

Comuni di  
**ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO**  
**PORTOMAGGIORE-VOGHIERA**

PROVINCIA DI FERRARA



comune di  
**VOGHIERA**

**PSC**

L.R. 20/2000

**NORME DI ATTUAZIONE**

stesura approvata

Sindaco di Argenta *Antonio Fiorentini*  
Sindaco di Migliarino *Sabina Mucchi*  
Sindaco di Ostellato *Andrea Marchi*  
Sindaco di Portomaggiore *Gian Paolo Barbieri*  
Sindaco di Voghiera *Claudio Fioresi*

## **GRUPPO DI LAVORO**

Coordinamento generale  
*arch. Natascia Frasson - responsabile dell'Ufficio di Piano Intercomunale*

Ufficio di Piano  
Comune di Argenta - *arch. Natascia Frasson, arch. Leonardo Monticelli*  
collaboratori - *geom. Nicola Baldassari, dr.ssa Nadia Caucci, geom. Paolo Orlandi*  
Comune di Migliarino - *arch. Antonio Molossi*  
Comune di Ostellato - *geom. Claudia Benini*  
Comune di Portomaggiore - *ing. Luisa Cesari, geom. Gabriella Romagnoli*  
Comune di Voghiera - *arch. Marco Zanoni*  
collaboratori - *geom. Massimo Nanetti*

Consulente responsabile del presente elaborato: **tecnicoop**

*arch. Rudi Fallaci*  
*arch. Franco Tinti*  
*dott. agr. Fabio Tunioli*  
*dott. Paolo Trevisani*  
*arch. Barbara Marangoni*  
*arch. Filippo Boschi*  
*cartografia - Andrea Franceschini*

## INDICE

### **TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DISPOSIZIONI GENERALI 1**

Art. 1.1	Validità ed efficacia del Piano Strutturale	1
Art. 1.2	Concezione, obiettivi del Piano e contenuti specifici	1
Art. 1.3	Elaborati del Piano Strutturale	2
Art. 1.4	Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo	4
Art. 1.5	Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni	4
Art. 1.6	Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti	5
Art. 1.7	Definizioni e sigle	6
Art. 1.8	Valore delle individuazioni grafiche	12
Art. 1.9	Permesso di costruire in deroga	13

### **TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO-CULTURALE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO 15**

Art. 2.1	Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio	15
Art. 2.2	Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	17
Art. 2.3	Omissis	18
Art. 2.4	Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	18
Art. 2.5	Zone di tutela naturalistica	20
Art. 2.6	Dossi di rilevanza storico-documentale e paesistica o di rilevanza idrogeologica	24
Art. 2.7	Sistema delle aree forestali	25
Art. 2.8	Alberature di pregio e maceri	27
Art. 2.9	Aree di riequilibrio ecologico	28
Art. 2.10	Strade panoramiche	28
Art. 2.11	Viabilità storica	29
Art.2.12	Immobili di interesse storico architettonico	30
Art. 2.13	Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale	31
Art. 2.14	Complessi archeologici, aree di concentrazione di materiali archeologici, aree di accertata e rilevante consistenza archeologica	32
Art. 2.15	Rischio archeologico	34
Art. 2.16	Aree soggette a vincolo paesaggistico	34
Art. 2.17	Recepimento delle disposizioni degli strumenti di pianificazione dell'Autorità di Bacino del Po	35
Art. 2.18	Aree a più elevato rischio idraulico	35
Art. 2.19	Aree interessate da particolari caratteristiche di rischio sismico	36
Art. 2.20	Tutela della acque sotterranee	37
Art. 2.21	Omissis	38
Art. 2.22	Omissis	38
Art. 2.23	Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	38

<b>TITOLO III - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: QUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO</b>	<b>41</b>
Art. 3.1 Gestione del paesaggio, paesaggi identitari e Unità di Paesaggio.	41
Art. 3.2 Matrici-morfologico-ambientali e itinerari di connessione	43
Art. 3.3 Rete ecologica	44
Art. 3.4 Strumenti e progetti comunali e sovracomunali per la valorizzazione e aree protette	45
Art. 3.5 Infrastrutture per la mobilità: assunzione delle determinazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata e previsioni progettuali del PSC	46
Art. 3.6 Valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardo alle previsioni di nuove strade e direttive al POC e al RUE.	47
Art. 3.7 Classificazione delle strade	48
Art. 3.8 Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti	49
<b>TITOLO IV - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI GENERALI PER LO SVILUPPO URBANO</b>	<b>53</b>
Art. 4.1 Classificazione generale del territorio comunale	53
Art. 4.2 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e relative funzioni complementari	53
Art. 4.3 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per la popolazione	54
Art. 4.4 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni	56
Art. 4.5 Dotazioni ecologico-ambientali	58
Art. 4.6 Perequazione urbanistica e diritti edificatori	59
Art. 4.7 Modalità di attuazione del PSC	62
<b>TITOLO V – ASSETTO STUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI RIGUARDANTI I DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO</b>	<b>67</b>
Art. 5.1 Centro storico	67
Art. 5.2 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati	68
Art. 5.3 Territorio urbanizzato : ambiti da riqualificare	71
Art. 5.4 Ambiti specializzati per attività produttive	71
Art. 5.5 Ambiti per nuovi insediamenti urbani	74
Art. 5.6 Omissis	80
Art. 5.7 Nuovi ambiti specializzati per attività produttive	80
Art. 5.8 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti	81
Art. 5.9 Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione	84
Art. 5.10 Direttive al RUE e al POC	85

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

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

1 Il presente Piano Strutturale del Comune di Voghiera elaborato in forma associata con i Comuni di Argenta, Migliarino, Ostellato e Portomaggiore è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 "Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio" e costituisce parte del complesso degli atti di pianificazione territoriale con i quali il comune, come previsto dall'art. 28 della citata L.R. 20/2000, disciplina l'utilizzo e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse.

2. Ai fini delle correlazioni con la legislazione nazionale, il presente Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio e il Piano Operativo Comunale compongono insieme il Piano Regolatore Generale del comune di cui alla L. 1150/1942 e succ. modificazioni.

3. L'approvazione del Piano Strutturale, quando congiunta con l'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale, comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e sue varianti.

4. Le determinazioni del PSC sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli, ai fini della redazione e delle modifiche del Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE) e del Piano Operativo Comunale (POC).

5. Le previsioni del PSC inerenti beni appartenenti al demanio pubblico ed al patrimonio indisponibile dello Stato sono oggetto, di volta in volta, di accordo con le Amministrazioni dello Stato interessate. Le previsioni del PSC costituiscono base di riferimento per i pareri e le intese di cui all'art. 81, comma 4, del D.P.R. 616/77 e all'art. 37, della L.R. 20/2000 e s. m. e i. ed altresì per gli accertamenti e verifiche di conformità e la conclusione di "Accordi di Programma", rispettivamente di cui al D.P.R. 383/1994 ed ai sensi dell'art. 34, del D. Lgs 267/2000", nonché ai sensi dell'art.25, della L. 210/85, per quanto di interesse e competenza comunale.

6. Le previsioni del PSC che interagiscono o specificano con decisioni provinciali e con Comuni limitrofi sono oggetto, ai fini dell'attuazione del Piano, di volta in volta delle forme di negoziazione ai sensi delle vigenti disposizioni di leggi nazionali e di quelle regionali, con particolare riferimento agli artt. 38, 39 e 40, della L.R. 20/2000 e s. m. e i. ed all'art. 158, della L.R. 3/1999 e s. m. e i..

7. Il presente Piano Strutturale verrà in seguito indicato con la sigla PSC; il Piano Regolatore Generale e sue varianti sarà indicato come 'P.R.G. previgente'.

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

1 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo dell'intero territorio comunale e ne tutela l'integrità fisica e

ambientale e l'identità culturale, in coerenza con le linee di assetto territoriale definite dalla pianificazione provinciale.

2 Obiettivi generali del Piano Strutturale Comunale sono quelli indicati all'art. 2 della L.R. 20/2000 comma 2. Gli obiettivi specifici sono quelli richiamati nella relazione illustrativa, nonché quelli indicati per ciascun ambito territoriale negli articoli del Titolo IV e V.

3 Il Piano Strutturale Comunale è costituito:

- dal Quadro Conoscitivo del territorio comunale;
- dagli elaborati cartografici e normativi che esplicitano le disposizioni strutturali del Piano, fra le quali si distinguono quelle di carattere generale, di cui in particolare ai Titoli I e II delle presenti norme, e quelle riferite a specifici ambiti del territorio, di cui in particolare ai Titoli IV e V delle presenti Norme;
- dalla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT).

Ciascuno degli elementi suddetti ha il valore e gli effetti previsti dalla L.R. 20/2000.

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

1 Il Piano Strutturale Comunale è composto dai seguenti elaborati :

a) la **Relazione Generale**;

b) gli Allegati alla relazione generale:

Allegato A: "Ricognizione vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004: Relazione,

Allegato B: "Ricognizione vincoli paesaggistici", elaborati grafici in 2 tavole:

Tavola B.v1: "Voghenza – Ducentola - Gualdo" – scala 1:10.000

Tavola B.v2: "Voghiera - Montesanto" – scala 1:10.000

Allegato C: "Approfondimenti sulla ricognizione dei vincoli paesaggistici per i corsi d'acqua"

c) il **Quadro conoscitivo** (prodotto con riferimento al territorio complessivo dei comuni di Argenta, Migliarino, Ostellato, Portomaggiore e Voghiera), costituito da

- Relazione:del Quadro conoscitivo, in quattro fascicoli:
- Parte A: RELAZIONE ECONOMICO E SOCIALE:
- Parte B: RELAZIONE GEOLOGICO-AMBIENTALE suddivisa in:
  - B1: "Relazione geologico ambientale
  - B2: "1° livello di microzonazione sismica"
- Parte C: IL SISTEMA TERRITORIALE:
- Parte D: IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE:

e dai seguenti elaborati grafici:

- Tavola B.2.1 – Carta Geomorfologica – scala 1:25.000 in 4 tavole,
- Tavola B.2.2 – Carta della litologia di superficie – scala 1:50.000,
- Tavola B.2.3 – Carta altimetrica e dei rilevati – scala 1:50.000,
- Tavola B.2.4 – Carta dei processi geodinamici – scala 1:50.000,
- Tavola B.2.5 – Carta del sistema delle bonifiche – scala 1:50.000,
- Tavola B.2.6 – Carta delle aree storicamente allagate – scala 1:50.000,
- Tavola B.2.7 – Carta delle riserve idriche sotterranee – scala 1:50.000,

- Tavola B.2.8 – Carta delle qualità geotecniche dei terreni – scala 1:50.000,
- Tavola B.2.9 – Carta delle unità fisiografiche del territorio – scala 1:50.000,
- Tavola B.2.10 – Carta delle criticità idrauliche – scala 1:50.000,
- Tavola B.2.11 – Carta delle aree di catino – scala 1:50.000,
- Tavola B.2.12 – Carta delle emergenze geologico ambientali – scala 1:50.000,
- Tavola B.2.13 – Carta delle isobate – scala 1:50.000,
- Tavola B.2.14 – Profili geologici – scala 1:75.000 e 1:35.000,
- Tavola B.4.1 – Carta degli elementi sismotettonici – scala 1:50.000,
- Tavola B.4.2 – Carta della potenziale presenza dei caratteri predisponenti agli effetti di sito – scala 1:50.000,
- Tavola B.4.3 – Carta delle aree suscettibili di effetti locali – scala 1:50.000
- Tavola B.4.4 – Carta delle aree suscettibili di effetti locali – scala 1:10.000
- Tavola C.1.1 - Il sistema insediativo territoriale – scala 1: 75.000;
- Tavola C.1.2a - Densità della popolazione sparsa (1991) - scala 1:75.000;
- Tavola C.1.2b - Densità della popolazione sparsa (2001) - scala 1:75.000;
- Tavola C.1.3 - Distribuzione territoriale dei servizi - scala 1:50.000;
- Tavola C.2.1 - Struttura storico-morfologica del territorio e unità di paesaggio - scala 1:50.000;
- Tavola C.2.2 - Risorse storico-culturali e paesaggistiche - scala 1:15.000;
- Tavola C.3.1 - Tessuti urbani dei centri abitati e sistema dei servizi - scala 1:5.000;
- Tavola C.3.2 - Ambiti specializzati per attività produttive e dotazioni ecologiche strategiche - 1:25.000;
- Tavola C.4.1 - Servizi di trasporto pubblico e piste ciclabili - scala 1:50.000
- Tavola C.5.1 - Uso del suolo - scala 1:50.000;
- Tavola C.5.2 - Carta della capacità d'uso dei suoli - scala 1:50.000;
- Tavola C.5.3 - Carta delle terre - scala 1:50.000;
- Tavola C.6.1 - Carta di impatto/rischio archeologico - scala 1:50.000;
- Tavola C.6.2 - Carta di impatto/rischio archeologico – Voghiera – scala 1:10.000
- Tavola D.1 - Stato di attuazione dei PRG - 1:15.000 in tre fogli;
- Tavola D.2 - Sistema delle tutele relative alle risorse ambientali ed ecologiche - 1:25.000.

d) gli **Allegato al Quadro conoscitivo**:

- Allegato A: Schede degli ambiti specializzati per attività produttive;
- Allegato B: Relazione della Carta del rischio archeologico;

e) i seguenti **elaborati normativi/progettuali del PSC**:

- le presenti Norme di attuazione;
- la Tavola n. 1 del PSC – Schema di assetto strutturale del territorio: unità di paesaggio, infrasruture, ambiti specializzati per attività produttive – tavola unica in scala 1: 50.000;
- la Tavola n. 2 del PSC – Sistema spaziale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali – tavola unica in scala 1:50.000;
- Tavola n. 3 del PSC – Sistema dei vincoli e delle tutele, ambiti territoriali e indicazioni progettuali, in 2 fogli (Tavola 3.v1 "Voghenza – Ducentola - Gualdo" e Tavola 3.v2 "Voghiera - Montesanto") – scala 1:10.000;

- Tavola n. 4 del PSC – Individuazione delle aree escluse e di attenzione per la localizzazione di impianti dell'emittenza radio e televisiva (PLERT) – tavola unica in scala 1:50.000
  - la Relazione di VALSAT
  - Il fascicolo allegato alla VALSAT “Analisi dei nuovi ambiti di espansione – Relazione geologica”
- f) lo “Studio di incidenza degli effetti del Piano Strutturale Comunale Associato sui SIC e le ZPS presenti nel territorio dei cinque Comuni o confinanti con esso” (**VINCA**);
- g) Norme tecniche e 2 tavole (1:10.000) della classificazione acustica.

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

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

2 L'Amministrazione comunale provvede al periodico aggiornamento degli elaborati del Quadro Conoscitivo sulla base delle informazioni raccolte attraverso la propria attività istituzionale ovvero rese disponibili da altri enti. In particolare il Quadro Conoscitivo viene necessariamente aggiornato in occasione dell'elaborazione dei Piani Operativi Comunali successivi al primo.

3 Ogni intervento di trasformazione fisica o funzionale di una porzione di territorio o di un immobile concorre all'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di cui al punto precedente, attraverso la compilazione, a cura del proponente dell'intervento, della scheda tecnica-descrittiva, che dovrà essere prevista dal RUE, e il cui modello sarà definito con apposita determinazione.

4. L'Amministrazione Comunale promuove la diffusione delle conoscenze sulle caratteristiche e sullo stato del proprio territorio presso tutti i cittadini ed in particolare presso le associazioni che costituiscono espressioni della cultura e dell'economia locale, attraverso la messa a disposizione del Quadro Conoscitivo e attraverso l'agevolazione della sua consultazione anche attraverso procedure informatiche.

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

1 Il Piano Strutturale Comunale, sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel Quadro Conoscitivo, definisce nell'elaborato VALSAT:

- le esigenze di risanamento delle situazioni critiche e di squilibrio ambientale, sulla base di un'analisi dello stato di fatto e delle sue criticità;
- gli obiettivi di sostenibilità ambientale delle trasformazioni;
- le schede che evidenziano le condizioni e le criticità di ciascun ambito territoriale potenzialmente interessabile da trasformazioni significative, e le eventuali azioni o mitigazioni atte ad evitare, ridurre o compensare effetti gli ambientali negativi connessi agli interventi previsti dal Piano;

- le azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione del Piano e dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.

2 Il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce direttamente le condizioni e i limiti per le trasformazioni ammissibili tramite attuazione diretta non programmata attraverso il POC. Il RUE inoltre stabilisce per tutti i tipi di interventi, ivi compresi quelli soggetti a pianificazione operativa ed attuativa, gli elaborati tecnici da predisporre a cura del proponente e le procedure per la verifica degli effetti ambientali delle opere e delle trasformazioni previste.

3 Il Piano Operativo Comunale contiene uno specifico capitolo dedicato alla Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni, limitatamente a quelle in esso previste, ivi comprese le opere pubbliche e le infrastrutture, e alla pre-individuazione delle eventuali condizioni e mitigazioni da prevedere e precisare negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti.

4. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VALSAT, comprendenti una prima individuazione delle criticità da affrontare in fase di pianificazione operativa ed attuativa, costituiscono un riferimento necessario per l'Amministrazione comunale ai fini dell'elaborazione del POC, e per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Attuativi.

#### **Art. 1.6 Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti**

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000, dalla data di adozione del PSC, e fino alla definitiva approvazione, comunque per una durata non superiore a cinque anni, si applicano le misure di salvaguardia, ossia:

- è sospesa ogni determinazione in merito a permessi di costruire per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- nel caso di presentazione di Dichiarazioni di Inizio di Attività per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, viene notificato al presentatore, ordine motivato a non effettuare l'intervento;
- è sospesa l'approvazione di piani urbanistici attuativi (come definiti all'art. 1.8) che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano adottato.

2. In specifico gli aspetti prescrittivi per i quali si applica la salvaguardia sono espressamente ed esclusivamente i seguenti:

- tutte le disposizioni prescrittive riguardanti la tutela dell'ambiente, dell'identità storico-culturale e della sicurezza del territorio di cui al Titolo II delle presenti norme;
- la classificazione ed individuazione del territorio urbanizzato, del territorio urbanizzabile e del territorio rurale di cui all'art. 4.1.

2 bis. Nel caso di interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di permesso di costruire o DIA, completa di tutti i documenti necessari all'istruttoria, in data antecedente a quella di adozione, non si applica la salvaguardia; per tali titoli non sono

ammesse varianti essenziali, salvo che siano conformi al PSC. Sono viceversa ammesse varianti non essenziali se effettuate entro il termine di validità del titolo abilitativo.

3. Sono fatti salvi dall'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al punto 1 i procedimenti di approvazione di PUA che siano in corso alla data di adozione delle presenti norme, ossia per i quali sia stato effettuato il deposito presso la segreteria del Comune per la pubblicazione, ovvero sia stata effettuata l'adozione.

4. I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità. In caso di previsioni urbanistiche del PSC, del RUE o del POC difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

5. Le prescrizioni dei piani di recupero approvati, di iniziativa pubblica, restano applicabili anche dopo la scadenza prevista per il Piano di Recupero stesso, fino a diverse e specifiche disposizioni del RUE o del POC.

#### **Art. 1.7 Definizioni e sigle**

1. Ai fini del presente piano, del POC e del RUE, si assumono le seguenti definizioni e si utilizzano le seguenti sigle

**Alloggio:** unità immobiliare ad uso residenziale; nelle valutazioni della capacità insediativa il PSC assume come riferimento una dimensione media dei nuovi alloggi pari a 110 mq. di SC.

**Ambito:** una porzione di territorio identificata dal PSC in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal PSC a tali porzioni di territorio. Gli ambiti sono sempre individuate nella cartografia del PSC e del RUE con perimetrazioni continue.

**Area:** una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

**Capacità insediativa (urbana):** è la misura dell'entità degli insediamenti urbani in un determinato *ambito* (v.) o porzione del territorio comunale; è misurata in mq. di SC (v.) ovvero in *alloggi* (v.).

**Capacità insediativa per attività produttive:** è la misura dell'entità degli insediamenti specializzati per attività produttive in un determinato *ambito* (v.) o porzione del territorio comunale; è misurata in mq. di ST. (v.).

**Carico urbanistico:** il carico urbanistico di un insediamento è dato convenzionalmente dall'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina. Si considerano l'entità delle

dotazioni necessarie di infrastrutture per l'urbanizzazione, delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni di parcheggi pertinenziali, in base alle dimensioni ed agli usi presenti o previsti nell'insediamento. Ai sensi dell'art. 28, della L.R. 31/2002 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di:

- aumento delle superficie utile degli edifici;
- mutamento delle destinazione d'uso quando il nuovo uso richieda un incremento delle dotazioni territoriali;
- aumento delle unità immobiliari.

**Comparto di attuazione** (o semplicemente **comparto**): l'unità territoriale interessata da (o da interessare con) un piano urbanistico attuativo; qualora sia individuato dal *POC* (v.) con un'apposita perimetrazione costituisce l'unità territoriale minima ovvero obbligatoria da interessare con un *PUA* (v.).

**Comparto 'ad arcipelago'**: *comparto di attuazione* (v.) costituito da più porzioni distinte e non contigue.

**Comparto edificatorio**: l'unità minima che deve essere attuata con un *intervento edilizio* (v.) diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'art. 23 della L. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

**Costruzione**: 'costruzione edilizia', alias 'opera edilizia', o semplicemente 'costruzione' è qualsiasi *manufatto* (v.), fissato al suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.

Nelle costruzioni edilizie si distinguono quattro tipologie:

- gli edifici (o fabbricati) (v.);
- gli impianti (o strutture tecnologiche) (v.);
- le infrastrutture (v.);
- i manufatti diversi (v.).

**Densità edilizia territoriale (ovvero Indice di Utilizzazione territoriale)**: è il rapporto fra l'entità della superficie edificata o edificabile in una determinata area e l'estensione della sua *superficie territoriale* (v.); è data dal rapporto  $UT = SC/ST$  (v.) Si misura in mq/mq.

**Densità edilizia fondiaria (ovvero Indice di Utilizzazione fondiario)**: ) è il rapporto fra l'entità della superficie edificata o edificabile in una determinata area e l'estensione della sua *superficie fondiaria* (v.); è data dal rapporto  $UF = SC/SF$  (v.). Si misura in mq/mq.

**Diritti edificatori (DE)**: è l'entità di edificazione potenziale che uno *strumento urbanistico* (v.) comunale può riconoscere e attribuire ai soggetti proprietari o aventi diritto di una determinata area o *immobile* (v.) o insieme di aree o immobili nel caso in cui tale area sia interessata da un *comparto* (v.) di trasformazione urbanistica o sia ceduta al Comune nel quadro di una trasformazione urbanistica; l'entità dei diritti edificatori non coincide con la *densità edilizia territoriale* (v.). L'entità dei diritti edificatori è espressa in mq/mq e rappresenta i mq. di *SC* (v.), per unità di superficie dell'area (v. art. 4.6).

**Dotazioni territoriali (sistema delle)**: si intende per sistema delle dotazioni territoriali, disciplinato dagli artt. A-22, A-23, A-24 e A-25 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., l'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana

ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione, in particolare le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e spazi collettivi e le dotazioni ecologiche e ambientali.

**Edificio:** edificio è qualunque *costruzione* (v.) stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

**Fabbricato:** vedi *edificio*.

**Fascia di ambientazione** di un'*infrastruttura* (v.) o di un *impianto* (v.): fascia di larghezza variabile in relazione alle esigenze ed al contesto, da sistemare con idonei impianti vegetali, destinata a mitigare l'impatto visivo della nuova realizzazione dai principali punti di vista esterni ad essa.

**Fascia di rispetto stradale e ferroviaria:** fascia di terreno sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di *costruzioni* (v.) o all'impianto di alberi o siepi; per le strade, ai sensi del Codice della Strada, ovvero del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, si misura dal confine della *sede stradale* (v.); per le ferrovie si misura dal binario più esterno.

**Funzioni di servizio complementari alla residenza:** si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, l'artigianato dei servizi, i servizi pubblici, i pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, gli uffici privati, le attività culturali e ricreative e simili.

**IAP:** il soggetto in possesso della documentazione comprovante il titolo Imprenditore Agricolo Professionale, come definito ai sensi del D.L. 29/03/2004 n.99.

**Immobile:** sono 'beni immobili' ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili':

- il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree';
- le costruzioni edilizie (v.);
- gli alberi;
- i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).

**Impianto:** impianto (alias ***struttura tecnologica***) è qualunque *costruzione* (v.) stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un *edificio* (v.) dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone. Sono ad esempio impianti: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); bacini, silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; tralicci; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'*edificio* (v.); cabine elettriche (quando non costituiscono *pertinenze* (v.) di un edificio); centrali termiche non di *pertinenza* (v.) di edifici (v.) e quanto può essere assimilato ai predetti. Sono inoltre compresi in questa categoria le *costruzioni* (v.) atte a contenere più persone, ma prive di copertura; ad esempio: gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti.

**Infrastruttura:** sono infrastrutture quelle *costruzioni* (v.) diverse dagli *edifici* (v.), che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio. Sono infrastrutture:

- le infrastrutture per la mobilità;
- le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture.

**Intervento:** si definisce 'intervento' un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di diritto in un *immobile* (v.). Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione territoriale e urbanistica e delle procedure di controllo edilizio si distinguono nelle seguenti tipologie:

- *Interventi edilizi*, ossia tipi di intervento che determinano cambiamenti dello stato fisico di un *immobile* (v.); i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente e possono essere ulteriormente specificati nel RUE;
- *Interventi di trasformazione urbanistica*, ossia atti che determinano cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche anche nello stato di diritto dei suoli; sono interventi di trasformazione urbanistica quelli di nuova urbanizzazione, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti con nuovi insediamenti e con diverse funzioni;
- *Interventi di cambio d'uso*, ossia che determinano modificazioni dello stato d'uso di un *immobile* (v.), sia esso un *edificio* (v.) o un'area;
- *significativi movimenti di terra*, ossia le rilevanti modificazioni morfologiche del suolo non a fini agricoli ed estranei all'attività edificatoria;

**Interventi di nuova costruzione:** si intendono gli interventi di nuova costruzione come definiti dall'Allegato alla L.R. 31/2002.

**Interventi di recupero:** si intendono gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ripristino tipologico, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di recupero e risanamento delle aree libere, come definiti dall'Allegato alla L.R. 31/2002. Nel concetto di recupero si ricomprende, salvo diversa specificazione normativa, anche il riuso, ossia il cambio d'uso, per usi compatibili e ammessi dagli strumenti urbanistici.

**Manufatti:** sono ricompresi nei 'manufatti (edilizi) diversi' o 'altri manufatti (edilizi)' tutte le costruzioni non classificabili come *edifici* (v.) o *impianti* (v.) o *infrastrutture* (v.), e cioè, a titolo di esempi non esaustivi: le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili; le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva); le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso; i manufatti di servizio urbano e di arredo; le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale ad edifici; le opere cimiteriali; le opere provvisoriale.

**Opera edilizia:** vedi *costruzione*.

**Pertinenze:** sono pertinenze di una *costruzione* (v.) gli *immobili* (v.) che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni della *costruzione* (v.); nel caso di un *edificio* (v.) sono *pertinenze* (v.) l'area di pertinenza, o lotto, i corpi accessori, anche staccati dall'*edificio* (v.) principale, destinati a funzioni pertinenziali, e inoltre alberature, *impianti* (v.) e altri *manufatti* (v.), quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc. nell'area di pertinenza.

**Piani urbanistici vigenti:** vedi strumenti urbanistici vigenti.

**PAI-PO:** "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico" dell'Autorità di bacino del Po approvato con DPCM il 24 maggio 2001 e successive modificazioni e integrazioni.

**PAI-Delta:** "Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Delta" dell'Autorità di bacino del Po adottato con delibera del Comitato istituzionale n. 26 del 18 dicembre 2001, in corso di approvazione, e successive modificazioni e integrazioni.

**POC:** Piano Operativo Comunale.

**PRG:** Piano Regolatore Generale Comunale.

**PRIT:** Piano Regionale Integrato dei Trasporti.

**PSAI-Reno:** "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini del Fiume Reno e Torrenti Idice, Sillaro e Santerno" dell'Autorità di bacino del Reno approvato dalla G.R. Emilia-Romagna con delibera n. 567 del 7 aprile 2003, e successive modificazioni e integrazioni.

**PSC:** Piano Strutturale Comunale.

**PTCP:** Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

**PTPR:** Piano Territoriale Paesistico Regionale.

**PUA:** Piano Urbanistico Attuativo.

**RIR (stabilimenti RIR):** stabilimenti a rischio di incidente rilevante

**Ristrutturazione urbanistica:** gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica fanno parte degli *interventi di trasformazione urbanistica* (v.).

**RUE:** Regolamento Urbanistico-Edilizio.

**Sede stradale:** ai sensi del Codice della Strada comprende la carreggiata, gli eventuali marciapiedi e banchine, nonché le fasce di pertinenza stradali comprendenti le scarpate e gli altri elementi accessori della sede, di proprietà dell'ente proprietario della strada. Il confine della sede stradale è dato dal confine esterno delle pertinenze; non comprende le fasce di rispetto stradale e le *fasce di ambientazione* (v.).

**Strumenti urbanistici generali** (o **Piani urbanistici generali**): si intendono il *PSC* (v.), il *POC* (v.), il *RUE* (v.); per quanto riguarda la situazione preesistente alla loro entrata in vigore si intende il *PRG* (v.) pre-vigente.

**Strumenti urbanistici vigenti (o Piani urbanistici vigenti):** si intendono il *PSC* (v.), il *POC* (v.), il *RUE* (v.) e il *PUA* (v.) eventualmente vigenti riguardo ad un determinato *immobile* (v.); per quanto riguarda la situazione preesistente alla loro entrata in vigore si intende il *PRG* (v.) e l'eventuale *PUA* vigenti; nel caso dei *PUA* si intendono vigenti quelli approvati di cui sia stata sottoscritta la convenzione e la cui validità non sia scaduta; per quanto riguarda la situazione preesistente all'entrata in vigore della L. R. 20/2000 si intendono vigenti i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata e programmi e tutti gli strumenti urbanistici attuativi e/o programmi ad essi riconducibili.

**Su:** superficie utile: vedi la definizione di Superficie complessiva.

**Superficie Complessiva (SC):** è la misura convenzionale dell'entità della superficie edificata o edificabile; è definita come la somma della Superficie utile (Su) più il 60% della Superficie accessoria (Sac); per la funzione residenziale la Su e la Sa coincidono rispettivamente con la Su e la Snr come definite nel D.M. 801 del 1987; per le altre funzioni sono definite in analogia a detta definizione. La definizione e le modalità di calcolo della Su e della Sac sono precisate nel RUE nell'ambito di questa definizione generale e nel rispetto del citato D.M.801.

**Superficie fondiaria (SF):** è la superficie di un *unità edilizia* (v.) o di un'*unità fondiaria* (v.); rispetto alla *superficie territoriale* (v.) è misurata al netto delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione e alle altre dotazioni territoriali. Sulla SF si misura la densità fondiaria (v.) ossia l'indice UF (v.).

**Superficie permeabile (SP) e superficie impermeabilizzata (SI):** si definisce superficie permeabile (SP) di un lotto o di un *comparto urbanistico* (v.) la porzione di questo priva o che verrà lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni (ancorché grigliate) o di *costruzioni* (v.) fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Ai fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, ossia precedente all'*intervento* (v.) urbanistico-edilizio. Per differenza la superficie impermeabilizzata (SI) corrisponde alle porzioni di suolo comunque interessate da pavimentazioni o *costruzioni* (v.) fuori o entro terra.

**Superficie territoriale (ST):** è la superficie di un insediamento, o di una porzione di territorio, comprendente sia le aree di pertinenza delle unità edilizie (*Superficie fondiaria* v.) che le aree per le opere di urbanizzazione e per le altre dotazioni territoriali. Sulla ST si misura la densità territoriale (v.) ossia l'indice UT (v.).

**Territorio urbanizzato:** vedi art. 4.1.

**Territorio potenzialmente urbanizzabile:** vedi art. 4.1.

**Territorio rurale:** tutto il resto del territorio comunale che non sia urbanizzato o in corso di urbanizzazione o potenzialmente urbanizzabile.

**Trasformazione urbanistica (interventi di):** vedi la voce *intervento* .

**UdP:** Unità di paesaggio, come definite all'art. 3.1.

**UF:** indice di utilizzazione fondiaria dato dal rapporto SC/SF; vedi densità edilizia fondiaria.

**Unità edilizia:** è l'unità organica costituita da un *edificio* (v.), quale oggetto dominante, nonché dalla sua area di pertinenza e dalle eventuali altre *pertinenze* (v.). L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'unità edilizia coincide con l'*edificio* (v.).

**Unità fondiaria:** è l'unità organica costituita da un'area, o porzione di suolo, quale oggetto dominante, e dalle sue eventuali *pertinenze* (v.) (*costruzioni* (v.) accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali *costruzioni* (v.) soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.

**UT:** indice di utilizzazione territoriale dato dal rapporto SC/ST; vedi densità edilizia territoriale.

2. Nella redazione del RUE e del POC l'uso della terminologia di cui al presente articolo, si attiene alle corrispondenti definizioni di cui al punto precedente, ferma restando, la possibilità di integrarle con ulteriori precisazioni.

### **Art. 1.8 Valore delle individuazioni grafiche**

1. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo su planimetria catastale a scala di maggiore dettaglio l'individuazione delle aree interessate da vincoli o disposizioni di tutela identificate nella Tav. 3 del PSC possono operare scostamenti dei confini di dette aree che devono essere contenuti entro il limite massimo di m. 5,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. Entro questo limite tali scostamenti non costituiscono variante al PSC.

2. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo su planimetria catastale a scala di maggiore dettaglio l'individuazione degli ambiti normativi di cui alla L.R. 20/2000 e delle altre individuazioni o partizioni interne agli ambiti, di cui alla Tav. 3 del PSC, possono operare scostamenti dei perimetri di dette individuazioni che, salvo i casi di cui ai punti seguenti, devono essere contenuti entro il limite massimo di m. 10,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. Entro questo limite tali scostamenti non costituiscono variante al PSC.

3. Per quanto riguarda il valore delle indicazioni grafiche della Tav. 1 e della Tav.3 riguardo alla viabilità di progetto valgono le disposizioni dell'art. 3.6.

4. Nel caso in cui il limite di un ambito urbanizzabile (ossia il limite di un ambito per nuovi insediamenti urbani o di un nuovo ambito specializzato per attività produttive di cui ai successivi articoli 5.5 e 5.7) corrisponda nel PSC con il tracciato di una strada di previsione, il POC può ridefinire il limite dell'ambito urbanizzabile, anche con scostamento maggiore di quello definito al punto 2, portandolo a coincidere con uno dei due limiti laterali della sede stradale definito in base al progetto approvato della strada stessa.

5. Nel caso in cui il limite di un ambito urbanizzabile (ossia il limite di un ambito di nuovo insediamento o di un nuovo ambito specializzato per attività produttive di cui ai successivi articoli 5.5 e 5.7) corrisponda nel PSC con il limite del territorio rurale e non si ricada nel caso di cui al precedente punto 4, il POC può ridefinire il limite dell'ambito urbanizzabile anche con scostamenti maggiori di quelli definiti al precedente punto 2. Nel caso che lo

scostamento sia in ampliamento dell'ambito urbanizzabile e quindi a detrazione del territorio rurale, tale scostamento può raggiungere la misura massima di m. 30.

**Art. 1.9 Permesso di costruire in deroga**

1. Si applicano le disposizioni dell'art. 15 della L.R. 25 novembre 2002 n.31 e successive modificazioni.



## **TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO-CULTURALE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO**

### **Art. 2.1 Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio**

1. Il PSC riporta, nella Tav. n. 3 l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio, nonché alle fragilità e vulnerabilità del territorio.

2. I seguenti elementi di tutela sono individuati nella Tav. 3 in quanto desunti e recepiti dal PTCP vigente:

- Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Zone di tutela dei corsi d'acqua
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
- Zone di tutela naturalistica
- Dossi di rilevanza storico-documentale e paesistica o di rilevanza idrogeologica
- Strade panoramiche
- Complessi archeologici
- Aree di concentrazione di materiali archeologici
- Aree di accertata e rilevante consistenza archeologiche
- Viabilità storica

Tutte le modifiche alle individuazioni di cui di cui al presente punto sono da considerarsi Varianti al PSC e ne seguono la relativa procedura.

3. I seguenti elementi sono individuati nella Tav. 3 in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base degli elementi raccolti ai fini dell'elaborazione del PSC:

- altre aree di ritenuto interesse archeologico, oltre a quelle di cui al precedente punto 2 (sulla base di elementi forniti dalla competente Soprintendenza);
- sistema forestale e boschivo (da elaborazioni fornite dalla Provincia prodotte ai fini dell'aggiornamento del PTCP);
- alberature di pregio e maceri (da elaborazioni fornite dalla Provincia prodotte ai fini dell'aggiornamento del PTCP);
- immobili di interesse storico-architettonico, comprensivi di quelli tutelati ai sensi della Parte Seconda, Titolo I, del D.Lgs. 42/2004.

Tutte le modifiche alle individuazioni di cui di cui al presente punto sono da considerarsi Varianti al PSC e ne seguono la relativa procedura.

4. I seguenti elementi sono individuati nella Tav. 3 in quanto aree interessate da vincolo paesaggistico in applicazione della Parte Terza, Titolo I°, del D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):

- a) le aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo ai sensi all'art. 136, comma 1, lettera b);

- b) le aree che, fino alla verifica di conformità e agli eventuali adeguamenti del piano paesaggistico e all'approvazione dei medesimi, ai sensi dell'art. 156, del D. Lgs 42/2004, sono comunque sottoposti alle disposizioni della Parte Terza, Titolo I°, del medesimo D.Lgs 42/2004, per il loro interesse paesaggistico e precisamente:
- torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c);
  - stazioni del Parco del Delta del Po e riserve naturali ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f);
  - aree coperte da boschi ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) (si è attribuito il vincolo paesaggistico alle aree individuate come boscate ai sensi dell'art. 2.7);
  - zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 13/03/1976 n. 448, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera i);
  - aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) (si è attribuito il vincolo paesaggistico ai complessi archeologici, alle aree di concentrazione e alle aree di accertata e rilevante consistenza di cui all'art 2.11.

Per questi elementi, qualora le relative perimetrazione vengano aggiornate e modificate da parte delle competenti Autorità, una volta concluso l'iter di approvazione di tali modifiche secondo le procedure di legge, i nuovi perimetri sono recepiti nelle cartografie del PSC , in quanto disposizioni sovraordinate, in occasione della prima variante al PSC, anche eventualmente applicando la procedura di cui all'art. 32bis della L.R. 20/2000.

5. I seguenti elementi di tutela sono individuati nella Tav. 3 in quanto desunti e recepiti dagli strumenti di pianificazione vigenti o adottati e in corso di approvazione, elaborati dalla competenti Autorità di Bacino:

- Fasce di pertinenza fluviale del Reno (in comune di Argenta, recepita dal PSAI-Reno)
- Aree ad alta probabilità di inondazione (in comune di Argenta, recepita dal PSAI-Reno)
- Fascia di potenziale inondazione (in comune di Migliarino, recepita dal PAI-Delta).

Per questi elementi, qualora le relative perimetrazione vengano aggiornate e modificate da parte delle competenti Autorità, una volta concluso l'iter di approvazione di tali modifiche secondo le procedure di legge, i nuovi perimetri sono recepiti nelle cartografie del PSC, in quanto disposizioni sovraordinate, in occasione della prima variante al PSC, anche eventualmente applicando la procedura di cui all'art. 32bis della L.R. 20/2000.

6. I seguenti elementi sono individuati nel Quadro Conoscitivo e nella Valsat in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base degli elementi raccolti ai fini dell'elaborazione del PSC:

- aree a più elevato rischio idraulico (Tav. B 2.10 del QC e in allegato alla Valsat);
- aree caratterizzate da particolari caratteristiche di rischio sismico (Tav. B 4.2 del QC e in allegato alla Valsat) .

7. Per ciascuna delle aree e degli immobili oggetto delle individuazioni di cui sopra, il POC e il RUE rispettano le disposizioni di cui agli articoli seguenti del presente titolo e le disposizioni di legge e dei piani sovraordinati. Il RUE può dettare, se del caso, disposizioni più dettagliate, nel rispetto comunque della normativa sovraordinata.

8. Le disposizioni normative relative ai diversi ambiti del territorio comunale di cui al seguente Titolo V si applicano nel sovraordinato rispetto delle norme di tutela di cui al presente Titolo.

## **TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE**

### **Art. 2.2 Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua**

1. Le zone oggetto del presente articolo, come individuate nelle Tavole n.3, comprendono superfici bagnate dei corsi d'acqua ad andamento naturale e dei principali corsi d'acqua artificiali, nonché le aree normalmente sommerse in condizioni di piena ordinaria, o di invaso ordinario nel caso dei corsi d'acqua artificiali o interamente regimati. Per quanto riguarda i corsi d'acqua ricadenti nel territorio del Bacino del Po, tali zone corrispondono alla "Fascia A" del Piano Stralcio per le aree fluviali adottato dalla Autorità di Bacino del Po, ai sensi dell'art.17 comma 6-ter della Legge 19 maggio 1989, n.183.

1 bis. All'intero di queste aree, fatto salvo quanto previsto nei successivi commi, è consentita esclusivamente la realizzazione di opere di regimazione idraulica e di attraversamento trasversale. Può essere consentito inoltre lo svolgimento di attività che non comportino alterazioni morfologiche o funzionali, un apprezzabile pericolo di danno per le persone e le cose, di inquinamento delle acque e di fenomeni franosi.

2. In tali zone il Piano persegue i seguenti obiettivi:

- a) garanzia delle condizioni di sicurezza, mantenendo il deflusso delle piene di riferimento, per esse intendendo quelle coinvolgenti il limite esterno delle forme fluviali potenzialmente attive per portate con tempo di ritorno inferiore ai 200 anni;
- b) il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, secondo il criterio della corretta evoluzione naturale del fiume ed in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte;
- c) il mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

3. Per i fini di cui al precedente secondo comma, nelle aree oggetto del presente articolo sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale e edilizio, fatto salvo quanto detto al successivo quarto comma;
- b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con esclusione di quelli temporanei derivanti da interventi di manutenzione del corpo idrico autorizzate dalla Autorità idraulica competente;
- c) le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione

della velocità di corrente. Tale ultima prescrizione, per i canali artificiali si applica nel limite di ml. 5 dal ciglio della sponda.

4. Nelle zone oggetto del presente articolo sono consentiti:
  - a) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - b) le occupazioni temporanee, connesse alla fruizione turistico-ricreativa, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena o di massimo invaso;
  - c) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate al 29 giugno 1989, data di adozione del P.T.P.R, nonché le infrastrutture tecniche di difesa del suolo;
  - d) (omissis)
  - e) il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero di piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali, forme e tipologie distributive tradizionali. Tali interventi sono possibili esclusivamente sulla base di programmi comunali o sovracomunali che riguardino l'intero corso d'acqua interessato dalla loro presenza, nel rispetto di quanto prescritto al precedente terzo comma ed in maniera da non intralciare la normale risalita verso monte del novellame e/o il libero passaggio dei natanti, delle persone e dei mezzi di trasporto nel tronco idraulico interessato, ivi compresi coronamenti, banchine e sponde;

5. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei dei corsi d'acqua sono disciplinate dall'art.2 della L.R. 18 luglio 1991, n.17 e successive modificazioni. Sono fatti salvi gli interventi di cui al precedente secondo e quelli di cui al precedente quarto comma, lettera a) nonché quelli volti a garantire le opere pubbliche di bonifica, di irrigazione e di qualità delle acque. L'autorità idraulica preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi vengano resi disponibili per diversi usi produttivi, unicamente se la loro rimozione è avvenuta in attuazione di piani, programmi e progetti attivati per le finalità di cui al precedente secondo comma, non ne sia previsto l'utilizzo per altre opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

### **Art. 2.3 Omissis**

### **Art. 2.4 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale**

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale sono, di norma, costituite da parti del territorio prive di elementi naturali notevoli ma collocate in prossimità di biotopi rilevanti o di aree ambientali soggette a politiche di valorizzazione e/o ampliamento, ovvero da aree agricole in cui permangono diffusi elementi tipici del paesaggio agrario storico ferrarese. Le aree di cui al presente articolo sono perciò tutelate al fine di consentire gli interventi di valorizzazione e ricostruzione ambientale e paesaggistica previste dal Piano provinciale o affidate alla pianificazione locale ed ai suoi strumenti attuativi.

2. Nelle aree di cui al precedente comma sono in via prioritaria collocati:
  - a. gli interventi di valorizzazione ambientale e paesistica e gli interventi di rinaturalizzazione, progettati ed eseguiti in attuazione del progetto di rete ecologica provinciale, con modalità consone alle caratteristiche delle singole Unità di Paesaggio di riferimento e nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle diverse parti del presente Piano;
  - b. le attività di agriturismo e di turismo rurale, nei limiti del recupero e riuso degli edifici preesistenti secondo quanto consentito dalle disposizioni del successivo Titolo V;
  - c. i sentieri, i percorsi cicloturistici, le ippovie e gli altri itinerari non carrabili al servizio del tempo libero, purché previsti nel POC, anche a sviluppo delle indicazioni per la valorizzazione ambientale di cui alla Tav. 2, ferma restando la applicazione di rigorose misure di impedimento del traffico veicolare nei percorsi fuori strada.
3. La previsione di nuove attrezzature culturali, ricreative e di servizio di attività del tempo libero diverse da quelle di cui al comma precedente, nonché la previsione di campeggi nelle aree oggetto del presente articolo può essere contenuta esclusivamente in programmi o piani di settore formati ed approvati a livello regionale o provinciale, ovvero da progetti di valorizzazione territoriale e/o da progetti e programmi d'area formati ed approvati con la partecipazione diretta della Amministrazione Provinciale. Qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti od idonei per le esigenze di tali attrezzature, gli strumenti di pianificazione citati possono prevedere la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni organizzate sul lotto nella forma di insediamento tipica della Unità di Paesaggio di riferimento, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.
4. Le seguenti infrastrutture:
  - a. linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
  - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c. impianti per l'approvvigionamento idrici e per lo smaltimento e recupero dei rifiuti solidi urbani e speciali, con l'esclusione di quelli classificati pericolosi;
  - d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - e. opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al primo comma esclusivamente qualora siano previste in strumenti di pianificazione sovracomunali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche descritte nella Unità di Paesaggio di riferimento, fermo restando l'obbligo di rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del presente Piano e la sottoposizione alla valutazione d'impatto ambientale della opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

5. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, per i sistemi e gli

impianti di telecomunicazione, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parte della popolazione di due Comuni limitrofi, fermo restando l'obbligo del rispetto delle condizioni e limiti derivanti da ogni altra parte del Piano.

6. Nelle aree di cui al precedente primo comma, fermo restando l'obbligo di adeguamento delle tecniche di progettazione e realizzazione delle opere alle caratteristiche distintive delle singole Unità di Paesaggio, sono comunque consentiti:

- a. qualsiasi intervento di recupero sui manufatti edilizi esistenti;
- b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate al 29 giugno 1989, data di adozione del P.T.P.R.;
- c. la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- d. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche del tipo minibox e microbox e di quelle a palo, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico civile e per uso irriguo e simili;
- e. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 ml., di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alle esigenze di conduzione delle aziende agricole localmente insediate e di quelle abitative dei soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale e dei loro nuclei familiari, comunque nel rispetto dei parametri dimensionali e delle disposizioni di cui al Titolo V.

7. Non sono soggette alle disposizioni dei commi precedenti di questo articolo, ancorché ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale individuate e perimetrate nelle tavole di Piano contraddistinte dal numero 5, le previsioni dei Piani Regolatori Comunali vigenti al 29 giugno 1989, data di adozione del P.T.P.R. ricomprese nei seguenti casi:

- le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale perimetrato ai sensi del numero 3 del secondo comma dell'art.13 della L.R. 7 dicembre 1978, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero individuate come ambiti urbani consolidati ai sensi dell'art. A-10 della L.R. 20/2000 e come ambiti da riqualificare, ai sensi dell'art. A-11 della medesima Legge regionale;
- le aree incluse dagli strumenti urbanistici generali, vigenti alla data di adozione del presente Piano, in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G ai sensi del quarto comma dell'art. 13 della citata L.R. 47/1978 e/o in zone F ai sensi dell'art.2 del DM 2 aprile 1968, n.1444, ovvero le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000;

## **Art. 2.5 Zone di tutela naturalistica**

1. Le zone di cui al presente articolo costituiscono il sistema portante della matrice ambientale del territorio ferrarese, rappresentando l'insieme delle aree a dominante

naturale rimaste a testimonianza delle diverse forme biotopiche della pianura alluvionale e subsidente; la perimetrazione delle Zone di tutela naturalistica, riportata nella Tav. 3, riguarda ambiti di diversa origine e di differente composizione morfologica e florofaunistica per le quali sono dettate in questo articolo le disposizioni di tutela. Per quanto riguarda le politiche di valorizzazione da perseguire per ciascuna zona, in relazione alle proprie specificità, e ai relativi strumenti, si rimanda al successivo art. 3.4..

2. Nelle zone di tutela naturalistica costituite da bosco, termofilo e/o igrofilo, e da pinete nonché da impianti di riforestazione recente è vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, comprese serre permanenti o semifisse o provvisorie e l'apertura di nuove strade; sono vietati la raccolta e l'asporto della flora protetta ai sensi delle leggi regionali vigenti; è vietato l'asporto di materiali, l'alterazione del profilo del terreno e dell'apparato boschivo; è vietata la circolazione veicolare al di fuori dei percorsi carrabili regolamentati.

3. In tali zone sono consentite:

- a. gli interventi di recupero e riuso delle costruzioni esistenti, purché per usi non pregiudizievoli per la situazione dell'area boscata e compatibili con le disposizioni del presente Piano, con particolare riferimento alle azioni strategiche di valorizzazione ambientale di cui al succ. art. 3.4 e alle norme di cui all'art. 5.9 e seguenti relative al territorio rurale;
- b. la manutenzione della viabilità esistente, con esclusione dell'allargamento della sede stradale e dell'asfaltatura delle strade bianche;
- c. gli interventi di miglioramento dell'assetto naturalistico, di rimboschimento, di reinserimento di specie vegetali ed animali autoctone, di realizzazione e/o ampliamento di giardini didattici ed orti botanici purché in aree non coperte da vegetazione d'alto fusto od arbustiva.

4. Nelle zone di tutela naturalistica costituite da bacini vallivi d'acqua dolce o salmastra, da valli relitte e da specchi d'acqua comunque confinati sono vietati:

- a. interventi di bonifica, nonché movimenti di terra e scavi, fatte salve le opere di sistemazione e difesa idraulica, quelle di mantenimento o miglioramento del deflusso delle acque nonché, per le sole valli da pesca, le opere indispensabili alla prosecuzione dell'esercizio delle attività di acquacoltura e di pesca, purché realizzate con criteri di ingegneria naturalistica e con soluzioni tecniche che prevedano l'impiego di materiali compatibili con il sistema ambientale di riferimento;
- b. il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta di macroalghe;
- c. l'alterazione della giacitura dei canali, dei dossi e delle barene, fatto salvo quanto previsto per gli interventi di vivificazione e di mantenimento delle condizioni trofiche, purché realizzati sulla base di progetti generali approvati dagli organi competenti in materia di protezione del singolo biotopo interessato.

5. In tali zone sono consentiti:

- a. la manutenzione dei canali principali e delle opere di vivificazione e di mantenimento delle condizioni trofiche, nonché lo scarico dei materiali litoidi conseguenti purché effettuato in aree idonee, tenuto conto dell'assetto morfologico dei luoghi nonché delle specie vegetali ivi esistenti;

- b. il ripristino dei sistemi barenali e dunosi erosi o soggetti a subsidenza, anche attraverso l'utilizzo di fanghi e materiali provenienti dalla manutenzione e ripristino dei canali sublagunari dello stesso bacino vallivo, comunque nel rispetto dei profili e delle altimetrie ricorrenti nel bacino medesimo;
- c. la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e degli impianti esistenti e destinati alla conduzione del bacino d'acqua, ferme restando le disposizioni per la tutela e il recupero degli immobili ed impianti di valore storico-testimoniale;
- d. la manutenzione e l'esercizio degli impianti di mitilicoltura e piscicoltura ove esistenti, purché ritenuti compatibili con il mantenimento della qualità ambientale complessiva del bacino, su valutazione motivata della autorità competente in materia di protezione del singolo biotopo interessato;
- e. la realizzazione di nuovi impianti tecnici finalizzati alla conduzione idraulica del bacino, quali chiaviche, sifoni di derivazione, pompe idrovore purché eseguiti alle stesse condizioni della lettera c. del precedente quarto punto.

6. Nelle zone di tutela naturalistica costituite da relitti palustri non è consentita alcuna attività diversa dalla osservazione scientifica e per fini didattici, quest'ultima purché contenuta nelle dimensioni sopportabili fissate per ogni singola area dalla relativa autorità competente in materia di tutela ambientale. Sono vietati gli interventi di bonifica, i movimenti di terra, gli scavi ed ogni altra opera che alteri anche temporaneamente lo stato dei luoghi. E' prescritta la tutela integrale delle componenti floristico-vegetazionali e della fauna insediata o di passo.

7. (omissis)

8. (omissis)

9. Nelle zone di tutela naturalistica costituite da golene o da isole fluviali si applicano le disposizioni di cui ai precedenti art. 2.2 o 2.3 o 2.4, in relazione alle zone in cui ricadono.

10. Le disposizioni e gli indirizzi per la gestione, la manutenzione, la fruizione e la valorizzazione delle zone di cui al presente articolo sono dettate:

- dal Piano territoriale del Parco regionale del Delta del Po per le zone di tutela naturalistica in esso ricadenti;
- dal programma di gestione dei paesaggi naturali e seminaturali protetti per le zone o porzioni in essi ricadenti
- dai programmi di gestione dei SIC e ZPS per le zone o porzioni in essi ricadenti;
- da altri specifici provvedimenti comunali o dell'autorità di protezione competente per le restanti zone.

Tali provvedimenti individuano, nell'ambito di dette zone, le aree di maggior valenza naturalistica, da destinare ad aree protette, e quelle in cui le attività umane sono esistenti e compatibili, e definiscono, ferme restando le prescrizioni di cui ai precedenti commi di questo articolo:

- a. gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione ed al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
- b. le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta, rifugi e posti di ristoro,

nonché i limiti e le condizioni per tale fruizione. L'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista solamente ove sia compatibile con le finalità di conservazione, sia strettamente necessaria per l'esplicazione delle funzioni di vigilanza ovvero alla tutela dei fruitori, e gli edifici e le strutture eventualmente esistenti siano assolutamente insufficienti;

- c. le aree appositamente attrezzate in cui siano consentiti il bivacco e la accensione dei fuochi all'aperto;
- d. gli interventi ammissibili sugli edifici;
- e. le forme, le condizioni ed i limiti della raccolta e della asportazione delle specie floristiche spontanee, ivi compresi i prodotti del sottobosco, nonché di esercizio delle attività ittiche, di tipo non intensivo qualora di nuovo impianto, e delle attività di produzione del sale marino;
- f. le forme, le condizioni ed i limiti dell'esercizio della attività venatoria, fermo restando che non deve comunque essere previsto l'aumento della entità delle aree, comprese nelle zone di cui al presente articolo, in cui fosse consentito a qualsiasi titolo l'esercizio di tale attività alla data di adozione del presente Piano.

11. Fino alla entrata in vigore degli strumenti di cui al precedente decimo punto, nelle zone di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente:

- a. le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio e monitoraggio, nonché quelle di osservazione finalizzate alla redazione degli strumenti in questione;
- b. gli interventi di manutenzione ordinaria e di esercizio degli immobili e delle opere destinate alla conduzione ambientale ed idraulica delle aree, nonché ad alloggio dei residenti;
- c. l'esercizio delle attività agricole, zootecniche non intensive, ittiche e di molluschicoltura, nonché delle attività di produzione del sale marino, esclusivamente entro i limiti dei siti in cui tali attività siano già in atto alla adozione del presente Piano;
- d. la gestione dei boschi e delle pinete, nel rispetto degli altri contenuti di queste Norme, nonché la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche e dei prodotti del sottobosco nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
- e. l'esercizio della attività venatoria entro i limiti delle aree in cui fosse consentito alla data di adozione del PTCP, fermo restando che è comunque fatto divieto di modificare in riduzione, revocare o non rinnovare le zone di ripopolamento e cattura e le oasi di protezione della fauna istituite, alla medesima data, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia;
- f. le attività escursionistiche;
- g. gli interventi fitosanitari e di spegnimento degli incendi.

12. In ogni caso, nelle zone oggetto del presente articolo non possono essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone.

## **Art. 2.6 Dossi di rilevanza storico-documentale e paesistica o di rilevanza idrogeologica**

1. Le zone oggetto delle tutele di cui al presente articolo costituiscono il sistema portante della morfologia del territorio ferrarese, testimoniano le tappe della costruzione e trasformazione della pianura alluvionale e delle sue forme di popolamento, sostengono la funzione primaria di canale di alimentazione delle falde di acqua dolce.

2. In base alla lettura complessiva degli elementi caratterizzanti il territorio ferrarese e per le finalità assegnate al presente Piano, i dossi di interesse sovracomunale sono suddivisi in:

- a. dossi di valore storico-documentale, visibili sul microrilievo;
- b. dossi di rilevanza esclusivamente geognostica;

e come tali individuati con diversa forma grafica nelle Tav n.3.

3. Ai dossi di valore storico-documentale si applicano gli stessi indirizzi e prescrizioni di cui al precedente art.2.4. Gli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani ovvero gli ambiti specializzati per attività produttive di cui alle Tav. n.3 dovranno essere attuati nel rispetto degli obiettivi assunti dal PTCP per gli elementi morfologico-documentali e delle conseguenti condizioni alle trasformazioni. In particolare, nel caso in cui ne venga programmata l'attuazione totale o parziale, si applicano le seguenti prescrizioni, oltre alle disposizioni contenute nelle schede di Valsat specifiche di ciascun ambito:

- in ogni comparto attuativo deve essere ridotta al minimo la quota di superficie territoriale ricompresa nel dosso che viene impermeabilizzata, sia attraverso la prevalente collocazione dei lotti edificabili nella porzione dove, sulla base del microrilievo e della pedologia, risulta meno significativa la funzione idraulica del dosso, sia attraverso disposizioni che prescrivano quote percentuali elevate di superficie permeabile in ciascun lotto;
- devono essere previsti sistemi per lo smaltimento totale nel suolo delle acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici e dalle aree ove non vi sia il rischio di percolazioni inquinanti.

4. I dossi con presenza di viabilità storica e/o panoramica non potranno in nessun caso essere interessati dalla localizzazione di attività di cava, da discariche o da qualsiasi tipo di impianto per lo smaltimento dei rifiuti solidi, speciali ed inerti, comprendendo in tale divieto anche la individuazione di percorsi di accesso o di servizio a tali attività ed impianti.

5. Per i dossi di rilevanza esclusivamente geognostica, ovvero senza tracce visibili sul microrilievo e privi di elementi testimoniali della struttura insediativa antropica, deve essere assicurato il mantenimento della massima efficienza della funzione primaria di tali aree quali punti privilegiati di ricarica e distribuzione dell'acquifero dolce sotterraneo. Va evitata ogni ulteriore impermeabilizzazione del suolo, salvo quella derivante dalla realizzazione di infrastrutture stradali previste dal Psc e salvo interventi edilizi per le esigenze delle imprese agricole ai sensi del Titolo V, limitatamente all'eventuale potenziamento di centri aziendali agricoli preesistenti. Va favorito in ogni caso il mantenimento di un bilancio idrogeologico in pareggio, attraverso idonei sistemi di smaltimento diretto sul suolo delle acque meteoriche non inquinate.

6. Nelle aree di dosso di cui al precedente quinto comma non possono essere realizzati:
  - a. nuovi insediamenti cimiteriali e l'ampliamento di quelli esistenti;
  - b. nuove discariche per rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati;
  - c. impianti di smaltimento e recupero o di stoccaggio provvisorio per le stesse tipologie di materiali.
  
7. Le attività di cava di qualsiasi scala potranno essere previste dagli appositi strumenti comunali (PAE) e provinciali (PIAE) purché di dimensioni tali da non provocare lo smantellamento completo del dosso ovvero di sezioni significative dello stesso; tali attività dovranno comunque operare di preferenza sui bordi esterni del dosso, prevedere ripristini finali che escludano il reinterrimento con materiali di qualsiasi tipo e che favoriscano l'inserimento dei bacini di cava nel contesto paesistico della Unità di Paesaggio di riferimento, adottare rigorose misure di protezione dell'acquifero affiorante da percolamenti dannosi abituali od accidentali, redigere un bilancio specifico delle perdite idriche per evapotraspirazione nel punto di affioramento.
  
8. Non sono soggette alle disposizioni dei commi precedenti di questo articolo, ancorché ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale individuate e perimetrate nelle tavole di Piano contraddistinte dal numero 5, le previsioni dei Piani Regolatori Comunali vigenti al 29 giugno 1989, data di adozione del P.T.P.R ricomprese nei seguenti casi:
  - le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale perimetrato ai sensi del numero 3 del secondo comma dell'art.13 della L.R. 7 dicembre 1978, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero individuate come ambiti urbani consolidati ai sensi dell'art. A-10 della L.R. 20/2000 e come ambiti da riqualificare, ai sensi dell'art. A-11 della medesima Legge regionale;
  - le aree incluse dagli strumenti urbanistici generali, vigenti alla data di adozione del presente Piano, in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G ai sensi del quarto comma dell'art. 13 della citata L.R. 47/1978 e/o in zone F ai sensi dell'art.2 del DM 2 aprile 1968, n.1444, ovvero le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000;

## **Art. 2.7 Sistema delle aree forestali**

1. Nelle aree forestali, ovvero aree boscate, come definite nelle "Prescrizioni di massima e di polizia forestale" approvate con delibera del Cons. Reg. n. 2354 del 1/03/1995 e succ. mod. e integr., e individuate nelle Tav. 3 del PSC, si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:
  - a. la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, gli interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali, regionali e

dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al programma regionale di sviluppo nel settore forestale di cui al quarto comma dell'articolo 3 della Legge 8 novembre 1986, n.752, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ad ai piani economici e piani di coltura e conservazione di cui all'articolo 10 della L.R. 4 settembre 1981, n.30;

- b. gli interventi di recupero e riuso delle costruzioni esistenti;
- c. le normali attività selvicolturali nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a.;
- d. le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nel limite degli atti regolamentari e dei piani regionali e sub-regionali di cui alla precedente lettera a.;
- e. le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

2. L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali o regionali o provinciali che ne verificano la compatibilità o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo procedure previste dalle leggi vigenti. L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, è subordinato alla esplicita previsione dell'intervento nel POC per quanto riguarda le linee di comunicazione, ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che i sistemi tecnologici per il trasporto di energia o di materie prime e/o di semilavorati possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti e confermate dagli strumenti di pianificazione. In ogni caso le suindicate determinazioni devono essere corredate dalla esauriente dimostrazione sia della necessità delle determinazioni stesse, sia della insussistenza di alternative, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

3. Le opere di cui al secondo punto, nonché quelle di cui alla lettera a. del primo punto, non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione ai sensi della L.R. 4 settembre 1981, n.30, le piste di esbosco e di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

4. Nei boschi ricadenti nelle zone di tutela dei corsi d'acqua (di cui all'art. 2.3) o nelle zone di tutela naturalistica (di cui all'art. 2.5) devono essere osservate le seguenti direttive:
- a. nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5.000 mq.; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 metri; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorchè siano trascorsi almeno 10 anni e la rinnovazione, naturale od artificiale, si sia stabilmente affermata; gli interventi silvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;
  - b. nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'articolo 16 della L.R. 4 settembre 1981, n.30, in seguito a puntuale istruttoria da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dai Programmi di Sviluppo nel settore forestale della Regione Emilia-Romagna, dai piani di bacino di cui alla Legge 18 maggio 1989, n.183, nonchè nel rispetto delle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui alla citata L.R. 30/81;
5. L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di bivacchi, posti di ristoro, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria.

#### **Art. 2.8 Alberature di pregio e maceri**

1. Le alberature di pregio individuate nella Tav. 3 del PSC devono essere salvaguardate, insieme al loro intorno interessato dalla proiezione della chioma e dell'apparato radicale, da qualsiasi intervento edilizio di nuova costruzione o ampliamento di manufatti preesistenti e da ogni altro intervento che possa danneggiarne la vitalità. Tali alberature possono essere abbattute solo in ragione di patologie non curabili accertate dal Corpo Forestale dello Stato o dal Servizio fito-sanitario regionale.
2. I maceri superstiti, individuati nella Tav. 3 del PSC, sono da considerare nella doppia valenza di elemento storico-documentale e di componente del sistema ambientale di pianura. A tal fine devono essere di norma conservati nelle loro caratteristiche morfologiche e vegetazionali e nella funzionalità idraulica
3. Il RUE, sulla base di apposita schedatura anche prodotta da altri enti competenti, può classificare i maceri secondo le seguenti categorie, attribuendo a ciascuna di esse specifiche disposizioni normative:
  - a. componente complessa del paesaggio, se contemporaneamente elemento di testimonianza storica e sede di flora e fauna notevoli, ovvero ricomprese tra le

- specie protette dalla legislazione internazionale, nazionale e/o regionale vigente in materia;
- b. componente ambientale di base, nel caso si rilevi unicamente una qualità riconosciuta di microhabitat locale;
  - c. componente storico-documentale, nel caso che pur in assenza di valore ambientale il singolo macero costituisca parte di un sistema più complesso con altri maceri, con edifici tipici o con altri elementi distintivi della Unità di Paesaggio di riferimento.
4. Fino alla adozione di una tale disciplina dettagliata, il Comune potrà rilasciare provvedimenti per la chiusura con tombamento dei maceri esistenti esclusivamente previa acquisizione dei nulla-osta da parte del Servizio Provinciale Difesa del Suolo della Regione Emilia-Romagna, per quanto riguarda il regime delle acque sotterranee, e della Amministrazione Provinciale per quanto riguarda gli aspetti floro-faunistici ed ambientali. In ogni caso il tombamento potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di terreno agricolo dello stesso fondo agricolo o di fondi limitrofi, e previa rimozione di rifiuti o materiali diversi dal terreno agricolo eventualmente accumulati nel macero.

#### **Art. 2.9 Aree di riequilibrio ecologico**

1. Il PSC individua nella Tav. 3, le aree di riequilibrio ecologico istituite, che sono costituite da aree naturali o in corso di rinaturalizzazione, di limitata estensione, inserite in ambiti territoriali caratterizzati da intense attività antropiche che, per le funzioni di ambianti di vita e rifugio per specie vegetali e animali, sono organizzate in modo da garantirne la conservazione, il restauro, la conservazione.
2. In tali aree è vietata la realizzazione di nuovi manufatti di qualsiasi tipo e l'apertura o l'attraversamento di nuove strade; sono vietati la raccolta e l'asporto della flora protetta ai sensi delle leggi regionali vigenti; è vietato l'asporto di materiali, l'alterazione del profilo del terreno e dell'apparato boschivo; è vietata la circolazione di qualsiasi veicolo a motore al di fuori dei percorsi carrabili regolamentati.
3. In tali zone sono consentite:
  - a. la manutenzione della viabilità esistente, con esclusione dell'allargamento della sede stradale e dell'asfaltatura delle strade bianche;
  - b. gli interventi di miglioramento dell'assetto naturalistico, di rimboschimento, di reinserimento di specie vegetali ed animali autoctone, di realizzazione e/o ampliamento di giardini didattici ed orti botanici purché in aree non coperte da vegetazione d'alto fusto od arbustiva.

#### **Art. 2.10 Strade panoramiche**

1. Il PSC individua nella Tav. 2, in applicazione delle disposizioni dell'art.24 del PTCP, la viabilità di valore panoramico, di norma coincidente, in questo territorio, con i principali dossi fluviali. La viabilità di interesse panoramico è inserita, quale una delle componenti costitutive, nelle 'matrici morfologico-ambientali' e negli 'itinerari di connessione' individuati

come strutture portanti della valorizzazione e della fruizione turistico-ricreativa delle risorse paesaggistiche e storico-culturali del territorio, di cui al successivo art. 3.2.

2. Ai lati delle strade definite panoramiche nei tratti esterni al territorio urbano e del territorio urbanizzabile di cui al Titolo V, è individuata nella cartografia del RUE una fascia di rispetto di larghezza variabile al fine di coincidere con un confine morfologico ove presente e laddove non presente in linea di massima pari a circa m. 50 per lato dal limite della sede stradale. In tale fascia: non è ammessa la costruzione di nuovi edifici salvo che si tratti di interventi di sviluppo di centri aziendali agricoli preesistenti; non è ammessa inoltre la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti e l'installazione di nuova cartellonistica pubblicitaria; sugli edifici preesistenti sono ammessi tutti gli interventi definiti ammissibili ai sensi del Titolo V.

3. Per i centri aziendali preesistenti, gli interventi di nuova edificazione entro la fascia suddetta che risultino ammissibili ai sensi delle disposizioni per il territorio rurale di cui al Titolo V dovranno essere collocati in contiguità con gli altri edifici del centro, preferibilmente sul lato opposto del centro aziendale rispetto alla viabilità panoramica, e riproponendo caratteristiche tipologiche e morfologiche omogenee con quelle dell'edilizia rurale tradizionale di pregio storico-testimoniale tipica di ciascuna Unità di Paesaggio, con particolare riferimento all'altezza dell'edificio, alla finitura e colori delle pareti esterne, alla forma della copertura, ai materiali del manto di copertura, agli infissi esterni.

4. Nella fascia dei primi 20 metri dal limite della sede stradale va evitata inoltre la realizzazione di muri di cinta, recinzioni di ogni tipo o siepi che per la loro altezza possano ridurre o alterare la visuale. Il RUE precisa l'altezza massima a cui i nuovi interventi devono attenersi.

## **TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI**

### **Art. 2.11 Viabilità storica**

1. Il PSC individua nella Tav. 3, in applicazione delle disposizioni dell'art.24 del PTCP, la viabilità storica. Detta viabilità non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.

2. La viabilità storica urbana, comprensiva degli slarghi e delle piazze, ricadente nel territorio urbanizzato, è regolata dalla disciplina particolareggiata del centro storico e dal RUE.

3. La viabilità storica extraurbana va tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze (fossi laterali, siepi, pilastri, maestà, manufatti di attraversamento in muratura, ecc.). Deve essere mantenuto l'andamento planimetrico ed altimetrico originario, fatte salve le migliorie ai fini della sicurezza della circolazione, che dovranno però essere previste all'interno di un progetto complessivo per l'intero itinerario storico, accompagnate da valutazioni di impatto riferite ai valori storico-documentali del sito e con diverse opzioni di soluzione. Tali progetti dovranno essere preventivamente sottoposti a nulla-osta da parte dell'Amministrazione Provinciale.

4. Per quelle strade storiche che siano classificate ai sensi del successivo art. 3.7 come strade extraurbane locali, va evitato ogni allargamento della sede salvo che sia indispensabile per la riduzione di situazioni di rischio per gli utenti. In particolare vanno valorizzati quei tracciati storici che svolgono un ruolo secondario per la mobilità carrabile e che possono costituire percorsi preferenziali di connessione per la mobilità pedonale e ciclistica e per la fruizione delle risorse ambientali.

#### **Art.2.12 Immobili di interesse storico architettonico**

1. Il PSC individua nella Tav. 3, gli immobili di interesse storico-architettonico, e indica nell'elenco al successivo comma la relativa categoria di tutela in relazione alla valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione; per tali immobili le categorie di tutela previste, ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, sono esclusivamente:

- a) "restauro scientifico" (RS), come definiti nell'Allegato alla L.R. 31/2002, nella quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro scientifico;
- b) "restauro e risanamento conservativo" (RRC), come definiti nell'Allegato alla L.R. 31/2002, nella quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

L'elenco di detti immobili e la rispettiva categoria di tutela assegnata dal PSC, sono suscettibili di variazione a seguito delle procedure di dichiarazione di interesse o di decadenza dello stesso da parte delle competenti autorità.

2. Tra gli immobili di interesse storico-architettonico il PSC individua in particolare:

a) i seguenti immobili in quanto individuati a norma del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, titolo I°:

- Borgo Le Aie, Via Provinciale S.P. 29, 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23, Loc. Gualdo, Fg. 1, p.lle 113, 112, 17, 26, 111, 15, 16, 18, 25, 27, 28, 57, 58, 85, 97 (RRC).
- Villa Mazza, strada comunale Valeria e strada comunale della Barchessa, Loc. Gualdo, Fg. 5, p.lle 75, 76, 77, 78, 96, 98, 102, e Fg. 8, p.lle 32, 33, 69 (RRC);
- Villa Mazza, Via Alighieri angolo via Europa, località Voghenza, Fg. 20, p.lle 91, 93, 92, 89 (RRC);
- Villa Massari-Donini, via Arginello 106, Loc. Ducentola, Fg. 6, part. 25 parte (RRC);
- Delizia di Belriguardo - Torre, Fg.28, part. 20, sub 29 (RS);
- Delizia di Belriguardo – Ala, Fg. 28, part. 20, sub 29 (RRC);
- Delizia di Belriguardo – Sala Vigne, Fg. 28, part. 21 parte (RS);
- Delizia di Belriguardo – Corpo centrale, Fg. 28, part. 21 parte (RRC);
- Complesso Villa Massari, Voghiera, Fg. 20, Mapp. 87, 85 (RRC);
- Villa Gulinelli, via Gramsci, Montesanto, Fg. 38, Mapp. 88 (RRC)

b) gli immobili pubblici comunali riconosciuti di valore nella fase di verifica prevista dall'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004:

- Scuole elementari, Gualdo, Fg. 5, Mapp. 92;
- Cimitero e Magazzino fiori, Fg. 15, Mapp. A,46;

- Centro Civico, Fg. 24, Mapp. 70, sub. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19;
  - Caserma Carabinieri, Fg. 24, Mapp. 30, sub. 3, 5, 6, 7;
- c) i seguenti ulteriori immobili:
- Chiesa della Beata Concezione, via Gramsci, Montesanto, Fg. 40, Mapp. A (RRC);
  - Casa "dell'Ortolano", Montesanto, Fg. 40, Mapp. 25 (RRC);
  - Chiesa della Natività, Voghiera, Fg. 24, Mapp. A (RRC);
  - Chiesa di San Leo e annessi, via San Leo, Voghenza, Fg. 20, Mapp. A (RRC)
  - Chiesa di San Tomaso, via Martiri della Libertà, Gualdo, Fg. 5, Mapp. A (RRC);
  - Villa Navarra e annesso, Gualdo, Fg. 5, Mapp. 68, 65 (RRC);
  - Chiesa di San Lorenzo, via Pontida, Ducentola, Fg. 6, Mapp. A (RRC);
  - d) gli immobili di proprietà pubblica con più di 50 anni ancora da sottoporre all'istruttoria di verifica dell'interesse culturale a seguito dell'entrata in vigore del D.D.G. del 06/02/2004 e del D. Lgs 42/2004.
3. Il Regolamento Urbanistico Edilizio precisa per ogni categoria di tutela di cui al precedente punto 1 le modalità e i criteri di intervento compatibili.

### **Art. 2.13 Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale**

1. Sono da considerare immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, qualora non siano considerati immobili di interesse storico-architettonico di cui all'articolo precedente:
- a) gli edifici rurali tipologicamente distintivi le diverse forme di organizzazione storica del paesaggio ferrarese, così come descritti nelle singole Unità di Paesaggio delimitate dal presente Piano, di cui all'art.3.1;
  - b) i complessi produttivi e/o gli edifici singoli costruiti anteriormente al 1939 destinati alle attività di trasformazione e lavorazione della barbabietola da zucchero, dell'argilla per laterizi, della canapa;
  - c) i manufatti di regolazione del sistema storico delle bonifiche, per essi intendendo le chiaviche, botti, idrovore, ponti ed altro costruiti anteriormente al 1939;
  - d) i manufatti di regolazione del sistema vallivo, compresi i casoni, le tabarre, le cavane e gli altri edifici utilizzati per la gestione piscatoria delle valli;
  - e) le ville, le delizie, le torri e le fortificazioni storiche esterne ai centri edificati, attribuibili alle due principali fasi storiche - medievale e rinascimentale- del popolamento del territorio ferrarese prima della bonifica meccanica;
  - f) gli edifici storici della organizzazione sociale, per essi intendendo le sedi storiche dei municipi, delle organizzazioni politiche, sindacali, associative e cooperative, i teatri storici, i negozi, le botteghe, i mercati coperti, le librerie e gli altri edifici distintivi della organizzazione sociale urbana;
  - g) i santuari, i conventi, le chiese, le pievi, gli oratori, le edicole e gli altri edifici storici per il culto cattolico;
2. In linea di massima, e salvo eventuali verifiche dello stato di sussistenza e conservazione dei caratteri tipologici e morfologici che motivano l'inserimento fra gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, sono da considerare tali:

- tutti gli immobili ricompresi nei centri storici e che, sulla base del previgente PRG, erano soggetti alle categorie di tutela del restauro e del risanamento conservativo;
- tutti gli immobili esterni ai centri storici e che, sulla base del previgente PRG, erano tutelati e assoggettati alle categorie del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia.

3. Il Regolamento Urbanistico Edilizio individua nella propria cartografia gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale e ne definisce la relativa categoria di tutela, sulla base della valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione. Per ogni categoria di tutela stabilisce le modalità di intervento compatibili, ai sensi della L.R. 31/2002 e s. m. e i., perseguendo altresì le finalità e gli obiettivi della L.R. 16/2002.

**Art. 2.14 Complessi archeologici, aree di concentrazione di materiali archeologici, aree di accertata e rilevante consistenza archeologica**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico individuati dal PTCP, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi delle leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di Enti Locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree o zone anche vaste, sia delle presenze archeologiche che hanno condizionato continuativamente la morfologia insediativa.

2. Nella Tav. 3 del PSC sono individuate le zone e gli elementi di cui al primo punto, indicandone la appartenenza alle seguenti categorie:

- a complessi archeologici, cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;
- b1 aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica;
- b2 aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto od integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.

3. Le zone e gli elementi di cui al precedente secondo punto possono essere inclusi in parchi regionali o provinciali o comunali, volti alla tutela e valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori.

4. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle zone ed elementi di cui al precedente secondo punto, nonché gli interventi funzionali allo studio, alla osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da progetti pubblici di contenuto esecutivo in attuazione del Sistema ecomuseale provinciale, formati dagli Enti competenti per territorio anche nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Territoriale, previa

consultazione con la Soprintendenza Archeologica competente ed avvalendosi della collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali dell'Emilia-Romagna.

5. I progetti di cui al punto precedente possono motivatamente, a seguito di adeguate e documentate ricerche, proporre varianti la delimitazione delle zone e degli elementi appartenenti alle categorie di cui al presente articolo, sia nel senso di includere tra le zone e gli elementi di cui alla lettera a. zone ed elementi indicati nel presente Piano come appartenenti alle categorie di cui alle lettere b., sia nel senso di riconoscere che zone ed elementi egualmente indicati nel presente Piano come appartenenti alle lettere b., in tutto od in parte non possiedono le caratteristiche motivanti tale appartenenza e non sono, conseguentemente, da assoggettare alle relative disposizioni.

6. Fino alla approvazione dei progetti di cui al precedente quarto comma, nelle zone ed elementi compresi nella categoria a. del secondo comma sono ammesse esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti ed Istituti scientifici autorizzati.

7. Nella stessa condizione di cui al precedente sesto comma, per le zone ed elementi compresi nella categoria di cui alla lettera b1. del secondo comma del presente articolo, oltre alle attività e trasformazioni ora indicate, e ferme restando comunque eventuali disposizioni più restrittive puntualmente indicate dalla competente Soprintendenza Archeologica, sono ammissibili solamente:

- a. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo od aratura dei terreni a profondità superiore a cm. 50 deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica;
- b. gli interventi di recupero degli edifici esistenti, ivi incluse le opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione.

8. Fatta salva diversa disposizione derivante dalla approvazione dei progetti di cui al precedente quarto comma, nelle zone e negli elementi appartenenti alla categoria di cui alla lettera b2. del secondo comma di questo articolo possono essere attuate le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, fermo restando che ogni intervento di occupazione permanente del suolo è subordinato alla esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare la esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o potenziale valorizzazione e/o fruizione del bene tutelato.

9. Il PSC individua inoltre nella Tav. 3 le aree soggette a specifico decreto di vincolo archeologico, ai sensi della Parte II del DLgs.42/2004, per i quali si applicano le specifiche disposizioni di vincolo e le medesime disposizioni di tutela dettate per le aree di cui alla lettera b1 del secondo comma".

## **Art. 2.15 Rischio archeologico**

1. Dovranno comunque essere sottoposti a parere della Soprintendenza per i beni archeologici della Emilia-Romagna tutti gli interventi che comportino modifiche dell'assetto attuale del sottosuolo:

- a) nei siti dove è accertata la presenza di resti di interesse archeologico, come individuati nelle tavole C 6.1 e C 6.6 del Q.C.
- b) nei centri storici;
- c) Nelle fasce di territorio interessate da strade storiche o vie d'acqua storiche;

Nonché in tutti i PUA relativi ad ambiti per nuovi insediamenti, di riqualificazione ovvero ambiti specializzati per attività produttive, nonché nuove infrastrutture che comportino scavi rilevanti;

2. Si richiama inoltre espressamente, per tutto il restante territorio comunale, l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici durante lavori di demolizione, di scavo, di movimento di terra, di aratura

## **AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO**

### **Art. 2.16 Aree soggette a vincolo paesaggistico**

1. Il PSC individua nella Tav. 3 i seguenti elementi in quanto aree interessate da vincolo paesaggistico in applicazione della Parte Terza, Titolo I°, del D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):

- a) le aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo ai sensi all'art. 136;
- b) le aree che, fino alla verifica di conformità e agli eventuali adeguamenti del piano paesaggistico e all'approvazione dei medesimi, ai sensi dell'art. 156, del D. Lgs 42/2004, sono comunque sottoposti alle disposizioni della Parte Terza, Titolo I°, del medesimo D.Lgs 42/2004, per il loro interesse paesaggistico e precisamente:
  - torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c);
  - stazioni del Parco del Delta del Po e riserve naturali ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f);
  - aree coperte da boschi ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g);
  - zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 13/03/1976 n. 448, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera i);
  - aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m.

2. Le aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo di cui alla precedente lettera a) sono le seguenti:

- Parco Massari e fascia alberata a Voghiera

3. L'individuazione delle aree di cui alla lettera b) del primo comma costituisce percorso istruttorio effettuato ai sensi dell'art. 46 della L.R. 31/2002, riferimento per l'adeguamento della pianificazione paesistica al D.Lgs. 42/04 c.m. Gli eventuali aggiornamenti, delle

perimetrazioni di tale individuazione, ad esito delle procedure previste dal Dlgs 42/2004 e s.m.i saranno recepiti e riportati nel PSC in occasione della prima variante allo stesso, anche eventualmente con le procedure di cui all'art. 32bis della L.R.20/2000.

4. La realizzazione delle opere e degli interventi edilizi consentiti riguardanti gli immobili e le aree di cui ai punti precedenti è soggetta all'autorizzazione paesaggistica, ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Terza, Titolo I°, Capi IV° e V°, del D. Lgs 42/2004.

## **TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO**

### **Art. 2.17 Recepimento delle disposizioni degli strumenti di pianificazione dell'Autorità di Bacino del Po**

1. L'intero territorio comunale ricadente nell'ambito di competenza dell'Autorità di bacino del Po, fino all'approvazione del Piano di bacino, è soggetto alle disposizioni del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico approvato con DPCP 24/05/2001 e successive modificazioni e integrazioni (sinteticamente richiamato come PAI-PO), nonché alle Direttive applicative emanate dall'Autorità di bacino stessa. L'intero territorio comunale ricadente nell'ambito di competenza dell'Autorità di bacino del Po è classificato "a rischio moderato" (R1), interessabile da inondazione "per piena catastrofica", ossia al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella assunta come piena di riferimento. Ai fini della tutela delle fasce fluviali l'intero territorio è classificato in "fascia C".

### **Art. 2.18 Aree a più elevato rischio idraulico**

1. Nella Tav. B.2.10. del quadro conoscitivo (carta delle criticità idrauliche) sono riportati gli elementi che nel territorio oggetto di studio possono essere considerati fattori scatenanti del rischio idraulico. Sono state individuate infatti:

- Aree depresse rispetto le circostanti (zone di catino);
- Aree storicamente allagate;
- Aree caratterizzate da litologie che facilitano il ristagno delle acque.

2. Nelle aree sulle quali sono individuati i caratteri di cui sopra, gli interventi di nuova costruzione di edifici sono soggetti alla preventiva effettuazione di studi idrogeologici e idonee campagne geognostiche tali da definire le prescrizioni attuative per la riduzione del rischio di allagamento.

3. Tali studi sono da effettuare nel quadro delle indagini geologiche e geotecniche che accompagnano i Piani Urbanistici Attuativi; nel caso di intervento edilizio diretto sono da effettuare nel quadro delle indagini geotecniche per il progetto edilizio.

4. Non è soggetta alla disposizione di cui al secondo comma la realizzazione di nuovi edifici di servizio all'agricoltura che non prevedano lavorazioni o permanenza di persone (quali magazzini per macchine e prodotti agricoli).

## **Art. 2.19 Aree interessate da particolari caratteristiche di rischio sismico**

1. Nel territorio comunale di Voghiera, in caso di sisma, per le sue conformazioni geologiche e stratigrafiche, vi è sempre l'effetto di sito dell'amplificazione sismica; sono presenti inoltre, depositi importanti per spessore, di sabbie immerse in falda, coincidenti con i tracciati dei paleoalvei del Po che interessano il territorio comunale; tali sabbie hanno caratteristiche granulometriche che le predispongono all'effetto della liquefazione (carattere predisponente); al di fuori dei paleoalvei sono presenti le aree di bacino interfluviale dove dominano sedimenti quali le argille soffici (con coesione inferiore a 70kPa); laddove queste argille hanno un indice di plasticità IP superiore a 30% sono suscettibili, in caso di sisma, di cedimenti postsismici significativi dal punto di vista ingegneristico. Pertanto occorre procedere con attente analisi per la mitigazione del rischio sismico in tutti i livelli del processo di trasformazione del territorio, ovvero dalla Pianificazione Territoriale fino alla Progettazione Esecutiva.

2. Per il comune di Voghiera il valore di accelerazione massima orizzontale di picco al suolo, per un periodo di ritorno di 475 anni con smorzamento  $\xi=5\%$ , per  $T=0$ , espressa in frazione dell'accelerazione di gravità  $g$  ( $a_{refg}$ ), è 0,146g. Il fattore di amplificazione F.A. minimo da adottare negli studi per la Pianificazione Territoriale è 1,5 (tabella PIANURA 2, dell'Atto di Indirizzo R.E.R. 112/2007). Difficilmente si misureranno valori di  $V_{s30}$  superiori a 300m/sec, valore sopra il quale l'entità dell'amplificazione scende. La Magnitudo di progetto per le analisi sismiche non è superiore a  $M=5,5$ , e comunque la sua scelta è responsabilità del progettista.

3. In fase di POC, per gli interventi che possono avere attuazione diretta, devono essere svolti gli idonei studi e ricerche per la scelta delle azioni sismiche, per la determinazione degli effetti di sito (amplificazione, liquefazione delle sabbie, cedimenti postsismici in terreni granulari e coesivi soffici) e per la progettazione delle resistenze richieste dall'opera, come previsto dall'atto di indirizzo 112/07, paragrafo 4.2.

4. Nella fase di PUA occorre in ogni caso provvedere ad un Terzo livello di approfondimento – analisi approfondita; devono essere svolti gli idonei studi o ricerche per la scelta delle azioni sismiche, per la determinazione degli effetti di sito (amplificazione, liquefazione delle sabbie in falda, cedimenti postsismici in terreni granulari saturi ed insaturi ed in terreni coesivi soffici, calcolati secondo i metodi della Geotecnica Sismica, indicati nell'Atto di Indirizzo 112/2007). A tal fine è necessario eseguire un corretto numero di verticali indagate, in modo da consentire un'adeguata caratterizzazione geotecnica spaziale dei terreni presenti nell'area di studio.

5. L'area oggetto del PUA deve essere caratterizzata dal punto di vista stratigrafico e geotecnico orientativamente su almeno tre punti, fino a profondità comprese tra 15m e 20m dal p.c., ove cioè gli incrementi di pressione neutra  $u$  delle acque interstiziali, dovute alle onde sismiche, possono essere maggiori del 30% del carico litostatico  $s'_{ov}$ . Il numero delle indagini è comunque a discrezione del progettista delle medesime, in funzione delle strutture geomorfologiche affioranti o sepolte che caratterizzano il sito, in funzione della

sua estensione ed in funzione delle tipologie strutturali delle opere ivi previste. Per valutare l'amplificazione sismica occorre verificare la categoria di suolo del terreno di fondazione, con idonee indagini per la misura della Vs30. La misura diretta della Vs30 è fortemente raccomandata, ma può anche essere ricavata da correlazioni empiriche dai risultati delle prove penetrometriche spinte ad almeno 30m dal p.c..

6. Anche per gli ambiti di riqualificazione urbana, in funzione del tipo di intervento previsto, sono richieste le prescrizioni del comma precedente.

7. Nelle fasi successive della progettazione definitiva ed esecutiva dei singoli fabbricati e delle relative opere di fondazione, rimangono fermi gli obblighi previsti dal D.M. 14/01/2008.

8. Nel caso di opere che possano essere attuate attraverso interventi diretti, lo strumento urbanistico di riferimento per gli imprescindibili approfondimenti geologici, geotecnici e sismici sarà il RUE, il quale di volta in volta stabilirà quali adempimenti dovranno essere attuati. Nel caso di struttura strategica e/o di opera di rilevante interesse dal punto di vista territoriale e ambientale tali adempimenti, se non eseguiti nel PSC, dovranno essere attuati in fase di predisposizione del RUE stesso.

#### **Art. 2.20 Tutela delle acque sotterranee**

1. Ferme restando le definizioni di cui all' art. 94, commi 1,2 del D.lgs. n 152 del 03 aprile 2006 e successive modificazioni, e i relativi divieti per la salvaguardia delle captazioni acquedottistiche, sono oggetto delle disposizioni di tutela di cui al presente articolo le aree ricadenti nelle:

- a. zona di tutela assoluta, costituita dall'area immediatamente circostante alla captazione;
- b. zona di rispetto, costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta.

2. Il perimetro di tutela assoluta delle captazioni attive ad uso idropotabile, è definito, con criterio geometrico, in una circonferenza del diametro di ml 10, da misurarsi dal centro della condotta di risalita delle acque.

3 All'interno dei perimetri di tutela assoluta è vietata qualsiasi trasformazione fisica o dell'uso diversa da quelle richieste dall'esercizio degli impianti di captazione.

4. Il perimetro dell'area di rispetto delle captazioni attive ad uso idropotabile, è definito, con criterio geometrico, in una circonferenza del diametro di ml 200, da misurarsi dal centro della condotta di risalita delle acque.

5. Nella zona di rispetto sono vietati gli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di

- utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - h) gestione di rifiuti;
  - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - m) pozzi perdenti;
  - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
  - o) scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o 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 che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
  - p) lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici;
  - q) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee.

6. All'interno dei perimetri delle aree di rispetto è ammissibile la costruzione di infrastrutture per la mobilità, a condizione che siano attuate misure di protezione efficaci ad evitare ogni dispersione di agenti inquinanti nel suolo, da definirsi mediante apposito studio di impatto ambientale integrativo del progetto dell'opera.

#### **Art. 2.21 Omissis**

#### **Art. 2.22 Omissis**

#### **Art. 2.23 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

1. Il PSC individua nella Tav. 3 gli stabilimenti esistenti a rischio di incidente rilevante rientranti nel campo di applicazione del D.M. 9/05/2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante", nonché il perimetro della relativa "area di danno", sulla base degli elementi conoscitivi disponibili e aggiornati alla data di adozione delle presenti norme.

2. Il RUE deve comprendere uno specifico elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti" (RIR) di cui all'art.4 del D.M. 9/05/2001, con il quale provvede a regolamentare gli usi e le trasformazioni ammissibili all'interno delle aree di danno, tenendo conto del tipo di rischio e della pianificazione di emergenza esterna. Fino all'approvazione del suddetto elaborato tecnico RIR, il territorio interessato dall'area di danno è soggetto ai vincoli di destinazione

definiti dalla tabella 3b del DM 9/05/2001, secondo quanto disposto dal medesimo DM e dall'art. 13 della L.R. 26/2003.

3. Per quanto riguarda la possibilità di insediamento ex-novo di stabilimenti a rischio di incidente rilevante ovvero di modifiche a stabilimenti esistenti che comportino la classificazione come RIR, si rimanda ai successivi art. 4.4 e 5.4.



## **TITOLO III - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: QUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO**

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

#### **Art. 3.1 Gestione del paesaggio, paesaggi identitari e Unità di Paesaggio.**

1. Il paesaggio svolge un ruolo importante in quanto elemento dell'ambiente e del contesto di vita delle popolazioni, sia nelle aree urbane che in quelle rurali, sia per i paesaggi con caratteristiche eccezionali che per quelli della vita quotidiana. Pertanto è obiettivo strategico del PSC supportare politiche attive di salvaguardia, gestione e corretta pianificazione dei paesaggi che caratterizzano il territorio comunale. Le azioni di salvaguardia, gestione e corretta pianificazione dovranno essere orientate ai seguenti obiettivi:

- a) migliorare e rafforzare la conoscenza ed il valore identitario del patrimonio paesaggistico e culturale per la Comunità locale;
- b) favorire la trasmissione alle future generazioni del patrimonio paesaggistico e culturale nelle medesime o in migliori condizioni di conservazione;
- c) creare attorno ad esso autonome iniziative imprenditoriali che consentano l'attivazione di flussi economici e la creazione di ricchezza diffusa, per il miglioramento della qualità della vita della Comunità locale tutta.

2. A tale scopo, ed in attuazione di quanto disposto dal PTCP della Provincia di Ferrara, tutto il territorio Comunale viene suddiviso in Unità di Paesaggio (UdP), ovvero in porzioni territoriali omogenee in cui sono riconoscibili e ripetute particolari caratteristiche di aggregazione delle singole componenti paesaggistiche, morfologico ambientali e storico-documentali. E' compito assegnato al RUE il disciplinare i beni culturali, storici e testimoniali che caratterizzano ogni singola UdP, dettando per essi la opportuna disciplina di salvaguardia, gestione e corretta valorizzazione.

L' unità di paesaggio di progetto che interessa il territorio del Comune di Voghiera é l'U.d.P. "Delle Terre Vecchie" di seguito caratterizzata.

#### **Unità di Paesaggio n° 5: "Delle Terre vecchie".**

Interessa per intero il comune di Voghiera e porzioni dei comuni di Argenta, Migliarino, Ostellato e Portomaggiore. Comprende i più antichi dossi, che si dipartono da Ferrara: il dosso dell'antico Po di Ferrara, i dossi del Volano, e del Po di Primaro. E' questo il settore della provincia in cui e' presente già nel '700 la più estesa porzione di pianura asciutta, emersa naturalmente. Anche le depressioni a ridosso degli alvei del Volano e del Primaro si sono progressivamente compattate e presentano una morfologia paesistica omogenea con

le più estese sub-aree asciutte. Questa UdP e' quella che presenta il maggior numero di insediamenti sparsi di valore storico artistico, posti sulle principali direttrici storiche, oltre a frequenti concentrazioni di materiale archeologico. Le tipologie predominanti delle corti rurali sono nettamente quella ad "elementi separati" e quella ad elementi contigui "allineati".

I principali elementi specifici da tutelare sono:

- a) Strade storiche: tracciati della vecchia Statale 16; tracciati della provinciale per Comacchio lungo il Volano; tracciato del paleoalveo dell'antico Po di Ferrara, dosso di Voghiera e Voghenza, provinciale Masi Torello-Ponte Arzana-Rovereto;
- b) Strade panoramiche: i tratti di strada d'argine lungo il Volano ed il Primaro.
- c) Dossi principali: coincidono di fatto con gli elementi sopra citati.
- d) Rete idrografica principale: Po di Volano e Po di Primaro.
- e) Zone agricole pianificate: presenza di alcuni bacini bonificati in limitate zone limitrofe alla UdP della "Gronda".

3. Le UdP costituiscono parametro di valutazione per la coerenza e la sostenibilità degli interventi di trasformazione del territorio, nonché parametro di confronto per la formazione degli strumenti di attuazione del presente Piano. In particolare le UdP costituiscono il contesto di riferimento minimo per la redazione e la valutazione delle istanze di autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42.

4. Il territorio del Comune di Voghiera è parte integrante e strategica del sito UNESCO "Ferrara città del Rinascimento ed il suo Delta del Po", esempio di paesaggio culturale di importanza mondiale, individuato come tale in quanto "Apporta un testimonianza unica o quanto meno eccezionale tradizione culturale di una civiltà vivente o scomparsa" (Criterio iii. per l'iscrizione alla Lista del Patrimonio Mondiale), riconosciuta nelle residenze dei duchi d'Este nel Delta del Po che illustrano in modo eccezionale l'influenza della cultura Rinascimentale sul paesaggio naturale, ed in quanto "Costituisce un esempio rilevante di insediamento umano o di occupazione del territorio, rappresentativi di una cultura minacciata da cambiamenti irreversibili" (Criterio V. della Lista) perché il Delta del Po è un eccezionale paesaggio culturale pianificato che conserva in modo notevole la sua forma originale.

5. In applicazione dell'Intesa Istituzionale sottoscritta il 16 febbraio 2005 per l'elaborazione dello specifico Piano di Gestione, il PSC identifica e perimetra le porzioni di territorio costituenti il sito UNESCO "Ferrara città del Rinascimento ed il suo Delta del Po", separandole tra "aree iscritte" destinate alle azioni di salvaguardia improntate alla massima tutela delle modalità di formazione del paesaggio identitario classificato, e "aree tampone" destinate alle azioni di gestione e di corretta pianificazione, a quelle di promozione della imprenditoria di cui al punto c) del precedente comma 1. nonché alla mitigazione degli effetti di trasformazione del territorio rispetto alle aree iscritte ed alla

realizzazione dei raccordi di rete necessari per inserire correttamente il sito UNESCO nelle differenti UdP del Comune di Voghiera.

6. E' compito del POC recepire le azioni che saranno previste nel Piano di Gestione del Sito UNESCO "Ferrara città del Rinascimento ed il suo Delta del Po" e coordinarle con gli altri programmi di iniziativa pubblica e privata.

#### **Unita' di paesaggio n.5 : "delle Terre vecchie".**

Interessa per intero il comune di Voghiera e porzioni dei comuni di Argenta, Migliarino, Ostellato e Portomaggiore. Comprende i più antichi dossi, che si dipartono da Ferrara: il dosso dell'antico Po di Ferrara, i dossi del Volano, e del Po di Primaro. E' questo il settore della provincia in cui e' presente già nel '700 la più estesa porzione di pianura asciutta, emersa naturalmente. Anche le depressioni a ridosso degli alvei del Volano e del Primaro si sono progressivamente compattate e presentano una morfologia paesistica omogenea con le più estese sub-aree asciutte. Questa UdP e' quella che presenta il maggior numero di insediamenti sparsi di valore storico artistico, posti sulle principali direttrici storiche, oltre a frequenti concentrazioni di materiale archeologico. Le tipologie predominanti delle corti rurali sono nettamente quella ad "elementi separati" e quella ad elementi contigui "allineati".

I principali elementi specifici da tutelare sono:

a) Strade storiche: tracciati della vecchia Statale 16; tracciati della provinciale per Comacchio lungo il Volano; tracciato del paleoalveo dell'antico Po di Ferrara, dosso di Voghiera e Voghenza, provinciale Masi Torello-Ponte Arzana-Rovereto;

b) Strade panoramiche: i tratti di strada d'argine lungo il Volano ed il Primaro.

c) Dossi principali: coincidono di fatto con gli elementi sopra citati.

d) Rete idrografica principale: Po di Volano e Po di Primaro.

e) Zone agricole pianificate: presenza di alcuni bacini bonificati in limitate zone limitrofe alla UdP della "Gronda".

#### **Art. 3.2 Matrici-morfologico-ambientali e itinerari di connessione**

1. Il PSC individua nella Tav. 2 e descrive nella Relazione il sistema di linee portanti, spazi, percorsi di connessione, itinerari e per la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali e storico-culturali alla scala territoriale sovracomunale.

2. In particolare il PSC individua:

- le matrici morfologiche, ambientali e storiche primarie, individuate nel dosso del Primaro-Reno, nel dosso del Volano e nel percorso del canale Circondariale, nonché nel dosso del Sandolo-Padovetere, intese come le strutture portanti non solo della morfogenesi storica del territorio ma anche della sua configurazione e lettura attuale e delle opportunità di valorizzazione delle risorse ambientali e storiche,

- le matrici morfologiche secondarie, identificate nei tracciati dello Scolo Bolognese-Fossa di Porto, della Fossa Bevignante-Fossa sabbiosola e infine nel Canale Dominante Gramigna-Canale Dominante Umana-Scolo Sud.;
  - alcuni itinerari primari che connettono le principali risorse storiche e ambientali puntuali;
  - le aree iscritte e le zone tampone del sito UNESCO “Ferrara città del Rinascimento e il suo Delta del Po”;
3. Il sistema delle matrici morfologiche e degli itinerari costituisce il riferimento territoriale per lo svolgimento di una pluralità di ruoli:
- di integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione;
  - di struttura fondamentale di riferimento per la creazione di itinerari di fruizione e di pacchetti strutturati di offerta turistica;
  - di struttura portante primaria della rete ecologica;
  - di catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per il turismo e il tempo libero.

### **Art. 3.3 Rete ecologica**

1. Il PSC assume l’obiettivo della conservazione e dell’incremento della bio-diversità del territorio.
2. Il PSC identifica nella Tav. 2 la struttura portante della rete ecologica provinciale e locale sulla base del PTCP (variante approvata con delibera del Consiglio provinciale n.140 del 17/12/08) e ulteriormente specificata sulla base delle conoscenze della situazione ecosistemica del territorio alla data di adozione delle presenti norme. Il Comune si riserva di recepire con successivi atti l’individuazione delle “Aree di collegamento ecologico” definita dalla Provincia in applicazione dell’art. 7 della L.R. 17/02/2005 n.6.
3. In funzione della tutela e implementazione della rete ecologica il PSC individua i seguenti elementi funzionali esistenti o di nuova previsione:
- le principali aree di valore naturale ed ecologico, ovvero interessate da progetti o proposte di rinaturalizzazione, ovvero vocate alla valorizzazione degli aspetti naturalistici ed ecologici, fra i quali i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS), che in genere corrispondono ai nodi ecologici principali esistenti;
  - le matrici morfologiche ambientali primarie e secondarie di cui all’articolo precedente, quale struttura portante della rete ecologica, in quanto principali corridoi ecologici esistenti che connettono i maggiori nodi ecologici;
  - le principali connessioni ecologiche da realizzare, attraverso la progettazione e realizzazione di nuovi corridoi, per integrare la rete esistente ed aumentarne l’efficacia nella conservazione e diffusione della bio-diversità.
  - I nuovi nodi da realizzare di rilievo locale di completamento della rete locale, (che possono svolgere il ruolo, ai sensi del PTCP, di ‘stepping stones’).

4. Il PSC promuove la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio, anche attraverso:

- la previsione di idonei accorgimenti mitigativi da associare alla realizzazione delle nuove infrastrutture e delle nuove strutture insediative a carattere economico.-produttivo, tecnologico o di servizio, orientandole ad apportare benefici compensativi degli impatti prodotti anche in termini di realizzazione di parti della rete ecologica;
- la funzione potenziale di corridoio ecologico e di riqualificazione paesistico-ambientale che possono rivestire le nuove infrastrutture per la mobilità, qualora ripensate e progettate non come meri vettori di flussi ma come sistemi infrastrutturali evoluti, dotati di fasce laterali di vegetazione e spazi finalizzati alla funzione di corridoio ecologico.

5. Le aree interessate da SIC o ZPS, le aree ad esse contigue e in generale le aree interessate da connessioni ecologiche costituiscono per il Comune ambiti di localizzazione preferenziale di risorse correlate al Piano Regionale di Sviluppo Rurale indirizzate ad incentivare forme di conduzione delle aziende agricole che possono contribuire a salvaguardare la bio-diversità e a valorizzare l'efficacia dei collegamenti ecologici.

6. Quando i corridoi ecologici esistenti o da realizzare corrispondono ai corsi d'acqua (intesi come alveo, fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente Titolo II, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari che riguardano tali ambiti devono essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche.

7. In tutti i casi in cui ambiti di nuovo insediamento interessino corridoi ecologici ovvero nodi ecologici locali, potranno essere richieste al progetto specifiche prestazioni, nel quadro delle dotazioni territoriali e delle dotazioni ecologiche di cui all'art. A-25 della L.R. 20/2000, in modo che dette aree possano svolgere, compatibilmente con i contenuti già convenzionati, funzioni di salvaguardia ed incremento della biodiversità e della continuità ambientale.

8. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'elaborazione e l'integrazione di specifici progetti pubblici e privati per la realizzazione o miglioramento di elementi della rete ecologica.

#### **Art. 3.4 Strumenti e progetti comunali e sovracomunali per la valorizzazione e aree protette**

1. Il PSC descrive nella Relazione una serie di sistemi di risorse, ciascuno correlato ad una delle matrici morfologiche primarie di cui all'art. 3.2, da fare oggetto di progetti specifici di valorizzazione.

2. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'elaborazione e l'integrazione dei progetti pubblici e privati per la valorizzazione turistica-ricreativa e culturale di singole porzioni del territorio comunale e/o di singoli sistemi di risorse naturali e culturali, specificandone le fonti di finanziamento e valutandone le correlazioni con gli altri programmi

di iniziativa pubblica e privata. Il POC può prevedere ulteriori progetti specifici di valorizzazione oltre a quelli prefigurati dal PSC.

3. Le azioni e le opere che saranno previste e programmate nel Piano di gestione del Sito UNESCO “Ferrara città del rinascimento e il suo Delta del Po” sono recepite e coordinate con gli altri programmi di iniziativa pubblica e privata in sede di elaborazione ed approvazione del POC.

4. Per quanto riguarda le porzioni di territorio ricadenti entro il perimetro del Parco regionale del Delta del Po, il POC recepisce i programmi di intervento predisposti dagli organismi di gestione del Parco e li coordina gli altri programmi di iniziativa pubblica e privata interrelati.

5. Per le porzioni di territorio comunale interessate da perimetrazioni di Siti di Importanza Comunitaria (SIC) ai sensi della direttiva n. 79/409/CEE e/o da Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della direttiva n. 92/43/CEE, il Comune contribuisce alla formazione del Piano di gestione e recepisce nel RUE le misure di conservazione emanate dalla Provincia.

## **INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO.**

### **Art. 3.5 Infrastrutture per la mobilità: assunzione delle determinazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata e previsioni progettuali del PSC**

1. Il PSC recepisce e assume dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare il PRIT e il PTCP, le seguenti previsioni di rilievo sovracomunale relative alle infrastrutture per la mobilità:

- il progetto del nuovo tracciato della S.S. 16 Adriatica dall’altezza di Portomaggiore al confine con la provincia di Ravenna;
- la previsione di qualificazione della Superstrada Ferrara-Mare;

Con riguardo alla Superstrada Ferrara-Mare si condivide e si assume nel PSC la prospettiva di una sua qualificazione e ammodernamento, anche nella forma della sua trasformazione in autostrada a pedaggio, qualora venga realizzata anche la nuova E55.

2. Con riguardo alla “Rete di Base di interesse regionale”, come definita dal PRIT, il PSC prospetta i seguenti interventi di miglioramento e qualificazione:

sulla direttrice Molinella- Ospital Monacale- Voghiera- Cona- Ro, nel tratto in comune di Voghiera: la modifica del tracciato della direttrice, al fine di evitare gli attraversamenti degli abitati di Voghiera e Montesanto; il nuovo tracciato proposto si sviluppa più ad ovest di quello attuale e prevede in prevalenza il riutilizzo e rifacimento di strade locali esistenti;

dovrà essere attentamente valutata l’interferenza del tracciato con l’area di concentrazione di materiali archeologici e con l’immobile vincolato di interesse archeologico, adottando eventuali soluzioni atte a ridurre l’impatto fino a prevedere scostamenti dal tracciato previsto. Inoltre il nuovo tracciato dovrà essere dotato di adeguate fasce di ambientazione finalizzate alla mitigazione dell’impatto.

3. Con riguardo alla rete stradale di interesse provinciale, il PSC prospetta i seguenti interventi di miglioramento e qualificazione:

- In raccordo con l'ente proprietario, interventi di miglioramento della qualità degli spazi sia sulle strade provinciali di attraversamento del centro di Voghiera, attraverso la riorganizzazione dei flussi di traffico e il ridisegno della sede stradale come asse urbano e il miglioramento della percorribilità da parte di pedoni e ciclisti.

- Interventi di integrazione della rete stradale esistente con percorsi pedonali e ciclabili per migliorare la sicurezza e ridurre le interferenze tra traffico veicolare e mobilità lenta

4. Con riguardo alla rete stradale extraurbana di interesse locale (Tipo F ai sensi del succ. art. 3.8), il PSC prospetta i seguenti interventi di miglioramento e qualificazione:

- Recupero della funzionalità di alcuni tratti stradali finalizzato alla valorizzazione di itinerari di connessione strategici (itinerari di fruizione e itinerari culturali), tra cui: via Giotto, via S. Silvestro, via Belvedere.

5. Per quanto riguarda la viabilità urbana, sono indicati nella Tav. 3 i principali interventi prospettati.

6. In sede di POC possono essere individuate ulteriori strade di tipo "F" da realizzare.

7. nella definizione e localizzazione degli interventi di interesse sovra-comunale, in sede di POC, dovrà essere garantita la concertazione istituzionale con le modalità e gli strumenti previsti dalle norme vigenti, nel rispetto dei livelli di competenza attribuiti nonché del PRIT vigente.

### **Art. 3.6 Valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardo alle previsioni di nuove strade e direttive al POC e al RUE.**

1. Le previsioni grafiche del PSC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore di schematizzazione della rete di infrastrutture per la mobilità e di indicazione di massima per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato e la posizione dello stesso, fino alla redazione dei progetti delle singole opere. Fino al momento dell'inserimento di ciascuna specifica previsione nel POC, le previsioni del PSC non comportano vincoli urbanistici di inedificabilità; sulle aree interessate trovano applicazione le altre norme di tutela e quelle relative al tipo di ambito urbanistico in cui ricadono.

2. L'inserimento della previsione di attuazione nel POC, se non è accompagnato da un progetto già approvato, mantiene ancora un valore di schematizzazione e di indicazione di massima nei termini di cui al punto 1, fino all'approvazione del progetto. Con l'inserimento nel POC si determina tuttavia un vincolo urbanistico di inedificabilità sull'area interessata dal tracciato, come individuata nel POC stesso, e su una fascia di rispetto di larghezza corrispondente alla classificazione prevista della strada e alle norme del Codice della Strada per tale tipo di strade.

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

3. Ambientazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali: contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Tali opere e gli eventuali espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto per quanto riguarda le procedure di approvazione, il finanziamento e le procedure di appalto e sono inserite nel POC contestualmente al progetto stesso.

4. Il RUE disciplina:

- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle sedi stradali;
- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto del Codice della Strada;
- i requisiti tipologici minimi delle nuove strade urbane da realizzarsi come opere di urbanizzazione;
- i requisiti tipologici minimi dei percorsi pedonali e ciclabili;
- gli interventi relativi ai passi carrai;
- gli interventi relativi agli impianti esistenti per la distribuzione di carburanti per autotrazione e relative funzioni complementari di servizio all'utenza;
- gli interventi relativi alle strade vicinali e private in ambito rurale.

5. Con riguardo alla rete stradale di competenza comunale, Il POC contiene il programma delle opere di nuova realizzazione e di ammodernamento e miglioramento da realizzarsi nell'arco della sua validità, ivi comprese le opere di ambientazione e mitigazione, la relativa stima preliminare dei costi e le previsioni di finanziamento; contiene inoltre una stima degli oneri per la manutenzione della rete. Per quanto riguarda le strade provinciali e statali, il POC recepisce i programmi di intervento degli altri Enti competenti e provvede alle necessarie armonizzazioni con le opere di competenza comunale.

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

### **Art. 3.7 Classificazione delle strade**

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, il RUE e il POC devono attenersi in via transitoria alla seguente classificazione stabilita dal PSC.

Sono strade extraurbane secondarie – Tipo B: la Superstrada Ferrara-Mare;

Sono strade extraurbane secondarie - Tipo C:

- la Strada Statale 16;

- i tratti esterni ai centri abitati delle strade classificate dal PRIT come “Rete di base regionale” e, correlatamente, le nuove sedi stradali previste dal PSC al precedente art. 3.5 punto 2. Sono inoltre classificate come Tipo C le strade provinciali.

Sono strade extraurbane locali - Tipo F - tutte le strade comunali e vicinali esistenti e di progetto al di fuori dei centri abitati;

Sono strade urbane di quartiere -Tipo E:

- i tratti interni ai centri abitati delle strade classificate come “Rete di base regionale”;

- i tratti interni ai centri abitati di Voghiera, Voghenza delle SP 29 e SP 37. (int.norm. 14)

Sono strade urbane locali - Tipo F - tutte le altre strade esistenti e di progetto interne ai centri abitati.

### **Art. 3.8 Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti**

1. **Fasce di rispetto stradale.** Il RUE deve evidenziare nella propria cartografia le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato, sulla base dello stato di fatto al momento dell'adozione del RUE, della classificazione transitoria di cui all'articolo precedente e delle norme del Codice della Strada e del suo Regolamento di applicazione. Le fasce sono individuate nel RUE in relazione alle strade esistenti e a quelle in corso di realizzazione o di cui sia stato approvato il progetto definitivo. La larghezza delle fasce è pari a quanto stabilito nel Codice della Strada, integrato dalle maggiori ampiezze prescritte secondo le disposizioni del Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT).

2. In caso di:

- approvazione della classificazione definitiva della strade da parte degli organi competenti;
- approvazione di nuovi progetti di strade o di varianti ai progetti precedentemente approvati;
- entrata in esercizio di nuove strade che comportino conseguenti modifiche del ruolo e quindi della classificazione di strade esistenti;

le fasce di rispetto si modificano di conseguenza e sono recepite e riportate nel RUE con deliberazione di Consiglio Comunale, senza che ciò comporti procedura di variante allo stesso.

3. Nelle fasce individuate o modificate a sensi dei commi precedenti si applicano le disposizioni del Nuovo Codice della Strada. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, agli obblighi di sistemazione delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto nel caso in cui siano ricomprese in un PUA. Il RUE detta inoltre disposizioni riguardo alle distanze dalle strade da rispettare all'interno del territorio urbanizzato, nel

rispetto dei valori minimi fissati dal D.M. 1444/1968 e del Regolamento di applicazione del Codice della Strada.

- 3bis. In ottemperanza al Piano di Tutela e Risanamento della qualità dell'aria, occorrerà attenersi in linea di massima al principio di non approvare nuovi insediamenti residenziali, sanitari o scolastici a distanze (calcolate su proiezione orizzontale) inferiori alle seguenti: m 50 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete di base di interesse regionale, della viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale e delle strade urbane classificate come strade di scorrimento;
- m 150 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete autostradale e "grande rete" di interesse nazionale/regionale;

4. **Fasce di rispetto ferroviario.** Il RUE deve evidenziare nella propria cartografia le fasce di rispetto ferroviario; esse vanno evidenziate sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati dalla più vicina rotaia. Nelle fasce di rispetto ferroviario si applicano le norme di cui al D.P.R.. 11/7/1980 n. 753 ed al D.M. 03/08/1981. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, può dettare disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili.

5. **Elettrodotti e relative distanze di rispetto.** Nella Tav. 3 del PSC sono evidenziate con apposite grafie gli elettrodotti esistenti ad alta tensione (pari o superiore a 132 kV ) esistenti e di progetto. Il RUE riporta nella propria cartografia gli elettrodotti (dai 15 a ai 380 kV) e regola i vincoli agli interventi edilizi che operano nelle relative fasce di rispetto in applicazione del Decreto del Ministero dell'Ambiente 28/05/2008 ("Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti), della L.R. 30/2000 e successive modificazioni".

6. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.

#### 7. **Depuratori e relativa fascia di rispetto.**

Nella Tav. 3 del PSC sono individuati i depuratori comunali e le relative fasce di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione delle disposizioni dell'Allegato IV - punto 1.2 - della delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977. In applicazione della richiamata delibera, per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata nei confronti degli insediamenti esistenti, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento ed eventualmente, il ricovero degli impianti in spazi chiusi. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto, escludendo la nuova edificazione salvo che per le porzioni ricadenti all'interno del territorio urbanizzato o in corso di urbanizzazione sulla base di convenzioni vigenti.

**8 Cimiteri e relativa fascia di rispetto.** Nella Tav. 3 del PSC sono individuati i cimiteri e le relative fasce di rispetto cimiteriale di ampiezza corrispondente alle determinazioni vigenti al momento dell'adozione del PSC. L'ampiezza delle fasce di rispetto cimiteriale può essere variata secondo le procedure previste dalla legge senza che ciò comporti variante al PSC. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto.

**9. Impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva.** Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 e successive eventuali modificazioni e integrazioni, e della L.R. 30/2002, nonché dello specifico piano provinciale di settore (PLERT).

**10. Impianti fissi per la telefonia mobile.** La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni e della L.R. 30/2002. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:

- nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, o su edifici comunque destinati a tali usi;
- sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
- nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli di cui agli artt. 2.2, , 2.4, 2.5, 2.7, 2.9, 2.14, 2.15,.;
- nelle fasce di rispetto della viabilità panoramica di cui all'art. 2.10 comma 2.

Nel rispetto dei vincoli di cui al precedente capoverso, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata dal RUE in quanto interventi edilizi e da un apposito regolamento tecnico comunale.

**11. Gasdotti e relative fasce di rispetto.** Nella Tav. 3 del PSC è indicato il tracciato dei principali gasdotti esistenti e di progetto che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni. Il RUE detta disposizioni specifiche riguardo agli interventi ammissibili in prossimità dei gasdotti e delle cabine di decompressione e alle procedure per la verifica del rispetto delle norme di tutela vigenti.

**12. Conduttura per prodotti chimici.** Nella Tav. 3 del PSC è indicato il tracciato di una conduttura primaria per il trasporto di prodotti chimici (ammoniaca). Il RUE detta disposizioni specifiche riguardo agli interventi ammissibili in prossimità della conduttura.

**13. Impianto di interesse militare.** Nella Tav. 3 del PSC è individuato l'impianto di interesse militare e il perimetro di pertinenza del radiofaro Il RUE detta disposizioni specifiche riguardo agli interventi ammissibili all'interno del perimetro di pertinenza nel rispetto delle norme di tutela sovraordinate vigenti.



## **TITOLO IV - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI GENERALI PER LO SVILUPPO URBANO**

### **Art. 4.1 Classificazione generale del territorio comunale**

1. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera d) della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in tre categorie: territorio urbanizzato, territorio potenzialmente urbanizzabile e territorio rurale.

2. Il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistemate per usi urbani, o in corso di attuazione, e i singoli lotti interclusi. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella Tav. n. 3, il centro storico, gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti da riqualificare, gli ambiti specializzati per attività produttive.

3. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica, nella Tav. n. 3, gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive.

### **CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

#### **Art. 4.2 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e relative funzioni complementari**

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo illustrate nella "Relazione Generale", il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano per una capacità insediativa aggiuntiva di 29.700 mq di Sc, pari a 270 nuovi alloggi. Di questi si stima che

a) circa 4.049 mq di SC (pari a circa 37 alloggi) sono realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi approvati e in corso di attuazione;

b) circa 16 sono realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi ordinari di addensamento o sostituzione negli ambiti urbani consolidati, di norma disciplinati dal RUE o mediante interventi attuabili tramite PUA sempre ricompresi negli ambiti urbani consolidati.2. Resta pertanto da programmare attraverso la pianificazione operativa l'attuazione di un massimo: di 23.853 mq di SC, pari a 217 alloggi, secondo il parametro di conversione definito all'art. 1.7. Per questi 217 alloggi il PSC stabilisce che potranno essere realizzati urbanizzando parti degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ivi compresi quelli che riguardano aree edificabili già previste nel pre-vigente PRG e non attuate;

3. Le stime di cui alle lettere a) e b) del punto 1 si intendono fissate dal PSC e non oggetto di verifica in sede di pianificazione operativa.

4. Con riferimento alla potenzialità edificatoria programmabile attraverso il POC, di cui al comma 2, il PSC assume l'obiettivo che una parte possa essere costituita da edilizia pubblica o per l'edilizia in affitto a canone convenzionato, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli. Tale quota costituisce quindi una capacità edificatoria riservata all'Amministrazione Comunale, realizzabile nel quadro dell'attuazione degli ambiti per nuovi insediamenti o negli ambiti da riqualificare in aggiunta ai diritti edificatori riconosciuti alle proprietà dei suoli, nelle aree che saranno acquisite alla disponibilità dell'Amministrazione comunale secondo le regole della perequazione urbanistica di cui al successivo art. 4.7.

5. La capacità insediativa di cui al precedente punto 1 non comprende, in quanto non stimabile e comunque ritenuta di entità non destinata a modificare l'equilibrio complessivo dell'offerta, la quota di nuovi alloggi aggiuntivi realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sulla base della disciplina degli interventi ordinari che sarà stabilita dal RUE nei limiti di cui al Titolo V delle presenti norme:

#### **Art. 4.3 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per la popolazione**

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

- popolazione residente all'anno di elaborazione del PSC (2001): 3.944 abitanti;
- popolazione residente all'orizzonte temporale di riferimento del PSC (anno 2020): in considerazione dello scenario demografico di cui al Quadro conoscitivo che prevede una diminuzione della popolazione; si assume cautelativamente a riferimento la medesima popolazione attuale.

2. In materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione, la dotazione-obiettivo pro-capite, in assenza di determinazioni diverse da parte del PTCP, è stabilita pari a 30 mq. per abitante, pertanto, in relazione alla popolazione prevista, la dotazione-obiettivo complessiva all'orizzonte temporale di riferimento è pari a mq. 118.320.

3. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC risultano attuate, o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, aree per attrezzature e spazi collettivi per circa 108.315 mq, oltre alle aree in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, il PSC assume l'obiettivo di acquisire e realizzare ulteriori dotazioni per 10.005 mq.

4. Pur senza escludere il ricorso alle procedure di esproprio ove occorra, si prevede di ottenere le ulteriori aree per dotazioni che si rendessero necessarie prioritariamente attraverso l'attribuzione a tali aree di diritti edificatori, alle condizioni e nei limiti stabiliti al successivo art. 4.6, il trasferimento di tali diritti edificatori negli ambiti per nuovi

insediamenti, e la conseguente acquisizione gratuita delle aree nell'ambito dell'attuazione di tali ambiti.

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

Nella definizione di tali dotazioni-obiettivo, il POC formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo di cui al precedente punto 2.

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

- verifica lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;
- sulla base dello stato dei servizi, definisce, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana che si intende mettere in attuazione, il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori, l'eventuale quantità di aree da cedere anche al di sopra dei valori minimi di cui al punto seguente, nonché, ove occorra, la localizzazione di tali aree (orientativa o vincolante, a seconda delle esigenze, a discrezione del POC stesso);
- individua gli eventuali ulteriori interventi (acquisizione o esproprio di aree, sistemazione di aree, realizzazione di attrezzature....) da attuarsi direttamente da parte del Comune nell'arco di validità del POC stesso, la relativa quantificazione di spesa di massima e le previsioni di finanziamento.

**6. Concorso alla realizzazione delle dotazioni: direttive al RUE e al POC.** Per tutti gli interventi edilizi il RUE e il POC, ciascuno con riguardo agli interventi di propria competenza, stabiliscono a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi; tale quantità minima potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso e comunque, salvo il caso di cui al punto seguente, dovrà essere non inferiore a 65 mq. ogni 100 mq. di SC, considerando che l'abitante teorico corrisponda mediamente a 45 mq. di SC.

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

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

Negli interventi programmati dal POC ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare tali quantità minime devono essere effettivamente realizzate e cedute, non potendo essere monetizzate. E' compito del POC stabilire inoltre, per ogni intervento o comparto, la quota di aree da sistemare a parcheggio pubblico e la quota da sistemare a verde pubblico ovvero da destinare ad altri tipi di servizi. Qualora siano previsti nel POC

interventi ricadenti nel centro storico o negli ambiti consolidati, il POC stesso stabilisce gli eventuali casi di possibile monetizzazione parziale o totale.

Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura superiore a 75 mq. ogni 100 mq. di SC, la convenzione del PUA dovrà prevedere la cessione gratuita di tali quantità eccedenti, con l'onere della loro sistemazione a carico dei soggetti attuatori.

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

#### **Art. 4.4 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni**

1. Il PSC definisce i criteri di localizzazione e dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie sulla base di una programmazione dell'offerta definita in forma associata fra i Comuni di Argenta, Migliarino, Ostellato, Portomaggiore e Voghiera, tenendo conto:

- della dislocazione, dell'assetto e dello stato di infrastrutturazione degli attuali insediamenti specializzati per attività produttive;
- dell'assetto esistente e previsto delle infrastrutture primarie per la mobilità delle persone e delle merci: viabilità primaria, scali ferroviari, idrovia.

2. In base a tale programmazione sovracomunale sono individuati:

- a) due "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale" di cui promuovere prioritariamente lo sviluppo e in cui concentrare gli investimenti per la loro qualificazione come Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), e precisamente in comune di Ostellato (area 'SIPRO') e in comune di Argenta ( sistema bipolare costituito dalle due aree produttive poste rispettivamente nel capoluogo – Via Copernico – e a S.Biagio);
- b) tre "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale", di cui promuovere lo sviluppo e di cui avviare la qualificazione dal punto di vista logistico, infrastrutturale e ambientale come APEA, e precisamente: in comune di Portomaggiore (Ripapersico), in comune di Voghiera (presso Gualdo), e in comune di Migliarino (ambito di nuovo impianto in fregio all'Idrovia, da destinare ad attività connesse alla nautica ed eventuali attività logistiche connesse all'idrovia);

3. In coerenza con la scelta di concentrare l'ulteriore offerta di aree insediabili per nuove attività produttive prioritariamente ed essenzialmente negli ambiti di cui al comma precedente, le altre aree produttive individuate nel PSC sono definite ambiti specializzati di rilievo comunale, finalizzati essenzialmente al consolidamento e sviluppo delle attività locali.

4. Nel territorio comunale sono considerati idonei all'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante esclusivamente gli ambiti da qualificare come APEA di cui al precedente comma, a condizione che l'area di danno sia interamente interna al perimetro dello stabilimento.

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

- ambiti specializzati per attività produttive attuati o in corso di attuazione per una ST di 225.715 mq.
- nuovi ambiti specializzati per attività produttive per una ST di 216.267 mq.

6. Per quanto riguarda le attività commerciali si considera idoneo il solo ambito produttivo di Gualdo per l'insediamento di medio-grandi strutture di vendita non-alimentare.

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

8. **Attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti produttivi.** Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi secondari negli ambiti specializzati per attività produttive la dotazione obiettivo di aree per attrezzature e spazi collettivi, in assenza di determinazioni diverse da parte del PTCP, è assunta pari al 15% della superficie territoriale interessata. Per quanto riguarda i nuovi insediamenti commerciali, terziari e turistici la dotazione obiettivo è pari a 100 mq. ogni 100 mq. di nuova superficie che verrà edificata o ridestinata a tali usi.

9. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC risultano attuate, o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, aree per attrezzature e spazi collettivi ricomprese negli ambiti specializzati per attività produttive per circa 16.600 mq, attuati oltre alle aree in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate questa dotazione rappresenta il 7,5% della ST degli ambiti specializzati per attività produttive attuati o in corso di attuazione, il PSC assume l'obiettivo di incrementare tale dotazione per avvicinare l'obiettivo di cui al comma 8.

10. **Programmazione dello sviluppo delle dotazioni.** Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula una previsione di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi riferiti alle attività produttive e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi.

Nella definizione di tali dotazioni-obiettivo, il POC formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo di cui al precedente punto 5, attenendosi in linea di massima ai seguenti indirizzi orientativi, pur potendo discostarsene motivatamente:

- negli insediamenti produttivi secondari: il 5% della superficie territoriale sistemato a parcheggi pubblici e il 10% della superficie territoriale sistemato a verde;
- per le dotazioni riferite agli insediamenti produttivi terziari: 40 mq. ogni 100 mq. di superficie edificata per parcheggi pubblici e 60 mq. ogni 100 mq. sistemato a verde

11. **Concorso alla realizzazione delle dotazioni nel caso di nuovi ambiti specializzati per attività produttive.** Per la realizzazione di insediamenti produttivi secondari nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC stabiliscono a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi

- nella misura minima del 15% della superficie territoriale interessata dall'intervento per gli insediamenti produttivi secondari;

- nella misura minima 100 mq. ogni 100 mq. di SC edificata per gli insediamenti produttivi terziari (commerciali, direzionali, ricettivi o assimilabili),

E' compito del POC stabilire, anche differenziando per ciascun intervento:

- la quantità minima di tali aree che dovrà essere sistemata a parcheggi;
- le caratteristiche e funzioni della sistemazione a verde delle aree restanti a verde attrezzato fruibile oppure con alberature ad alto fusto in funzione della mitigazione dell'impatto paesaggistico, o ancora in funzione ecologica.

#### **Art. 4.5 Dotazioni ecologico-ambientali**

1. Contribuiscono alle dotazioni ecologico-ambientali del territorio:

- le fasce di tutela dei corsi d'acqua di cui all'art. 2.3;
- le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui all'art. 2.4, con particolare riferimento a quelle lungo i corsi d'acqua;
- le fasce di attenzione degli elettrodotti esistenti, i corridoi di fattibilità degli elettrodotti di progetto e le fasce di rispetto delle emittenti radio-televisive, ai fini del contenimento e riduzione dei bersagli esposti ad inquinamento elettromagnetico;
- le fasce di rispetto dei depuratori e le fasce di rispetto dei cimiteri, individuate nella Tav. 1, ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;
- le fasce di rispetto stradale e ferroviario, ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico dalle sorgenti mobili verso gli edifici;
- le aree urbane a verde pubblico e a verde privato, ai fini del mantenimento di standard di qualità ambientale degli insediamenti urbani e del contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo urbano;
- la fascia di attenzione al contorno degli stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante individuate ai sensi del successivo art. 5.4;
- le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti stabilite nel successivo art. 5.8.

2. Per quanto riguarda gli ambiti per nuovi insediamenti per residenza e servizi e i nuovi ambiti specializzati per attività produttive, il PSC stabilisce standard minimi di permeabilità del suolo rispetto alla superficie territoriale da rispettare nei piani attuativi, ai fini dello sviluppo delle dotazioni ecologiche; tali standard sono definiti, rispettivamente, nei successivi articoli 5.5, e 5.7.

## PEREQUAZIONE URBANISTICA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### Art. 4.6 Perequazione urbanistica e diritti edificatori

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

2. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree nelle quali, ai sensi del PSC, sono possibili significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.

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

4. I diritti edificatori (DE) sono espressi in mq. di SC per ogni mq. di ST (superficie territoriale dell'area interessata).

5. L'entità dei diritti edificatori è definita come segue in relazione alle seguenti casistiche di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di potenzialità edificatoria ai sensi del PRG previgente):

A) **Nel territorio urbanizzato**, come individuato nella Tav. 3, nel caso di aree inedificate di modesta dimensione tali da essere considerate ricadenti negli **ambiti urbani consolidati o nel centro storico**, possono essere riconosciuti in sede di POC diritti edificatori (da trasferire altrove) esclusivamente nei casi in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali:

- A1) in generale: DE = da 0,25 a 0,30 mq./mq..
- A2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo punto 7 : DE = 0,10 mq./mq.;

B) **Nel territorio urbanizzato**, come individuato nella Tav. 3, nel caso di aree edificate o prevalentemente edificate ricadenti in **ambiti da riqualificare** o in porzioni di ambiti urbani

consolidati da assoggettare a PUA, per le quali, ai fini della riqualificazione, si preveda la generale sostituzione e trasformazione urbanistica degli insediamenti esistenti (ristrutturazione urbanistica):

- B1) in generale: DE = da 0,20 a 0,35 mq./mq..
- B2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo punto 7 : DE = 0,08 mq./mq.;

C) **Nel territorio urbanizzato**, come individuato nella Tav. 3, nel caso di aree libere non urbanizzate di dimensioni superiori al singolo lotto, tali da essere considerate **ambiti per nuovi insediamenti urbani**:

- C1) in generale: DE = da 0,15 a 0,22 mq./mq..
- C2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo punto 7 : DE = da 0,05 a 0,08 mq./mq.;

D) **Nel territorio urbanizzabile**, come individuato nella Tav. 3, negli **ambiti per nuovi insediamenti urbani**:

- D1) in generale: DE = da 0,12 a 0,20 mq./mq.
- D2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo punto 7 : DE = da 0,03 a 0,08 mq./mq.;

E) **Nei precedenti casi C) e D)**, qualora l'area risultasse classificata come zona C ai sensi del previgente PRG e con un indice di edificabilità superiore:

- E1) in generale: DE = da 0,18 a 0,25 mq./mq.
- E2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo punto 7 : DE = da 0,05 a 0,10 mq./mq.;

F) **Nel territorio urbanizzabile**, come individuato nella Tav. 3, nei **nuovi ambiti specializzati per attività produttive**:

- F1) in generale: DE = 0,25 a 0,45 mq./mq.
- F2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo punto 7 : DE = 0,10 mq./mq.;

G) **Nel territorio rurale** nel caso di aree che il Comune intenda acquisire gratuitamente per la realizzazione di infrastrutture o opere di interesse generale, ovvero opere ed interventi per l'attuazione della rete ecologica:

- DE=0,03 a 0,08 mq./mq.

6. Nei casi in cui il PSC stabilisce un intervallo di valori, anziché un valore unico, è demandata al POC la precisazione del valore del Diritto edificatorio, fermo restando che in ciascun POC a tutte le aree che vengano inserite nella programmazione per essere

interessate da trasformazioni, e che ricadano nella medesima casistica, deve essere attribuito lo stesso valore del Diritto edificatorio.

7. Per “aree interessate da vincoli sostanziali all’edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC” si intendono le aree ricadenti:

- nelle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione, di cui all’art. 3.8, comma 5;
- nelle fasce di rispetto dei gasdotti, di cui all’art. 3.8, comma 11;
- nelle fasce di rispetto dei depuratori, di cui all’art. 3.8, comma 7;
- nelle fasce di rispetto cimiteriale, di cui all’art. 3.8, comma 8;
- nelle “zone di tutela dei corsi d’acqua” di cui all’art. 2.2;
- nelle “zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale” di cui all’art. 2.4;
- nelle “zone di tutela naturalistica” di cui all’art. 2.5;
- nel sistema forestale e boschivo di cui all’art. 2.7;
- nei complessi archeologici e nelle aree di concentrazione di materiali archeologici di cui all’art. 2.14, esclusi i casi di aree classificate come aree di concentrazione di materiali archeologici (punto b2, comma 2, art. 2.14) ove a seguito dell’esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, sia stata accertata l’assenza di materiali archeologici;

8. L’entità dei diritti edificatori come definita al punto 5 lettere A), B), C), D), E) si riferisce ad un’utilizzazione degli stessi per destinazioni d’uso residenziali, di servizio e terziarie. (attività commerciali, uffici, servizi e ogni altra attività compatibile con la residenza). Nel caso in cui dei diritti edificatori derivanti da casistiche di cui alle lettere A), B), C) vengano trasferiti in ambito specializzato per attività produttive (per realizzare destinazioni d’uso previste in detti ambiti) l’entità dei diritti edificatori trasferiti è aumentata moltiplicandola per 1,7.

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

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

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

- nel caso di edifici ad uso abitativo, in condizioni abitabili: 100% della SC dell'edificio realizzata attraverso regolare titolo abilitativo;
- nel caso di edifici ad uso diverso da quello abitativo, in condizioni usabili: 60% della SC dell'edificio;
- nel caso di edifici in condizioni non abitabili o non usabili: 0% della SC dell'edificio.

La sussistenza di condizioni effettive di abitabilità o usabilità viene stabilita al momento dell'inserimento dell'immobile nel POC.

10. In tutti e tre i casi di cui al punto precedente, la SC legittimamente in essere che venga conservata, ovvero la SC derivante dai diritti edificatori riconosciuti alla proprietà degli edifici che vengano demoliti o ceduti al Comune, in quanto preesistente, non va computata nella capacità insediativa massima aggiuntiva prevista dal PSC nel precedente art. 4.2 e dal POC per lo specifico comparto di attuazione.

11. I diritti edificatori non esauriscono il dimensionamento della capacità insediativa massima aggiuntiva stabilita dal PSC all'art. 4.2 con riguardo alle previsioni di sviluppo urbano. Nella capacità insediativa complessiva è compresa la quota di edificabilità riservata all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, da localizzarsi negli ambiti per nuovi insediamenti in aggiunta ai diritti edificatori riconosciuti alle proprietà dei suoli.

#### **Art. 4.7 Modalità di attuazione del PSC**

1. Gli interventi di trasformazione, di tutela, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio in coerenza con gli obiettivi del PSC da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio sono individuati dal Piano Operativo Comunale (POC) e sono da questo disciplinati nel rispetto delle disposizioni di tipo generale del RUE, in quanto applicabili. Il POC è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti. Il POC disciplina inoltre le modalità attuative degli interventi programmati, prevedendo l'obbligo di preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, pubblico o privato, ovvero, nel caso siano stati sufficientemente precisati nel POC stesso gli interventi da effettuare, procedure di attuazione diretta, attraverso il rilascio del permesso di costruire subordinato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

2. L'attuazione degli interventi edilizi ordinari non programmati dal POC avviene nel rispetto delle norme del RUE. In particolare il RUE disciplina gli interventi edilizi nel centro storico, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive già attuati, nel territorio rurale. Il RUE inoltre disciplina gli interventi ordinari ammissibili sugli edifici esistenti negli ambiti da riqualificare, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive di cui non sia programmata l'attuazione nel POC, ovvero in attesa dell'attuazione delle trasformazioni previste dal POC. Gli interventi disciplinati dal RUE si attuano per procedura diretta, senza obbligo di preventiva approvazione di un PUA; il RUE può individuare casi specifici o determinate tipologie di intervento per i quali il permesso di costruire è condizionato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

3. Il RUE disciplina le procedure di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi e di presentazione, esame e approvazione dei piani urbanistici attuativi e dei progetti unitari accompagnati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

4. Il POC:

- a) individua le aree ricadenti negli ambiti da riqualificare e negli ambiti urbanizzabili (di cui agli artt. 5.3, 5.5 e 5.7) da interessare con interventi di trasformazione urbanistica;
- b) individua le aree ricadenti negli ambiti consolidati o nel centro storico che l'Amministrazione comunale intende acquisire per finalità pubbliche;
- c) definisce il perimetro e l'estensione di ciascun comparto di attuazione, anche a forma di 'arcipelago', da attuare con un unico PUA, ovvero definisce le regole e le condizioni per la costituzione di comparti ad arcipelago, anche comprendenti aree di cui alla lettera b) se opportuno;
- d) per ciascun comparto stabilisce le linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare, la capacità insediativa da realizzare, le destinazioni d'uso previste, anche in forma di quote percentuali massime e minime per ciascuna destinazione d'uso o gruppo di destinazioni d'uso, l'estensione massima della superficie fondiaria pertinenziale all'edificazione e il correlato obbligo di cessione al Comune delle restanti aree;
- e) per ciascun comparto, descrive le principali caratteristiche fisico-morfologiche, sociali ed economiche degli interventi da realizzare e individua graficamente lo schema di massima della viabilità, le porzioni ove concentrare la nuova edificazione, le aree da sistemare e cedere al Comune come attrezzature e spazi collettivi, la specifica funzione a cui tali aree vanno destinate, le dotazioni ecologiche e ambientali da realizzare, nonché, eventualmente, l'individuazione degli edifici preesistenti da conservare o da demolire;
- f) definisce il livello di cogenza delle individuazioni grafiche di cui alla lettera precedente ovvero i limiti di ammissibilità di eventuali scostamenti in sede di PUA;
- g) definisce le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e le opere di infrastrutturazione, o di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi a carico, in tutto o in parte, dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000;

5. Nella definizione della capacità insediativa da realizzare in ciascun comparto, il POC tiene conto:

- dei diritti edificatori spettanti alla proprietà del suolo di tutte le aree facenti parte del comparto;
- degli eventuali ulteriori diritti edificatori spettanti alla proprietà di edifici preesistenti compresi nel comparto, ai sensi dell'art. 4.6 punto 9;

Nei comparti comprendenti ambiti per nuovi insediamenti, in aggiunta alla capacità insediativa derivante dai suddetti diritti edificatori, il POC stabilisce la quota da realizzarsi di edificabilità riservata all'Amministrazione comunale per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, secondo quanto stabilito all'art. 4.2 punto 4.

6. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti sia aree ricadenti in ambiti

urbani consolidati diverse, purché si tratti di aree contigue e funzionalmente correlate. In tali casi, fermi restando i diritti edificatori spettanti alle prime e la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto.

7. Per selezionare, tra tutte quelle individuate dal PSC, le aree nelle quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o di riqualificazione e per formare i comparti da attuarsi con un unico PUA, il Comune può attivare procedure concorsuali di evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e le prestazioni definite dal PSC. Al concorso possono prendere parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili interessabili da trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune può stipulare, ai sensi della L.241/90 o della L.R. 20/2000 un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

7bis. Il POC contiene un apposito elaborato denominato "Documento programmatico per la qualità urbana" che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

8. Il POC contiene inoltre un piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici, per un orizzonte temporale quinquennale, una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale. A tal fine contiene:

- l'indicazione degli obiettivi e delle prestazioni da raggiungere in materia di offerta di servizi pubblici e di pubblica utilità;
- l'indicazione dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale;
- l'indicazione delle opere pubbliche da realizzarsi, quale strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali o regionali;
- ove siano già disponibili i progetti definitivi delle opere pubbliche, l'individuazione delle eventuali aree interessate da vincoli espropriativi e l'elenco delle rispettive proprietà (L.R. 37/2002);
- l'indicazione degli interventi o azioni da realizzare in materia di erogazione di servizi pubblici, anche in correlazione e coordinamento con i programmi e gli investimenti delle aziende erogatrici di pubblici servizi;
- la stima degli oneri derivanti all'Amministrazione Comunale dalle opere e interventi di cui sopra, al netto degli oneri che potranno essere messi a carico di soggetti privati ovvero di altri Enti o società pubbliche e la stima delle risorse finanziarie e delle fonti finanziarie con cui farvi fronte.

9. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:

- dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
- dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L. 19 ottobre 1998, n. 366.

10. Il POC dovrà inoltre disporre, sulla base di quanto individuato e previsto nelle cartografie del PSC Tavole n. 1, 2 e 3, un progetto di riqualificazione che metta a sistema i beni sparsi (ville, delizie, beni storici puntuali, aree boscate, ecc.) governando con attenzione le trasformazioni che, data la fragilità del sistema in questione, possono comprometterne le valenze.

11. Il PSC inoltre dispone che il POC valuti e consideri le dinamiche introdotte dal Polo di Cona sul territorio comunale con riferimento al sistema insediativo, infrastrutturale, ambientale e paesaggistico, con particolare attenzione a quanto previsto dall'art. 3.1. e in accordo con quanto assunto dal precedente comma 10. Il Documento Programmatico del POC dovrà definire le azioni da mettere in atto al riguardo.



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

### TERRITORIO URBANIZZATO

#### Art. 5.1 Centro storico

1. **Definizione.** Costituiscono i centri storici, i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici.

2. **Determinazioni del PSC.** Sono considerati “centri storici” in coerenza con l’elenco dei centri storici del PTCP: Voghiera e Voghenza.

Il PSC individua i fattori generali di criticità:

- Per il centro storico di Voghiera e Voghenza, negli impatti causati dal traffico di attraversamento, anche di mezzi pesanti. I flussi di automezzi limitano l’utilizzo del tratto urbano della strada Cona-Portomaggiore quale principale elemento di collegamento fra gli insediamenti di Voghiera e Voghenza.

3. Gli obiettivi generali e specifici da perseguire sono: la qualificazione degli spazi pubblici, la tenuta e qualificazione delle attività commerciali e di servizio, la sicurezza e gradevolezza della fruizione da parte dei pedoni, il riordino dei tessuti edilizi e dei corpi di fabbrica privi di pregio storico e testimoniale, oltre a più specifici obiettivi descritti nel cap 4 della Relazione.

4. Nel centro storico:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

5. OMISSIS

6. Il PSC individua all’interno del centro storico le unità edilizie di interesse storico-architettonico e la relativa categoria di tutela, ai sensi del precedente art. 2.12. Il RUE specifica la disciplina particolareggiata degli interventi ammissibili in ciascuna delle altre unità di intervento precisando le categorie di tutela da applicarsi alle singole unità edilizie.

7. Il POC individua gli interventi da attuarsi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni, per lo sviluppo delle attività economiche e sociali, per la tutela e valorizzazione del tessuto storico. Il POC può individuare e disciplinare inoltre le eventuali porzioni che siano da sottoporre a nuova strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di

cui alla L.R. n. 19 del 1998. Può infine individuare eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.6 punto 5 lettera A), e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

## **Art. 5.2 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati**

1. **Definizione.** Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio, nonché le aree in corso di recupero e riqualificazione sulla base di piani di recupero approvati e vigenti.

2. **Determinazioni del PSC.** Questi ambiti, ivi comprese le attrezzature e spazi collettivi che in essi ricadono, coprono una superficie territoriale di circa 1.011.543 mq (esclusi i CS). All'interno di questi ambiti il PSC individua con diverse grafie:

- a) porzioni di particolare interesse in quanto caratterizzate da presenza o contiguità di elementi di pregio storico-testimoniale o di pregio ambientale (complessi di edifici tutelati, giardini privati di pregio e simili) da salvaguardare e valorizzare;
- b) porzioni caratterizzate da omogeneità di impianto urbanistico, e di norma buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato, in quanto frutto di piani attuativi unitari;
- c) porzioni caratterizzate da minore qualità ambientale o particolari problematiche di qualità urbana (ad es. in relazione alla vicinanza con infrastrutture o impianti produttivi o a carenze locali di dotazioni, in part. di parcheggi) per le quali bisognerà verificare le possibilità di innalzamento dei livelli qualitativi ambientali anche attraverso opportune mitigazioni;
- d) le porzioni in corso di completamento sulla base di PUA vigenti prevalentemente attuati, di norma caratterizzati da omogeneità di impianto urbanistico e buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato;
- e) porzioni nelle quali possono prospettarsi interventi di sostituzione di entità significativa che devono essere governati e disciplinati in sede di POC attraverso PUA.
- f) le principali dotazioni territoriali (le attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovralocale o di particolare rilievo urbano, i depuratori, i cimiteri, le stazioni ferroviarie);

3. **Obiettivi da perseguire.** Il tessuto urbano di questi ambiti può richiedere interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento o sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana e senza sostanziali incrementi della

densità edilizia media. Nel territorio urbano consolidato il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e, ove occorra, l'incremento delle dotazioni territoriali;
- il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- il consolidamento e rafforzamento delle funzioni di servizio e commerciali in particolare negli assi urbani di cui al precedente punto 2 lettera c);
- la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, completamento e sostituzione, evitando in linea di massima rilevanti incrementi del carico urbanistico in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- la valorizzazione dei percorsi di connessione e delle relazioni di intervisibilità fra l'area urbana e le principali risorse ambientali al suo contorno;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza degli utenti più deboli, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle aree centrali e negli assi commerciali;
- l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, e del verde di vicinato nelle eventuali situazioni puntuali di carenza;
- gli interventi rivolti a favorire il trasporto pubblico e la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono fra loro le scuole, le aree di concentrazione dei servizi pubblici e privati, le stazioni e le fermate del trasporto pubblico.

4. **Capacità insediativa.** Negli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una modesta capacità insediativa aggiuntiva esclusivamente derivante dal completamento dell'attuazione di PUA approvati e in corso di avanzata realizzazione, escludendo quindi gli ANS1, ovvero da interventi in singoli lotti non attuati di piccola dimensione o da interventi di ampliamento o sostituzione, di entità non quantificabile e comunque trascurabile, o ancora per realizzazione di attrezzature collettive. In termini di stima si valuta la possibilità di un incremento di carico urbanistico pari a circa 53 alloggi.

5. **Direttive al RUE: parametri edilizi ed ambientali.** Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito in sottoambiti, in relazione alle: differenti condizioni di attuazione, differenti densità edilizie medie o diversi mix di funzioni insediate e insediabili, anche tenendo conto delle individuazioni di cui al precedente punto 2, e distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi viarie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi.

6. Il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili, di recupero, di cambio d'uso, di eventuale ampliamento o addensamento, ove opportuno, e di sostituzione edilizia, anche differenziando i parametri ambientali ed edilizi nei diversi sub-ambiti, e in particolare individua quelle zone, fra le quali in linea di massima quelle di cui al precedente punto 2 lettera a), nelle quali gli interventi vanno limitati al solo recupero senza ampliamenti o

addensamenti. In ogni caso il RUE non può prevedere, negli interventi di nuova edificazione o di ampliamento o sostituzione, parametri edilizi ed ambientali superiori ai seguenti:

- UF max = 0,60 mq./mq. o preesistente quando sia superiore;
- H max = 9 m. o H preesistente quando sia superiore.

7. Per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo di norma interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste nel PUA, e comunque entro i limiti dei parametri di cui sopra. Per le aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE può disporre la conferma delle prescrizioni contenute nei piani stessi anche dopo la loro formale scadenza ovvero definire diverse e specifiche disposizioni nel rispetto del presente articolo.

8. Per le aree ricadenti nelle individuazioni di cui al punto 2 lettera e), il RUE disciplina gli interventi ordinari ammissibili in assenza di determinazioni del POC, nei limiti degli interventi di recupero, anche con modesti ampliamenti entro il 20% della SC esistente. Sono esclusi i cambiamenti di destinazione d'uso.

9. Per le aree pubbliche già destinate a spazi e attrezzature collettive in essere e per quelle destinate a far parte del demanio pubblico in forza di convenzioni o atti d'obbligo, il RUE può definire i parametri edilizi ed ambientali per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi

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

11. Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili e le relative condizioni e limiti di compatibilità, anche differenziandole per sub-ambiti, tenendo conto delle individuazioni di cui al precedente punto 2; il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano considerate ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC. Per quanto riguarda le attività commerciali di medio-grande dimensione sono ammesse nelle unità edilizie ove siano preesistenti alla data di adozione del PSC,

12. **Direttive al POC.** Il POC può individuare e disciplinare, di norma comunque entro i parametri edilizi ed ambientali di cui al punto 6:

- gli interventi di sostituzione e cambio d'uso attuabili nelle aree di cui al comma 2 lettera e), e le loro modalità attuative attraverso un PUA o un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto d'obbligo;
- altri particolari interventi che sia opportuno attuare tramite un PUA;

- particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi di cui al precedente punto 6;
- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
- eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.6 punto 5 lettera A), e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.
- particolari interventi di notevole consistenza in termini di SC realizzabile che sia opportuno attuare tramite un PUA.

13. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti, purché si tratti di aree contigue e funzionalmente correlate; in tali casi, ferme restando la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle prime e i diritti edificatori spettanti alle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto anche in deroga ai parametri di cui al precedente punto 6.

### **Art. 5.3 Territorio urbanizzato : ambiti da riqualificare**

*OMISSIS*

### **Art. 5.4 Ambiti specializzati per attività produttive**

1. **Definizione.** Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati.

2. **Capacità insediativa .** In questi ambiti la capacità insediativa è pari a quella esistente, incrementata essenzialmente dal completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati e in corso di realizzazione ed eventuali interventi di sostituzione o integrazione edilizia.

3. **Obiettivi da perseguire.** Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
- la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti rilevanti connessi a determinate sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;
- il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese;

- per l'ambito di Gualdo la sua qualificazione come area ecologicamente attrezzata.

4. **Destinazioni d'uso.** Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate dal RUE fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- per quanto riguarda le attività commerciali, fatte salve quelle eventualmente già in essere, è ammissibile esclusivamente il nuovo insediamento di medie strutture di vendita, considerando le medio-piccole e le medio-grandi, di prodotti non alimentari, nonché il commercio all'ingrosso per un massimo complessivo di 5.000 mq di superficie di vendita per ambito;
- per il solo ambito di Gualdo è ammissibile anche l'insediamento di grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari compatibilmente al Piano Operativo Insediamenti Commerciali della Provincia di Ferrara;
- la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale; è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- le attività turistiche ricettive non sono ammesse;
- sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali solo in quanto parti delle APEA, volte quindi allo smaltimento dei residui prodotti interni all'area produttiva;
- sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

5. **Modalità attuative.** Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione sono disciplinati dal RUE e avvengono di norma per intervento diretto; è tuttavia possibile prevedere e disciplinare nel POC specifici interventi di trasformazione di particolare rilevanza.

Tutti gli interventi edilizi e le modifiche del processo produttivo anche di natura non edilizia che determinano l'insorgenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR), nonché le modifiche di natura edilizia e non edilizia riguardanti stabilimenti RIR in essere che comportino aggravio di rischio, sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto sono, relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, disciplinati dal PSC e dal POC.

6. **Parametri edilizi ed ambientali.** Fatte salve le aree in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano fino alla scadenza delle relative convenzioni i parametri definiti dal rispettivo PUA, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali per gli insediamenti produttivi, anche distinguendo le zone a diversa densità media; nel caso di interventi di nuova costruzione, sostituzione o ampliamento i parametri stabiliti dal RUE devono comunque rispettare i seguenti:

Q max = 50% della SF;

UF max = 0,6 mq./mq.;

7. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi; stabilendone parametri edilizi ed ambientali

8. Nelle eventuali unità edilizie a tipologia residenziale e nei complessi di edifici ex-rurali che ricadano negli ambiti specializzati per attività produttive, il RUE può prevedere interventi di cambiamento d'uso nella direzione dell'omogeneizzazione con le destinazioni d'uso dell'ambito; può inoltre consentire la permanenza e consolidamento di tali presenze purché non si incrementino le condizioni di conflittualità con il contesto produttivo.

#### **9. *Stabilimenti RIR.***

Il PSC individua l'ambito specializzato per attività produttive di Gualdo da qualificare come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) come l'unico ambito idoneo all'insediamento ex-novo ovvero trasferimento di stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti, a condizione che l'area di danno sia interamente compresa entro il perimetro dello stabilimento. Negli altri ambiti specializzati per attività produttive non è ammesso l'insediamento ex-novo di stabilimenti classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente.

10. Nel caso di stabilimenti già esistenti alla data di adozione del PSC, qualora, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientrino nelle tipologie indicate dal Dlgs 334/99 e s.m., questi dovranno assicurare (nel caso di permanenza in loco), anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento R.I.R., fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente secondarie e o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.

11. Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati, ambiti di riqualificazione o di integrazione del tessuto urbano, ambiti per nuovi insediamenti urbani.

12. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, nel caso di ampliamento o ristrutturazione, nonché di modifiche anche non edilizie, di uno stabilimento esistente che determinano l'insorgenza della classificazione di stabilimento a rischio di incidente rilevante, come pure nel caso di modifiche comportanti aggravio di rischio per gli stabilimenti RIR in essere, il soggetto gestore, di cui alla lett.d, comma 1, art. 3 del Dlgs 334/99, dovrà allegare alla proposta di intervento l'analisi delle relative aree di danno che non dovranno comunque determinare situazioni di incompatibilità nei termini suddetti. Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, sono, disciplinati dal POC ovvero con specifica variante al POC.

## TERRITORIO URBANIZZABILE

### Art. 5.5 Ambiti per nuovi insediamenti urbani

1. **Definizione.** Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono costituiti dalle parti del territorio che potenzialmente potrebbero essere interessati da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione, ai fini dell'espansione del tessuto urbano e dell'incremento delle relative dotazioni territoriali.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua nella Tav. 3 ambiti per nuovi insediamenti urbani per una superficie territoriale complessiva pari a 540.753mq..

Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani il PSC individua tre tipologie di aree:

- a) ambiti (ANS1) in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati;
- b) porzioni (ANS2) utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti per la residenza e i servizi, nonché per i relativi spazi per attrezzature e spazi collettivi;
- porzioni (ANS3) utilizzabili prevalentemente o esclusivamente per opere di urbanizzazione, infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi, e come dotazioni ecologiche e ambientali: Qualora siano soggette a vincoli sostanziali all'edificazione per disposizioni legislative o regolamentari sovraordinate al PSC di cui all'art 4.6 punto 7, esse saranno utilizzabili entro i limiti derivanti dal rispetto dei vincoli stessi<sup>1</sup>;

3. **Obiettivi generali.** Negli ambiti per nuovi insediamenti il POC deve perseguire i seguenti obiettivi:

- lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili;
- il progressivo potenziamento delle dotazioni pubbliche urbane di Voghiera, presso Belriguardo

4. **Destinazioni d'uso.** Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono destinati prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private complementari e compatibili con la funzione

---

<sup>1</sup> L'esatta perimetrazione di tali vincoli può modificarsi in conseguenza dell'eventuale modificarsi del vincolo sovraordinato a cui sono soggette; in particolare può modificarsi in applicazione di specifiche disposizioni dell'art. 3.8.

residenziale. Il POC definisce per ciascun comparto le funzioni ammissibili e la quota minima e massima di funzioni non residenziali da prevedere nel PUA, quest'ultima potrà essere stabilita entro il valore massimo del 30% della capacità edificatoria del comparto. Non sono ammissibili strutture commerciali medio-grandi e grandi.

5. **Capacità insediativa.** La capacità insediativa massima realizzabile negli ambiti per nuovi insediamenti urbani è stabilita ai sensi dell'art. 4.2 punti 2 e 3. Essa sarà costituita in parte da diritti edificatori attribuiti alle proprietà delle aree ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, e in parte dalla capacità edificatoria riservata all'Amministrazione comunale per edilizia pubblica o convenzionata, di cui all'art. 4.2 punto 4.

6. La realizzazione della capacità insediativa massima di cui sopra non richiede l'utilizzazione e trasformazione urbanistica di tutte le aree ricomprese negli ambiti di cui al presente articolo, la cui utilizzazione urbana deve pertanto intendersi solo potenziale.

7. Ai fini della VALSAT, si stabilisce che la potenzialità edificatoria realizzabile negli ambiti per nuovi insediamenti potrà essere così distribuita in sede di pianificazione operativa

- una quota non inferiore al 55% del totale della potenzialità edificatoria, pari a mq 13.119, potrà essere realizzata negli ambiti per nuovi insediamenti all'insieme degli abitati di Voghiera, Voghenza;
- non più del 45% del totale della potenzialità edificatoria, pari a mq 10.734, potrà essere realizzata nella frazione di Gualdo, Ducentola e Montesanto.

La suddetta proporzione può essere modificata in ciascun POC salvo il rispetto del tetto massimo di mq 10.734 nelle frazioni.

8 **Modalità di attuazione: direttive al POC.** Gli ambiti per nuovi insediamenti si attuano nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC, il quale:

- stabilisce quali parti degli ambiti per nuovi insediamenti sono da attuarsi nel periodo della sua validità ed eventualmente individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione, anche 'ad arcipelago', che potranno anche comprendere porzioni di ambiti diversi, ai fini del trasferimento dei relativi diritti edificatori;
- per ciascun comparto individuato, stabilisce la capacità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante da diritti edificatori attribuiti alle aree del comparto stesso, quella attuabile per trasferimento di ulteriori diritti edificatori e quella riservata all'Amministrazione comunale per edilizia pubblica o convenzionata; in linea di massima e salvo eccezioni motivate, UT sarà non superiore a 0,30 mq/mq;
- individua le aree nelle quali concentrare l'effettiva edificazione, anche attraverso trasferimenti di diritti edificatori da area ad area, e le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi;
- stabilisce la quota massima di superficie che può essere destinata a pertinenza privata degli edifici (superficie fondiaria), e la cessione gratuita al Comune di tutta la restante superficie del comparto; orientativamente l'UF (calcolato come media sull'insieme delle superfici fondiarie di ciascun PUA) sarà definito in circa 0,4/0,5 mq/mq e comunque mai inferiore a 0.25 mq./mq.;
- può individuare le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori, ovvero

esplicita le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento;

- può eventualmente stabilire la percentuale massima della capacità edificatoria del comparto che potrà essere effettivamente edificata nell'arco di validità del POC stesso.

9. **Contenuti dei PUA.** Ciascun comparto si attua attraverso l'approvazione di un PUA. Il PUA individua:

- a) le superfici fondiari nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori attribuiti alle proprietà del comparto;
- b) le superfici fondiari, distinte da quelle precedenti, destinate ad ospitare la capacità edificatoria prevista dal POC per successivi trasferimenti di diritti edificatori ovvero attribuita all'Amministrazione comunale;
- c) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- d) le superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi, nel rispetto delle quantità minime di cui all'art. 4.3 comma 5 in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista;
- e) le superfici destinate a dotazioni ecologiche ed ambientali.

La convenzione che accompagna il PUA deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui alle precedenti lettere b), c), d) ed e).

10. **Parametri edilizi ed ambientali** Con riferimento all'articolazione degli ambiti di cui al precedente punto 2, il PUA deve rispettare i seguenti parametri ambientali:

a) nelle porzioni utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti per la residenza e i servizi, nonché per i relativi spazi per attrezzature e spazi collettivi:

- SP minima = 20% della ST;
- H max = 3 piani fuori terra
- quota minima di aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi: 25 mq. per ogni 100 mq di SC;

b) nelle porzioni di cui al precedente punto 2, lettera c) saranno realizzabili prevalentemente o esclusivamente sistemazioni a verde, attrezzato o non attrezzato per la fruizione, attrezzature e spazi collettivi, parcheggi e altre opere di urbanizzazione primaria, altre dotazioni urbane o ecologiche, comunque entro i limiti consentiti dai tipi di vincolo a cui l'area è soggetta.

11. **Compiti del RUE.** Il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi diretti attuabili sugli immobili preesistenti in attesa degli interventi di nuova urbanizzazione, nonché quelli attuabili successivamente al completamento dei PUA, dopo la scadenza della relativa convenzione.

12. **Indirizzi e prescrizioni particolari per ciascun ambito.** Rimandando alla Relazione del PSC per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche e degli obiettivi di ciascun ambito e alle schede di VALSAT per quanto riguarda le condizioni, i limiti e le prescrizioni specifiche a cui il POC e i PUA devono attenersi, di seguito si riporta, per ciascun ambito individuato con numero progressivo ovvero per gruppi di ambiti, una breve descrizione e i principali parametri edilizi da rispettare. La capacità insediativa massima è quella qui

espressa in mq. di SC, mentre la capacità insediativa espressa in alloggi o abitanti nella scheda di Valsat costituisce una stima non vincolante.

*VOGHIERA*

**ANS2 (1)**

L'area si trova a ridosso della strada di attraversamento del centro abitato, interclusa fra l'insediamento di più antica matrice e recenti e nuove urbanizzazioni.

Capacità insediativa max= 999 mq;

Interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale;

**ANS2 (2) e ANS3 (2)**

L'area si estende a sud-est dell'abitato, presso un'area in corso di edificazione.

Capacità insediativa max= 4.066mq (ANS2) + 819 mq (ANS3);

Esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale (ANS2); verde e attrezzature pubbliche (ANS3);

**ANS2 (3)**

L'ambito si estende a sud-ovest dell'abitato, in continuità con l'insediamento di più antica formazione.

Capacità insediativa max= 24.185 mq;

Esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale;

**ANS2 (4)**

L'ambito si estende ad ovest dell'abitato, in continuità con l'insediamento di più antica formazione.

Capacità insediativa max= 25.993mq ;

Esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale;

**ANS3 (1)**

L'area si estende a nord del complesso di Belriguardo.

Capacità insediativa max= 577 mq;

Interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso prevalente: parcheggi, verde e attrezzature pubbliche

#### *VOGHENZA*

##### **ANS2 (5)**

L'ambito si estende a nord e ad est dell'abitato di Voghenza.

Capacità insediativa max= 11.445 mq;

Esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale;

##### **ANS2 (6)**

L'ambito si estende ad est dell'abitato di Voghenza.

Capacità insediativa max= 3.087 mq;

Esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale;

#### *GUALDO*

##### **ANS2 (7)**

L'ambito si estende a sud e ad est fra l'abitato di Gualdo e la nuova strada in previsione.

Capacità insediativa max= 8.042 mq;

Esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale;

##### **ANS2 (8)**

L'ambito si estende ad est dell'abitato di Gualdo.

Capacità insediativa max=2.992 mq;

Esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale;

##### **ANS2 (9)**

L'ambito si estende ad est di villa Mazza.

Capacità insediativa max=5.066 mq;  
Esterno al territorio urbanizzato;  
Destinazione d'uso: attrezzature e servizi

### **ANS2 (13)**

L'ambito si estende ad sud dell'abitato di Gualdo lungo la provinciale per Voghiera.  
Capacità insediativa max= 8.281 mq;  
Esterno al territorio urbanizzato;  
Destinazione d'uso: attrezzature e servizi

### **ANS2 (14) e ANS3 (3)**

L'ambito si estende a ovest dell'abitato di Ducentola  
Capacità insediativa max= 7.506 ma (ANS2) + 604 mq (ANS3).;  
Esterno al territorio urbanizzato;  
Destinazione d'uso prevalente: residenziale, servizi e attrezzature sportive;

## *DUCENTOLA*

### **ANS2 (10)**

L'ambito si estende a sud, fra l'abitato di Ducentola e la superstrada.  
Capacità insediativa max=4.713 mq;  
Esterno al territorio urbanizzato;  
Destinazione d'uso prevalente: residenziale;

### **ANS2 (11)**

L'ambito si estende a nord dell'abitato di Ducentola  
Capacità insediativa max=4.343 mq;  
Esterno al territorio urbanizzato;  
Destinazione d'uso prevalente: residenziale;

## *MONTESANTO*

### **ANS2 (12)**

L'ambito si estende a sud dell'abitato di Montesanto.  
Capacità insediativa max=10.782 mq;

Esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale;

## **Art. 5.6 Omissis**

## **Art. 5.7 Nuovi ambiti specializzati per attività produttive**

1. **Definizione.** I nuovi ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio destinate ad essere urbanizzate per l'insediamento di attività produttive, secondarie e terziarie.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua nuovi ambiti specializzati per attività produttive per un totale di 216.267 mq. di ST.

3. **Obiettivi da perseguire.** Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo di un'offerta qualificata di opportunità di sviluppo delle attività economiche e nel contempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti stessi. In particolare per l'espansione dell'ambito specializzato produttivo di Gualdo l'attuazione dovrà avvenire secondo i requisiti e le prestazioni di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

4. **Destinazioni d'uso.** Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate nel POC e nei PUA fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- per quanto riguarda le attività commerciali, fatte salve quelle eventualmente già in essere, è ammissibile esclusivamente il nuovo insediamento di medie strutture di vendita non aggregate, considerando le medio-piccole e le medio-grandi, di prodotti non alimentari, nonché il commercio all'ingrosso per un massimo complessivo di 5.000 mq di superficie di vendita per ambito. Le aggregazioni di medie strutture di vendita, l'insediamento di centri commerciali o di strutture di vendita di tipologia superiore alla media struttura, sono ammesse unicamente negli ambiti appositamente validati in sede di POIC. E' ammesso il commercio all'ingrosso
- per il solo ambito di Gualdo è ammissibile anche l'insediamento di grandi strutture di vendita di prodotto non alimentari compatibilmente al Piano Operativo Insediamenti Commerciali della Provincia di Ferrara;
- la residenza può essere ammessa solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale;
- le attività turistiche ricettive non sono ammesse;
- gli stabilimenti RIR sono ammessi nei soli ambiti classificati idonei ed individuati ai sensi del successivo comma 7;
- sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali;
- sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

5. **Modalità attuative e parametri edilizi ed ambientali.** Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli interventi si attuano sulla base della programmazione temporale del

POC, previa approvazione di un PUA esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POC, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed ambientali:

UT max = 0,50 mq./mq.;

SP min = 15% della ST

6. Il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi diretti attuabili sugli immobili preesistenti in attesa degli interventi di nuova urbanizzazione e quelli attuabili successivamente al completamento dei PUA e alla scadenza della relativa convenzione.

7. **Ambiti idonei agli stabilimenti RIR.** Si applicano le disposizioni di cui all'art. 5.4 comma 9 e seguenti. Per i nuovi ambiti specializzati per attività produttive considerati idonei all'insediamento di stabilimenti RIR, dovranno essere previste aree verdi con funzione di separazione e filtro a confine con ambiti del territorio rurale o gli ambiti di cui agli art. 5.2, 5.3, 5.5, anche al fine della mitigazione degli impatti in caso di incidente rilevante. In tali aree non possono essere realizzate costruzioni le cui funzioni confliggano con la funzione primaria di dotazione ecologica. In ogni caso la loro sistemazione non va orientata alla fruizione del verde, ma alla formazione ad esempio di fasce alberate (qualora idonee in relazione agli scenari incidentali) con associazioni vegetali tali da aumentarne la funzione ecologica di protezione, trattenimento di polveri ed inquinanti nel caso di emissioni, e dotate anche di zone d'acqua quali ad esempio vasche di laminazione ed argini in terra di protezione, ecc..

#### **Art. 5.8 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti**

1. Negli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, di cui agli artt. 5.5 e 5.7 gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. Le prestazioni di cui ai punti 2, 3,4, 5 e 8 vanno applicate inoltre anche ai più consistenti interventi di trasformazione urbana programmati dal POC negli ambiti da riqualificare. A tal fine il PUA, o il progetto unitario convenzionato ove il POC consenta questa procedura, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono.

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

3. Ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, in particolare in conformità alle norme e procedure di

cui alla L. R. 29-09-2003, n. 19, “Norme in materia di Riduzione dell’Inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico” e della rispettiva Direttiva Regionale di cui all’atto G.R. 2263/29/12/05.

4. Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d’uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il PSC (Relazione Geologica facente parte del Cap. B del Quadro Conoscitivo, e relativi allegati cartografici), che sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. Il POC, stabilisce l’assetto fisico-morfologico del suolo e dell’edificazione e gli interventi attuabili, nelle aree degli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, oltre che in conformità alle considerazioni contenute nelle schede di ambito contenute nella VALSAT, anche mediante adeguata analisi geologica finalizzata alla definizione del giudizio di fattibilità geologico geotecnica delle previsioni urbanistiche, di cui al punto H, del D.M. 11/03/1988 e con i contenuti di cui alla circolare regionale 1288/83. Il PUA o il progetto di intervento devono essere accompagnati da modellazione geologica e modellazione geotecnica ai sensi di legge e delle disposizioni del RUE.

5. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche. Al fine di non incrementare gli apporti d’acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e, se necessario, da sistemi di accumulo per le acque bianche. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d’acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall’Autorità idraulica competente. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata.

6. Le caratteristiche dimensionali e funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell’invarianza idraulica, dall’Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. Il Comune, d’intesa con l’Autorità idraulica competente, promuove la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi; la loro localizzazione dovrà essere precisata in sede di pianificazione operativa, anche sulla base di eventuali indicazioni orientative già espresse in sede di PSC; le aree necessarie possono essere individuate come dotazioni ecologiche. Per quanto riguarda gli altri aspetti relativi alle interferenze fra nuove opere previste nel PSC e strutture di bonifica, siano esse di carattere tecnico che ecologico-ambientale, in sede di pianificazione operativa saranno definite le condizioni di reciproca compatibilità sulla base di un’analisi puntuale caso per caso tra i tecnici consorziali e i tecnici comunali.

7. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l’impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento

ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel POC e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;

- che il rilascio graduale delle acque dagli invasi di laminazione ai corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto d'acqua, avvenga con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente;
- che l'ufficiosità dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

8. Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto ovvero di opere di laminazione, si deve intendere:

- che la firma della convenzione può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state appaltate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto stesso, sulla base della convenzione stessa;
- che l'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'agibilità, può avvenire quando tali opere sono state completate e collaudate.

9. Per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, in sede di pianificazione operativa deve essere accertata, attraverso un'adeguata indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. In sede di approvazione del PUA devono essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

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

11. Riguardo ai nuovi ambiti specializzati per attività produttive, all'interno del POC, qualora siano previste attività idroesigenti, si dovranno produrre indagini volte a valutare la compatibilità della attività da insediarsi con le risorse idriche disponibili.

## TERRITORIO RURALE

### Art. 5.9 Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione

1. Nel territorio rurale il PSC, il RUE e il POC perseguono i seguenti obiettivi:
  - l'equilibrio idrogeologico, sia attraverso le attività agricole, sia attraverso gli interventi di manutenzione della regimazione idraulica e di ripristino delle aree degradate, in coerenza con gli strumenti di piano e regolamentari delle Autorità di Bacino competenti per territorio;
  - la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
  - la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale, dell'efficienza della rete ecologica di cui all'art. 3.3 e in particolare la salvaguardia e miglioramento della biodiversità;
  - la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse forme di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale;
  - la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili; la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole; la promozione di modelli colturali compatibili con la tutela delle risorse naturali; in particolare l'estensione delle superfici a coltura biologica o integrata ai fini del contenimento degli apporti chimici;
  - lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica secondo gli indirizzi di cui all'art. 3.2; la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici
  - il riuso del patrimonio edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale non più utilizzato per l'agricoltura, per funzioni (residenziali, ricettive, agrituristiche e di turismo rurale, ricreative, assistenziali, ristorative e di animazione turistica, ecc.) compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili;
  - l'efficienza delle reti infrastrutturali e della sentieristica, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali.
2. Il PSC, in applicazione dell'art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000, articola il territorio rurale in due tipi di ambiti:
  - a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000; si considera tale il territorio rurale ricadente nell'Unità di Paesaggio "delle Terre vecchie", nell'Unità di Paesaggio "della Gronda".
  - b) l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'art. A-18. della L.R. 20/2000 non è presente nel territorio comunale.
3. Il PSC individua inoltre nel territorio rurale:
  - a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpatisi di edifici prevalentemente residenziali;
  - b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;

- c) le principali aree non agricole specificamente destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
- d) i principali impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;
- e) le aree di valore naturale ed ambientale soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II, e le aree naturali protette di cui all'art. 3.4.

4. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio rurale devono essere coerenti con le disposizioni di cui al precedente art. 3.1 (Unità di paesaggio come rappresentate nella Tav. 1), e con le direttive ed indirizzi del PTCP riguardo a ciascuna Unità di paesaggio contenute nella Relazione del PTCP stesso.

5. Tutte le trasformazioni dei suoli ricadenti nel territorio rurale che comportino utilizzazioni diverse da quelle a scopo colturale, e che siano suscettibili di compromettere l'efficiente utilizzazione a tale scopo dei predetti suoli, sono subordinate alla dimostrazione dell'insussistenza di alternative ovvero della loro maggiore onerosità, in termini di bilancio economico, ambientale e sociale complessivo, rispetto alla sottrazione di suoli all'utilizzazione a scopo od alla compromissione dell'efficienza di tale utilizzazione.

6. I progetti di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità che interessino il territorio rurale devono nei limiti del possibile salvaguardare la funzionalità delle aziende agricole interessate e contribuire al riordino funzionale del territorio.

#### **Art. 5.10 Direttive al RUE e al POC**

1. Il RUE, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000, integrate dalle seguenti direttive, disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze, anche per le funzioni non connesse con l'agricoltura che si considerino compatibili con il contesto rurale, definendone le condizioni di compatibilità; disciplina gli interventi di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, definendone i relativi parametri edilizi ed ambientali, nonché gli interventi ordinari di realizzazione delle opere di infrastrutturazione e di mitigazione ambientale.

2. Salvo i casi espressamente citati nei punti seguenti del presente articolo, nel territorio rurale le nuove costruzioni, sono ammesse esclusivamente per le esigenze delle attività agricole e zootecniche e per le esigenze abitative degli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP), come definiti all'art. 1.7.

3. Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, il RUE favorisce gli interventi di recupero edilizio e di riuso, in particolare degli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico testimoniale, di cui agli artt. 2.12 e 2.13, non solo per le esigenze delle attività agricole, degli imprenditori agricoli, dei servizi all'agricoltura e delle attività agrituristiche, ma anche per un largo ventaglio di altre destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici, fra le quali la residenza, le attività di servizio e terziarie, le attività culturali, ricreative, sociali, assistenziali, religiose, turistiche, ricettive.

4. Per gli edifici preesistenti non soggetti a tutela, il RUE può consentire interventi di recupero e riuso compatibili con le loro caratteristiche di sagoma e strutturali e purché non in contrasto con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche; in ogni caso è esclusa la trasformazione ad uso abitativo di edifici con originaria destinazione diversa, mentre può essere consentita la trasformazione ad uso abitativo di porzioni non abitative di edifici con originaria destinazione mista, ossia per abitazione e per servizi agricoli. Nel caso di demolizione degli edifici esistenti non soggetti a tutela, in sede di POC può essere riconosciuta una contropartita pari ad una quota limitata della SC demolita da realizzare anche con diversa localizzazione. Con riguardo agli esistenti impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di tipo interaziendale o industriale, il RUE può disciplinare interventi di ammodernamento e potenziamento, anche con eventuale ampliamento della SC entro il limite del 50% della SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme. Per interventi più consistenti si applica il successivo comma 17.

5. In connessione con il riuso di edifici esistenti e in relazione alle nuove destinazioni, il RUE può disciplinare la realizzazione di:

- opere di urbanizzazione;
- attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;
- attività sportive e ricreative che per la loro esecuzione non comportino la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici pavimentate;
- attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili;
- tettoie, nonché altri manufatti non configurabili come edifici, purché si tratti di manufatti di modeste dimensioni e di basso impatto paesaggistico.

6. Va escluso l'insediamento di nuove attività produttive secondarie, pur potendosi consentire il consolidamento di quelle già insediate con ampliamenti sino al 50% della SC esistente per il soddisfacimento delle esigenze produttive. Ampliamenti superiori sono realizzabili esclusivamente ai sensi dell'art.5.10 punto 17 lettera a). Per gli impianti produttivi di cui all'art. 5.9 punto 3 lettera b) come individuati in cartografia, va consentito il consolidamento, lo sviluppo ed eventualmente l'ampliamento delle attività insediate; nel caso di cessazione e dismissione dell'attività vanno ricercate le condizioni per la riconversione ad altro uso, esclusa la residenza, ovvero la demolizione degli impianti, la bonifica e il ripristino ambientale del sito, ed eventualmente il recupero per attività turistiche, ricreative e di valorizzazione ambientale. In base ad un accordo con le proprietà, in sede di POC, possono essere riconosciute contropartite in termini di diritti edificatori proporzionate ai costi di demolizione e bonifica.

7. Per quanto riguarda le attività commerciali, va favorita la permanenza degli esercizi di vicinato, anche nella forma di esercizi multi-servizio, e, limitatamente agli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva, può essere eventualmente consentito anche il loro insediamento ex-novo, mentre va escluso l'insediamento di nuove strutture di vendita di media o grande dimensione. E' comunque ammessa e va favorita la vendita diretta dei prodotti da parte delle aziende agricole.

8. Nei nuclei residenziali rurali di cui all'art. 5.9 punto 3 lettera a) vanno consentiti tutti gli interventi di recupero, riuso, ampliamento, demolizione e ricostruzione degli edifici, atti a consolidare il nucleo stesso, escludendo peraltro le nuove costruzioni in aree libere, salvo che per le esigenze delle imprese agricole di cui al comma 11.

9. Nelle aree che siano specificamente destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili, ovvero in quelle che vengano a ciò destinate in sede di POC, vanno consentiti gli interventi edilizi per tali funzioni, di norma attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti. Solo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano sufficienti ed idonei per le esigenze di tali attività, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II ove applicabili, il POC può prevedere anche interventi di ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche tradizionali e locali, sulla base di accordi con i privati di cui alla L.241/90 o alla L.R.20/2000 eventualmente comprensivi dell'impegno alla demolizione e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività.

10. Per gli edifici aziendali funzionali alle attività agricole nonché alle attività aziendali di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, gli interventi vanno riferiti ad un'unità di intervento costituita dall'unità aziendale agricola. Il RUE definisce una soglia di edificabilità per ettaro, una soglia di edificabilità complessiva per azienda e una dimensione aziendale minima nel rispetto delle quali gli interventi edilizi di potenziamento di centri aziendali preesistenti si attuano con semplice titolo abilitativo diretto. La dimensione aziendale minima va stabilita sensibilmente più elevata per gli ambiti di rilievo paesaggistico rispetto agli ambiti ad alta vocazione produttiva di cui all'art. 5.9 punto 2. Interventi in aziende di dimensione inferiore a quelle stabilite, interventi che richiedano un'edificabilità superiore alle suddetta soglia, nonché interventi che comportino la realizzazione di nuovi centri aziendali in aziende che ne siano sprovviste possono essere consentiti sulla base della presentazione di una documentazione integrativa (Piano di investimenti aziendale) atta a dimostrare la congruità della richiesta rispetto agli investimenti previsti e al reddito atteso, e attraverso sottoscrizione di una convenzione relativa agli impegni di investimento.

11. Per gli edifici abitativi per gli IAP e le loro famiglie, il RUE disciplina gli interventi ammissibili, con semplice titolo abilitativo da parte degli IAP, nelle aziende già dotate di abitazioni. La possibilità di realizzare edifici abitativi in aziende di nuova formazione o che comunque ne siano sprovviste dovrà essere condizionata ad una dimensione minima della superficie aziendale, sensibilmente più elevata per gli ambiti di rilievo paesaggistico rispetto agli ambiti ad alta vocazione produttiva, ed alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo relativa agli impegni di investimento.

12. Salvo che per le esigenze abitative degli IAP e delle loro famiglie, è ammesso l'ampliamento di edifici abitativi preesistenti alla data di approvazione delle presenti norme nel rispetto di tutte le condizioni;

- non si tratti di edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-testimoniale, di cui agli artt. 2.12 e 2.13;
- si tratti di edifici (unità edilizie) costituiti da un'unica unità immobiliare abitativa;

- l'ampliamento è ammesso fino a raggiungere la dimensione di 200 mq di SC o fino al 20% della SC esistente e non deve dare luogo alla realizzazione di nuove unità abitative, ossia l'edificio resta monofamiliare.

13. Nel Territorio Rurale sono ammessi gli interventi per impianti di produzione energetica da fonti di energia rinnovabile nei limiti e condizioni del DM 10/9/2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", della Delibera Ass. Legislativa della RER n. 28 del 6/12/2010 "Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica", della Delibera Giunta regionale n. 46 del 17/1/11 "Ricognizione delle aree oggetto della deliberazione dell'Assemblea Legislativa del 6 dicembre 2010, n. 28", della Circ. RER Ass. Programmazione Territoriale Urbanistica, Reti e Infrastrutture Materiali e Immateriali, Mobilità e Trasporti del 4/4/11 PG n. 84824/11, del DLgs n. 28 del 3/3/11 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".

14. Con riferimento agli allevamenti zootecnici esistenti, il RUE disciplina gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti e l'eventuale possibilità di ampliamenti necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività.

15. Il POC, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000, individua le opere di infrastrutturazione generale da realizzare nel territorio rurale e i relativi interventi connessi, in relazione a specifiche esigenze e in conformità ai programmi degli Enti di volta in volta competenti, agli eventuali Piani di settore e alle norme di tutela ambientale sovraordinate; in particolare disciplina la realizzazione di:

- infrastrutture lineari di rilievo comunale e altre dotazioni territoriali, attrezzature e impianti pubblici per l'ambiente, la sicurezza e la protezione civile, altri servizi generali o di pubblica utilità;
- impianti di emittenza radio-televisiva, secondo quanto previsto dal co.1 art.6 del PLERT di Ferrara;
- impianti di distribuzione di carburanti e stazioni di servizio;
- impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti e nei limiti e alle condizioni stabilite nel PPGR;
- attività di gestione rifiuti non costituenti impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti, quali le stazioni ecologiche e le piattaforme ecologiche;
- attività di estrazione e di eventuale trattamento degli inerti estratti, purché disciplinate da autorizzazioni transitorie e da obblighi convenzionali per il ripristino ambientale all'esaurimento dell'attività ;
- campi attrezzati per la sosta dei nomadi;

16. Il POC può individuare porzioni del territorio rurale da sottoporre a specifici piani o progetti di tutela, recupero e valorizzazione di particolari elementi naturali e antropici, con particolare riferimento all'attuazione delle azioni previste al Titolo III.

Qualora i suddetti progetti di recupero e valorizzazione ambientale comportino l'effettuazione di scavi o movimenti di terra per la realizzazione di specchi d'acqua, tali

progetti possono essere pianificati nel P.A.E., ai sensi dell'art. 20 del P.I.A.E. anche al fine della possibilità di commercializzazione dei materiali inerti derivanti come prodotto secondario da tali operazioni, a condizione che ricadano in una delle seguenti casistiche:

- progetti riguardanti aree individuate nella Tav. 3 del PSC come specificamente destinate alla valorizzazione ambientale e alle attività fruibili;
- progetti che per la loro localizzazione possono costituire parti o stralci dei più complessivi progetti di valorizzazione a vocazione naturalistica o delle attività per il tempo libero individuati nella Tav. 2 e descritti nel cap. 2.1.5 della Relazione del PSC;
- progetti che, riguardando aree a ridosso di corridoi ecologici primari o secondari o delle ulteriori connessioni ecologiche locali come individuate nella Tav. 2, sulla base di uno specifico studio naturalistico del corridoio o della connessione, possano validamente contribuire al loro consolidamento o rafforzamento.

17. Il POC può inoltre prevedere e disciplinare, tenendo conto degli obiettivi e condizioni di cui all'art. 5.9:

- a) l'eventuale realizzazione di nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di tipo interaziendale o industriale, e gli interventi di sviluppo di quelli esistenti. Tali interventi sono ammissibili solo in localizzazioni dotate di una efficiente rete viabilistica, idonea a sopportare i traffici connessi all'attività e sono subordinati alla verifica della loro compatibilità ambientale, dimostrata attraverso l'esito positivo di una delle procedure previste dalla LR 9/99 e s.m.e.i.; nel caso in cui l'intervento non sia previsto tra quelli ricompresi negli allegati A e B della LR citata, l'intervento si attua attraverso gli accordi previsti dalla L. 241\_90 e s.m.i. o dalla L.R. 20/2000, verificando in tale sede la "Sostenibilità e Compatibilità Ambientale e Territoriale" dell'intervento.
- b) l'eventuale realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici, solo negli ambiti ad alta vocazione produttiva di cui all'Art. A19 della LR20/00 e purché ad adeguata distanza dal perimetro dei centri abitati;
- c) l'eventuale realizzazione di attività ricreative che comportino emissioni rumorose o consumi intensi di porzioni limitate del territorio quali piste da ciclocross, motocross ed autocross e simili; tali attività potranno essere ammissibili in porzioni circoscritte del territorio in relazione alle caratteristiche specifiche delle Unità di paesaggio, alla fragilità idrogeologica e alle necessarie aree di rispetto degli elementi di naturalità o storico ambientali presenti, alla salvaguardia delle colture pregiate circostanti;
- d) l'eventuale realizzazione di edifici e impianti riferiti a attività agricole speciali; tali attività potranno essere ammissibili in porzioni circoscritte del territorio in relazione alle caratteristiche specifiche delle Unità di paesaggio, alla fragilità idrogeologica e alle necessarie aree di rispetto degli elementi di naturalità o storico ambientali presenti, alla salvaguardia delle colture pregiate circostanti.
- e) l'eventuale realizzazione di servizi di pubblica utilità ovvero l'ampliamento di quelli esistenti;
- f) l'eventuale realizzazione di aree turistico/ricettive di servizio alla grande viabilità.

18. Gli interventi previsti e disciplinati nel POC di cui alle lettere a, b, c, d, f del precedente comma, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o accordo, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. o dalla L.R. 20/2000, che preveda, tra l'altro, eventualmente l'obbligo o meno di demolizione e bonifica del sito nel caso di dismissione ed in assenza di opportunità di riutilizzo compatibili, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2 lettera c della LR 20/2000.

19. Il RUE e il POC devono rispondere alle direttive sui *Requisiti degli insediamenti in materia di qualità dell'aria* e ai *Provvedimenti sugli impianti termici di nuova installazione* definiti nell'art. 26 e all'art. 31 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria della Provincia di Ferrara.

20. Il RUE e il POC devono porre particolare attenzione alla tutela e valorizzazione degli aspetti paesaggistico-ambientali e ai caratteri di qualità del paesaggio storico-documentale, con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 3.1. e dal comma 10 dell'art. 4.7.