 2001, n. 173, e nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio. Il PSC è inoltre conforme ai contenuti dell'accordo di pianificazione, di cui all'art. 14 della L.R. 20 del 2000, stipulato tra il Comune di Cavezzo e la Provincia di Modena in data 5/11/2002.
3. Le previsioni del PSC sono conformi alle previsioni di tutti i vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed in particolare al:
  - Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato dal Consiglio regionale con la deliberazione n.3065 del 28 febbraio 1990;
  - Piano Regionale dei Trasporti approvato dal Consiglio regionale con delibera n.1322 del 22 dicembre 1999;
  - Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del Fiume Po adottato con delibera dell'Autorità di Bacino n.18/2001, pubblicata su G.U. n.166 del 19 luglio 2001;
  - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato dalla Giunta regionale con le deliberazioni n.1864 del 26 ottobre 1998 e n.2489 del 21 dicembre 1999;
  - direttiva "Direttiva per l'applicazione dell'art.63 comma 3 del PTCP in materia di viabilità" (delibera di Consiglio Provinciale n. 100 del 30 maggio 2001);
  - Conferenza dei Servizi del 21 marzo 2000 e 10 maggio 2000: determinazioni ai sensi della legge regionale 14/99 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. n.114 del 31 marzo 1998";
  - Piano Infraregionale per lo smaltimento dei rifiuti urbani e speciali (PISRUS) approvato con delibera della Giunta Regionale n.5633 del 15 novembre 1994 e successive modifiche ed integrazioni (1° aggiornamento del piano approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.1073 del 24 giugno 1997);
  - Piano Infraregionale delle Attività Estrattive di cui L.R. 17/91 (PIAE) approvato con delibera di Giunta Regionale n.2082 del 6 giugno 1995 e n.756 del 23 aprile 1996.
4. A seguito dell'approvazione del PSC cessano di avere efficacia i contenuti del PRG vigente e tutti i piani, programmi e atti deliberativi comunali, ovvero le singole disposizioni contenute negli stessi, con esso incompatibili.

## Art. 2 Contenuto del PSC

1. Il PSC si articola:
  - a) nel quadro conoscitivo del territorio comunale (di seguito denominato Quadro Conoscitivo);
  - b) nella disciplina urbanistica strutturale del territorio comunale, derivante dall'applicazione delle disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito denominate NTA) agli ambiti, aree, limiti e perimetri individuati dalla cartografia del piano;
  - c) nella valutazione di sostenibilità territoriale e ambientale delle medesima disciplina (di seguito denominata VALSAT).

Ciascuno degli elementi del PSC ha il valore e gli effetti previsti dalla L.R. n. 20 del 2000, secondo quanto precisato ai successivi articoli.

2. In occasione della formazione di ciascun POC, l'Amministrazione Comunale provvede a verificare lo stato di attuazione del PSC e ad aggiornare conseguentemente il Quadro Conoscitivo del PSC, la cartografia del PSC e la Relazione del PSC, per le parti di territorio oggetto di trasformazione, aggiornando di volta in volta il dimensionamento del PSC, al fine di monitorare il raggiungimento degli obiettivi, anche dimensionali, stabiliti dal presente PSC. All'esaurimento del dimensionamento previsto dal presente PSC, la previsione di eventuali nuove quote residenziali o produttive comporteranno la revisione del PSC, attraverso le procedure di legge.

## Art. 3 Elaborati costitutivi

1. Il PSC si compone dei seguenti elaborati costitutivi:
  - Quadro Conoscitivo:
    - QC - Relazione:
    - Elaborati cartografici:
      - Tav. 1.1      Analisi della pianificazione sovraordinata - PTCP - sistema insediativo
      - Tav. 1.2      Analisi della pianificazione sovraordinata - PTCP - sistema della mobilità
      - Tav. 1.3      Analisi della pianificazione sovraordinata - PTCP - ambiti di tutela ambientale
      - Tav. 1.4      Persistenze antropiche del paesaggio rurale e aree di interesse archeologico
      - Tav. 1.5      Analisi dell'erosione antropica
      - Tav. 1.6      Mosaico della pianificazione comunale vigente
      - Tav. 1.7      Analisi dei tessuti urbani
      - Tav. 1.8      Infrastrutture tecnologiche
      - Tav. 1.9      Litologia di superficie
      - Tav. 1.10     Geomorfologia
      - Tav. 1.11     Idrografia superficiale
      - Tav. 1.12     Carta dei pozzi
      - Tav. 1.13a    Piezometria della falda superficiale

- Tav. 1.13b Piezometria della falda profonda
- Tav. 1.14a Soggiacenza della falda superficiale
- Tav. 1.14b Soggiacenza della falda profonda
- Tav. 1.15 Vulnerabilita' naturale dell'acquifero superficiale
- Tav. 1.16 Rischio potenziale relativo d'inquinamento dell'acquifero superficiale
- Tav. 1.17 Vincoli ambientali derivanti da elementi di tutela sovraordinati
- Tav. 1.18 Valutazione critico-propositiva dei vincoli ambientali derivante da strumenti di tutela sovraordinati
- Tav. 1.19a Resistenza meccanica del terreno (elaborazione di RP medio 1° strato 1-4 m)
- Tav. 1.19b Aree con resistenza meccanica del terreno del 2° e 3° strato (4-10 m) inf. a quella del 1° strato (1-4 m)
- Tav. 1.20a Carico idraulico sui bacini urbani - microbacini
- Tav. 1.20b Carico idraulico sui bacini urbani - macrobacini
- Tav. 1.21 Carico idraulico sui bacini extraurbani
- Tav. 1.22 Percorsi ciclabili esistenti e in programma
- Tav. 1.23 Monitoraggi traffico, rumore, qualita' dell'aria
- Tav. 1.24 Proposta di classificazione delle strade
- Tav. 1.25 Proposta di zonizzazione acustica
- Tav. 1.26 Individuazione delle principali criticita' acustiche
- Tav. 1.27 Ecomosaico al 1955
- Tav. 1.28 Ecomosaico al 2001
- Tav. 1.29 Ecomosaico ed ambiti omogenei di paesaggio
- Tav. 1.30 Emergenze vegetali del paesaggio
- Tav. 1.31 Valori ecologici del paesaggio
- Tav. 1.32 Paesaggio e verde urbano
- Allegati:
  - Analisi dei tessuti urbani - Schede
  - Schede di rilievo del verde urbano
  - Rilievi di traffico
  - Rilievi acustici
  - Analisi per la zonizzazione acustica del territorio comunale
  - Elaborazioni delle concentrazioni atmosferiche da sorgenti fisse e mobili
  - Schede descrittive dei corsi d'acqua
  - Censimento pozzi e schede pozzi
  - Appendice statistica
- PSC - Piano Strutturale Comunale:
  - PSC - Relazione
  - NTA - Norme Tecniche di Attuazione
  - Valsat
  - Tav. 1 - Sintesi delle previsioni del PSC e sistema della mobilità (scala 1:10.000)
  - Tav. 21/4 - Classificazione del territorio (scala 1:5.000)
  - Tav. 31/4 - Tutela degli elementi di interesse storico-architettonico e/o testimoniale (scala 1:5.000)
  - Tav. 41/4 - Classificazione acustica del territorio comunale (scala 1:5.000)
  - Tav. 51/4 - Criticità acustica transitoria (scala 1:5.000)
  - Classificazione acustica - Relazione e Norme di Attuazione

2. La base cartografica non costituisce certificazione probante relativamente alla forma e alla localizzazione degli edifici e degli altri elementi rappresentati.
3. Nell'applicazione delle previsioni del PSC, in caso di non corrispondenza o di dubbio interpretativo fra il contenuto delle presenti NTA e gli elaborati cartografici, prevale quanto disposto dalla normativa. In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati grafici, prevale quello in scala a denominatore minore.

#### **Art. 4** **Efficacia del PSC**

1. Il PSC stabilisce gli obiettivi generali e le scelte strategiche volte ad assicurare lo sviluppo sostenibile della comunità di Cavezzo sotto i profili sociale, economico ed ambientale.
2. Il Quadro Conoscitivo, nel definire una organica rappresentazione e valutazione del territorio comunale, costituisce riferimento necessario per la pianificazione attuativa e settoriale comunale e per ogni atto avente effetti significativi sul territorio, allo scopo di assicurare la coerenza delle trasformazioni e degli usi previsti con le caratteristiche del tessuto economico e sociale del Comune e del suo territorio nonché con le criticità ed i processi evolutivi che li connotano.
3. Le previsioni del PSC classificano il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale (tav. 1) e, all'interno di tale classificazione, individuano i diversi ambiti caratterizzati da differenti previsioni regolative, stabilendone le caratteristiche urbanistiche e funzionali e gli obiettivi di qualità che devono essere perseguiti dalla pianificazione attuativa e settoriale comunale. Per gli ambiti soggetti ad intervento diretto, il PSC definisce altresì i criteri e le modalità di intervento, le trasformazioni d'uso ritenute ammissibili, i parametri urbanistici ed edilizi e le prescrizioni particolari.
4. La Valsat costituisce parte integrante del PSC e le sue valutazioni, circa i potenziali effetti, positivi e negativi, delle scelte operate e sulla misure necessarie a impedire mitigare o compensare gli impatti negativi delle previsioni del piano, costituiscono riferimento necessario sia per la pianificazione attuativa e settoriale sia per il monitoraggio degli effetti sul territorio dell'attuazione del PSC, anche ai fini della revisione e variazione dei contenuti dello stesso.

#### **Art. 5** **Vincoli e limiti che derivano dal PSC**

1. Le previsioni del PSC individuano i limiti e i vincoli agli usi e alle trasformazioni del suolo che derivano:

- a) dalle caratteristiche del territorio secondo quanto disposto da leggi statali o regionali relative alla salvaguardia della salute dei cittadini, alla tutela dei beni ambientali, paesaggistici e culturali, alla protezione della natura e alla difesa del suolo;
  - b) dalla morfologia o geologia dei suoli;
  - c) dai fattori di rischio ambientale.
2. Le presenti NTA del PSC subordinano l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti riconosciuti suscettibili di urbanizzazione, alla contestuale realizzazione e cessione di dotazioni territoriali (infrastrutture a rete, strade, parcheggi e verde pubblico) e di dotazioni ecologiche, ovvero alla presenza di condizioni ambientali e infrastrutturali che garantiscono la sostenibilità del nuovo intervento.
3. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 hanno natura conformativa del diritto di proprietà delle aree interessate e operano a tempo indeterminato. Esse, ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della L.R. n. 20 del 2000, non comportano l'apposizione di vincoli espropriativi e non danno diritto al pagamento di alcun indennizzo.

#### **Art. 6**

#### **Prescrizioni, direttive e indirizzi**

1. Il PSC si esprime attraverso prescrizioni, direttive e indirizzi:
- a) le indicazioni in merito ai limiti fisici, alle criticità presenti nel territorio e alle esigenze di miglioramento della qualità urbana ed ecologica ambientale presenti nel quadro conoscitivo, costituiscono indirizzi per la successiva attività pianificatoria e per l'azione amministrativa comunale;
  - b) le condizioni e i limiti di sostenibilità previste dal quadro conoscitivo relativamente agli interventi di trasformazione ammissibili, costituiscono direttive che devono essere osservate nell'elaborazione dei contenuti dei piani urbanistici subordinati e dei piani settoriali del medesimo livello di pianificazione;
  - c) le indicazioni contenute nella VALSAT in merito agli interventi volti alla mitigazione, riequilibrio e compensazione degli impatti ambientali e territoriali degli interventi previsti dal PSC costituiscono direttive che devono essere osservate in sede di attuazione dei medesimi interventi;
  - d) le previsioni delle presenti NTA costituiscono prescrizioni che devono trovare puntuale e immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operino nel territorio comunale.

#### **Art. 7**

#### **Edifici preesistenti e previsioni del PSC**

1. Gli edifici preesistenti alla data di adozione del presente PSC sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia e dalle NTA dello stesso, per quanto riguarda modalità di attuazione, usi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi e prescrizioni particolari.

2. Gli edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PSC sono suscettibili esclusivamente di interventi diretti di completo adeguamento alle prescrizioni dello stesso ovvero di interventi di riqualificazione urbana stabiliti dal POC.
3. Sono comunque consentite opere di manutenzione straordinaria, ai fini dell'adeguamento igienico-statico e tecnologico, interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche, opere di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisorie, con le esclusioni previste dalla legislazione vigente o da maggiori limitazioni espressamente indicate dalle presenti NTA.

#### **Art. 8**

#### **Carattere vincolante delle destinazioni funzionali**

1. Le destinazioni funzionali attribuite dal PSC ai diversi ambiti e aree urbanistiche hanno carattere vincolante.
2. Eventuali usi non espressamente indicati potranno essere ammessi per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste dalla normativa del PSC aventi analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.
3. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti NTA, per ciascun ambito o area, si intendono sempre ammesse le infrastrutture per l'urbanizzazione, gli allacciamenti, gli impianti tecnologici (comprendenti manufatti ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi quali le centrali e/o cabine, ecc.), le strutture e gli impianti tecnologici, nonché i percorsi pedonali e ciclabili.
4. Per gli edifici preesistenti, l'attività edilizia libera prevista dall'art. 4 della L.R. 31/2002 e gli interventi edilizi diretti, quando ammessi dalle presenti NTA o dal POC e in quanto compatibili con le prescrizioni d'area, sono disciplinati dal relativo articolo del RUE.
5. La destinazione d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani urbanistici attuativi (PUA) e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti NTA.
6. La modifica della destinazione d'uso (MU), quando ammessa dalle presenti NTA o dal POC, in quanto compatibile con le prescrizioni d'area, è disciplinata dal RUE. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal presente PSC.
7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o,

in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

8. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in ambito agricolo che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con "permesso di costruire" gratuito ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28.1.1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso, è quella corrispondente alla categoria A.1 dell'articolo del RUE relativo agli usi.
9. Ai sensi di quanto disposto dal comma 6 dell'art. 26 della L.R. 31/2002, non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

#### **Art. 9**

#### **Rapporto del PSC con gli altri strumenti e atti di pianificazione**

1. Il presente PSC prevale su ogni previsione incompatibile contenuta in piani, programmi o atti amministrativi comunque denominati, di competenza del Comune, che siano volti a tutelare il territorio ovvero a regolarne l'uso ed i processi di trasformazione, vigenti alla data di entrata in vigore del PSC stesso, fatto salvo quanto disposto dall'art. 11 delle presenti NTA.
2. A seguito dell'entrata in vigore del presente PSC, il POC, il RUE ed il PUA e ogni altro piano, programma o atto amministrativo comunale sono predisposti e approvati in conformità al medesimo PSC e non possono modificarne i contenuti, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 3, 4 e 5.
3. Per gli ambiti del territorio urbanizzato o di quello suscettibile di urbanizzazione e per il territorio rurale, il PSC individua modalità di attuazione, usi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi e prescrizioni che devono essere osservati in sede attuativa. I parametri urbanistici relativi agli indici di edificabilità definiti dal PSC costituiscono limiti massimi ammissibili. Il PSC specifica i casi nei quali le previsioni urbanistiche di cui alle presenti norme possono o devono essere motivatamente modificate o specificate dal POC.
4. Le presenti NTA del PSC definiscono, per alcuni ambiti soggetti a piano urbanistico attuativo, le aree ove prioritariamente devono essere localizzate le dotazioni territoriali, con particolare attenzione alle aree da destinare a verde pubblico, a fasce di ambientazione poste a fianco della viabilità principale o di ambiti produttivi, a dotazioni ecologiche e ambientali. Tali indicazioni costituiscono un indirizzo di riferimento ai fini della elaborazione del POC, per quanto riguarda la localizzazione di

dette dotazioni, che sarà definita più compiutamente dalle NTA del POC, in coerenza con le indicazioni del PSC.

5. Il POC può apportare rettifiche non sostanziali alle delimitazioni degli ambiti, delle zone, dei perimetri e di ogni altro elemento territoriale, comunque denominato, operate dalla cartografia del PSC. Tali rettifiche possono derivare anche da una più attenta considerazione dell'assetto catastale ovvero da rilevazioni topografiche che mettano in evidenza la necessità di escludere ovvero ricomprendere, piccole porzioni di territorio, al fine di ottimizzare la progettazione dell'ambito o della zona perimetrata. Le rettifiche non possono comunque interessare gli ambiti soggetti a disciplina di tutela, in conformità alla legislazione o alla pianificazione sovraordinata. Tali rettifiche devono essere adeguatamente rappresentate in appositi elaborati cartografici del POC, con l'indicazione delle motivazioni di ciascuna di esse e l'attestazione del fatto che le stesse non interessino ambiti soggetti a tutela e che non impediscono o rendono più gravosa la realizzazione di infrastrutture pubbliche o il raggiungimento degli obiettivi di qualità fissati dal PSC per ciascun ambito del territorio comunale.
6. Il PSC può essere modificato espressamente con le seguenti modalità:
  - a) approvazione di variante assunta ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20 del 2000;
  - b) stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267 del 2000 come specificato e integrato dall'art. 40 della L.R. 20 del 2000;
  - c) procedure di localizzazione e approvazione di opere pubbliche ovvero di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.
7. Le previsioni del PSC possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti ovvero di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale provinciali o regionali con esse incompatibili.
8. Le disposizioni legislative nazionali e regionali in ordine al rischio sismico prevalgono sulle previsioni del presente PSC.

#### **Art. 10**

##### **Carta Unica del Territorio**

1. Il presente PSC costituisce, a seguito della sua approvazione, Carta Unica del Territorio di Cavezzo, per quanto attiene agli elementi conoscitivi, alle prescrizioni, ai vincoli, ai limiti e condizioni agli usi e alle trasformazioni del territorio che derivano dagli strumenti di pianificazione sovracomunale indicati dal comma 3 dell'art. 1 delle presenti NTA.
2. Pertanto il PSC approvato, come integrato dal POC e dal RUE, costituisce l'unico parametro di riferimento ai fini:
  - a) della verifica di conformità alla pianificazione territoriale ed urbanistica degli interventi diretti di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche o di pubblica utilità od interventi privati);

- b) del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui all'art 151 del D.Lgs 29 ottobre 1999, n. 490, secondo quanto disposto dall'art. 94 della L.R. n. 3 del 1999.
3. E' fatta salva la diretta applicazione nel territorio comunale delle prescrizioni contenute nelle varianti agli strumenti indicati al comma 3 dell'art. 1 delle presenti NTA e negli altri piani provinciali e regionali, approvati in data successiva all'approvazione del presente piano.

**Art. 11**  
**Misure di salvaguardia**

1. Dalla data di adozione del presente PSC e fino alla sua piena efficacia, a seguito della pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione dell'avviso della sua approvazione, ai sensi dei commi 12 e 13 dell'art. 32 della L.R. n. 20 del 2000, trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della medesima legge regionale.
2. Al tal fine l'amministrazione comunale:
  - a) sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di ogni atto amministrativo o strumento di pianificazione urbanistico o settoriale che sia in contrasto con il quadro conoscitivo e con le previsioni del PSC adottato o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione. Gli strumenti attuativi del PRG vigente possono essere approvati solo nei casi e nei limiti stabiliti dalle previsioni del PSC. Il Consiglio comunale può assumere esplicitamente determinazioni in contrasto con le previsioni del PSC adottato, dichiarando la volontà di procedere alla modifica dello stesso in sede di approvazione, purché in coerenza con il quadro conoscitivo e la Valsat e nell'osservanza dell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Provincia di Modena;
  - b) sospende ogni determinazione in merito alle domande di permesso di costruire e alle domande di autorizzazione unica di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 (sportello unico per le attività produttive) per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, che siano in contrasto con le previsioni del PSC;
  - c) notifica al soggetto che ha presentato denuncia di inizio attività in contrasto con le previsioni del PSC ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
  - d) rileva nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o altro atto di assenso, comunque denominato, l'eventuale contrasto con il PSC adottato, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche o integrazioni.
3. Ogni altra amministrazione pubblica operante nel territorio comunale è tenuta a non pregiudicare e a non rendere più gravosa l'attuazione del PSC adottato, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con le sue previsioni.

## **Art. 12**

### **Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti**

1. Le concessioni edilizie rilasciate e le denuncia di inizio attività presentate anteriormente alla data di adozione del presente PSC, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legge.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, ecc.) già approvati alla data di adozione del presente PSC, in conformità al PRG previgente, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla legislazione in materia. In particolare, nei comparti già soggetti ad intervento urbanistico attuativo approvato, anche se non attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai Piani Particolareggiati vigenti e dalle relative dalle convenzioni approvate, fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque fino alla ultimazione delle suddette opere e alla relativa cessione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina d'area urbanistica definita dal presente PSC, con riferimento agli usi ammessi, ai parametri urbanistici ed edilizi e alle prescrizioni particolari.
3. In caso di previsioni del PSC difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.

## **Art. 13**

### **Attuazione del PSC**

1. Nelle presenti NTA del PSC sono indicati gli ambiti nei quali le trasformazioni dichiarate ammissibili si attuano obbligatoriamente attraverso il Piano Operativo Comunale (POC). Il POC, nel programmare, secondo un progetto unitario, la contestuale realizzazione e attivazione degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali ne detta la disciplina urbanistica di dettaglio ovvero prevede la necessità della pianificazione attuativa attraverso la predisposizione e approvazione di Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata.
2. Fuori dagli ambiti indicati al comma 1 le trasformazioni edilizie dichiarate ammissibili dal PSC sono attuate attraverso intervento diretto, previo rilascio di permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dal RUE e nell'osservanza della legge regionale.
3. Il POC individua, secondo quanto previsto della legislazione vigente, gli ambiti nei quali gli interventi edilizi diretti di nuova edificazione ritenuti ammissibili devono

realizzarsi attraverso presentazione di DIA, in quanto il piano stesso presenta i necessari contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi.

4. Il RUE definisce gli elaborati costitutivi dei PUA e stabilisce la documentazione che deve essere presentata a corredo delle domande di permesso di costruire e delle denunce di inizio di attività.

#### **Art. 14** **Tipi di intervento**

1. Il PSC individua, con apposita grafia, gli edifici classificati di interesse storico-architettonico e/o testimoniale, per ciascuno dei quali specifica gli interventi ammissibili nell'ambito dei seguenti interventi:  
RS - restauro scientifico  
RCA - restauro e risanamento conservativo di tipo A  
RCB - restauro e risanamento conservativo di tipo B  
RCC - restauro e risanamento conservativo di tipo C.  
Per tali edifici, con le esclusioni della legislazione vigente, sono inoltre ammessi interventi di manutenzione straordinaria (MS).
2. Per gli edifici esistenti non classificati di interesse storico-architettonico e/o testimoniale dal PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi:  
MS - manutenzione straordinaria  
RS - restauro scientifico  
RCA - restauro e risanamento conservativo di tipo A  
RCB - restauro e risanamento conservativo di tipo B  
RCC - restauro e risanamento conservativo di tipo C  
RED - ristrutturazione edilizia  
D - demolizione  
DR - demolizione e ricostruzione  
RU - ristrutturazione urbanistica  
MU - modifica di destinazione d'uso.
3. Le presenti NTA specificano i casi in cui, per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di ampliamento (AM).
4. Le presenti NTA specificano i casi in cui sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC).
5. Per una profondità di 10 m dal limite demaniale o comunque dal piede esterno dell'arginatura dei corsi d'acqua minori e del Canale Diversivo, oppure, in assenza di arginatura, dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria, sono vietate le nuove costruzioni (NC), gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento (AM) degli edifici esistenti.

6. Su tutto il territorio comunale, nell'ambito degli interventi di nuova costruzione (NC) è vietata la realizzazione di vani interrati; è ammessa la realizzazione di vani seminterrati, con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 m.
  
7. Gli interventi di demolizione e ricostruzione (DR), ave ammessi dalle presenti NTA, potranno prevedere una ubicazione del nuovo fabbricato diversa da quella originariamente occupata, nei casi in cui il fabbricato esistente sia collocato entro la fascia di rispetto stradale, ovvero quando la sua collocazione impedisca una razionale distribuzione degli accessi, ovvero ancora quando la sua collocazione impedisca la realizzazione di opere di pubblica utilità o di inserimento paesaggistico. Il nuovo fabbricato potrà essere collocato in posizione diversa da quella occupata originariamente, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
  - la nuova costruzione venga realizzata solo a seguito della demolizione del fabbricato esistente,
  - il nuovo fabbricato sia ubicato nelle strette pertinenze del complesso originario e comunque entro un raggio di non oltre 30 metri dall'area di sedime del fabbricato originario, rispetti i limiti massimi di volume e altezza del medesimo fabbricato originario e sia realizzato nel rispetto delle distanze da altri fabbricati esistenti.

**PARTE II**  
**DISCIPLINA DEGLI USI E DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO**

**Art. 15**  
**Classificazione del territorio comunale**

1. Il PSC classifica il territorio comunale in ambiti e zone di tutela e prescrive norme specifiche, per ciascuna area ivi compresa, ai sensi dei successivi articoli del presente Titolo.
  
2. Gli ambiti del PSC sono così articolati:  
**Zone ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica:**
  - Ambiti interessati da rischi naturali:
    - Aree ad elevata pericolosità idraulica (TRIN.1)
    - Aree morfologicamente depresse (TRIN.2)
  - Aree ed elementi di valore naturale e ambientale:
    - Dossi e paleodossi (TNAT.1)
    - Elementi vegetali di interesse paesaggistico-ambientale (TNAT.2)**Zone ed elementi di valore storico-architettonico e/o testimoniale:**
  - Siti archeologici soggetti a controllo archeologico preventivo (STO.1)
  - Manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale (STO.2)
  - Viabilità storica (STO.3)**Territorio urbanizzato:**
  - Tessuti urbani di impianto storico (AS)
  - Ambiti urbani consolidati:
    - Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale:
      - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale, ad assetto urbanistico consolidato (AC.1)
      - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale, ad assetto urbanistico consolidato, con pertinenze di valore ambientale (AC.2)
      - Aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale, edificate sulla base di piani urbanistici attuativi (AC.3)
    - Ambiti urbani consolidati per attività produttive:
      - Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP.1)
      - Aree produttive da riqualificare (AP.2)
      - Aree produttive edificate sulla base di piani urbanistici attuativi (AP.3)
      - Aree per attività terziarie (AP.4)
  - Ambiti di riqualificazione urbana (AR)
  - Dotazioni territoriali comprese all'interno del territorio urbanizzato:
    - Aree per attrezzature di servizio esistenti (DOT.1)
    - Aree per giardini di quartiere esistenti (DOT.2)
    - Aree per attrezzature sportive pubbliche (DOT.3)**Territorio urbanizzabile:**
  - Ambiti per i nuovi insediamenti a prevalente funzione residenziale:
    - Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali, già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate (AN.1)

- Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali, di nuova previsione (AN.2)
- Dotazioni territoriali comprese all'interno del territorio urbanizzabile:
  - Parco urbano da attuare con procedure di perequazione (DOT.4)
  - Parcheggi pubblici da attuare con procedure di perequazione (DOT.5)
- Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento:
  - Aree urbanizzabili per funzioni produttive, già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate (AP.5)
  - Aree urbanizzabili per funzioni produttive, di nuova previsione (AP.6)

**Territorio rurale:**

- Zone di tutela degli alvei dei corsi d'acqua (AVA.1)
- Zone di tutela naturalistica ed ambientale delle aree golenali del fiume Secchia (AVA.2)
- Giardini e parchi di valore paesaggistico-ambientale (AVA.3)
- Aree rimboschite (AVA.4)
- Ambiti agricoli periurbani e di rilievo paesaggistico (AVP.1)
- Ambiti agricoli di tutela dei corsi d'acqua minori e del canale Diversivo (AVP.2)
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA.1)
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, di tutela ambientale (APA.2)
- Polo estrattivo (PE)

**Infrastrutture per l'urbanizzazione:**

- Corridoio per il nuovo collegamento stradale e le relative fasce di ambientazione (MOB)
- Viabilità urbana e parcheggi
- Aree per attrezzature tecniche e tecnologiche esistenti
- Elettrodotto ad alta tensione (220kV).

**TITOLO I**  
**ZONE ED ELEMENTI DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

---

**Art. 16**  
**Aree ad elevata pericolosità idraulica (TRIN.1)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela delle aree ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale, coincidenti con l' "Ambito A1" definito dal PTCP e rappresentate con apposita grafia nelle tavole di PSC.
2. Nell'ambito delle aree ad elevata criticità idraulica non sono di norma consentite nuove costruzioni. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni produttive agricole, ovvero ampliamenti dei fabbricati produttivi agricoli esistenti, al servizio dell'attività agricola già insediata, ove ammissibili dalle specifiche norme d'ambito agricolo, a fronte di uno specifico studio idraulico che, quantificato il livello di pericolosità e vulnerabilità idraulica, definisca modalità ed accorgimenti costruttivi in grado di ridurre a valori simili a quelli delle aree attigue, il livello di rischio idraulico per cose e persone.
3. In tali aree è ammessa la realizzazione di:
  - strade, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento di reflui, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che non risultino in contrasto con le finalità di difesa idraulica definite come prioritarie, nonché attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, ove ammessi dalle presenti NTA del PSC.
4. I progetti per la realizzazione dei suddetti interventi dovranno essere corredati da apposita indagine idraulica, che definisca le condizioni di rischio idraulico relative alla specifica area d'intervento e le eventuali misure di mitigazione che dovranno essere adottate per la messa in sicurezza di opere e persone.
5. È altresì ammessa la realizzazione di:
  - linee di comunicazione viaria e ferroviaria, se previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali;
  - 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 il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

- infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
6. Nell'ambito delle aree ad elevata pericolosità idraulica, gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e le eventuali nuove costruzioni di cui al precedente comma 2, non potranno prevedere nè vani interrati nè vani seminterrati; non potranno altresì essere realizzate unità abitative sviluppate solo al piano terra ed inoltre tra il piano terra ed il piano superiore dovrà essere prevista una scala interna di collegamento.

#### **Art. 17**

##### **Aree morfologicamente depresse (TRIN.2)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela delle aree morfologicamente depresse, rappresentate con apposita grafia nelle tavole di PSC, allo scopo di garantire la continuità di scolo delle acque superficiali.
2. In tali aree, al fine di evitare la costruzione di barriere morfologico-idrauliche per le aree poste a monte, le nuove costruzioni, ove ammesse dalle presenti NTA per i singoli ambiti agricoli su cui tali aree insistono, dovranno svilupparsi con fronti edificati di lunghezza massima di 20 metri, previo raggiungimento di quote altimetriche compatibili con la sicurezza idraulica.
3. Nell'ambito delle aree morfologicamente depresse, le infrastrutture lineari di superficie, dovranno evitare di intercettare trasversalmente tali aree; nel caso dovessero interferire con tali aree, specie se trasversalmente alla direzione di scolo, dovranno essere previsti accorgimenti volti a mantenere la continuità idraulica.
4. Nelle aree morfologicamente depresse contraddistinte con il simbolo di asterisco nelle tavole di PSC, destinate ad ospitare infrastrutture idrauliche, non sono ammessi interventi di nuova costruzione.
5. In tutte le aree morfologicamente depresse, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dalle presenti NTA, con riferimento alle norme relative ai diversi ambiti agricoli in cui tale patrimonio ricade.
6. Il POC provvede ad individuare, nelle aree morfologicamente depresse contraddistinte con il simbolo di asterisco, i siti più idonei per la realizzazione delle infrastrutture idrauliche e ad attivarne la realizzazione mediante procedure di perequazione.

#### **Art. 18**

##### **Dossi e paleodossi (TNAT.1)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei dossi e paleodossi, rappresentati con apposita grafia nelle tavole di PSC, allo scopo di

salvaguardare le caratteristiche altimetriche dei dossi e paleodossi, di preservare le morfostrutture come segno testimoniale della formazione ed evoluzione della pianura alluvionale e di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico del programma provinciale di previsione e prevenzione di protezione civile. In tali aree non potranno essere previsti interventi edilizi o infrastrutturali che comportino rilevanti modificazioni morfologiche in termini di sbancamenti e/o riporti, fatto salvo quanto previsto dal comma 2.

2. Qualora sia necessario, per una dimostrata e non altrimenti soddisfacibile necessità, realizzare interventi infrastrutturali che comportino una rilevante modifica dell'andamento planimetrico o altimetrico della morfostruttura, il progetto di tali interventi dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico ambientale.
3. Nelle aree interessate da paleodossi o dossi non sono ammessi:
  - le nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati;
  - gli impianti di smaltimento o di stoccaggio dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti e che risultino idoneamente attrezzate;
  - le attività produttive ricomprese negli elenchi di cui al D.M. 5/04/1994, se e in quanto suscettibili di pregiudicare la qualità e la protezione della risorsa idrica. La previsione di nuove attività di questo tipo o l'ampliamento di quelle esistenti, qualora tale esigenza non risulti altrimenti soddisfacibile tramite localizzazioni alternative, dovrà essere corredata da apposite indagini geognostiche e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica;
  - le attività estrattive; costituiscono eccezione le porzioni di dossi di ambito fluviale recente all'interno delle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua nelle quali il PIAE può prevedere attività estrattive.

#### **Art. 19**

##### **Elementi vegetali di interesse paesaggistico-ambientale (TNAT.2)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela degli elementi vegetali di interesse paesaggistico-ambientale costituiti dalle alberature poste in filari o gruppi e dalle siepi, rappresentati con apposita grafia nelle tavole di PSC.
2. Sono altresì assoggettate a tutela, ancorché non individuate dalla cartografia del PSC, le alberature disposte in filari, continui o discontinui, su di un lato o su entrambi i lati delle seguenti strade: via Dante, via Costituzione, via Volturmo, via della Libertà, via Cavour, via Concordia, via Masi, via Marconi, Strada provinciale Carpi-Cavezzo, nuova strada a est del palazzetto dello sport, così come censite ed individuate negli elaborati del Quadro Conoscitivo, nonché tutte le nuove alberature che saranno realizzate lungo le strade del territorio comunale.

3. Per tali elementi sono consentiti solo gli interventi atti a conservare e migliorare le condizioni vegetative delle alberature e della vegetazione in genere, nel rispetto della loro evoluzione naturale.
4. Salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità, è vietato abbattere o danneggiare (anche attraverso capitozzature e/o potature) le piante (alberi e arbusti) assoggettate a tutela; è altresì vietato realizzare pavimentazioni di qualsiasi tipo a meno di 2 metri dalla pianta (albero o arbusto) più vicina; effettuare scavi, anche superficiali (oltre i 10 cm), fino ad una distanza di 2 m dalla pianta (albero o arbusto) più vicina; effettuare scavi, fino ad una distanza di 5 metri dal fusto, che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm, a meno che non ciò si renda indispensabile per accedere a reti interrato esistenti.
5. Il RUE stabilisce le modalità attuative, le sanzioni e gli obblighi derivanti dall'applicazione delle presenti NTA.

**TITOLO II**  
**AMBITI ED ELEMENTI**  
**DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO E/O TESTIMONIALE**

---

**Art. 20**

**Siti archeologici soggetti a controllo archeologico preventivo (STO.1)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei siti archeologici, rappresentati con apposita grafia nelle tavole di PSC.
2. I siti di interesse archeologico individuati dal PSC sono soggetti a controllo archeologico preventivo. Negli ambiti indicati, qualunque trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ad eccezione degli interventi di qualsiasi specie che non comportino azioni di escavazione nel sottosuolo, è subordinata al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna ed al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate.
3. Tale nulla-osta deve essere richiesto a cura dell'interessato, con istanza rivolta alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna, corredata di idonea documentazione circa le informazioni archeologiche disponibili.
4. Il controllo archeologico preventivo è obbligatorio, nei siti di interesse archeologico individuati dal PSC, anche per tutte le opere effettuate nell'ambito della conduzione agraria che mutino radicalmente l'assetto del terreno con escavazioni in profondità, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei, ecc. a profondità superiori ai 60 cm.
5. Qualunque rinvenimento di natura archeologica che sia documentato nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri delle zone di cui al presente articolo, è comunque soggetto ai dispositivi di tutela di cui al D.Lgs 29 ottobre 1999, n. 490.
6. I piani urbanistici attuativi (PUA) relativi a comparti di nuovo insediamento, a carattere residenziale o produttivo, anche in assenza dei vincoli di tutela di cui al presente articolo, devono essere corredata da una relazione sulle caratteristiche dell'area sotto il profilo archeologico, secondo quanto prescritto dal RUE.

**Art. 21**

**Manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale (STO.2)**

1. Le presenti disposizioni sono finalizzate alla tutela dei manufatti che rivestono interesse storico-architettonico, tipologico o testimoniale, in applicazione del PTPR e ai sensi dell'art. A-9 dell'Allegato alla L.R. 20/2000 e s.m., rappresentati con apposita grafia nelle tavole 3.1/4 - "Tutela degli elementi di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" del PSC.

2. Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale sono attuati, secondo quanto riportato nella cartografia del PSC, con riferimento alle seguenti categorie di intervento, definite dal RUE:

- RS - restauro scientifico,
- RCA - restauro e risanamento conservativo di tipo A,
- RCB - restauro e risanamento conservativo di tipo B,
- RCC - restauro e risanamento conservativo di tipo C.

Gli interventi di restauro scientifico sono prescritti per edifici di particolare rilevanza sotto il profilo architettonico e artistico quali ville di notevole interesse storico-architettonico, oratori, chiese parrocchiali, cimiteri, monumenti pubblici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono prescritti per gli edifici che, a diverso grado di rilevanza, rivestono interesse sotto il profilo architettonico e/o testimoniale. In particolare: è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo A per case padronali, edifici civili di particolare interesse storico-architettonico; è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo B per edifici civili e case rurali di interesse storico-architettonico; è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo C per edifici civili e rurali, in particolare stalle-fienili, di interesse tipologico.

3. Gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero. Compatibilmente con l'impianto tipologico, sono inoltre ammessi i seguenti usi:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- A.1 Residenza agricola
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche

I fabbricati con originaria o attuale destinazione a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili, ecc.) potranno ospitare, compatibilmente con le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei fabbricati stessi, oltre agli usi sopra indicati, anche i seguenti usi:

- A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
- A.3 Allevamenti zootecnici civili.

4. E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto. Tale Piano di Recupero (PUA) dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.

5. Negli ambiti agricoli, per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, sia civile (U.1) che agricolo (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 3

abitazioni, di SU non inferiore a 70 mq ciascuna, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.

6. Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale si attuano per intervento diretto.
7. In applicazione delle disposizioni di cui al comma 5 dell'art. A-2 della L.R. 20/2000, il Comune può subordinare gli interventi di recupero dei manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale, alla stipula di una convenzione con la quale il richiedente si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali:
  - opere di sistemazione delle aree di pertinenza,
  - manutenzione di drenaggi,
  - opere di consolidamento idrogeologico,
  - demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale,
  - opere di igienizzazione degli scarichi,in luogo del pagamento dei contributi di concessione di cui all'art. 3 della Legge 10/1977.

## **Art. 22**

### **Viabilità storica (STO.3)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela della viabilità storica, rappresentata nelle tavole 3.1/4 - "Tutela degli elementi di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" del PSC.
2. Gli interventi sulla viabilità storica devono essere volti alla tutela delle infrastrutture viarie, mediante il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - la viabilità storica, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa nè privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - oltre alle caratteristiche strutturali della viabilità storica extraurbana, sono sottoposti a tutela anche gli eventuali elementi di arredo e di pertinenza;
  - devono essere mantenuti gli attuali toponimi; le eventuali deliberazioni comunali in materia toponomastica dovranno evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche;
  - è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale in margine alla viabilità storica, fatte salve le indicazioni turistiche e la segnaletica direzionale e informativa, di dimensioni analoghe a quelle utilizzate per le indicazioni turistiche;
  - sono sottoposti a tutela le targhe, i cartelli e la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico, sia isolata che affissa o comunque connessa agli edifici;

- gli interventi di allargamento della sede stradale devono essere realizzati nel rispetto di manufatti di rilevanza storica connessi al corpo stradale o al corso d'acqua eventualmente ad esso affiancato o di edifici soggetti a tutela, eventualmente presenti ai margini della strada;
- devono essere salvaguardati gli elementi particolare interesse storico-testimoniale (guadi, arginature, terrapieni difensivi, ecc.);
- deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.), provvedendo alla riqualificazione delle componenti vegetali presenti, ripristinando i caratteri vegetazionali (scelta delle specie e loro associazione) tipici del paesaggio locale.
- devono essere salvaguardati gli incroci, i bivii e le diramazioni del tronco principale;
- devono essere preferite, ove possibile, soluzioni non invasive per l'istallazione di pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., che non compromettano la qualità ambientale del tracciato, ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.

**TITOLO III**  
**TERRITORIO URBANIZZATO**

---

**CAPO I**  
**CENTRO STORICO**

---

**Art. 23**  
**Tessuti urbani di impianto storico (AS)**

**1. Definizione:**

L'ambito AS comprende i tessuti urbani di impianto storico ed è delimitato dal perimetro del Centro Storico, corrispondente all'insediamento urbano storico del capoluogo, ai sensi dell'art. A-7 della L.R. 20/2000.

**2. Modalità di attuazione:**

Il PSC si attua per intervento edilizio diretto (ID), ovvero mediante piano urbanistico attuativo (PUA) laddove indicato, con apposita grafia, nella cartografia del PSC. Tale PUA non è soggetto a POC. Nelle more della formazione del PUA, per gli edifici compresi entro il perimetro indicato nella cartografia del PSC, sono ammessi interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, con esclusione per gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Con riferimento a specifici accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, il POC può inoltre prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), con parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti NTA.

**3. Usi ammessi:**

Per gli edifici esistenti, compresi entro il perimetro dell'ambito AS, gli usi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero. Compatibilmente con l'impianto tipologico, sono ammessi i seguenti usi:

- U.1     Residenza
- U.2     Attività ricettive
- U.3     Residenza collettiva
- U.4     Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1.b Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U.7     Pubblici esercizi
- U.10    Attività di spettacolo
- U.11    Piccoli uffici e studi professionali
- U.12    Attività terziarie e direzionali
- U.13a   Artigianato di servizio non produttivo
- U.20    Attrezzature di interesse comune
- U.23    Attrezzature per l'istruzione superiore

U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

U.29 Attrezzature culturali.

Per tutti gli edifici compresi entro il perimetro dell'ambito AS, l'ammissibilità delle destinazioni d'uso proposte in sede di progetto dovrà essere verificata in sede di esame dei progetti da parte della "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" allo scopo di verificare che tali destinazioni non comportino significative alterazioni dell'impianto tipologico originario.

Nella definizione delle destinazioni d'uso compatibili si dovrà fare riferimento ai seguenti criteri guida:

- a) per gli edifici, o parti di essi, con originaria funzione abitativa, gli interventi di recupero dovranno tendere alla conferma dell'uso originario, privilegiando tale funzione rispetto ad attività direzionali, commerciali o di servizio,
- b) per gli edifici, o parti di essi, con funzione originaria diversa da quella abitativa, potranno essere ammesse altre destinazioni d'uso, comprese fra quelle ammesse per l'ambito AS, purché il loro inserimento non comporti una alterazione dell'impianto tipologico originario.

I primi piani con altezza inferiore a m 2.70 possono essere recuperati per usi integrati con quelli del piano terra, quale espansione degli spazi sottostanti.

I seminterrati possono essere destinati a servizi per la residenza (cantine, lavanderie, ecc.) o a servizi per le attività non residenziali.

I laboratori per artigianato di servizio devono in ogni caso risultare compatibili con gli usi prevalenti dell'ambito AS e quindi non devono presentare caratteri di insalubrità o molestia.

Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni delle presenti NTA, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

In caso di trasformazioni edilizie, è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli previsti o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione delle presenti NTA, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

All'esterno dei piani urbanistici attuativi (PUA), le aree inedificate dell'ambito AS. non potranno essere edificate, se non per la realizzazione di garages, nel rispetto delle alberature esistenti.

Nell'ambito AS, per gli interventi edilizi diretti, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile max	=	massima esistente

Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
H	Altezza massima	=	altezza esistente
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	distanze preesistenti (per parti nuove di edifici esistenti D1 non < 5 m)
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	distanze preesistenti (per parti nuove di edifici esistenti D2 non < 5 m)
D3	Distanze tra edifici	=	distanze preesistenti (per parti nuove di edifici esistenti D3 non < 10 m)
D4	Distanza dalle strade	=	esistente

Nell'ambito AS, per il comparto soggetto a PUA perimetrato nelle tavole del PSC, si applicano i seguenti parametri:

SM	Superficie minima di intervento	=	ST (Superficie territoriale) compresa entro il perimetro del PUA individuato dal PSC
SU	Superficie utile max	=	7.700 mq
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	400 mq
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
H	Altezza massima	=	altezza esistente
VL	Visuale Libera	=	0,5

**5. Prescrizioni particolari:**

Nell'ambito AS non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità prescritte dal RUE.

**CAPO II**  
**AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI**  
**A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

---

**Art. 24**

**Aree edificate a prevalente destinazione residenziale  
ad assetto urbanistico consolidato (AC.1)**

**1. Definizione:**

Sono aree diffusamente edificate, prevalentemente residenziali, ad assetto urbanistico consolidato che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il PSC prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, il PSC ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

**2. Modalità di attuazione:**

Il PSC si attua per intervento edilizio diretto (ID).

Il POC può prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, in base a specifici accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, ovvero a specifiche esigenze di interesse pubblico, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente PSC, per ricomprendere aree destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti NTA.

**3. Usi ammessi:**

Per gli edifici compresi nelle aree classificate AC.1 e soggetti a tutela ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA (manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale), gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici:

- U.1     Residenza
- U.2     Attività ricettive
- U.3     Residenza collettiva
- U.4     Esercizi commerciali di vicinato
- U.7     Pubblici esercizi
- U.11    Piccoli uffici e studi professionali
- U.12    Attività terziarie e direzionali
- U.13a   Artigianato di servizio non produttivo
- U.20    Attrezzature di interesse comune
- U.23    Attrezzature per l'istruzione superiore

U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

U.29 Attrezzature culturali.

Per gli altri edifici esistenti compresi nelle aree classificate AC.1 e per gli edifici realizzabili in corrispondenza dei lotti liberi, sono ammessi i seguenti usi:

- usi principali (non inferiori al 60% della superficie utile):

U.1 Residenza

U.3 Residenza collettiva

- usi secondari (non superiori al 40% della superficie utile):

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U.13a Artigianato di servizio non produttivo

U.14 Artigianato di servizio agli automezzi

U.19 Attività di rimessaggio veicoli

U.21 Attrezzature sportive.

L'insediamento di tali usi è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal RUE.

Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni delle presenti NTA, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

In caso di trasformazioni edilizie, è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli previsti o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione delle presenti NTA, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000.

E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale del contesto.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree classificate AC.1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,4 mq/mq
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	20 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	altezza media edifici esistenti al contorno e comunque non > a 12,00 m

VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m (con consenso del confinante, solo per autorimesse, D1 < 5 m)
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	5 m Nelle aree AC.1 attestate sulla via 1° Maggio e confinanti con le aree classificate DOT.1 e DOT.2, è prescritta una distanza dal confine con le suddette aree DOT.1 e DOT.2 non inferiore a 15 metri
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

Nelle aree classificate AC.1, edificate sulla base di piani urbanistici attuativi, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti e dalle relative convenzioni approvate, fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque fino alla ultimazione delle suddette opere e alla relativa cessione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate ai parametri urbanistici ed edilizi sopra indicati. Con specifico riferimento per l'ambito denominato "La Casearia", allo scadere di tale termine, resta confermato l'indice di Utilizzazione Territoriale previsto dal relativo Piano di Intervento Unitario approvato, pari a 0,2 mq/mq.

**5. Prescrizioni particolari:**

Nell'ambito delle aree classificate AC.1 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità prescritte dal RUE.

**Art. 25**

**Aree edificate a prevalente destinazione residenziale  
ad assetto urbanistico consolidato con pertinenze di valore ambientale (AC.2)**

**1. Definizione:**

Sono aree diffusamente edificate, prevalentemente residenziali, ad assetto urbanistico consolidato che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale e che risultano caratterizzate da pertinenze di valore ambientale da tutelare.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il PSC prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati. Le aree di pertinenza, in quanto di valore ambientale, non possono essere edificate, se non per la realizzazione di garages, nel rispetto delle alberature esistenti.

**2. Modalità di attuazione:**

Il PSC si attua per intervento edilizio diretto (ID).

### 3. Usi ammessi:

Per gli edifici esistenti compresi nelle aree classificate AC.2 e soggetti a tutela ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA (manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale), gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.20 Attrezzature di interesse comune
- U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.29 Attrezzature culturali.

Per gli altri edifici esistenti compresi nelle aree classificate AC.2 sono ammessi i seguenti usi:

- usi principali (non inferiori al 60% della superficie utile):
  - U.1 Residenza
  - U.3 Residenza collettiva
- usi secondari (non superiori al 40% della superficie utile):
  - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionali
  - U.13a Artigianato di servizio non produttivo
  - U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
  - U.19 Attività di rimessaggio veicoli
  - U.21 Attrezzature sportive.

L'insediamento di tali usi è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal RUE.

Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni delle presenti NTA, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

In caso di trasformazioni edilizie, è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli previsti o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione delle presenti NTA, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo

quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000.

E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale del contesto.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree classificate AC.2 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile max	=	SU esistente
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	20 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	altezza media edifici esistenti al contorno e comunque non > a 12,00 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	esistente
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	esistente
D3	Distanze tra edifici	=	esistente
D4	Distanza dalle strade	=	esistente

#### 5. Prescrizioni particolari:

Nell'ambito delle aree classificate AC.2 non è ammesso l'abbattimento della vegetazione arborea ed arbustiva esistente, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità prescritte dal RUE.

### Art. 26

#### **Aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale, edificate sulla base di piani urbanistici attuativi (AC.3)**

##### 1. Definizione:

Sono aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale, edificate o in corso di edificazione sulla base di piani urbanistici attuativi, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il PSC prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza. Per i lotti non ancora edificati, il PSC prevede l'edificazione, nel rispetto dei parametri indicati nel piano urbanistico attuativo che ha regolato l'edificazione del comparto.

##### 2. Modalità di attuazione:

Il PSC si attua per intervento edilizio diretto (ID).

### 3. Usi ammessi:

Per gli edifici compresi nelle aree classificate AC.3 e soggetti a tutela ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA (manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale), gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, ovvero gli usi compatibili con l'impianto tipologico degli edifici.

Per gli altri edifici esistenti compresi nelle aree classificate AC.3, edificati sulla base di piani urbanistici attuativi e per gli edifici realizzabili in corrispondenza dei lotti liberi, restano confermati gli usi previsti dai Piani Particolareggiati vigenti e dalle relative convenzioni approvate, fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque fino alla ultimazione delle suddette opere e alla relativa cessione. Allo scadere di tale termine saranno ammessi i seguenti usi:

- usi principali (non inferiori al 60% della superficie utile):
  - U.1 Residenza
  - U.3 Residenza collettiva
- usi secondari (non superiori al 40% della superficie utile):
  - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionali
  - U.13a Artigianato di servizio non produttivo
  - U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
  - U.19 Attività di rimessaggio veicoli
  - U.21 Attrezzature sportive.

L'insediamento di tali usi è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal RUE.

Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni delle presenti NTA, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

In caso di trasformazioni edilizie, è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli previsti o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione delle presenti NTA, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000.

E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale del contesto.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree classificate AC.3, edificate sulla base di piani urbanistici attuativi, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai Piani Particolareggiati vigenti e dalle relative convenzioni approvate, fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque fino alla ultimazione delle suddette opere e alla relativa cessione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate ai parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,5 mq/mq (nelle aree classificate AC.3, identificate con il simbolo di doppio asterisco, resta confermato l'indice UT = 3500 mq/ha)
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	20 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	12,00 m
VL	Visuale Libera	=	0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni ai comparti
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m esclusivamente nei confronti delle proprietà esterne ai comparti
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

La quota relativa ai parcheggi di urbanizzazione (PU = 20 mq/100 mq Su) dovrà essere realizzata e ceduta solo ed esclusivamente nel caso in cui i piani urbanistici attuativi scaduti non siano stati completati relativamente alle quantità di parcheggio di urbanizzazione previste.

#### 5. Prescrizioni particolari:

Nell'ambito del comparto AC.3 identificato con il simbolo di asterisco, la fascia compresa fra l'edificato e il confine ovest, per una larghezza di 33 metri e la fascia compresa fra l'edificato e il confine sud, per una larghezza di 5,50 metri, non possono essere edificate e non possono essere considerate, ai fini edificatori, per il calcolo della SU realizzabile nei lotti e nel comparto.

Nell'ambito delle aree classificate AC.3 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità prescritte dal RUE.

**AMBITTI URBANI CONSOLIDATI  
PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

---

**Art. 27**

**Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP.1)**

**1. Definizione:**

Le aree classificate AP.1 corrispondono alle parti di territorio, parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva, ad assetto urbanistico consolidato.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il PSC prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive e, per i lotti non ancora edificati, il PSC prevede l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

**2. Modalità di attuazione:**

Il PSC si attua per intervento edilizio diretto (ID).

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo. Tali PUA non sono soggetti a POC.

**3. Usi ammessi:**

Nelle aree classificate AP.1 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

U.5.1.b Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare

U.5.2.b Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare

U.7 Pubblici esercizi

U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U.13a Artigianato di servizio non produttivo

U.13b Piccole officine e laboratori artigianali

U.14 Artigianato di servizio agli automezzi

U.15 Attività artigianali e industriali

U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

U.21 Attrezzature sportive.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della SU complessiva realizzabile.

Nelle aree classificate AP.1 non sono ammesse attività "classificate insalubri" con dichiarazione formale dell'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura

istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34 e proposta di classificazione da parte dei relativi Organi Tecnici preposti.

Nelle aree classificate AP.1 non sono altresì ammesse attività ad "alto rischio" assoggettate al DPR. 175/88.

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq di SU, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici utili non ecceda i 150 mq complessivi, da computarsi all'interno della SU complessivamente realizzabile e in misura non superiore al 30% della SU complessivamente realizzabile nell'area. La quota di SU residenziale non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva. La quota di SU residenziale non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività produttiva principale. A tal fine gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che sarà soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree classificate AP.1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,6 mq/mq
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 10,50, derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	10 m nei confronti delle aree residenziali e 5 m nei confronti di tutte le altre aree urbanistiche
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

#### 5. Prescrizioni particolari:

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

Il sistema infrastrutturale-transportistico dovrà risultare adeguato, in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture commerciali insediabili; in particolare, nel caso di ambiti di nuova urbanizzazione e con riferimento all'assetto della viabilità extra-urbana, dovrà essere operato, applicando la direttiva dell'art. 63, comma 1, del PTCP, un raffronto tra la capacità della rete stradale esistente e di progetto, al fine di verificare l'idoneità della nuova

configurazione. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate dai nuovi insediamenti commerciali sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate in sede di redazione dei piani urbanistici attuativi (PUA). Nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili, per usi commerciali, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità. Nel caso di insediamento di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale nel PTCP, nonché su strade in cui l'intervento provochi variazione dei flussi di traffico non compatibili con le caratteristiche esistenti della sede stradale, occorre prevedere l'adeguamento della infrastruttura e devono essere possibilmente evitati accessi diretti; in caso contrario tali accessi andranno opportunamente raccordati tramite corsie di accelerazione e decelerazione.

## **Art. 28**

### **Aree produttive da riqualificare (AP.2)**

#### **1. Definizione:**

Le aree classificate AP.2 corrispondono alle parti di territorio, parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva, che necessitano di politiche di riqualificazione urbana, prevalentemente per quanto attiene al sistema della viabilità e dei parcheggi e dell'arredo urbano.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il PSC prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive e, per i lotti non ancora edificati, il PSC prevede l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

#### **2. Modalità di attuazione:**

Il PSC si attua per intervento edilizio diretto (ID).

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo. Tali PUA non sono soggetti a POC.

#### **3. Usi ammessi:**

Nelle aree classificate AP.2 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

U.5.1.b Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare

U.5.2.b Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare

U.7 Pubblici esercizi

U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U.13a Artigianato di servizio non produttivo

U.13b Piccole officine e laboratori artigianali

U.14 Artigianato di servizio agli automezzi

U.15 Attività artigianali e industriali

U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

U.21 Attrezzature sportive.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della SU complessiva realizzabile.

Nelle aree classificate AP.2 non sono ammesse attività "classificate insalubri" con dichiarazione formale dell'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34 e proposta di classificazione da parte dei relativi Organi Tecnici preposti.

Nelle aree classificate AP.2 non sono altresì ammesse attività ad "alto rischio" assoggettate al DPR. 175/88.

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq di SU, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici utili non ecceda i 150 mq complessivi, da computarsi all'interno della SU complessivamente realizzabile e in misura non superiore al 30% della SU complessivamente realizzabile nell'area. La quota di SU residenziale non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva. La quota di SU residenziale non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività produttiva principale. A tal fine gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che sarà soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree classificate AP.2 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,65 mq/mq
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 10,50, derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	10 m nei confronti delle aree residenziali e 5 m nei confronti di tutte le altre aree urbanistiche
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

#### 5. Prescrizioni particolari:

Gli interventi nelle aree classificate AP.2 potranno essere condizionati, in sede di autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) alla

realizzazione di opere di sistemazione del sistema degli accessi e dei parcheggi ovvero alla realizzazione di opere di arredo urbano volte alla riqualificazione dell'area.

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

Il sistema infrastrutturale-transportistico dovrà risultare adeguato, in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture commerciali insediabili; in particolare, nel caso di ambiti di nuova urbanizzazione e con riferimento all'assetto della viabilità extra-urbana, dovrà essere operato, applicando la direttiva dell'art. 63, comma 1, del PTCP, un raffronto tra la capacità della rete stradale esistente e di progetto, al fine di verificare l'idoneità della nuova configurazione. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate dai nuovi insediamenti commerciali sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate in sede di redazione dei piani urbanistici attuativi (PUA). Nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili, per usi commerciali, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità. Nel caso di insediamento di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale nel PTCP, nonché su strade in cui l'intervento provochi variazione dei flussi di traffico non compatibili con le caratteristiche esistenti della sede stradale, occorre prevedere l'adeguamento della infrastruttura e devono essere possibilmente evitati accessi diretti; in caso contrario tali accessi andranno opportunamente raccordati tramite corsie di accelerazione e decelerazione.

## **Art. 29**

### **Aree produttive edificate sulla base di piani urbanistici attuativi (AP.3)**

#### **1. Definizione:**

Le aree classificate AP.3 corrispondono alle parti di territorio, parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva, edificate sulla base di piani urbanistici attuativi.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il PSC prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive. Per i lotti non ancora edificati, il PSC prevede l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nel piano urbanistico attuativo (PUA) che ha regolato l'edificazione del comparto.

#### **2. Modalità di attuazione:**

Il PSC si attua per intervento edilizio diretto (ID).

### 3. Usi ammessi:

Per gli edifici esistenti compresi nelle aree classificate AP.3, edificati sulla base di piani urbanistici attuativi e per gli edifici realizzabili in corrispondenza dei lotti liberi, restano confermati gli usi previsti dai Piani Particolareggiati vigenti e dalle relative convenzioni approvate, fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque fino alla ultimazione delle suddette opere e alla relativa cessione.

Allo scadere di tale termine saranno ammessi i seguenti usi:

- U.5.1.b Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U.5.2.b Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare
- U.7 Pubblici esercizi
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.15 Attività artigianali e industriali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.21 Attrezzature sportive.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della SU complessiva realizzabile.

Nelle aree classificate AP.3 non sono ammesse attività "classificate insalubri" con dichiarazione formale dell'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34 e proposta di classificazione da parte dei relativi Organi Tecnici preposti.

Nelle aree classificate AP.3 non sono altresì ammesse attività ad "alto rischio" assoggettate al DPR. 175/88.

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq di SU, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici utili non ecceda i 150 mq complessivi, da computarsi all'interno della SU complessivamente realizzabile e in misura non superiore al 30% della SU complessivamente realizzabile nell'area. La quota di SU residenziale non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva. La quota di SU residenziale non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività produttiva principale. A tal fine gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che sarà soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari.

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree classificate AP.3, edificate sulla base di piani urbanistici attuativi, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai

Piani Particolareggiati vigenti e dalle relative convenzioni approvate, fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque fino alla ultimazione delle suddette opere e alla relativa cessione. I comparti soggetti a piani urbanistici attuativi approvati ma non ancora attuati, in tutto o in parte, potranno richiedere di adeguare le proprie previsioni al presente PSC mediante una variante al suddetto piano urbanistico attuativo.

Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate ai parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria) come già definita dai PP vigenti
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,6 mq/mq
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 10,50, derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	10 m nei confronti delle aree residenziali e 5 m nei confronti di tutte le altre aree urbanistiche
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

Con riferimento al comparto identificato con il simbolo di doppio asterisco, in località Ponte Motta, costituito da due aree distinte e non confinanti, l'una destinata prevalentemente alla localizzazione delle attività produttive e l'altra, di dimensioni più ridotte, destinata alla localizzazione delle dotazioni di verde pubblico, per la quale dovrà essere adottata la tipologia del "parco di quartiere" secondo le modalità prescritte dal RUE (Allegato D), valgono i parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

SM	Superficie minima di intervento	=	ST (Superficie territoriale) compresa entro il perimetro del PUA individuato dal POC, corrispondente alla somma delle ST relative alle due aree identificate con il simbolo di doppio asterisco
SU	Superficie Utile max	=	65.000 mq
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5.000 mq
VP	Verde Pubblico	=	22.500 mq
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 10,50, derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m

D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	10 m nei confronti delle aree residenziali e 5 m nei confronti di tutte le altre aree urbanistiche
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

#### 5. **Prescrizioni particolari:**

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

Il sistema infrastrutturale-transportistico dovrà risultare adeguato, in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture commerciali insediabili; in particolare, nel caso di ambiti di nuova urbanizzazione e con riferimento all'assetto della viabilità extra-urbana, dovrà essere operato, applicando la direttiva dell'art. 63, comma 1, del PTCP, un raffronto tra la capacità della rete stradale esistente e di progetto, al fine di verificare l'idoneità della nuova configurazione. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate dai nuovi insediamenti commerciali sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate in sede di redazione dei piani urbanistici attuativi (PUA). Nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili, per usi commerciali, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità. Nel caso di insediamento di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale nel PTCP, nonché su strade in cui l'intervento provochi variazione dei flussi di traffico non compatibili con le caratteristiche esistenti della sede stradale, occorre prevedere l'adeguamento della infrastruttura e devono essere possibilmente evitati accessi diretti; in caso contrario tali accessi andranno opportunamente raccordati tramite corsie di accelerazione e decelerazione.

### **Art. 30**

#### **Aree per attività terziarie (AP.4)**

##### 1. **Definizione:**

Le aree classificate AP.4 corrispondono alle parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione terziaria, ad assetto urbanistico consolidato.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il PSC prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività terziarie e, per i lotti non ancora edificati, il PSC prevede l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

## 2. Modalità di attuazione:

Il PSC si attua per intervento edilizio diretto (ID).

Al fine di definire progetti integrati di riqualificazione urbana, con riferimento a specifici accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, il POC può prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), con parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti NTA.

## 3. Usi ammessi:

Nelle aree classificate AP.4 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- usi principali (non inferiori al 60% della superficie utile):
  - U.2 Attività ricettive
  - U.3 Residenza collettiva
  - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
  - U.5.1 Medio-piccole strutture di vendita
  - U.5.2.a Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (esclusivamente negli ambiti identificati con il simbolo ♦)
  - U.5.2.b Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
  - U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
  - U.10 Locali per lo spettacolo
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionali
  - U.13a Artigianato di servizio non produttivo
  - U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- usi secondari (non superiori al 40% della superficie utile):
  - U.1 Residenza

## 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree classificate AP.4 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,6 mq/mq
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	50 mq/100 mq SU
VP	Verde Pubblico	=	15 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 12,00
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

#### 5. **Prescrizioni particolari:**

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

Il sistema infrastrutturale-trasportistico dovrà risultare adeguato, in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture commerciali insediabili; in particolare, nel caso di ambiti di nuova urbanizzazione e con riferimento all'assetto della viabilità extra-urbana, dovrà essere operato, applicando la direttiva dell'art. 63, comma 1, del PTCP, un raffronto tra la capacità della rete stradale esistente e di progetto, al fine di verificare l'idoneità della nuova configurazione. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate dai nuovi insediamenti commerciali sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate in sede di redazione dei piani urbanistici attuativi (PUA). Nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili, per usi commerciali, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità. Nel caso di insediamento di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale nel PTCP, nonché su strade in cui l'intervento provochi variazione dei flussi di traffico non compatibili con le caratteristiche esistenti della sede stradale, occorre prevedere l'adeguamento della infrastruttura e devono essere possibilmente evitati accessi diretti; in caso contrario tali accessi andranno opportunamente raccordati tramite corsie di accelerazione e decelerazione.

**CAPO III**  
**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

---

**Art. 31**  
**Ambiti di riqualificazione urbana (AR)**

**1. Definizione:**

Gli ambiti AR comprendono le parti del territorio che necessitano di politiche di riorganizzazione urbana volte a migliorare la qualità ambientale e architettonica dei tessuti urbani.

In tali ambiti il PSC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.

**2. Modalità di attuazione:**

Gli ambiti AR sono soggetti a POC (Piano Operativo Comunale).

Il POC individua, fra gli ambiti AR, quelli da attuare nel proprio arco temporale di intervento, assoggettandoli a piano urbanistico attuativo (PUA).

**3. Usi ammessi:**

Le destinazioni d'uso da insediare negli ambiti AR sono definite dal POC, per ciascuno dei comparti di volta in volta selezionati per l'attuazione, con esclusione per le attività produttive.

Nelle more del POC, per ciascun ambito AR, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o dell'ultimo intervento di recupero.

**4. Parametri urbanistici ed edilizi:**

Il POC definirà i parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti AR, con riferimento ai seguenti:

SM	Superficie minima di intervento	=	ST (Superficie territoriale) compresa entro il perimetro del PUA individuato dal POC
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	30 mq/100 mq SU
VP	Verde pubblico	=	30 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della sup. coperta
VL	Visuale Libera	=	0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni ai comparti
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m esclusivamente nei confronti delle proprietà esterne ai comparti

D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

Nelle aree classificate AR, il POC definisce l'altezza massima e l'indice di UT (Utilizzazione Territoriale), con riferimento agli indici massimi stabiliti dalle presenti NTA del PSC, in funzione degli usi di cui prevederà l'insediamento. L'indice massimo di UT per gli ambiti AR è = 4.000 mq/ha.

Il 50% della ST dell'ambito AR/I dovrà essere destinato ad "Aree per attrezzature di servizio esistenti (DOT.1)".

Nelle more del POC, i parametri urbanistici ed edilizi da applicare negli ambiti AR sono i seguenti:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile max	=	esistente
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
H	Altezza massima	=	esistente
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

#### 5. Prescrizioni particolari:

Negli ambiti AR non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità prescritte dal RUE.

Per gli ambiti AR/II ed AR/III, il PSC definisce le seguenti prescrizioni particolari, relative alle aree destinate a VP di cui al precedente comma 4, da realizzarsi con riferimento alle modalità prescritte dal RUE (Allegato D):

Ambito AR/II	Tutta la superficie destinata a Verde pubblico dovrà essere utilizzata per la realizzazione di un'unica area verde per la quale dovrà essere adottata la tipologia del "giardino di quartiere".
Ambito AR/III	Tutta la superficie destinata a Verde pubblico dovrà essere utilizzata per la realizzazione di un'unica area verde per la quale dovrà essere adottata la tipologia del "giardino di quartiere".

**CAPO IV**  
**DOTAZIONI TERRITORIALI**  
**COMPRESSE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

---

**Art. 32**

**Aree per attrezzature di servizio esistenti (DOT.1)**

**1. Definizione:**

Sono classificate come DOT.1 le aree già attualmente utilizzate per servizi scolastici fino all'obbligo compreso (nido, materna, elementare e media inferiore) e per attrezzature di interesse comune (servizi religiosi, servizi culturali, servizi sociali, servizi assistenziali).

La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della L.R. 20/2000.

**2. Modalità di attuazione:**

Nelle aree classificate DOT.1 il PSC si attua per intervento diretto (ID).

**3. Usi ammessi:**

Nelle aree classificate DOT.1 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- usi principali (non inferiori all'80% della superficie utile):  
U.20 Attrezzature di interesse comune,
- usi secondari (non superiori al 20% della superficie utile), concessi esclusivamente in diritto di superficie:  
U.4 Esercizi commerciali di vicinato  
U.7 Pubblici esercizi  
U.13a Artigianato di servizio non produttivo.

Nell'ambito delle aree classificate DOT.1, il POC potrà prevedere l'insediamento di attrezzature di servizio diverse da quelle attualmente esistenti, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000.

**4. Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree classificate DOT.1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,6 mq/mq
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	10 mq/100 mq SU
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
H	Altezza massima	=	12,00 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	5 m

D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m
----	----------------------	---	---

**5. Prescrizioni particolari:**

Nell'ambito delle aree classificate DOT.1 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità prescritte dal RUE.

**Art. 33**

**Aree per giardini di quartiere esistenti (DOT.2)**

**1. Definizione:**

Sono classificate come DOT.2 le aree già attualmente destinate a giardini di quartiere di uso pubblico.

La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della L.R. 20/2000.

**2. Modalità di attuazione:**

Nelle aree classificate DOT.2 il PSC si attua per intervento diretto (ID).

**3. Usi ammessi:**

Nelle aree classificate DOT.2 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- usi principali (non inferiori all'80% della superficie utile):
  - U.21 Attrezzature sportive
  - U.22 Attrezzature per il verde
- usi secondari (non superiori al 20% della superficie utile), concessi esclusivamente in diritto di superficie:
  - U.7 Pubblici esercizi

Nell'ambito delle aree classificate DOT.2, il POC potrà prevedere l'insediamento di attrezzature di servizio diverse da quelle attualmente esistenti, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000.

**4. Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree classificate DOT.2 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,4 mq/mq
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	10 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
H	Altezza massima	=	6,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	5 m

D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m
----	----------------------	---	---

5. **Prescrizioni particolari:**

Nell'ambito delle aree classificate DOT.2 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità prescritte dal RUE.

Le nuove costruzioni eventualmente previste nell'ambito delle aree classificate DOT.2 dovranno avere ubicazioni tali da non pregiudicare l'integrità delle alberature esistenti.

### Art. 34

#### Aree per attrezzature sportive pubbliche (DOT.3)

1. **Definizione:**

Sono classificate come DOT.3 le aree per attrezzature sportive.

La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della L.R. 20/2000.

2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree classificate DOT.3 il PSC si attua per intervento diretto (ID).

3. **Usi ammessi:**

Nelle aree classificate DOT.3 restano confermati gli usi previsti dai Piani Particolareggiati vigenti e dalle relative convenzioni approvate, fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque fino alla ultimazione delle suddette opere e alla relativa cessione. Allo scadere di tale termine e per le altre aree classificate DOT.3, è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- usi principali (non inferiori all'90% della superficie utile):

U.20 Attrezzature di interesse comune

U.21 Attrezzature sportive

U.22 Attrezzature per il verde

U.29 Attrezzature culturali

- usi secondari (non superiori al 10% della superficie utile), concessi esclusivamente in diritto di superficie:

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

U.10 Cinema, teatri, locali per lo spettacolo

4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree classificate DOT.3 dotate di piani urbanistici attuativi vigenti, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai Piani Particolareggiati vigenti e dalle relative convenzioni approvate, fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e

comunque fino alla ultimazione delle suddette opere e alla relativa cessione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate ai parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati che valgono altresì per le aree classificate DOT.3 non soggette a Piano Urbanistico Attuativo:

SM	Superficie minima di intervento	=	ST (Superficie territoriale) compresa entro il perimetro del PUA individuato dal POC
UT	Indice di utilizzazione territoriale	=	5.000 mq/ha
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	40 mq/100 mq SU
VP	Verde Pubblico	=	55 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
H	Altezza massima	=	12,00 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

**5. Prescrizioni particolari:**

Nell'ambito delle aree classificate DOT.3 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità prescritte dal RUE.

**TITOLO IV  
TERRITORIO URBANIZZABILE**

---

**CAPO I  
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI  
A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE**

---

**Art. 35**

**Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali  
già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate (AN.1)**

**1. Definizione:**

Le aree classificate AN.1 comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate dal presente PSC.

In tali ambiti il PSC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.

**2. Modalità di attuazione:**

Le aree classificate AN.1 sono soggette a POC (Piano Operativo Comunale).

Nelle more della formazione del POC, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nell'ambito del perimetro delle aree classificate AN.1, sono soggetti ad intervento diretto.

Il POC individua, nell'ambito delle aree classificate AN.1, i nuovi insediamenti residenziali da attuare nel proprio arco temporale di attuazione, assoggettandoli a piano urbanistico attuativo (PUA).

L'individuazione dei nuovi insediamenti residenziali da attivare nel POC può coinvolgere in tutto o in parte gli ambiti perimetrati dal PSC, assegnando all'ambito selezionato, per quota di spettanza, gli obblighi alla realizzazione di eventuali opere infrastrutturali e di mitigazione acustica stabilite dalle presenti norme del PSC ovvero dal POC o dal RUE.

Il POC può collegare le aree classificate AN.1, con tutte o parte delle aree classificate DOT.4 "parco urbano da attuare con procedure di perequazione" o con le aree classificate DOT.5 "parcheggio pubblico da attuare con procedure di perequazione". In tal caso, l'attuazione è prevista mediante un piano urbanistico attuativo (PUA) unitario che prevede l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) definito per l'ambito AN.1 selezionato dal POC, alla somma della superficie territoriale (ST) dell'area AN.1 e di quella dell'area classificata DOT.4 o DOT.5 e la realizzazione degli interventi edilizi esclusivamente nell'ambito dell'area AN.1, destinando la SU così realizzabile agli usi ammissibili nell'area AN.1. La realizzazione del parco urbano nell'area classificata DOT.4 o del parcheggio pubblico nell'area classificata DOT.5 e la

loro cessione non possono essere considerati compensativi dei parametri urbanistici relativi alle dotazioni di verde pubblico (VP) o di parcheggi di urbanizzazione (PU), da realizzarsi all'interno dell'area AN.1, stabilite dal presente articolo e devono quindi ritenersi aggiuntive rispetto a quelle richieste al successivo comma 4.

Il POC può collegare le aree classificate AN.1 con la realizzazione di infrastrutture idrauliche nell'ambito delle "aree morfologicamente depresse" identificate con il simbolo di asterisco, mediante l'attivazione di procedure di perequazione. In tal caso, l'attuazione è prevista mediante un piano urbanistico attuativo (PUA) unitario che prevede l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) definito per l'ambito AN.1 selezionato dal POC, alla somma della superficie territoriale (ST) dell'area AN.1 e di quella dell'area necessaria per la realizzazione dell'infrastruttura idraulica e la realizzazione degli interventi edilizi esclusivamente nell'ambito dell'area AN.1, destinando la SU così realizzabile agli usi ammissibili nell'area AN.1.

### 3. Usi ammessi:

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle aree classificate AN.1 sono le seguenti:

- usi principali (non inferiori al 60% della superficie utile):

U.1        Residenza

- usi secondari (non superiori al 40% della superficie utile):

U.2        Attività ricettive

U.3        Residenza collettiva

U.4        Esercizi commerciali di vicinato

U.7        Pubblici esercizi

U.10      Locali per lo spettacolo

U.11      Piccoli uffici e studi professionali

U.12      Attività terziarie e direzionali

U.13a     Artigianato di servizio non produttivo

U.19      Attività di rimessaggio veicoli

U.20      Attrezzature di interesse comune

U.21      Attrezzature sportive

U.24      Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

U.28      Attrezzature socio-sanitarie

U.29      Attrezzature culturali.

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree classificate AN.1 dotate di piani urbanistici attuativi vigenti, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai Piani Particolareggiati vigenti e dalle relative convenzioni approvate, fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque fino alla ultimazione delle suddette opere e alla relativa cessione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate ai parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati che valgono altresì per le altre aree classificate AN.1:

SM	Superficie minima di intervento	=	ST (Superficie territoriale) compresa entro il perimetro del PUA individuato dal POC
----	---------------------------------	---	--

UT	Indice di utilizzazione territoriale	=	3.500 mq/ha
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	30 mq/100 mq SU
VP	Verde pubblico	=	55 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della ST
H	Altezza massima	=	12,00 m
VL	Visuale Libera	=	0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni ai comparti
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m esclusivamente nei confronti delle proprietà esterne ai comparti
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

#### 5. Prescrizioni particolari:

Nell'ambito delle aree classificate AN.1 l'abbattimento degli alberi esistenti è ammesso esclusivamente quando questi risultino incompatibili con il progetto del nuovo insediamento, sulla base di un progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale e secondo le modalità previste nell'Allegato D al RUE.

Per le aree classificate AN.1, il PSC definisce le seguenti prescrizioni particolari, relative alle aree destinate a VP di cui al precedente comma 4:

- almeno l'80% della superficie destinata a Verde pubblico dovrà essere utilizzata per la realizzazione di un'unica area verde per la quale dovrà essere adottata la tipologia del "giardino di quartiere", secondo le modalità prescritte dal RUE (Allegato D).

Negli ambiti AN.1 per i quali il POC non abbia definito la realizzazione della vasca di laminazione delle piene nell'ambito delle "aree morfologicamente depresse" identificate con il simbolo di asterisco, mediante l'attivazione di procedure di perequazione, secondo quanto previsto al precedente comma 2, tale infrastruttura idraulica, comunque necessaria al fine di limitare l'apporto idrometrico ai canali di bonifica riceventi, dovrà essere ricavata nell'ambito AN.1 oggetto di intervento.

Tali opere si ritengono aggiuntive rispetto alle dotazioni richieste al precedente comma 4 ma sono, al pari queste, obbligatorie, essendo ritenute indispensabili per garantire la sostenibilità degli interventi edificatori previsti. La previsione di tali opere nell'ambito dei PUA costituisce condizione per l'approvazione degli stessi PUA. La realizzazione di tali opere dovrà essere prevista attraverso la stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi, allegata al PUA, ripartendone gli oneri fra i proprietari delle aree interessate dall'intervento, secondo quanto previsto dal POC.

Al fine di assicurare la qualità acustica complessiva dei nuovi insediamenti, il PSC definisce le seguenti prescrizioni particolari, da approfondire nella "documentazione di impatto acustico" da allegare al PUA, nel rispetto del DPCM 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", per gli ambiti AN.1/I e AN.1/III:

- arretramento degli edifici dalla sorgente di rumore veicolare, verificando eventuali immissioni sonore provenienti da aree industriali,

- distribuzione interna agli appartamenti che privilegi l'affaccio degli spazi destinati ad una prolungata permanenza dei residenti sul lato a minor disturbo acustico,
- realizzazione dell'involucro esterno dell'edificio in modo da rendere acusticamente confortevole la permanenza dei residenti e comunque in modo da garantire il rispetto della normativa vigente.

La messa in opera di barriere acustiche che si rendessero eventualmente necessarie sulla base delle risultanze della "documentazione di impatto acustico" di cui sopra, deve ritenersi obbligatoria per garantire la sostenibilità degli interventi edificatori previsti. La previsione di tali opere nell'ambito dei PUA costituisce condizione per l'approvazione degli stessi PUA. La realizzazione di tali opere dovrà essere prevista attraverso la stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi, allegata al PUA, ripartendone gli oneri fra i proprietari delle aree interessate dall'intervento, secondo quanto previsto dal POC.

### **Art. 36**

#### **Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali di nuova previsione (AN.2)**

**1. Definizione:**

Le aree classificate AN.2 comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali.

In tali ambiti il PSC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.

**2. Modalità di attuazione:**

Le aree classificate AN.2 sono soggette a POC (Piano Operativo Comunale).

Nelle more della formazione del POC, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nell'ambito del perimetro delle aree classificate AN.2, sono soggetti ad intervento diretto.

Il POC individua, nell'ambito delle aree classificate AN.2, i nuovi insediamenti residenziali da attuare nel proprio arco temporale di attuazione, assoggettandoli a piano urbanistico attuativo (PUA).

Nell'ambito delle aree classificate AN.2, in ciascun ambito individuato dal POC, dovrà essere prevista una quota non inferiore al 50% della SU realizzabile destinata a PEEP.

L'individuazione dei nuovi insediamenti residenziali da attivare nel POC può coinvolgere in tutto o in parte gli ambiti perimetrati dal PSC, assegnando all'ambito selezionato, per quota di spettanza, gli obblighi alla realizzazione di eventuali opere infrastrutturali e di mitigazione acustica stabilite dalle presenti norme del PSC ovvero dal POC o dal RUE.

Il POC può collegare le aree classificate AN.2, con tutte o parte delle aree classificate DOT.4 "parco urbano da attuare con procedure di perequazione" o con le aree classificate DOT.5 "parcheggio pubblico da attuare con procedure di perequazione". In

tal caso, l'attuazione è prevista mediante un piano urbanistico attuativo (PUA) unitario che prevede l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) definito per l'ambito AN.2 selezionato dal POC, alla somma della superficie territoriale (ST) dell'area AN.2 e di quella dell'area classificata DOT.4 o DOT.5 e la realizzazione degli interventi edilizi esclusivamente nell'ambito dell'area AN.2, destinando la SU così realizzabile agli usi ammissibili nell'area AN.2. La realizzazione del parco urbano nell'area classificata DOT.4 o del parcheggio pubblico nell'area classificata DOT.5 e la loro cessione non possono essere considerati compensativi dei parametri urbanistici relativi alle dotazioni di verde pubblico (VP) o di parcheggi di urbanizzazione (PU), da realizzarsi all'interno dell'area AN.2, stabilite dal presente articolo e devono quindi ritenersi aggiuntive rispetto a quelle richieste al successivo comma 4.

Il POC può collegare le aree classificate AN.2 con la realizzazione di infrastrutture idrauliche (vasche di laminazione delle piene) nell'ambito delle "aree morfologicamente depresse" identificate con il simbolo di asterisco, mediante l'attivazione di procedure di perequazione. In tal caso, l'attuazione è prevista mediante un piano urbanistico attuativo (PUA) unitario che prevede l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) definito per l'ambito AN.2 selezionato dal POC, alla somma della superficie territoriale (ST) dell'area AN.2 e di quella dell'area necessaria per la realizzazione dell'infrastruttura idraulica e la realizzazione degli interventi edilizi esclusivamente nell'ambito dell'area AN.2, destinando la SU così realizzabile agli usi ammissibili nell'area AN.2.

### 3. Usi ammessi:

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle aree classificate AN.2 sono le seguenti:

- usi principali (non inferiori al 60% della superficie utile):
  - U.1      Residenza
- usi secondari (non superiori al 40% della superficie utile):
  - U.2      Attività ricettive
  - U.3      Residenza collettiva
  - U.4      Esercizi commerciali di vicinato
  - U.7      Pubblici esercizi
  - U.10     Locali per lo spettacolo
  - U.11     Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12     Attività terziarie e direzionali
  - U.13a    Artigianato di servizio non produttivo
  - U.19     Attività di rimessaggio veicoli
  - U.20     Attrezzature di interesse comune
  - U.21     Attrezzature sportive
  - U.24     Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - U.28     Attrezzature socio-sanitarie
  - U.29     Attrezzature culturali.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree classificate AN.2 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	ST (Superficie territoriale) compresa entro il perimetro del PUA individuato dal POC
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	30 mq/100 mq SU
VP	Verde pubblico	=	55 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della ST
H	Altezza massima	=	12,00 m
VL	Visuale Libera	=	0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni ai comparti
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m esclusivamente nei confronti delle proprietà esterne ai comparti
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

Nelle aree classificate AN.2, il POC definisce, per la quota di ST soggetta a PUA e per la quota di ST soggetta a PEEP, l'indice di UT (Utilizzazione Territoriale), con riferimento agli indici massimi stabiliti dalle presenti NTA del PSC. L'indice di UT sarà definito dal POC sulla base di criteri perequativi fra i diversi ambiti, volti a compensare, attraverso il valore dell'indice di UT, gli obblighi di realizzazione delle opere infrastrutturali e delle opere di mitigazione acustica prescritte al successivo punto 5 (Prescrizioni particolari). L'indice massimo di UT per gli ambiti AN.2 è = 2.500 mq/ha.

#### 5. Prescrizioni particolari:

Nell'ambito delle aree classificate AN.2 l'abbattimento degli alberi esistenti è ammesso esclusivamente quando questi risultino incompatibili con il progetto del nuovo insediamento, sulla base di un progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale e secondo le modalità previste nell'Allegato D al RUE.

Per alcune aree classificate AN.2, il PSC definisce le seguenti prescrizioni particolari, con riferimento al tema della viabilità:

Ambito AN.2/I	L'attuazione di questo comparto è subordinata alla preventiva realizzazione della prima parte del completamento della tangenziale ovvero alla dimostrazione, supportata da uno specifico studio di compatibilità riguardante gli aspetti della mobilità e del rumore, dal quale risulti che l'intervento proposto non costituisce un peggioramento della situazione preesistente.
---------------	---

Ambito AN.2/II Ambito AN.2/III	L'attuazione di questo ambiti è subordinata alla definizione di una maglia stradale che completi quella già esistente nei tessuti urbani contermini, che tenga conto anche della maglia dell'ambito AN.1/II, accentuando una gerarchizzazione all'interno della maglia e prevedendo un collegamento trasversale tra la SP di Cavezzo e la via S.Liberata, con rango di strada interzonale.
-----------------------------------	--

Tali opere si ritengono aggiuntive rispetto alle dotazioni richieste al precedente comma 4 ma sono, al pari queste, obbligatorie, essendo ritenute indispensabili per garantire la sostenibilità degli interventi edificatori previsti. La previsione di tali opere nell'ambito dei PUA costituisce condizione per l'approvazione degli stessi PUA. La realizzazione di tali opere dovrà essere prevista attraverso la stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi, allegata al PUA, ripartendone gli oneri fra i proprietari delle aree interessate dall'intervento, secondo quanto previsto dal POC.

Per ciascuna area classificata AN.2, il PSC definisce le seguenti prescrizioni particolari, relative alle aree destinate a VP di cui al precedente comma 4, con riferimento alle modalità prescritte dal RUE (Allegato D):

Ambito AN.2/I	Almeno il 60% della superficie destinata a verde pubblico dovrà essere utilizzata per la realizzazione di due aree verdi, ciascuna delle quali di superficie non inferiore ai 5.000 mq, per le quali dovrà essere adottata la tipologia del "giardino di quartiere". Almeno il 30% della superficie destinata a verde pubblico dovrà essere utilizzata per la realizzazione di un'area verde per la quale dovrà essere adottata la tipologia della "fascia di ambientazione" della nuova infrastruttura stradale posta a sud, larga almeno 20 m.
Ambito AN.2/II	Almeno il 75% della superficie destinata a verde pubblico prevista dovrà essere utilizzata per la realizzazione di un'unica area verde per la quale dovrà essere adottata la tipologia del "giardino di quartiere".
Ambito AN.2/III	Almeno l'85% della superficie destinata a verde pubblico prevista dovrà essere utilizzata per la realizzazione di un'unica area verde per la quale dovrà essere adottata la tipologia del "giardino di quartiere".
Ambito AN.2/IV	Almeno l'80% della superficie destinata a verde pubblico prevista dovrà essere utilizzata per la realizzazione di un'unica area verde per la quale dovrà essere adottata la tipologia del "giardino di quartiere".

Ambito AN.2/V	Almeno il 70% della superficie destinata a verde pubblico prevista dovrà essere utilizzata per la realizzazione di un'unica area verde per la quale dovrà essere adottata la tipologia del "giardino di quartiere". Il 30% della superficie destinata a verde pubblico dovrà essere realizzato quale "fascia di ambientazione" di larghezza minima di 2 m, lungo il confine con il territorio rurale a est.
---------------	--

Per ciascun ambito AN.2 il PSC definisce le seguenti prescrizioni particolari, finalizzate a garantire un efficiente funzionamento del sistema fognario.:

Ambito AN.2/I	Obbligo di realizzazione di fognatura pubblica a servizio del comparto
Ambito AN.2/II	Obbligo di realizzazione di fognatura pubblica a servizio del comparto
Ambito AN.2/III	Obbligo di realizzazione di fognatura pubblica a servizio del comparto Le tubazioni fognarie dovranno preferibilmente essere realizzate contestualmente o successivamente a quelle prescritte per l'ambito AN.2/II (l'attivazione dell'ambito AN.2/III dovrà tener conto dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazioni previste per i comparti AN.1/II e AN.2/II).
Ambito AN.2/IV	Obbligo di realizzazione di fognatura pubblica a servizio del comparto Le tubazioni fognarie dovranno preferibilmente essere realizzate contestualmente o successivamente a quelle prescritte per gli ambiti AN.2/II e AN.2/III (l'attivazione dell'ambito AN.2/IV dovrà tener conto dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazioni previste per gli ambiti AN.2/II e AN.2/III).
Ambito AN.2/V	Obbligo di realizzazione di fognatura pubblica a servizio del comparto
Ambito AN.2/VI	Obbligo di realizzazione di fognatura pubblica a servizio del comparto

Le modalità di recapito delle opere di cui sopra e i relativi dimensionamenti dovranno essere concordate con l'Ente gestore.

Negli ambiti AN.2 per i quali il POC non abbia definito la realizzazione della vasca di laminazione delle piene nell'ambito delle "aree morfologicamente depresse" identificate con il simbolo di asterisco, mediante l'attivazione di procedure di perequazione, secondo quanto previsto al precedente comma 2, tale infrastruttura idraulica, comunque necessaria al fine di limitare l'apporto udometrico ai canali di bonifica riceventi, dovrà essere ricavata nell'ambito AN.2 oggetto di intervento.

Tali opere si ritengono aggiuntive rispetto alle dotazioni richieste al precedente comma 4 ma sono, al pari queste, obbligatorie, essendo ritenute indispensabili per garantire la

sostenibilità degli interventi edificatori previsti. La previsione di tali opere nell'ambito dei PUA costituisce condizione per l'approvazione degli stessi PUA. La realizzazione di tali opere dovrà essere prevista attraverso la stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi, allegata al PUA, ripartendone gli oneri fra i proprietari delle aree interessate dall'intervento, secondo quanto previsto dal POC.

Al fine di assicurare la qualità acustica complessiva dei nuovi insediamenti, il PSC definisce le seguenti prescrizioni particolari, da approfondire nella "documentazione di impatto acustico" da allegare al PUA, nel rispetto del DPCM 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" per gli ambiti AN.2/I e AN.2/V:

- arretramento degli edifici dalle sorgenti di rumore veicolare,
- distribuzione interna agli appartamenti che privilegi l'affaccio degli spazi destinati ad una prolungata permanenza dei residenti sul lato a minor disturbo acustico,
- realizzazione dell'involucro esterno dell'edificio in modo da rendere acusticamente confortevole la permanenza dei residenti e comunque in modo da garantire il rispetto della normativa vigente,
- obbligo di realizzare barriere e/o terrapieni alberati per la schermatura del rumore determinato dalla viabilità principale.

La messa in opera di barriere acustiche che si rendessero eventualmente necessarie sulla base delle risultanze della "documentazione di impatto acustico" di cui sopra, deve ritenersi obbligatoria per garantire la sostenibilità degli interventi edificatori previsti. La previsione di tali opere nell'ambito dei PUA costituisce condizione per l'approvazione degli stessi PUA. La realizzazione di tali opere dovrà essere prevista attraverso la stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi, allegata al PUA, ripartendone gli oneri fra i proprietari delle aree interessate dall'intervento, secondo quanto previsto dal POC.

**CAPO II**  
**DOTAZIONI TERRITORIALI**  
**COMPRESSE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZABILE**

---

**Art. 37**  
**Parco urbano**  
**da attuare con procedure di perequazione (DOT.4)**

**1. Definizione:**

Sono classificate come DOT.4 le aree a parco urbano. L'attuazione di tali aree è affidata ad una procedura di perequazione che prevede il collegamento con ambiti urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali AN.1 o AN.2.

La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della L.R. 20/2000.

In tali ambiti il PSC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.

**2. Modalità di attuazione:**

Le aree classificate DOT.4 sono soggette a POC (Piano Operativo Comunale).

Il POC può collegare un'area classificata DOT.4, nella sua totalità o in parte, con un'area compresa entro un ambito AN.1 o AN.2.

In tal caso, l'attuazione è prevista mediante un piano urbanistico attuativo (PUA) unitario che prevede l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) definito per l'ambito AN.1 o AN.2 selezionato dal POC, alla somma della superficie territoriale (ST) dell'area AN.1 o AN.2 e di quella dell'area classificata DOT.4 e la realizzazione degli interventi edilizi esclusivamente nell'ambito dell'area AN.1 o AN.2. La SU ivi realizzabile sarà destinata agli usi ammissibili nell'ambito AN.1 o AN.2 interessato. La realizzazione del parco urbano nell'area classificata DOT.4 e la sua cessione non possono essere considerati compensativi dei parametri urbanistici relativi alle dotazioni di verde pubblico (VP), da realizzarsi all'interno dell'area AN.1 o AN.2 e devono quindi ritenersi aggiuntivi rispetto a quelle richieste al comma 4 degli articoli 35 e 36.

**3. Usi ammessi:**

Nelle aree classificate DOT.4, destinate a parco urbano, è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- usi principali (non inferiori all'90% della superficie utile):
  - U.21     Attrezzature sportive
  - U.22     Attrezzature per il verde
- usi secondari (non superiori al 10% della superficie utile), concessi esclusivamente in diritto di superficie:
  - U.7       Pubblici esercizi

**4. Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree classificate DOT.4, per la realizzazione delle attrezzature di servizio al parco urbano, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	ST (Superficie territoriale) compresa entro il perimetro del PUA individuato dal POC
UT	Indice di utilizzazione territoriale	=	0,05 mq/mq
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
H	Altezza massima	=	6,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

La Su derivante dall'applicazione dei parametri di cui sopra è riferita alle attrezzature che dovranno essere realizzate negli ambiti DOT.4 e non dovrà in alcun modo essere considerata nell'applicazione dell'eventuale collegamento con gli ambiti AN.1 e AN.2 per l'attivazione delle procedure di perequazione.

**5. Prescrizioni particolari:**

Nell'ambito delle aree classificate DOT.4 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità prescritte dal RUE.

Le nuove costruzioni eventualmente previste nell'ambito delle aree classificate DOT.4 dovranno avere ubicazioni tali da non pregiudicare l'integrità delle alberature esistenti. I PUA relativi alle aree classificate DOT.4 e alle aree AN.1 o AN.2 a cui saranno collegate dal POC, dovranno comprendere anche il progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree destinate a parco urbano, redatto da un tecnico abilitato, secondo le modalità prescritte dal RUE.

**Art. 38**

**Parcheggio pubblico  
da attuare con procedure di perequazione (DOT.5)**

**1. Definizione:**

Sono classificate come DOT.5 le aree destinate a parcheggio pubblico di interscambio. L'attuazione di tali aree urbanistiche è affidata ad una procedura di perequazione che prevede il collegamento con ambiti urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali AN.1 o AN.2.

La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della L.R. 20/2000.

In tali ambiti il PSC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.

**2. Modalità di attuazione:**

Le aree classificate DOT.5 sono soggette a POC (Piano Operativo Comunale).

Il POC può collegare un'area classificata DOT.5, nella sua totalità o in parte, con un'area compresa entro un ambito AN.1 o AN.2.

In tal caso, l'attuazione è prevista mediante un piano urbanistico attuativo (PUA) unitario che prevede l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) definito per l'ambito AN.1 o AN.2 selezionato dal POC, alla somma della superficie territoriale (ST) dell'area AN.1 o AN.2 e di quella dell'area classificata DOT.5 e la realizzazione degli interventi edilizi esclusivamente nell'ambito dell'area AN.1 o AN.2. La SU ivi realizzabile sarà destinata agli usi ammissibili nell'ambito AN.1 o AN.2 interessato. La realizzazione del parcheggio pubblico nell'area classificata DOT.5 e la sua cessione non possono essere considerati compensativi dei parametri urbanistici relativi alle dotazioni di parcheggi di urbanizzazione (PU), da realizzarsi all'interno dell'area AN.1 o AN.2 e devono quindi ritenersi aggiuntivi rispetto a quelle richieste al comma 4 degli articoli 35 e 36.

**3. Usi ammessi:**

Nelle aree classificate DOT.5 è previsto esclusivamente l'insediamento di un parcheggio pubblico e delle relative attrezzature.

**4. Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree classificate DOT.5, per la realizzazione delle attrezzature di servizio al parcheggio pubblico, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	ST (Superficie territoriale) compresa entro il perimetro del PUA individuato dal POC
UT	Indice di utilizzazione territoriale	=	0,01 mq/mq
H	Altezza massima	=	3,00 m
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

La Su derivante dall'applicazione dei parametri di cui sopra è riferita alle attrezzature che dovranno essere realizzate negli ambiti DOT.5 e non dovrà in alcun modo essere

considerata nell'applicazione dell'eventuale collegamento con gli ambiti AN.1 e AN.2 per l'attivazione delle procedure di perequazione.

**5. Prescrizioni particolari:**

Le nuove costruzioni eventualmente previste nell'ambito delle aree classificate DOT.5 e la disposizione dei parcheggi non dovranno pregiudicare l'integrità delle alberature esistenti.

**CAPO III**  
**AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**  
**DI NUOVO INSEDIAMENTO**

---

**Art. 39**

**Aree urbanizzabili per funzioni produttive,  
già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate (AP.5)**

**1. Definizione:**

Sono aree destinate a nuovi insediamenti di attività produttive già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate dal presente PSC.

In tali ambiti il PSC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.

**2. Modalità di attuazione:**

Le aree classificate AP.5 sono soggette a POC (Piano Operativo Comunale).

Nelle more della formazione del POC, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nell'ambito del perimetro delle aree classificate AP.5, sono soggetti ad intervento diretto.

Il POC individua, nell'ambito delle aree classificate AP.5, i nuovi insediamenti produttivi da attuare nel proprio arco temporale di attuazione, assoggettandoli a piano urbanistico attuativo (PUA).

**3. Usi ammessi:**

Nelle aree classificate AP.5 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

U.5.1.b Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare

U.5.2.b Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare

U.7 Pubblici esercizi

U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U.13a Artigianato di servizio non produttivo

U.13b Piccole officine e laboratori artigianali

U.14 Artigianato di servizio agli automezzi

U.15 Attività artigianali e industriali

U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

U.18 Attività di rottamazione e di smaltimento e/o recupero dei rifiuti

U.21 Attrezzature sportive

U.27 Attrezzature per la mobilità.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con

esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della SU complessiva realizzabile.

Nelle aree classificate AP.5 non sono ammesse attività "classificate insalubri" con dichiarazione formale dell'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34 e proposta di classificazione da parte dei relativi Organi Tecnici preposti.

Nelle aree classificate AP.5 non sono altresì ammesse attività ad "alto rischio" assoggettate al DPR. 175/88.

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq di SU, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici utili non ecceda i 150 mq complessivi, da computarsi all'interno della SU complessivamente realizzabile e in misura non superiore al 30% della SU complessivamente realizzabile nell'area. La quota di SU residenziale non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva. La quota di SU residenziale non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività produttiva principale. A tal fine gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che sarà soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree classificate AP.5 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	ST (Superficie territoriale) compresa entro il perimetro del PUA individuato dal POC
UT	Indice di utilizzazione territoriale	=	6.500 mq/ha
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	10 mq/100 mq SU
VP	Verde pubblico	=	15 mq/100 mq SU
DE	Dotazioni ecologiche	=	30 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della ST
H	Altezza massima	=	10,50 m, derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera	=	0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni ai comparti
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	10 m nei confronti delle aree residenziali e 5 m nei confronti di tutte le altre aree urbanistiche
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

## 5. **Prescrizioni particolari:**

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

Il sistema infrastrutturale-trasportistico dovrà risultare adeguato, in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture commerciali insediabili; in particolare, nel caso di ambiti di nuova urbanizzazione e con riferimento all'assetto della viabilità extra-urbana, dovrà essere operato, applicando la direttiva dell'art. 63, comma 1, del PTCP, un raffronto tra la capacità della rete stradale esistente e di progetto, al fine di verificare l'idoneità della nuova configurazione. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate dai nuovi insediamenti commerciali sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi. Nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili, per usi commerciali, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità. Nel caso di insediamento di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale nel PTCP, nonché su strade in cui l'intervento provochi variazione dei flussi di traffico non compatibili con le caratteristiche esistenti della sede stradale, occorre prevedere l'adeguamento della infrastruttura e devono essere possibilmente evitati accessi diretti; in caso contrario tali accessi andranno opportunamente raccordati tramite corsie di accelerazione e decelerazione.

### **Art. 40**

#### **Aree urbanizzabili per funzioni produttive, di nuova previsione (AP.6)**

##### **1. Definizione:**

Le aree classificate AP.6 comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti produttivi.

L'ambito identificato AP.6/I nella cartografia del PSC è destinato prevalentemente alla delocalizzazione degli insediamenti produttivi attualmente insediati nell'area urbana del capoluogo.

In tale ambito il PSC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.

L'ambito identificato AP.6/II nella cartografia del PSC è destinato esclusivamente al potenziamento e all'ampliamento dell'attività produttiva esistente WAM, posta in adiacenza all'ambito stesso.

## 2. **Modalità di attuazione:**

Le aree classificate AP.6 sono soggette a POC (Piano Operativo Comunale).

Nelle more della formazione del POC, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nell'ambito del perimetro delle aree classificate AP.6, sono soggetti ad intervento diretto.

Il POC individua, nell'ambito delle aree classificate AP.6, i nuovi insediamenti produttivi da attuare nel proprio arco temporale di attuazione, assoggettandoli a piano urbanistico attuativo (PUA).

Il POC potrà stabilire che l'ambito AP.6/I debba essere attuato, in tutto o in parte, sulla base di un PIP - Piano per gli Insediamenti Produttivi.

L'individuazione dei nuovi insediamenti produttivi da attivare può coinvolgere in tutto o in parte gli ambiti perimetrati dal PSC, assegnando all'ambito selezionato, per quota di spettanza, gli obblighi alla realizzazione di eventuali opere infrastrutturali e di mitigazione acustica stabilite dalle presenti norme del PSC, ovvero dal POC o dal RUE.

## 3. **Usi ammessi:**

Nelle aree classificate AP.6 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

U.5.1.b Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare

U.5.2.b Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare

U.7 Pubblici esercizi

U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U.13a Artigianato di servizio non produttivo

U.13b Piccole officine e laboratori artigianali

U.14 Artigianato di servizio agli automezzi

U.15 Attività artigianali e industriali

U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

U.18 Attività di rottamazione e di smaltimento e/o recupero dei rifiuti

U.21 Attrezzature sportive

U.27 Attrezzature per la mobilità.

Nell'ambito AP.6/II é ammesso esclusivamente l'insediamento dell'uso "U.15 - Attività artigianali e industriali".

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della SU complessiva realizzabile.

Nelle aree classificate AP.6 non sono ammesse attività "classificate insalubri" con dichiarazione formale dell'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34 e proposta di classificazione da parte dei relativi Organi Tecnici preposti.

Nelle aree classificate AP.6 non sono altresì ammesse attività ad "alto rischio" assoggettate al DPR. 175/88.

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq di SU, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici utili non ecceda i 150 mq complessivi, da computarsi all'interno della SU complessivamente realizzabile e in misura non superiore al 30% della SU complessivamente realizzabile nell'area. La quota di SU residenziale non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva. La quota di SU residenziale non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività produttiva principale. A tal fine gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che sarà soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree classificate AP.6 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	ST (Superficie territoriale) compresa entro il perimetro del PUA individuato dal POC
UT	Indice di utilizzazione territoriale	=	3.500 mq/ha
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	10 mq/100 mq SU
VP	Verde pubblico	=	15 mq/100 mq SU
DE	Dotazioni ecologiche	=	30 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della ST
H	Altezza massima	=	10,50 m, derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera	=	0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni ai comparti
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	10 m nei confronti delle aree residenziali e 5 m nei confronti di tutte le altre aree urbanistiche
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

#### 5. Prescrizioni particolari:

L'attuazione dell'ambito AP.6/II, per le parti che il POC attiverà anticipatamente alla realizzazione della variante alla SS 468, è condizionata:

- alla redazione di uno specifico "Studio di compatibilità" riguardante gli aspetti della mobilità, del rumore e dell'inquinamento atmosferico dal quale risulti che l'intervento proposto non costituisce un peggioramento della situazione preesistente;
- alla redazione di uno studio che definisca il rischio idraulico connesso ad una possibile rottura dell'argine fluviale, e di conseguenza proponga tutti gli accorgimenti, attivi o passivi, necessari alla sua riduzione.

Lo "Studio di compatibilità" e lo "Studio del rischio idraulico" costituiranno parte integrante del piano urbanistico attuativo (PUA).

In tale ambito, il POC dovrà inoltre escludere l'insediamento di lavorazioni che comportino, rispetto alla situazione attualmente riconosciuta ed autorizzata per la contigua attività produttiva esistente:

- modifiche in riduzione della qualità degli scarichi idrici,
- modifiche alle emissioni in atmosfera,
- modifiche alla tipologia dei rifiuti.

Per ciascun ambito AP.6 il PSC definisce le seguenti prescrizioni particolari finalizzate a garantire un efficiente funzionamento del sistema fognario:

Ambito AP.6/I	Obbligo di realizzazione di fognatura pubblica a servizio del comparto.
Ambito AP.6/II	Obbligo di realizzazione di fognatura pubblica a servizio del comparto.

Le modalità di recapito delle opere di cui sopra e i relativi dimensionamenti dovranno essere concordate con l'Ente gestore.

Negli ambiti AP.6 è necessaria la realizzazione di una o più vasche di laminazione delle piene, al fine di limitare l'apporto idrometrico ai canali di bonifica riceventi, dimensionata secondo quanto indicato nel RUE.

Tali opere si ritengono aggiuntive rispetto alle dotazioni richieste al precedente comma 4 ma sono, al pari queste, obbligatorie, essendo ritenute indispensabili per garantire la sostenibilità degli interventi edificatori previsti. La previsione di tali opere nell'ambito dei PUA costituisce condizione per l'approvazione degli stessi PUA. La realizzazione di tali opere dovrà essere prevista attraverso la stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi, allegata al PUA, ripartendone gli oneri fra i proprietari delle aree interessate dall'intervento, secondo quanto previsto dal POC.

Per ciascuna area classificata AP.6, il PSC definisce le seguenti prescrizioni particolari, finalizzate alla realizzazione dell'inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi insediamenti, con riguardo sia al verde pubblico (VP) che alle dotazioni ecologiche (DE). Le dotazioni ecologiche sono aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali (VP) richieste al precedente comma 4 ma sono, al pari queste, obbligatorie, essendo ritenute indispensabili per garantire la sostenibilità degli interventi edificatori previsti. La previsione di tali opere nell'ambito dei PUA costituisce condizione per l'approvazione degli stessi PUA. La realizzazione di tali opere dovrà essere prevista attraverso la stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi, allegata al PUA, ripartendone gli oneri fra i proprietari delle aree interessate dall'intervento, secondo quanto previsto dal POC. Le prescrizioni che seguono definiscono i quantitativi complessivamente necessari a garantire il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi insediamenti previsti e comprendono quindi le dotazioni territoriali (VP) minime prescritte al precedente comma 4:

Ambito AP.6/I	Sono prescritte le seguenti opere, quali dotazioni ecologiche e verde pubblico, da realizzare secondo le modalità prescritte dal RUE (Allegato D): - l'area AVP.2, che separa la zona urbanizzabile dal canale Diversivo, dovrà essere sistemata come area a verde
---------------	---

	<p>pubblico, per la quale dovrà essere adottata la tipologia del "parco periurbano", con una "fascia boscata" a ridosso dei nuovi insediamenti,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà essere realizzata una "fascia di ambientazione", lungo i confini sud e ovest, per una larghezza di almeno 4 m.</li> </ul>
Ambito AP.6/II	<p>Sono prescritte le seguenti opere, quali dotazioni ecologiche e verde pubblico, da realizzare secondo le modalità prescritte dal RUE (Allegato D):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lungo la via di Sotto dovrà essere realizzata una "fascia boscata" della profondità di 150 m,</li> <li>- lungo il confine ovest, dovrà essere realizzata una "siepe alberata" larga almeno 10 m,</li> <li>- lungo il confine est - nord/est, per il tratto confinante con il territorio rurale, dovrà essere realizzata una "siepe alberata" larga almeno 10 m,</li> <li>- in corrispondenza della fascia interessata dal limite delle "aree ad elevata pericolosità idraulica" dovrà essere realizzato un "rimboschimento".</li> </ul>

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

Il sistema infrastrutturale-transportistico dovrà risultare adeguato, in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture commerciali insediabili; in particolare, nel caso di ambiti di nuova urbanizzazione e con riferimento all'assetto della viabilità extra-urbana, dovrà essere operato, applicando la direttiva dell'art. 63, comma 1, del PTCP, un raffronto tra la capacità della rete stradale esistente e di progetto, al fine di verificare l'idoneità della nuova configurazione. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate dai nuovi insediamenti commerciali sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi. Nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili, per usi commerciali, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità. Nel caso di insediamento di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale nel PTCP, nonché su strade in cui l'intervento provochi variazione dei flussi di traffico non compatibili con le caratteristiche esistenti della sede stradale, occorre prevedere l'adeguamento della infrastruttura e devono essere possibilmente evitati accessi diretti; in caso contrario tali accessi andranno opportunamente raccordati tramite corsie di accelerazione e decelerazione.

## TITOLO V TERRITORIO RURALE

---

### Art. 41 Zone di tutela degli alvei dei corsi d'acqua (AVA.1)

1. Le NTA di cui al presente articolo si applicano, oltre che al Fiume Secchia, inteso come sede prevalente del deflusso corrente per la piena secolare di riferimento, anche a tutti gli ambiti di pertinenza degli alvei dei corsi d'acqua naturali ed artificiali minori, individuati con apposita grafia nelle tavole di PSC.
2. Nelle zone di tutela degli alvei dei corsi d'acqua naturali e artificiali, gli interventi sono finalizzati a:
  - garantire i deflussi delle portate di riferimento, evitando che si provochino ostacoli allo stesso, si produca un aumento dei livelli idrici e si interferisca negativamente sulle condizioni del moto;
  - garantire la stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra;
  - garantire la tutela e/o il recupero delle componenti naturali dell'alveo, soprattutto per quelle parti funzionali ad evitare il manifestarsi di fenomeni di dissesto (vegetazione spondale e ripariale per la stabilità delle sponde ed il contenimento della velocità di corrente, componenti morfologiche connesse al mantenimento di ampie sezioni di deflusso);
  - mantenere l'assetto morfologico dei corpi idrici in rapporto alla funzionalità delle opere pubbliche di bonifica ed irrigazione, nonché all'interazione con i livelli freaticometrici delle falde circostanti, ai fini della salvaguardia della risorsa idrica e degli usi per essa programmati;
  - ricostruire gli eventuali equilibri naturali alterati ed eliminare, per quanto possibile, i fattori di interferenza antropica incompatibili.
3. Nel rispetto di quanto disposto dai commi 2, 5, 6 e 7 sono ammessi, in particolare:
  - mantenimento, ristrutturazione e rilocalizzazione di piccoli capanni ed altre attrezzature per la pesca, ovvero per il ricovero di piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali entro aree appositamente destinate;
  - infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - la realizzazione di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a m 3.50, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, e la realizzazione di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi;
  - l'effettuazione di opere idrauliche sulla base di progetti e programmi disposti dalle autorità preposte;
4. Sempre nel rispetto di quanto previsto dai commi 2, 5, 6 e 7, se previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, è ammessa altresì la realizzazione di:

- linee di comunicazione viaria, ferroviaria 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 il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.
5. I progetti delle opere ammesse nella presente zona 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. Detti progetti sono comunque subordinati al preventivo nulla osta dell'Autorità idraulica competente, per i casi previsti dalla normativa vigente, e dovranno essere sottoposti a valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
6. Con specifico riferimento al fiume Secchia, per le infrastrutture lineari e gli impianti a rete non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale; i ponti e i manufatti di attraversamento devono prevedere la sottostante percorribilità, parallelamente al corso d'acqua, per consentire itinerari ciclo-pedonali lungo l'alveo o le arginature nonché garantire il transito della fauna terrestre.
7. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei di cui al presente articolo dovranno 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 Delib. della Giunta RER n°3939 del 6.9.1994. In particolare:
- al di fuori dell'alveo normalmente attivo si dovrà cercare di mantenere il più possibile la dinamica naturale di evoluzione della vegetazione, limitando gli abbattimenti agli esemplari ad alto fusto morti, pericolanti, debolmente radicati, che potrebbero essere facilmente scalzati ed asportati in caso di piena. La necessità di abbattere le piante di maggior diametro deve essere valutata nelle diverse zone di intervento, in funzione delle sezioni idrauliche disponibili, sulla base di opportune verifiche documentate nel progetto, che facciano riferimento a precise condizioni di piena con prefissati tempi di ritorno;
  - dovranno essere evitate devegetazioni spinte, avviando per contro una manutenzione regolare, che preveda in generale un trattamento della vegetazione presente, tale da renderla non pericolosa dal punto di vista della sicurezza idraulica, tramite tagli selettivi e diradamenti mirati, mantenendo le associazioni vegetali in condizioni "giovani", con massima tendenza alla flessibilità ed alla resistenza alle sollecitazioni della corrente, limitando la crescita di tronchi di diametro rilevante e favorendo invece le formazioni arbustive a macchia irregolare;

- i tagli di vegetazione dovranno essere effettuati nel periodo tardo-autunnale ed invernale, per evitare danni all'avifauna nidificante;
  - dovunque la vegetazione arborea non risulti essere un ostacolo all'invaso ed alla officiosità idraulica del corso d'acqua, si dovranno instaurare forme di bosco igrofilo "maturo", per le notevoli implicazioni ecologiche e paesaggistiche;
  - nella realizzazione di opere di difesa spondale si dovrà ricorrere all'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica. Con specifico riferimento per il fiume Secchia si dovrà fare ricorso a tali metodi di intervento e di manutenzione quando ciò risulti compatibile con le esigenze di sicurezza idraulica; si dovrà in ogni caso provvedere alla risistemazione dell'area interessata dal cantiere, al fine di minimizzare l'impatto sull'ecosistema e sul paesaggio, con il rinverdimento mediante la messa dimora di piante di specie autoctone e, all'occorrenza, anche con movimento di terra che ricostituisca lo stato preesistente prima di procedere al rinverdimento. Detti interventi dovranno essere specificatamente indicati negli elaborati di progetto;
  - nella manutenzione di opere esistenti si dovrà ricercare, per quanto possibile, di sostituire o integrare manufatti tradizionali con quelli che rispondono ai requisiti tecnici dell'ingegneria naturalistica, garantendo anche la minimizzazione dell'impatto attraverso opportuni interventi di mitigazione, da valutare caso per caso. Interventi di parziale ricostruzione o ampliamento di manufatti in muratura di pietrame o laterizio dovranno essere realizzati adottando, per le superfici a vista di nuova esecuzione, materiali analoghi a quelli preesistenti;
  - è vietata, salvo casi eccezionali derivanti da situazioni di pericolosità idraulica documentata, la realizzazione di interventi che prevedano:
    - manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse) se non adiacenti ad opere d'arte e comunque minimizzandone l'impatto visivo,
    - scogliere in pietrame o gabbionate non rinverdite,
    - rivestimenti di invasi, di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo,
    - tombamenti di corsi d'acqua,
    - rettificazioni e modifiche dei tracciati dei corsi d'acqua,
    - eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva ed arborea,
 a meno che ciò non sia reso indispensabile in particolari situazioni per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza, da documentarsi e motivarsi adeguatamente nel progetto;
  - saranno di contro consentite le opere completamente interrato (drenaggi di vario genere, diaframmi, pali di fondazione) che non interferiscano negativamente con le dinamiche degli acquiferi sotterranei e che non alterino significativamente l'assetto morfologico-vegetazionale dei luoghi a lavoro ultimato.
8. Nelle zone di tutela degli alvei dei corsi d'acqua naturali e artificiali, non sono in ogni caso ammesse:
- discariche o depositi anche provvisori di qualsiasi materiale solido quale terreno, macerie, rifiuti, veicoli, ecc.;
  - qualsiasi tipo di edificazione;
  - coltivazioni agricole;
  - trasformazioni dello stato dei luoghi sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale o edilizio, se non prevista da specifici progetti approvati di sistemazione idraulica o di restauro naturalistico;

- tagli di alberi o prelievi di vegetazione minore senza autorizzazione da parte degli enti preposti (uffici competenti della Regione o del Consorzio di Bonifica).
9. Con specifico riferimento al fiume Secchia, le estrazioni di materiali litoidi sono disciplinati dall'art. 2 della Legge Regionale 18 luglio 1991, n. 17. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica e a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e d'irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi o 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. 42**

#### **Zone di tutela naturalistica ed ambientale delle aree golenali e delle arginature del fiume Secchia (AVA.2)**

1. Sono assoggettate alle disposizioni di cui al seguente articolo, le fasce adiacenti all'alveo di piena, costituite dalle arginature, dalle golene e dalle aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione, in caso di eventi eccezionali, con tempi di ritorno plurisecolare, ovvero dalle aree interessate da progetti di nuova risagomatura e riprofilatura, comprese entro le arginature del corso d'acqua, individuate nelle tavole di PSC, in applicazione dell'art. 17 del PTPR, come recepito dall'Art. 17 del PTCP in conformità al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali di cui alla L. 183/1989.
2. Nelle zone di cui al presente articolo sono vietati:
  - gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che tali interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area vicina;
  - l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), gli impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate, il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti;
  - interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso gli argini e scavi e abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
3. Nell'osservanza di quanto previsto dai commi 5, 6 e 7 e con riferimento alla tipologia del "verde fluviale" di cui all'Allegato D del RUE, sono ammessi:
  - interventi volti a garantire la stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte;

- interventi finalizzati a garantire la tutela e/o il recupero delle componenti naturali dell'area golenale;
  - interventi finalizzati a mantenere l'assetto morfologico dei corpi idrici in rapporto alla funzionalità delle opere pubbliche di bonifica ed irrigazione, nonché all'interazione con i livelli freaticometrici delle falde circostanti, ai fini della salvaguardia della risorsa idrica e degli usi per essa programmati;
  - rimboschimenti, interventi finalizzati alla costituzione di corridoi ecologici e sistemazione di aree a verde destinabili ad attività di tempo libero;
  - interventi volti a ricostruire gli eventuali equilibri naturali alterati e ad eliminare, per quanto possibile, i fattori di interferenza antropica incompatibili, quali le coltivazioni agrarie intensive (frutteti, vigneti, orti, vivai, serre, seminativi, ecc., escluse le coltivazioni biologiche) e gli impianti specializzati di arboricoltura da legno (pioppeti);
  - percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - strade non asfaltate, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento di reflui, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano importanza meramente locale e non risultino in contrasto con le sopracitate finalità di difesa idraulica definite come prioritarie;
  - infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - la realizzazione di opere idrauliche sulla base di progetti e programmi disposti dalle autorità preposte.
4. Nell'osservanza di quanto previsto dai commi 5, 6 e 7, se previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, nelle zone disciplinate dal presente articolo, è ammessa altresì la realizzazione di:
- linee di comunicazione viaria, ferroviaria 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 il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.
5. Per le infrastrutture lineari e gli impianti a rete non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale; i ponti e i manufatti di attraversamento devono prevedere la sottostante percorribilità parallelamente al corso d'acqua, per consentire itinerari ciclo-pedonali lungo l'alveo o le arginature nonché garantire il transito della fauna terrestre.
6. 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. Detti progetti sono comunque subordinati al preventivo nulla osta dell'Autorità idraulica competente, per i casi previsti dalla normativa vigente, e dovranno essere sottoposti, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali, a valutazione di impatto ambientale.

7. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione delle aree golenali, nonché di messa in sicurezza delle arginature fluviali dovranno 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 Delib. della Giunta RER n°3939 del 6.9.1994; in particolare:
- è vietata la realizzazione d'interventi che prevedono l'impiego di elementi strutturali in calcestruzzo;
  - è vietata la realizzazione di scogliere in pietrame o gabbionate non rinverdite;
  - è vietato il tombamento di corsi d'acqua;
  - è vietata l'eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva ed arborea, a meno che ciò non sia reso indispensabile in particolari situazioni per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza, da documentarsi e motivarsi adeguatamente nel progetto;
  - è di contro consentita, qualora se ne ravvisasse la necessità, la realizzazione di banche in terra, diaframmi bentonitici, gabbionate e similari, comunque interventi compatibili con la salvaguardia delle peculiarità paesaggistiche delle arginature oltre alle opere completamente interrato (drenaggi di vario genere, diaframmi, pali di fondazione) che non interferiscano negativamente con le dinamiche degli acquiferi sotterranei e che non alterino significativamente l'assetto morfologico-vegetazionale dei luoghi a lavoro ultimato;
  - si dovrà cercare di mantenere il più possibile la dinamica naturale di evoluzione della vegetazione, limitando gli abbattimenti di alberature agli esemplari ad alto fusto morti, pericolanti, debolmente radicati, che potrebbero essere facilmente scalzati ed asportati in caso di piena. La necessità di abbattere le piante di maggior diametro in buono stato vegetativo o di estirpare la vegetazione arbustiva deve essere valutata nelle diverse aree di intervento, in funzione delle sezioni idrauliche disponibili, sulla base di opportune verifiche documentate nel progetto dell'intervento, che facciano riferimento a precise condizioni di piena con prefissati tempi di ritorno;
  - dovranno essere evitate devevegetazioni spinte, avviando per contro una manutenzione regolare, che preveda in generale un trattamento della vegetazione presente, tale da renderla non pericolosa dal punto di vista della sicurezza idraulica, tramite tagli selettivi e diradamenti mirati;
  - i tagli di vegetazione dovranno essere effettuati nel periodo tardo-autunnale ed invernale, per evitare danni all'avifauna nidificante;
  - dovunque la vegetazione arborea non risulti essere un ostacolo all'invaso ed alla officiosità idraulica del corso d'acqua, si dovranno instaurare forme di bosco igrofilo "maturo", per le notevoli implicazioni ecologiche e paesaggistiche;
  - nella realizzazione di opere di difesa spondale si dovrà ricorrere all'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica;
  - si dovrà in ogni caso provvedere alla risistemazione dell'area interessata dal cantiere, al fine di minimizzare l'impatto sull'ecosistema e sul paesaggio, con il

rinverdimento mediante la messa dimora di piante di specie autoctone e, all'occorrenza, anche con movimento di terra che ricostituisca lo stato preesistente prima di procedere al rinverdimento. Detti interventi dovranno essere specificatamente indicati negli elaborati di progetto;

- nella manutenzione di opere esistenti si dovrà ricercare, per quanto possibile, di sostituire o integrare manufatti tradizionali con quelli che rispondono ai requisiti tecnici dell'ingegneria naturalistica, garantendo anche la minimizzazione dell'impatto attraverso opportuni interventi di mitigazione da valutare caso per caso. Interventi di parziale ricostruzione o ampliamento di manufatti in muratura di pietrame o laterizio dovranno essere realizzati adottando per le superfici a vista di nuova esecuzione materiali analoghi a quelli preesistenti.

#### **Art. 43**

#### **Giardini e parchi di valore paesaggistico-ambientale (AVA.3)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei giardini e parchi di valore paesaggistico-ambientale, rappresentati con apposita grafia nelle tavole di PSC.
2. In tali aree sono consentiti solo gli interventi atti a conservare e migliorare le condizioni della vegetazione presente, nel rispetto del disegno originario dell'area.
3. Nell'ambito di tali aree, sono consentiti interventi che comportino la modifica dell'assetto attuale dell'area verde, previa presentazione di un apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale, firmato da un tecnico abilitato e valutato dall'Ufficio tecnico comunale nell'ambito del procedimento di rilascio o di controllo del titolo abilitativo.
4. In tali aree sono vietate nuove costruzioni. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammessi nel rispetto dei parametri definiti dalle presenti NTA per l'ambito del territorio rurale su cui ricadono.
5. In tali aree è altresì vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili, abbattere o danneggiare (anche attraverso capitozzature e/o potature) le piante (alberi e arbusti) presenti nell'area (fatti salvi gli interventi per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità), effettuare scavi, anche superficiali (oltre i 10 cm), fino ad una distanza di 2 m da alberi, siepi e gruppi arbustivi, e comunque effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.
6. Il RUE stabilisce le modalità attuative, le sanzioni e gli obblighi derivanti dall'applicazione delle presenti NTA.

**Art. 44**  
**Aree rimboschite (AVA.4)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela delle aree rimboschite.
2. Sono soggette alle disposizioni del presente articolo le aree rimboschite, rappresentate con apposita grafia nelle tavole di PSC, nonché tutti gli interventi di rimboschimento effettuati successivamente all'adozione del PSC.
3. In tali aree sono vietate nuove costruzioni e sono consentiti solo gli interventi atti a conservare e migliorare le condizioni della vegetazione presente, nel rispetto dell'evoluzione naturale delle formazioni boscate e quelli rispondenti a motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.
4. E' vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione.
5. E' vietato il cambio dell'attuale destinazione d'uso a bosco delle aree di cui al presente articolo.
6. Nelle aree confinanti con le aree rimboschite, ai fini della tutela di queste ultime, la realizzazione di pavimentazioni di qualsiasi tipo e la realizzazione di scavi dovranno arrestarsi a non meno di 5 metri.
7. Il RUE stabilisce le modalità attuative, le sanzioni e gli obblighi derivanti dall'applicazione delle presenti NTA.

**Art. 45**  
**Ambiti agricoli periurbani e di rilievo paesaggistico (AVP.1)**

1. **Definizione:**  
Il PSC individua come "ambiti agricoli periurbani e di rilievo paesaggistico" le parti del territorio che rivestono un particolare interesse paesaggistico ed ambientale per caratteristiche morfologiche, per la preesistenza di forme colturali tradizionali, per la presenza di una rete di corsi d'acqua caratterizzati da un buon grado di naturalità e di vegetazione spontanea riparia di interesse naturalistico e paesaggistico, che richiedono, anche per la vicinanza con le aree urbane di cui costituiscono dotazione ecologica, interventi di tutela, riqualificazione e valorizzazione paesaggistica.
2. **Modalità di attuazione:**  
Negli ambiti AVP.1 il PSC si attua per intervento edilizio diretto (ID).  
Con riferimento a specifici accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, il POC può prevedere interventi soggetti a piano urbanistico attuativo (PUA) per l'insediamento di strutture ad uso ricreativo, ricettivo e ristorativo. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC con riferimento ai parametri riportati al successivo comma 4.

3. **Usi ammessi:**

a) Per gli edifici compresi negli ambiti AVP.1 e soggetti a tutela ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA (manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale), gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.20 Attrezzature di interesse comune
- U.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- altri usi agricoli compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.

E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero (PUA) dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000.

b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, ovvero i seguenti usi, compatibilmente con le condizioni di accessibilità e di parcheggio:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.20 Attrezzature di interesse comune
- U.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- altri usi agricoli compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.

c) nella generalità degli ambiti AVP.1, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b), sono ammessi i seguenti usi:

- A.1 Residenza agricola
- A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
- A.3 Allevamenti zootecnici civili (solo se già esistenti alla data di adozione delle presenti NTA)
- A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (con esclusione di attrezzature ad elevato impatto visivo quali silos, ecc.)
- A.8 Infrastrutture agricole
- A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
- A.13 Attrezzature per la pesca sportiva.

Nella generalità degli ambiti AVP.1, fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, a corredo degli edifici abitativi e a supporto di attrezzature sportivo-ricreative esistenti, è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature:

- piccole serre ornamentali;
- campi da tennis;
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili;
- campi da bocce;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che le attrezzature vengano ubicate in prossimità di fabbricati esistenti, che non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dalle presenti NTA negli ambiti AVP.1 sono prescritti parametri di intervento differenziati, a seconda che si tratti di:

- a) interventi su edifici classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA,
- b) interventi su fabbricati esistenti non classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" e non funzionalmente collegati all'attività agricola,
- c) interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola e non classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale".

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dalle presenti NTA per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti NTA comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e con le procedure di legge.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

a) per gli edifici classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA:

SM	Superficie minima di intervento	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	massima ricavabile nell'ambito dell'edificio esistente anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento. Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 3 abitazioni, di SU non inferiore a 70 mq ciascuna, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	0,5

b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale:

b1) per usi non agricoli:

SM	Superficie minima di intervento	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a usi non abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con recupero integrale della volumetria esistente, nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia, per gli usi previsti al precedente punto b) del comma 3 del presente articolo e comunque per un massimo di due abitazioni. Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali

			<p>ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 150 mq.</p> <p>Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento di fabbricati esistenti che ospitino attività produttive esistenti alla data di adozione del presente PSC, purché compatibili con il contesto ambientale, nella misura massima del 10% della SU, a condizione che l'ampliamento non sia funzionale al cambiamento dell'attività in essere e sia realizzato nell'ambito dell'area di stretta pertinenza del complesso esistente.</p>
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5

b2) per le riconversioni agli usi agricoli valgono i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo punto c).

c) nella generalità degli ambiti AVP.1, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

- A.1 (Residenza agricola)

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione			
- Per interventi di recupero di costruzioni abitative esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	<p>massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a usi non abitativi, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, fino al raggiungimento di una consistenza massima di due abitazioni con una superficie utile (SU) complessiva di 300 mq.</p> <p>La seconda unità abitativa può essere ammessa quando questa sia destinata ad ospitare la famiglia che si forma per</p>

			sdoppiamento del nucleo familiare originario. La realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché ed in quanto provenienti dal nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5

- A.2 (Attrezzature di servizio all'agricoltura)

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	- 30.000 mq per la generalità dei casi; - 10.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.
SU	Superficie utile max	=	200 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo.
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a: - 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq; - 10% per costruzioni esistenti superiori

			a 300 mq.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m

- A.3 (Allevamenti zootecnici civili)

Solo se già esistenti alla data di adozione delle presenti NTA, con interventi di recupero degli edifici esistenti, sulla base dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a: - 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq; - 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m

- A.7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo)

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	3.000 mq
SU	Superficie utile max	=	0,3 mq/mq, fino ad un max. di 1.500 mq
H	Altezza massima	=	8,50 m
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	5 mq/100 mq di SU
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	20 m

D3	Distanza tra edifici	=	20 m
- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della superficie utile esistente pari al 20% senza superare la dimensione complessiva di 1.500 mq;
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	20 m
D3	Distanza tra edifici	=	20 m

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq di SU, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici utili non ecceda i 150 mq complessivi, da computarsi all'interno della SU complessivamente realizzabile.

- A.12 (Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre)  
E' ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 150 mq.
- A.13 (Attrezzature per la pesca sportiva)  
E' ammessa la realizzazione di strutture per spazi di servizio e attività complementari (U.7), nella misura massima complessiva di 150 mq.

#### 5. Prescrizioni particolari:

La realizzazione di nuovi allevamenti civili (A.3) è subordinata all'impianto di una cortina vegetale dello spessore di almeno 10 m con specie arboree ed arbustive tipiche del bosco di pianura.

### Art. 46

#### Ambiti agricoli di tutela dei corsi d'acqua minori e del Canale Diversivo (AVP.2)

##### 1. Definizione:

Il PSC individua come "ambiti agricoli di tutela dei corsi d'acqua minori e del Canale Diversivo" le parti del territorio che rivestono un particolare interesse paesaggistico ed ambientale per la presenza di corsi d'acqua naturali e di canali artificiali tipici del paesaggio delle bonifiche.

Per tutti i corsi d'acqua naturali ed artificiali che scorrono a cielo aperto nel territorio comunale, anche se non individuati nelle tavole del PSC sono comunque imposti limiti di arretramento dell'edificazione per una profondità di 10 m dal limite demaniale o

comunque dal piede esterno dell'arginatura, oppure, in assenza di questa, dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria.

Negli ambiti AVP.2 gli interventi dovranno in generale risultare compatibili con:

- la valorizzazione ed il potenziamento dei caratteri naturali dei luoghi;
- il potenziamento dell'equipaggiamento naturalistico dell'ambiente agricolo della pianura;
- la continuità dei corridoi ecologici esistenti e/o ricostruibili in prossimità del vettore fluviale;
- la tutela dell'acquifero sotterraneo.

## 2. **Modalità di attuazione:**

Negli ambiti AVP.2 il PSC si attua per intervento edilizio diretto (ID).

Con riferimento a specifici accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, il POC può prevedere interventi soggetti a piano urbanistico attuativo (PUA) per l'insediamento di strutture ad uso ricreativo, ricettivo e ristorativo. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC con riferimento ai parametri riportati al successivo comma 4.

## 3. **Usi ammessi:**

a) Per gli edifici compresi negli ambiti AVP.2 e soggetti a tutela ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA (manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale), gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.20 Attrezzature di interesse comune
- U.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- altri usi agricoli compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.

E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero (PUA) dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000.

b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha

previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, ovvero i seguenti usi, compatibilmente con le condizioni di accessibilità e di parcheggio:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.20 Attrezzature di interesse comune
- U.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- altri usi agricoli compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.

c) nella generalità degli ambiti AVP.2, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b), sono ammessi i seguenti usi:

- A.1 Residenza agricola
- A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
- A.3 Allevamenti zootecnici civili (solo se già esistenti alla data di adozione delle presenti NTA)
- A.8 Infrastrutture agricole
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre.

Sono ammessi, previo nulla osta dell'Autorità idraulica competente e valutazione di impatto ambientale, per i casi previsti dalla normativa vigente:

- percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
- corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero, con eventuale inserimento di chioschi e piccole costruzioni di servizio amovibili e/o precarie;
- strade, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento di reflui, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano importanza meramente locale e non risultino in contrasto con le sopraccitate finalità di difesa idraulica definite come prioritarie;
- infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a m 3.50, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, e la realizzazione di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi;
- l'effettuazione di opere idrauliche sulla base di progetti e programmi disposti dalle autorità preposte.

Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno 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 Delib. della Giunta RER n°3939 del 6.9.1994; eventuali opere idrauliche e/o infrastrutturali (paratoie, bocche di presa, ponti, ecc.) in quanto ammesse ai sensi delle presenti NTA, dovranno comunque integrarsi per foggia, materiali e dominanti cromatiche, con i caratteri tradizionali.

Qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, è inoltre ammessa la realizzazione delle seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria ed idroviaria;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c) invasi ad usi plurimi;
- d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

I progetti di tali infrastrutture e attrezzature 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. Detti progetti sono comunque subordinati al nulla osta dell'Autorità idraulica competente e dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Tali limitazioni non si applicano alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti. Resta comunque l'obbligo della valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori (10 m) sono destinate, oltre che alle opere idrauliche necessarie, all'impianto di filari di alberi e di siepi di arbusti, con impiego esclusivo di essenze autoctone, al fine di ricostituire la compagine ripariale.

Nella generalità degli ambiti AVP.2, fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, a corredo degli edifici abitativi e a supporto di attrezzature sportivo-ricreative esistenti, è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature:

- piccole serre ornamentali;
- campi da tennis;
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili;
- campi da bocce;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che le attrezzature vengano ubicate in prossimità di fabbricati esistenti, che non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dalle presenti NTA negli ambiti AVP.2 sono prescritti parametri di intervento differenziati, a seconda che si tratti di:

- a) interventi su edifici classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA,
- b) interventi su fabbricati esistenti non classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" e non funzionalmente collegati all'attività agricola,
- c) interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola e non classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale".

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dalle presenti NTA per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti NTA comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e con le procedure di legge.

Con riferimento a specifici accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, il POC può prevedere interventi soggetti a piano urbanistico attuativo (PUA) per l'insediamento di strutture ad uso ricreativo, ricettivo e ristorativo. Per gli ambiti così individuati, i parametri urbanistici ed edilizi saranno definiti dal POC con riferimento ai seguenti criteri:

- dovranno essere prioritariamente recuperati i fabbricati esistenti,
- per gli edifici non classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale", potrà essere previsto l'ampliamento dei fabbricati esistenti in misura non superiore al 20% della SU esistente, anche con demolizione e ricostruzione dei fabbricati in posizione diversa da quella occupata originariamente,
- dovrà essere prevista una quota di Parcheggi di Urbanizzazione (PU) pari a 20mq/100 mq SU,
- il PUA dovrà verificare le condizioni di sostenibilità dell'intervento rispetto al sistema delle reti infrastrutturali e al sistema della viabilità,
- la convenzione allegata al PUA potrà prescrivere particolari condizioni di inserimento paesaggistico nel contesto agricolo o particolari interventi di adeguamento delle reti infrastrutturali o della viabilità.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) per gli edifici classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA:

SM	Superficie minima di intervento	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	massima ricavabile nell'ambito dell'edificio esistente anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi

			<p>abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento.</p> <p>Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 3 abitazioni, di SU non inferiore a 70 mq ciascuna, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.</p>
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	0,5

b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale:

b1) per usi non agricoli:

SM	Superficie minima di intervento	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	<p>massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunionalizzazione di locali originariamente destinati a usi non abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con recupero integrale della volumetria esistente, nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia, per gli usi previsti al precedente punto b) del comma 3 del presente articolo e comunque per un massimo di due abitazioni.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 150 mq.</p> <p>Sono inoltre ammessi interventi di</p>

			ampliamento di fabbricati esistenti che ospitino attività produttive esistenti alla data di adozione del presente PSC, purché compatibili con il contesto ambientale, nella misura massima del 10% della SU, a condizione che l'ampliamento non sia funzionale al cambiamento dell'attività in essere e sia realizzato nell'ambito dell'area di stretta pertinenza del complesso esistente.
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5

b2) per le riconversioni agli usi agricoli valgono i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo punto c).

c) nella generalità degli ambiti AVP.2, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

- A.1 (Residenza agricola)

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione			
- Per interventi di recupero di costruzioni abitative esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale

SU	Superficie utile max	=	<p>massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a usi non abitativi, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, fino al raggiungimento di una consistenza massima di due abitazioni con una superficie utile (SU) complessiva di 300 mq.</p> <p>La seconda unità abitativa può essere ammessa quando questa sia destinata ad ospitare la famiglia che si forma per sdoppiamento del nucleo familiare originario.</p> <p>La realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali</p>
----	----------------------	---	---

			connessi con l'agricoltura, purché ed in quanto provenienti dal nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5

• A.2 (Attrezzature di servizio all'agricoltura)

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	- 30.000 mq per la generalità dei casi; - 10.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.
SU	Superficie utile max	=	200 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo.
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a: - 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq; - 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m

D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
----	----------------------	---	---

- **A.3 (Allevamenti zootecnici civili)**

Solo se già esistenti alla data di adozione delle presenti NTA, con interventi di recupero degli edifici esistenti, sulla base dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a: - 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq; - 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m

- **A.12 (Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre)**

E' ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 150 mq.

**5. Prescrizioni particolari:**

La realizzazione di nuovi allevamenti civili (A.3) è subordinata all'impianto di una cortina vegetale dello spessore di almeno 10 m con specie arboree ed arbustive tipiche del bosco di pianura.

**Art. 47**

**Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA.1)**

**1. Definizione:**

Il PSC individua come "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" le parti del territorio idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad un'attività di produzione di beni agro-alimentari.

Per tali aree, il PSC disciplina l'uso e la trasformazione del territorio avendo come finalità principale la valorizzazione delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali e connesse con la produzione agricola primaria, compatibilmente con le prescrizioni generali di tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientale del territorio.

## 2. Modalità di attuazione:

Negli ambiti APA.1 il PSC si attua per intervento edilizio diretto (ID).

Con riferimento a specifici accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, il POC può prevedere interventi soggetti a piano urbanistico attuativo (PUA) per l'insediamento di strutture ad uso ricreativo, ricettivo e ristorativo. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC con riferimento ai parametri riportati al successivo comma 4.

## 3. Usi ammessi:

a) Per gli edifici compresi negli ambiti APA.1 e soggetti a tutela ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA (manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale), gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.20 Attrezzature di interesse comune
- U.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- altri usi agricoli compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.

E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero (PUA) dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000.

b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, ovvero i seguenti usi, compatibilmente con le condizioni di accessibilità e di parcheggio:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali

- U.20 Attrezzature di interesse comune
- U.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
  - altri usi agricoli compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.

c) nella generalità degli ambiti APA.1, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b), sono ammessi i seguenti usi:

- A.1 Residenza agricola
- A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
- A.3 Allevamenti zootecnici civili
- A.4 Allevamenti zootecnici produttivi
- A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- A.6 Serre di tipo industriale
- A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo
- A.8 Infrastrutture agricole
- A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
- A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
- A.13 Attrezzature per la pesca sportiva.

Nella generalità degli ambiti APA.1, fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, a corredo degli edifici abitativi e a supporto di attrezzature sportivo-ricreative esistenti, è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature:

- piccole serre ornamentali;
- campi da tennis;
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili;
- campi da bocce;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che le attrezzature vengano ubicate in prossimità di fabbricati esistenti, che non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dalle presenti NTA negli ambiti APA.1 sono prescritti parametri di intervento differenziati, a seconda che si tratti di:

- a) interventi su edifici classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA,
- b) interventi su fabbricati esistenti non classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" e non funzionalmente collegati all'attività agricola,

c) interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola e non classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale".

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dalle presenti NTA per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti NTA comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e con le procedure di legge.

Con riferimento a specifici accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, il POC può prevedere interventi soggetti a piano urbanistico attuativo (PUA) per l'insediamento di strutture ad uso ricreativo, ricettivo e ristorativo. Per gli ambiti così individuati, i parametri urbanistici ed edilizi saranno definiti dal POC con riferimento ai seguenti criteri:

- dovranno essere prioritariamente recuperati i fabbricati esistenti,
- per gli edifici non classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale", potrà essere previsto l'ampliamento dei fabbricati esistenti in misura non superiore al 20% della SU esistente, anche con demolizione e ricostruzione dei fabbricati in posizione diversa da quella occupata originariamente,
- dovrà essere prevista una quota di Parcheggi di Urbanizzazione (PU) pari a 20mq/100 mq SU,
- il PUA dovrà verificare le condizioni di sostenibilità dell'intervento rispetto al sistema delle reti infrastrutturali e al sistema della viabilità,
- la convenzione allegata al PUA potrà prescrivere particolari condizioni di inserimento paesaggistico nel contesto agricolo o particolari interventi di adeguamento delle reti infrastrutturali o della viabilità.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

a) per gli edifici classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA:

SM	Superficie minima di intervento	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	massima ricavabile nell'ambito dell'edificio esistente anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento. Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 3 abitazioni, di SU non inferiore a 70 mq ciascuna, purché l'intervento non alteri le caratteristiche

			tipologiche e distributive dell'impianto originario.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	0,5

b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale:

b1) per usi non agricoli:

SM	Superficie minima di intervento	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	<p>massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a usi non abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento. E' ammesso il recupero integrale della volumetria esistente, nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia, per gli usi previsti al precedente punto b) del comma 3 del presente articolo e comunque per un massimo di due abitazioni.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 150 mq.</p> <p>Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento di fabbricati esistenti che ospitino attività produttive esistenti alla data di adozione del presente PSC, purché compatibili con il contesto ambientale, nella misura massima del 10% della SU, a condizione che l'ampliamento non sia funzionale al cambiamento dell'attività in essere e sia realizzato nell'ambito dell'area di stretta pertinenza del</p>

			complesso esistente.
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5

b2) per le riconversioni agli usi agricoli valgono i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo punto c).

c) nella generalità degli ambiti APA.1, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

- A.1 (Residenza agricola)

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	- 30.000 mq per la generalità dei casi; - 10.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC
SU	Superficie utile max	=	100 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 300 mq, comunque concentrati in unico edificio di abitazione.
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
- Per interventi di recupero di costruzioni abitative esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a usi non abitativi, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, fino al raggiungimento di una consistenza massima di due abitazioni con una superficie utile (SU) complessiva di 300 mq. La seconda unità abitativa può essere ammessa quando questa sia destinata ad ospitare la famiglia che si forma per sdoppiamento del nucleo familiare originario. La realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa anche in favore di soggetti diversi da

			quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché ed in quanto provenienti dal nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	0,5

- A.2 (Attrezzature di servizio all'agricoltura)

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	- 30.000 mq per la generalità dei casi; - 10.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC
SU	Superficie utile max	=	200 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo.
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a: - 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq; - 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m

D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m

- A.3 (Allevamenti zootecnici civili)

Per gli allegamenti zootecnici civili si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	- 30.000 mq per la generalità dei casi; - 10.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC
SU	Superficie utile max	=	200 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo.
H	Altezza massima	=	6 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a: - 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq; - 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m

- A.4 (Allevamenti zootecnici produttivi)  
Gli allevamenti suinicoli sono regolamentati da una apposita Disciplina degli insediamenti suinicoli e spandimento dei reflui zootecnici.

- Per gli allevamenti bovini valgono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricolo	=	8.000 mq
UT	Indice di utilizzazione territoriale	=	0,4 mq/mq
SU	Superficie utile max	=	- minima edificabile = 700 mq - massima edificabile = 4.000 mq
H	Altezza massima	=	6 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	20 m
D3	Distanza tra edifici	=	30 m
- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricolo	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della superficie utile esistente pari al 10%, senza superare la dimensione complessiva di 4.000 mq
H	Altezza massima	=	6 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento
D3	Distanza tra edifici	=	uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento

- Per gli allevamenti di altro tipo e per zootecnia minore valgono i parametri urbanistici ed edilizi indicati per gli allevamenti bovini, ad eccezione dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi relativi alle nuove costruzioni:

SMA	Superficie minima di intervento agricolo	=	4.000 mq
SU	Superficie utile max	=	- minima edificabile = 500 mq - massima edificabile = 3.000 mq

- E' ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia al servizio degli allevamenti, secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella fissata per l'edificio destinato alla funzione principale
SU	Superficie utile max	=	non superiore a 150 mq
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	10 m
- Per interventi riguardanti costruzioni abitative esistenti, nei soli casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella esistente su cui insiste l'edificio o il complesso principale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento non superiore al 20% della SU esistente, da effettuarsi una sola volta, e fino al raggiungimento di un massimo di 150 mq complessivi
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente

- A.5 (Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici)

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	- 30.000 mq per la generalità dei casi; - 10.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC
SU	Superficie utile max	=	200 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo.
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m

D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricolo	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a: - 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq; - 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m

- A.6 (Serre di tipo industriale)

Per le serre di tipo industriale valgono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SMA	Superficie minima di intervento agricolo	=	3.000 mq
SU	Superficie utile max	=	0,85 mq/mq
VL	Visuale Libera	=	1

Qualora tali fabbricati siano destinati ad ospitare anche attività di vendita diretta di prodotti agricoli o florovivaistici, gli interventi dovranno assicurare collegamenti efficienti con la viabilità ordinaria, immissioni sicure sulla stessa e una disponibilità di parcheggi di pertinenza pari ad almeno il 30% della superficie occupata dalle serre.

- A.7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo)

- Per interventi di nuova costruzione:

SMA	Superficie minima di intervento agricolo	=	3.000 mq
SU	Superficie utile max	=	0,3 mq/mq, fino ad un max. di 1.500 mq
H	Altezza massima	=	8,50 m
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	5 mq/100 mq di SU
VL	Visuale Libera	=	1

D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	20 m
D3	Distanza tra edifici	=	20 m
- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della superficie utile esistente pari al 20% senza superare la dimensione complessiva di 1.500 mq;
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	20 m
D3	Distanza tra edifici	=	20 m

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq di SU, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici utili non ecceda i 150 mq complessivi, da computarsi all'interno della SU complessivamente realizzabile.

- A.10 (Allevamenti ittici per uso produttivo)

È ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia al servizio degli allevamenti, secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella fissata per l'edificio destinato alla funzione principale
SU	Superficie utile max	=	non superiore a 150 mq
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di area urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	10 m
- Per interventi riguardanti costruzioni abitative esistenti, nei soli casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella esistente su cui insiste l'edificio o il complesso principale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento non superiore al 20% della

			SU esistente, da effettuarsi una sola volta, e fino al raggiungimento di un massimo di 150 mq complessivi
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente

- A.12 (Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre)  
E' ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 150 mq.
- A.13 (Attrezzature per la pesca sportiva)  
E' ammessa la realizzazione di strutture per spazi di servizio e attività complementari (U.7), nella misura massima complessiva di 150 mq.

**5. Prescrizioni particolari:**

La realizzazione di nuovi allevamenti civili (A.3) e produttivi (A.4) è subordinata all'impianto di una cortina vegetale dello spessore di almeno 10 m con specie arboree ed arbustive tipiche del bosco di pianura.

Gli interventi dovranno garantire l'accessibilità ai manufatti e alle strutture idrauliche, al fine di poter eseguire le necessarie opere di manutenzione.

**Art. 48**

**Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, di tutela ambientale (APA.2)**

**1. Definizione:**

Il PSC individua come "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di tutela ambientale" le parti del territorio idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad un'attività di produzione di beni agro-alimentari che, in relazione a specifiche condizioni geomorfologiche ed ambientali relative alla vulnerabilità intrinseca della falda superficiale, presentano specifiche controindicazioni rispetto ad alcuni usi e richiedono particolari forme di tutela.

**2. Modalità di attuazione:**

Negli ambiti APA.2 il PSC si attua per intervento edilizio diretto (ID).

Con riferimento a specifici accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, il POC può prevedere interventi soggetti a piano urbanistico attuativo (PUA) per l'insediamento di strutture ad uso ricreativo, ricettivo e ristorativo. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC con riferimento ai parametri riportati al successivo comma 4.

**3. Usi ammessi:**

a) Per gli edifici compresi negli ambiti APA.2 e soggetti a tutela ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA (manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale), gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.20 Attrezzature di interesse comune
- U.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
  - altri usi agricoli compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.

E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero (PUA) dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000.

- b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, ovvero i seguenti usi, compatibilmente con le condizioni di accessibilità e di parcheggio:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.20 Attrezzature di interesse comune
- U.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
  - altri usi agricoli compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.

- c) nella generalità degli ambiti APA.2, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b), sono ammessi i seguenti usi:

- A.1 Residenza agricola
- A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
- A.3 Allevamenti zootecnici civili
- A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- A.6 Serre di tipo industriale

- A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (ad eccezione delle attività di insilaggio e/o stoccaggio di prodotti potenzialmente inquinanti quali concimi chimici, fitofarmaci e diserbanti)
- A.8 Infrastrutture agricole
- A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici (purché impermeabilizzati con materiali artificiali)
- A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
- A.13 Attrezzature per la pesca sportiva.

In tali ambiti sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere e provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili al di là dei limiti previsti dalle disposizioni statali e regionali; per usi assimilabili si intendono gli usi A.11 Strutture ricettive agrituristiche;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee.

Nella generalità degli ambiti APA.2, fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, a corredo degli edifici abitativi e a supporto di attrezzature sportivo-ricreative esistenti, è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature:

- piccole serre ornamentali;
- campi da tennis;
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili;
- campi da bocce;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che le attrezzature vengano ubicate in prossimità di fabbricati esistenti, che non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva.

Nella generalità degli ambiti APA.2, sono vietati:

- l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamenti accidentali;
- la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al D.P.R. 10 settembre 1982, n. 915, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dalle presenti NTA negli ambiti APA.2 sono prescritti parametri di intervento differenziati, a seconda che si tratti di:

- a) interventi su edifici classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA,

b) interventi su fabbricati esistenti non classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" e non funzionalmente collegati all'attività agricola,

c) interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola e non classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale".

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dalle presenti NTA per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti NTA comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e con le procedure di legge.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

a) per gli edifici classificati come "manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" ai sensi dell'art. 21 delle presenti NTA:

SM	Superficie minima di intervento	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	massima ricavabile nell'ambito dell'edificio esistente anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento. Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 3 abitazioni, di SU non inferiore a 70 mq ciascuna, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	0,5

b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale:

b1) per usi non agricoli:

SM	Superficie minima di intervento	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a usi non

			<p>abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con recupero integrale della volumetria esistente, nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia, per gli usi previsti al precedente punto b) del comma 3 del presente articolo e comunque per un massimo di due abitazioni.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 150 mq.</p> <p>Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento di fabbricati esistenti che ospitano attività produttive esistenti alla data di adozione del presente PSC, purché compatibili con il contesto ambientale, nella misura massima del 10% della SU, a condizione che l'ampliamento non sia funzionale al cambiamento dell'attività in essere e sia realizzato nell'ambito dell'area di stretta pertinenza del complesso esistente.</p>
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5

b2) per le riconversioni agli usi agricoli valgono i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo punto c).

c) nella generalità degli ambiti APA.2, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

- A.1 (Residenza agricola)

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di	=	- 30.000 mq per la generalità dei casi;

	intervento agricola		- 10.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.
SU	Superficie utile max	=	100 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 300 mq, comunque concentrati in unico edificio di abitazione.
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
- Per interventi di recupero di costruzioni abitative esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	<p>massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a usi non abitativi, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, fino al raggiungimento di una consistenza massima di due abitazioni con una superficie utile (SU) complessiva di 300 mq.</p> <p>La seconda unità abitativa può essere ammessa quando questa sia destinata ad ospitare la famiglia che si forma per sdoppiamento del nucleo familiare originario.</p> <p>La realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché ed in quanto provenienti dal nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.</p>
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5

- A.2 (Attrezzature di servizio all'agricoltura)

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	- 30.000 mq per la generalità dei casi; - 10.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.
SU	Superficie utile max	=	200 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo.
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a: - 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq; - 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m

- A.3 (Allevamenti zootecnici civili)

Per gli allegamenti zootecnici civili si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	- 30.000 mq per la generalità dei casi; - 10.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC

SU	Superficie utile max	=	200 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo.
H	Altezza massima	=	6 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a: - 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq; - 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m

- A.5 (Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici)

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	- 30.000 mq per la generalità dei casi; - 10.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.
SU	Superficie utile max	=	200 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo.
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	1

D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a: - 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq; - 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m

- A.6 (Serre di tipo industriale)

Per le serre di tipo industriale valgono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	3.000 mq
SU	Superficie utile max	=	0,85 mq/mq
VL	Visuale Libera	=	1

Qualora tali fabbricati siano destinati ad ospitare anche attività di vendita diretta di prodotti agricoli o florovivaistici, gli interventi dovranno assicurare collegamenti efficienti con la viabilità ordinaria, immissioni sicure sulla stessa e una disponibilità di parcheggi di pertinenza pari ad almeno il 30% della superficie occupata dalle serre.

- A.7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo)

- Per interventi di nuova costruzione:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	3.000 mq
SU	Superficie utile max	=	0,3 mq/mq, fino ad un max. di 1.500 mq
H	Altezza massima	=	8,50 m

Pp	Parcheggi di pertinenza	=	5 mq/100 mq di SU
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	20 m
D3	Distanza tra edifici	=	20 m
- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	appoderamento in atto come da stato di fatto catastale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della superficie utile esistente pari al 20% senza superare la dimensione complessiva di 1.500 mq;
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini di zona urbanistica	=	20 m
D3	Distanza tra edifici	=	20 m

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq di SU, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici utili non ecceda i 150 mq complessivi, da computarsi all'interno della SU complessivamente realizzabile.

- A.10 (Allevamenti ittici per uso produttivo)

E' ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia al servizio degli allevamenti, secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Per interventi di nuova costruzione:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella fissata per l'edificio destinato alla funzione principale
SU	Superficie utile max	=	non superiore a 150 mq
H	Altezza massima	=	8,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini di area urbanistica	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	10 m
- Per interventi riguardanti costruzioni abitative esistenti, nei soli casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:			
SMA	Superficie minima di	=	corrispondente a quella esistente su cui

	intervento agricolo		insiste l'edificio o il complesso principale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento non superiore al 20% della SU esistente, da effettuarsi una sola volta, e fino al raggiungimento di un massimo di 150 mq complessivi
H	Altezza massima	=	altezza dell'edificio esistente

- A.12 (Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre)  
E' ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 150 mq.
- A.13 (Attrezzature per la pesca sportiva)  
E' ammessa la realizzazione di strutture per spazi di servizio e attività complementari (U.7), nella misura massima complessiva di 150 mq.

**5. Prescrizioni particolari:**

La realizzazione di nuovi allevamenti civili (A.3) è subordinata all'impianto di una cortina vegetale dello spessore di almeno 10 m con specie arboree ed arbustive tipiche del bosco di pianura.

La realizzazione di infrastrutture interrato o in trincea (sottopassi stradali, ecc.), che possono produrre interferenze sul flusso idrico della falda freatica per uno sviluppo lineare superiore a m 100, deve essere sottoposta a Studio di Impatto Ambientale.

Le superfici di calpestio degli allevamenti su lettiera o stabulazione in esterno e gli allevamenti suini con pulitura a secco degli stalletti dovranno essere dotati di idonei pozzetti di accumulo del percolato.

**Art. 49**

**Polo estrattivo (PE)**

1. Il perimetro riportato nella cartografia del PSC identifica l'ambito del polo n.15 individuato dal PIAE Piano Infraregionale delle Attività Estrattive della Provincia di Modena.
2. Entro tale perimetro valgono le disposizioni del PIAE vigente che prevede l'attuazione del polo estrattivo sulla base di un PAE - Piano delle Attività Estrattive, a cura del Comune di Cavezzo.
3. Il PSC assegna a tale ambito una specifica finalità di riduzione del rischio idraulico e di valorizzazione naturalistica ed ambientale delle aree golenali del fiume Secchia.

**TITOLO VI**  
**INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE**

---

**Art. 50**  
**Corridoio per il nuovo collegamento stradale**  
**e le relative fasce di ambientazione (MOB)**

1. Il PSC individua un corridoio per la realizzazione del nuovo asse di collegamento stradale, con funzioni di variante alla S.S. 468 ed alla S.P. 5 e per la realizzazione delle relative fasce di ambientazione. La realizzazione dell'infrastruttura, per le parti non previste dal PTCP, dovrà essere prevista dal POC, secondo la procedura di cui all'art. 63, comma 3 delle NTA del PTCP. Tale procedura prevede che la proposta di tracciato sia presentata alla Provincia precedentemente all'adozione del POC, sulla base di una delibera della Giunta Comunale, ai fini di una valutazione concertata". La Provincia esamina la proposta con il Comune proponente e con gli eventuali altri Comuni che possano risultare interessati e si esprime in merito.
2. La definizione del tracciato dovrà essere effettuata sulla base di uno specifico studio che esamini tutte le ricadute ambientali e in particolare acustiche, tenendo conto del rispetto dei livelli di qualità acustica, in relazione al contesto territoriale di riferimento e alle attività insediate. Sulla base di tale studio dovrà essere definita una fascia territoriale di compensazione e di mitigazione da modulare in relazione al tipo di sensibilità degli insediamenti.
3. La realizzazione del nuovo asse stradale avverrà nel rispetto delle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" contenute nel D.M. del 5/11/01.
4. Il nuovo asse infrastrutturale dovrà avere, come minimo, caratteristiche di strada extraurbana secondaria di Categoria C1, secondo il DM 5/11/01, e dunque con una larghezza minima della carreggiata di 10,5 metri (due corsie da 3,75 m e banchine laterali di 1,5 m); inoltre le intersezioni con la viabilità locale dovranno avere una distanza minima di 300 m, mentre gli accessi diretti saranno ammessi ad una distanza minima di 30 m.
5. La realizzazione della nuova infrastruttura stradale potrà avvenire per stralci funzionali, ciascuno assoggettato alle prescrizioni di cui ai successivi comma 6, 7, 8 e 9.
6. La progettazione del nuovo asse infrastrutturale dovrà essere supportata da uno studio di compatibilità ambientale finalizzato alla verifica del rispetto delle prescrizioni individuate dalle norme di settore e all'individuazione di eventuali misure mitigative (rumore, qualità dell'aria, inserimento paesaggistico, ecc...)
7. Lo studio acustico, da redigere ai sensi dell'art. 8, comma 2 della legge 447/95, mediante l'utilizzo di idonei modelli matematici previsionali, dovrà fornire elementi di approfondimento tali da escludere eventuali nuove interferenze, agendo sia sulla

localizzazione ottimale del tracciato sia sull'introduzione di apposite misure ambientali con funzione mitigativa-compensativa.

8. Lo studio di inserimento paesaggistico dovrà prevedere un adeguato sistema di ambientazione, realizzato con ampie fasce a prato chiuse da un sistema di siepi, siepi alberate e filari arborei, capaci di integrare la nuova infrastruttura nel contesto paesaggistico.
9. Al fine di garantire la salvaguardia delle funzioni idrauliche ed idrogeologiche del territorio, il progetto della strada, qualora dovesse interferire con l'area del dosso e/o delle zone morfologicamente depresse, non potrà alterarne la morfometria ma vi si dovrà adattare, garantendo un efficace deflusso verso valle delle acque superficiali, laddove il tracciato intersechi ortogonalmente le linee di deflusso.
10. L'ambito agricolo sotteso dal corridoio, nelle more della realizzazione della nuova infrastruttura e delle relative fasce di ambientazione, potrà mantenere la propria funzione produttiva agricola, secondo quanto prescritto per i singoli ambiti agricoli interessati, ma non potranno essere ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamento dei fabbricati esistenti.

#### **Art. 51**

#### **Viabilità e parcheggi pubblici (URB.1)**

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti i sensi del D.Lgs 3.4.92 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.92 n. 495 e s.m., Il PSC provvede in via transitoria ad indicare nella cartografia redatta alla scala 1:10.000, il sistema viario, secondo la classificazione seguente:
  - **Strade di tipo C - Strade extraurbane secondarie**  
ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/92 e D.P.R. 495/92)  
Strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.  
Le costruzioni devono osservare una distanza minima dal ciglio stradale di m 30 all'esterno del perimetro dei centri abitati, o eventuali distanze maggiori se indicate nelle tavole in scala 1:5.000 del PSC;
  - **Strade di tipo E - Strade urbane di quartiere**  
ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/92 e D.P.R. 495/92)  
Strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi. Per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.  
Le costruzioni devono osservare una distanza minima dal ciglio stradale di 10 m, all'interno del perimetro dei centri abitati, o eventuali distanze maggiori se indicate nelle tavole in scala 1:5.000 del PSC;
  - **Strade di tipo F - Strade locali (SP5)**  
ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/92 e D.P.R. 495/92)  
Strade urbane ed extraurbane opportunamente sistemata non facente parte degli altri tipi di strade.

Le costruzioni devono osservare una distanza minima dal ciglio stradale di m 20 all'esterno del perimetro dei centri abitati e di 10 m, all'interno dello stesso perimetro, o eventuali distanze maggiori se indicate nelle tavole in scala 1:5.000 del PSC.

2. Il PSC individua, con specifica grafia, la viabilità urbana e i parcheggi. Le disposizioni di cui al presente articolo sono riferite non solo alle aree rappresentate in cartografia, ma altresì all'intera rete viaria di proprietà pubblica e alle aree di parcheggio pubblico, ricomprese nel territorio comunale.
3. Nelle aree occupate dalla viabilità e dai parcheggi potranno essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità, definite sulla base degli appositi progetti esecutivi, nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi protette per il traffico di biciclette e pedoni, impianto di verde di arredo stradale, alberate stradali, infrastrutture tecnologiche (canalizzazioni), aree di parcheggio pubblico, aree per impianti e attrezzature per la distribuzione del carburante (U.31 Distributori di carburante), attrezzature connesse alla mobilità e strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), ecc..
4. Nelle aree occupate dalla viabilità e dai parcheggi, il PSC individua, contrassegnandole con la lettera "D", le aree per impianti e attrezzature per la distribuzione del carburante esistenti (U.31 - Distributori di carburante). Tali aree possono ospitare le attrezzature e i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, oltre a piccole attività commerciali per la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli e pubblici esercizi.
5. Gli interventi relativi agli impianti e alle attrezzature per la distribuzione del carburante, esistenti e di nuovo impianto, sono regolati dalla L.R. 33/94, dal D.Lgs. n. 32/98 e dalle "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" approvate con D.C. Rg. N. 1399 del 29/2/2000.

#### **Art. 52**

#### **Percorsi ciclabili**

1. Il PSC individua, con apposita grafia, i percorsi ciclabili, con funzioni di distribuzione capillare nell'ambito dei tessuti edificati e del territorio extra-urbano, comprendendo sia i percorsi ciclabili esistenti che i percorsi ciclabili previsti dal Piano Provinciale o da progetti comunali.
2. La sezione dei percorsi ciclabili di nuova realizzazione deve essere multipla di m 1,25, con un minimo di m 2,50.
3. I piani urbanistici attuativi (PUA), ove prescritti per l'attuazione del PSC, dovranno prevedere percorsi ciclabili in sede propria distinti dalla viabilità carrabile, in modo da

completare la rete principale individuata dal PSC, integrandosi con questa ed assicurare sistematicamente il collegamento fra le aree residenziali, i servizi e le aree produttive.

4. Ove non sia possibile l'acquisizione al patrimonio pubblico, anche tramite esproprio, dei tratti di percorso attualmente di proprietà privata, l'Amministrazione comunale può provvedere alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari, a titolo oneroso o gratuito, che consentano di assicurare il pubblico transito sul percorso.
5. Lungo i percorsi ciclabili è ammessa la creazione di spazi di sosta con le relative attrezzature (panchine, tavoli per pic-nic, contenitori per rifiuti, attrezzature per griglie, ecc.), che dovranno essere amovibili ed efficacemente integrate con il paesaggio.

### **Art. 53**

#### **Aree per attrezzature tecniche e tecnologiche esistenti (URB.2)**

**1. Definizione:**

Nelle aree classificate URB.2 ricadono gli impianti e le attrezzature connesse alle reti tecniche e tecnologiche, compresi i relativi edifici di servizio.

**2. Modalità di attuazione:**

Nelle aree classificate URB.2, gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

**3. Usi ammessi:**

Nelle aree classificate URB.2 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- usi principali (non inferiori all'80% della superficie utile):
  - U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
  - U.26 Impianti di trasmissione via etere
  - U.27 Attrezzature per la mobilità.
- usi secondari (non superiori al 20% della superficie utile), concessi esclusivamente in diritto di superficie:
  - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.13a Artigianato di servizio non produttivo.

Ad integrazione degli usi principali e comunque nell'ambito della superficie utile complessivamente realizzabile, è consentita la realizzazione di uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni principali previste in tali aree, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione delle attrezzature.

**4. Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree classificate URB.2 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,6 mq/mq
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	come definiti dal RUE

H	Altezza massima	=	12,00 m, derogabile per volumi tecnici e tralicci
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

**5. Prescrizioni particolari:**

Le nuove costruzioni previste nell'ambito delle aree classificate URB.2 dovranno avere ubicazioni tali da non pregiudicare l'integrità delle alberature esistenti.

## TITOLO VII LIMITI E RISPETTI

---

### Art. 54 Elettrodotti

1. La realizzazione di nuove linee elettriche è ammessa, con riferimento alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, previo assenso dell'amministrazione comunale che potrà concordare modifiche di tracciato o concordare particolari modalità di inserimento ambientale, in relazione alle caratteristiche delle aree attraversate.
2. Il PSC individua, con apposita grafia, le linee elettriche ad alta tensione (220 kV) esistenti e la relativa fascia di rispetto (50/70 metri per lato, dal conduttore), la cui ampiezza è definita, in coerenza con il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla ( $\mu\text{T}$ ) di induzione magnetica al ricettore, ai sensi della L.R. 30/2000 e s.m. e Direttiva applicativa, secondo quanto riportato al successivo comma 6.
3. Per le linee elettriche a media tensione (15 kV) esistenti, individuate nella cartografia del Quadro Conoscitivo, le presenti NTA prescrivono il rispetto di una fascia la cui ampiezza è determinata dal perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla ( $\mu\text{T}$ ) di induzione magnetica al ricettore, ai sensi della L.R. 30/2000 e s.m. e Direttiva applicativa,. La localizzazione puntuale delle linee elettriche a media tensione e della relativa fascia di rispetto dovrà essere documentata da un rilievo cartografico, in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi.
4. Il Quadro Conoscitivo (Tav. 1.8) individua le linee elettriche a media tensione (15 kV) di nuova previsione, indicate da Enel. Per tali linee elettriche, l'ampiezza delle relative fasce di rispetto è definita, in coerenza con il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla ( $\mu\text{T}$ ) di induzione magnetica al ricettore, ai sensi della L.R. 30/2000 e s.m. e Direttiva applicativa, secondo quanto riportato al successivo comma 6.
5. Il Quadro Conoscitivo (Tav. 1.8) individua i corridoi di fattibilità delle linee elettriche a media tensione (15 kV) previste da Enel, in ottemperanza alla Direttiva della Regione Emilia Romagna del 20/02/01 in applicazione della L.R. 30/2000, punto 13.2 e Direttiva applicativa.
6. Allo scopo di realizzare l'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla ( $\mu\text{T}$ ) di induzione magnetica al ricettore, ai sensi della L.R. 30/2000 e s.m., nella realizzazione di tutte le nuove costruzioni di edifici che vengano adibiti a permanenza di persone per un tempo superiore a quattro ore giornaliere dovranno essere osservate le distanze di rispetto dagli elettrodotti riportate nella tabella che segue:

Distanze in metri della fascia laterale di rispetto  
per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2  $\mu$ T al ricettore

kV	Fascia di rispetto per terna o cavo singolo
220 kV	70 metri
15 kV (linea aerea in conduttori nudi)	20 metri
15 kV (cavo aereo)	3 metri
15 kV (cavo interrato)	3 metri

7. Nelle aree di nuovo insediamento residenziale o produttivo, dotate di piani attuativi già approvati o nelle aree di completamento già dotate delle opere di urbanizzazione, poste in prossimità di impianti esistenti ovvero nelle quali si manifesti la necessità di potenziare la rete elettrica, l'ampiezza delle fasce di cui al precedente comma 6 potrà essere minore, adottando il rispetto del valore di cautela pari a 0,5 microTesla ( $\mu$ T), ovvero qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità valutato sulla base della corrente media di esercizio riferita all'anno precedente ed incrementata del 5%, ovvero del 50% della corrente massima di esercizio normale, qualora più cautelativo, tenuto conto dei programmi di sviluppo degli esercenti (rif. punto 13.1 della Direttiva applicativa della L.R. 30/2000).

Distanze in metri della fascia laterale di rispetto  
per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,5  $\mu$ T al ricettore

kV	Fascia di rispetto per terna o cavo singolo
220 kV	50 metri
15 kV (linea aerea in conduttori nudi)	13 metri
15 kV (cavo aereo)	2 metri
15 kV (cavo interrato)	2 metri

8. Per le cabine MT/bt dovrà essere richiesta all'Enel la distanza dai fabbricati per il perseguimento dell'obiettivo di qualità, ai sensi dell'art. 13.4 punto d) della Direttiva applicativa della L.R. 30/2000
9. Costituiscono inoltre minimi inderogabili da rispettare, le distanze previste dalla legislazione nazionale.

#### Art. 55

##### **Impianti fissi per la telefonia mobile e impianti per l'emittenza radio e televisiva**

1. E' vietata la localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile nelle aree classificate come, DOT.1, DOT.2, DOT.3 e DOT.4 dal PSC o comunque su edifici destinati ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nonché su edifici soggetti a tutela dal PSC. La localizzazione degli impianti in prossimità di aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche è consentita qualora si persegua l'obiettivo di qualità teso alla minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici degli utenti di dette aree ovvero quando il valore del campo elettrico

risulti, compatibilmente con la qualità del servizio da erogare, il più vicino possibile al valore del fondo preesistente.

2. E' vietata la localizzazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva nell'ambito del territorio urbanizzato e urbanizzabile perimetrato nella cartografia del PSC e in una fascia di 300 m da tale perimetro. Le installazioni di tali impianti sono vietate altresì su edifici scolastici, sanitari e su edifici soggetti a tutela dal PSC.
3. La localizzazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva è vietata altresì entro un raggio di 300 m da tutti gli edifici a destinazione residenziale, a meno che non si dimostri, con idonea documentazione supportata da misurazioni strumentali specifiche, l'esclusione di possibili danni alla salute.

#### **Art. 56** **Metanodotti**

1. Il Quadro Conoscitivo (Tav. 1.8) individua il tracciato del metanodotto esistente e gli ambiti corrispondenti alle relative distanze di rispetto. La localizzazione degli impianti di distribuzione del gas metano nella cartografia del PSC è da ritenersi indicativa e dovrà essere verificata con gli uffici competenti.
2. Con riferimento alla rete esistente di distribuzione del gas metano, devono essere rispettate le distanze di cui al D.M. 24/11/1984.

#### **Art. 57** **Limiti di rispetto del depuratore**

1. Il PSC individua il limite della distanza di rispetto prescritta per gli impianti di depurazione.
2. L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 metri dal limite dell'area classificata URB.1 (aree per attrezzature tecniche e tecnologiche), ai sensi della L. 319/76. Entro l'ambito delimitato da tale limite non sono ammesse nuove costruzioni non funzionali allo stesso impianto di depurazione.

#### **Art. 58** **Limiti di rispetto cimiteriale**

1. Il PSC individua, con apposita grafia, gli ambiti di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell'art 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10.9.90 n. 285.
2. Negli ambiti di rispetto dei cimiteri valgono le disposizioni di cui alla Legge 166/2002.

## Art. 59

### Limiti di rispetto delle infrastrutture viarie

1. Le fasce delimitate dai limiti di rispetto delle infrastrutture viarie sono destinati alla tutela delle strade, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi, di attrezzature connesse alla viabilità, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.
2. Gli ambiti di rispetto delle infrastrutture stradali sono inedificabili.
3. Gli ambiti di rispetto delle infrastrutture stradali sono indicati nella cartografia del PSC e hanno valore di limite di inedificabilità; quando compresi entro ambiti urbanizzabili soggetti a piano urbanistico attuativo (PUA), le aree corrispondenti agli ambiti di rispetto sono computabili ai fini edificatori per le destinazioni corrispondenti. Gli ambiti di rispetto delle infrastrutture stradali sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle NTA relative agli ambiti agricoli.
4. Gli ambiti di rispetto delle infrastrutture stradali compresi all'interno di ambiti urbanizzabili soggetti a piano urbanistico attuativo (PUA) sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
  - a) la fascia posta a ridosso della sede stradale, per una larghezza di 10 m, deve essere prioritariamente sistemata a verde ed arredo della sede stradale;
  - b) la parte eccedente i primi dieci metri, nel caso di una distanza di rispetto maggiore, potrà essere sistemata come superficie privata di pertinenza degli interventi edilizi, ancorché non edificabile, o come superficie da cedere ad uso pubblico computabile nell'ambito delle dotazioni di urbanizzazione dell'insediamento.
5. Entro gli ambiti di rispetto delle infrastrutture stradali, per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di tipo conservativo. Entro gli ambiti di rispetto delle infrastrutture stradali, gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quando ammessi dalle presenti NTA per i diversi ambiti o aree urbanistiche di piano, potranno essere realizzati esclusivamente nella parte opposta rispetto al fronte strada. Nella fascia eccedente i primi 10 metri dal ciglio stradale sono inoltre ammessi arredi amovibili, quali pergolati aperti senza copertura fissa, nel rispetto del Regolamento di attuazione del Codice della Strada per quanto riguarda le visuali libere in prossimità delle intersezioni.
6. Le modalità per la realizzazione delle recinzioni o per l'impianto di alberature o siepi arbustive sono fissate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di applicazione.