



**COMUNE DI BASTIGLIA**  
PROVINCIA DI MODENA



# **NORME SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 18 del 25/07/2013

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 3 del 03/04/2014

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

**APRILE 2014**





**COMUNE DI BASTIGLIA**  
**PROVINCIA DI MODENA**

# PSC

## NORME SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ADOZIONE: Del. C.C. n. 18 del 25/07/2013

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ...3 del .....03/04/2014...

Il Sindaco  
Sandro FOGLI

Il Segretario Comunale  
Gianluigi Rossetti

*Progettista responsabile:*  
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

*Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:*  
Alessandra Carini (coord. operativo)  
Francesco Manunza  
Rebecca Pavarini, Antonio Conticello (S.I.T.),  
Diego Pellattiero

*Collaboratori:*  
Roberta Benassi (cartografia, elaborazioni  
S.I.T.), Concetta Venezia (editing)

*Comune di Bastiglia:*  
Adriana Barbieri (Responsabile Area Tecnica  
Edilizia, Urbanistica, Lavori Pubblici & Ambiente)  
Silvia Foresti (Area Tecnica  
Edilizia, Urbanistica)

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

**APRILE 2014**



**INDICE**

<b>TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
Art. 1.1 Oggetto del Piano Strutturale Comunale	1
Art. 1.2 Entrata in vigore del PSC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	2
Art. 1.3 Elaborati costitutivi del PSC	2
Art. 1.4 Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – elementi per il monitoraggio del Piano	5
Art. 1.5 Ruolo del PSC - Prescrizioni e direttive per la formazione dei POC	6
Art. 1.6 Misure di salvaguardia e continuità dell'efficacia degli strumenti urbanistici attuativi vigenti	7
Art. 1.7 Valore delle individuazioni grafiche relative all'assetto insediativo di progetto	8
<b>TITOLO 2. CONDIZIONI DI SICUREZZA DELLE COMPONENTI IDROGEOLOGICHE, GEOLOGICHE E SISMICHE DEL TERRITORIO</b>	<b>10</b>
<b>CAPO I RISCHIO IDRAULICO</b>	<b>10</b>
Art. 2.1 Rischio Idraulico: Oggetto e individuazione cartografica	10
Art. 2.2 Aree soggette a criticità idraulica	10
Art. 2.3 Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. 9 c. 2 PTCP)	11
Art. 2.4 Disciplina delle fasce di espansione inondabili	12
Art. 2.5 Disciplina delle zone di tutela ordinaria	16
Art. 2.6 Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua (art. 10 PTCP)	18
<b>CAPO II RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO</b>	<b>21</b>
Art. 2.7 Riduzione del rischio sismico	21
<b>CAPO III VULNERABILITA' AMBIENTALI</b>	<b>24</b>
Art. 2.8 Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate (art. 13B PTCP)	24
Art. 2.9 Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (art. 81 c. 5 PTCP)	24
Art. 2.10 Elementi funzionali della rete ecologica provinciale (art. 28 PTCP)	25
<b>TITOLO 3 NORME DI TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE, STORICO-CULTURALI E ANTROPICHE DEL TERRITORIO</b>	<b>28</b>
Art. 3.1 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 39 PTCP)	28
Art. 3.2 Dossi di ambito fluviale recenti	29
Art. 3.3 Paleodossi di modesta entità	29
Art. 3.4 Sistema forestale e boschivo	29
Art. 3.5 Potenzialità archeologiche	30
Art. 3.6 Elementi storico-culturali e paesaggistici	31
Art. 3.7 Insediamenti storici e strutture insediative storiche non urbane (art. 42 del PTCP)	31
Art. 3.8 Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica (art. 44A PTCP)	32

Art. 3.9	Elementi di interesse storico-testimoniale: strutture di interesse storico-testimoniale	33
Art. 3.10	Elementi di interesse storico-testimoniale: canali storici e maceri (art. 44A e 44C PTCP)	34
Art. 3.11	Tutela dei segni storici del territorio di Bastiglia	35
Art. 3.12	Progetti di tutela, recupero e valorizzazione	35
<b>TITOLO 4</b>	<b>DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO</b>	<b>37</b>
Art. 4.1	Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale – Perimetrazioni	37
Art. 4.2	Modalità di attuazione del PSC negli ambiti soggetti a RUE	37
Art. 4.3	Modalità di attuazione del PSC negli ambiti soggetti a POC	38
<b>CAPO 4.1</b>	<b>DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	<b>38</b>
Art. 4.4	Perequazione urbanistica e indici edificatori perequativi	38
Art. 4.5	Contributo di sostenibilità	40
Art. 4.6	Intervalli di valori degli indici perequativi per l'assegnazione dei diritti edificatori	42
<b>CAPO 4.2</b>	<b>DISPOSIZIONI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO E ALLA PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA INSEDIATIVA E DELLE DOTAZIONI</b>	<b>46</b>
CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE FUNZIONI RESIDENZIALI		46
Art. 4.7	Dimensionamento e criteri di attuazione del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e delle relative funzioni complementari	46
<b>CAPO 4.3</b>	<b>NORME RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO</b>	<b>48</b>
Art. 4.8	Sistema insediativo storico - Oggetto e individuazione cartografica	48
Art. 4.9	Obiettivi del PSC per la tutela e la qualificazione del sistema insediativo storico	48
Art. 4.10	Disciplina degli interventi edilizi nel sistema insediativo storico	48
Art. 4.11	CS - Centro storico	49
Art. 4.12	Prescrizioni e direttive definite dal PSC per il POC entro il Centro storico	49
Art. 4.13	ES - Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale	50
<b>CAPO 4.4</b>	<b>NORME RELATIVE AL TERRITORIO URBANO</b>	<b>51</b>
AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC		51
Art. 4.14.	AUC – Definizione e perimetrazione	51
Art. 4.15	Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti urbani consolidati AUC	52
Art. 4.16	Dotazioni di livello locale entro gli ambiti urbani consolidati AUC – Modifiche relative alle dotazioni	53
AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE - AR		53
Art. 4.17	Definizione e perimetrazione degli ambiti AR	53
Art. 4.18	Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AR	54
Art. 4.19	Attuazione degli interventi entro gli ambiti AR	54
AMBITI PEREQUATIVI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - AN		56
Art. 4.20	Definizione e perimetrazione degli ambiti per i nuovi insediamenti AN	56
Art. 4.21	Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AN	57
Art. 4.22	Attuazione degli interventi negli ambiti AN	57

Art. 4.23	Coordinamento dell'attuazione degli interventi negli ambiti AR e AN attraverso il convenzionamento e la definizione in sede di POC della scheda di assetto urbanistico	59
	<b>AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI LIVELLO COMUNALE –APC</b>	<b>60</b>
Art. 4.24	Definizioni e articolazione	60
	<b>CAPO 4.5 QUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO</b>	<b>62</b>
Art. 4.25	Le unità di paesaggio	62
Art. 4.26	Infrastrutture per la mobilità	63
Art. 4.27	Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO	63
Art. 4.28	Rete strutturale dei percorsi ciclopedonali	64
Art. 4.29	Valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardo alle previsioni di nuove strade e direttive al POC e al RUE	65
Art. 4.30	Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti	66
Art. 4.31	Elettrodotti e relative norme di tutela	67
Art. 4.32	Vincoli relativi agli impianti tecnologici e ad altre infrastrutture e at-trezzature	68
	<b>CAPO 4.6 DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>69</b>
Art. 4.33	Classificazione	69
Art. 4.34	Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali	69
Art. 4.35	Definizione e articolazione delle attrezzature e spazi collettivi	70
Art. 4.36	Modalità di attuazione	70
Art. 4.37	Parcheggi pubblici	71
	<b>TITOLO 5 DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE</b>	<b>72</b>
Art. 5.1	Territorio rurale - Classificazione e obiettivi della pianificazione	72
Art. 5.2	Aree di valore naturale e ambientale – AVN	72
Art. 5.3	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP	73
Art. 5.4	Ambiti agricoli periurbani – AAP	74
Art. 5.5	Interventi ammessi nel territorio rurale	75
Art. 5.6	Insedimenti incongrui nel territorio rurale	78
Art. 5.7	Altri insediamenti produttivi entro il territorio rurale	79
Art. 5.8	Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola delle aziende singole o associate - PRA	80
	<b>TITOLO 6 DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA QUALITÀ ECOLOGICA, PER LA PROMOZIONE DELL'EFFICIENZA E DEL RISPARMIO ENERGETICO E IDRICO E PER LA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI DI GAS CLIMALTERANTI</b>	<b>81</b>
Art. 6.1	Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi - riduzione delle emissioni di gas climalteranti	81
Art. 6.2	Direttive al POC per la localizzazione degli impianti per lo sfruttamento di Fonti Energetiche Rinnovabili e la minimizzazione degli impatti ad essi connessi	83
Art. 6.3	Progetti speciali	84
	<b>ALLEGATO ALLE NORME: SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI TERRITORIALI</b>	<b>86</b>





## TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1.1 Oggetto del Piano Strutturale Comunale

1. Il Piano Strutturale è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune di Bastiglia con riguardo al territorio comunale, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.
2. Il presente Piano Strutturale Comunale è stato redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii. "Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio" e costituisce parte del complesso degli atti di pianificazione territoriale con i quali i Comuni, come previsto dall'art. 28 della citata L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii., disciplinano l'utilizzo e la trasformazione del territorio e delle relative risorse.
3. Il PSC è stato elaborato nel rispetto dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con Del.C.R. 4 aprile 2001 n. 173, e nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio.
4. Il PSC è stato elaborato in coerenza con il Documento Preliminare del Piano Strutturale del Comune di Bastiglia (e del Quadro Conoscitivo e ValSAT ad esso allegati), ed è conforme all'Accordo di pianificazione stipulato tra il Comune e la Provincia di Modena il 10/05/2013; il PSC è inoltre conforme a tutti i vigenti strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.
5. Gli obiettivi generali del PSC del Comune di Bastiglia sono illustrati nella Relazione del Piano. Essi si possono sintetizzare nella tutela delle risorse del territorio (paesaggio, storia e identità culturale delle comunità, risorse non rinnovabili, patrimonio storico, rete delle dotazioni territoriali), nella promozione delle riqualificazione e rigenerazione urbanistica e ambientale, secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale e con riduzione al minimo dell'urbanizzazione di nuovo territorio, nella creazione di opportunità di miglioramento dell'assetto sociale ed economico. Finalità primaria delle politiche e delle azioni promosse dal PSC (anche attraverso il RUE e il POC) è il miglioramento delle condizioni di benessere ambientale, attraverso la promozione di qualità prestazionali che connotino un ambiente includente. A tal fine i tre strumenti sono orientati nelle rispettive competenze a migliorare le qualità prestazionali dell'ambiente relative a: salubrità; sicurezza; comfort; accessibilità; usabilità; riconoscibilità; comunicatività; piacevolezza.
6. La progettazione e realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione del territorio, alle diverse scale, devono conformarsi alle disposizioni di legge e alle prescrizioni del presente Piano, al fine di concorrere ad una migliore qualità della vita e ad una piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non, da parte di tutte le persone ed in particolare di quelle con limitate capacità motorie e sensoriali. A tali fini il RUE e il POC applicano le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di progettazione accessibile (L.R. 9 gennaio 1989 n. 13, D.M. 14 giugno 1989 n. 236, DPR 24.07.1996 n. 503 e DPR 6 giugno 2001 n. 380).  
Le decisioni operative relative al governo del territorio e le attività progettuali alle diverse

scale assumono come riferimenti tecnico-culturali l'ICF (International Classification of Functioning, Disability and Health, OMS 2001), la Convenzione Internazionale sui diritti delle persone con disabilità (ratificata dall'Italia con la L. 3 marzo 2009 n. 18) ed i principi dell'Universal Design.

7. 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.
8. 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).
9. 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 ss. mm. e ii. 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.
10. Le previsioni del PSC che interagiscono con decisioni provinciali e di Comuni limitrofi sono oggetto, ai fini dell'attuazione del Piano, di volta in volta delle forme di negoziazione ai sensi delle vigenti disposizioni di leggi nazionali e di quelle regionali, con particolare riferimento agli artt. 38, 39 e 40, della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii. ed all'art. 158 della L.R. 3/1999 e s. m. e i..
11. Le varianti al PSC possono essere approvate dal Comune in base ai procedimenti previsti dagli artt. 32-bis, 40 e 41 della L.R. n. 20/2000.
12. Il presente Piano Strutturale verrà in seguito indicato con la sigla "PSC"; il Piano Regolatore Generale e sue varianti saranno indicati come "PRG previgente".

#### **Art. 1.2 Entrata in vigore del PSC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia**

1. Ai sensi dell'art. 41 della L.R. 24.3.2000 n. 20, fino all'approvazione del PSC il Comune dà attuazione alle previsioni contenute nel vigente PRG, fatte salve le norme di salvaguardia di cui all'art. 1.6 seguente. A decorrere dall'entrata in vigore del presente PSC sono abrogate le disposizioni del PRG incompatibili, ed ogni altra disposizione non compatibile con le norme del PSC.

#### **Art. 1.3 Elaborati costitutivi del PSC**

1. Costituiscono elaborati del Piano Strutturale Comunale, redatti ai sensi della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii.:

PSC.REL      Relazione generale

PSC.N	Norme e Allegato alle norme: Schede relative agli ambiti territoriali
PSC.VALSAT	Rapporto Ambientale/ValSAT (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale) e Sintesi non tecnica finalizzati alla VAS – Dichiarazione di sintesi
PSC.V	Scheda dei vincoli
PSC.1.1	Rischio idraulico (scala 1:5.000)
PSC.1.2	Vulnerabilità (scala 1:5.000)
PSC.1.3	Tutele paesaggistiche e storico-culturali (1:5.000)
PSC.1.4	Risorse naturali (1:5.000)
PSC.2	Tutele del PSC e rispetti
PSC.3	Aree suscettibili di effetti locali e fattori di amplificazione:
3.1	F.A. P.G.A.
3.2	Fattori amplificazione 0.1-0.3
3.3	Fattori amplificazione 0.3-0.5
3.4	Fattori amplificazione 0.5-1.0
PSC.4	Ambiti e trasformazioni territoriali (scala 1:5.000)

#### QUADRO CONOSCITIVO DEL PSC

QC.REL	Quadro Conoscitivo - Relazione
QC.00	Territorio comunale (ortofoto, 1:5.000)
QC.01	Zonizzazione del PRG (1:5.000)
QC.02	Rischio idraulico (1:5.000)
QC.03.1	Vulnerabilità (1:5.000)
QC.03.2	Tutele paesaggistiche e storico-culturali (1:5.000)
QC.03.3	Risorse naturali (1:5.000)
QC.04.1	Reti: acquedotto (1:5.000)
QC.04.2	Reti: fognature (1:5.000)
QC.04.3	Reti: elettricità (1:5.000)
QC.04.4	Reti: gas (1:5.000)
QC.05	Uso del suolo 2008 (1:5.000)
QC.06	Classificazione delle infrastrutture tecnologiche e per la mobilità - Rispetti (1:5.000)
QC.07	Quadro della pianificazione territoriale di area vasta, 1:25.000
QC.08	Carta archeologica 2012, 1:5.000
QC.09	Carta del rischio archeologico, 1:5.000
QC.10	Classificazione acustica del territorio comunale, vigente
QC.11	Individuazione degli edifici censiti nel territorio rurale
QC.12.1	Schedatura degli edifici storici
QC.12.2	Schedatura degli edifici non storici
QC.12.3	Schedatura degli edifici incongrui

#### *Microzonazione Sismica*

Relazione tecnica

– *Approfondimenti di primo livello*

QC.02.1.1.1	Indagini pregresse e nuove, 1:10.000
-------------	--------------------------------------

- QC.02.1.1.2.1. Sezioni geologiche 1 e 2
- QC.02.1.1.2. Geomorfologica, 1:10.000
- QC.02.1.1.3. Isopieze primo acquifero, 1:10.000
- QC.02.1.1.4. Soggiacenza primo acquifero, 1:10.000
- QC.01.1.1.5 MOPS, 1:10.000
- QC.01.1.1.6 Primo contrasto, 1:10.000
- QC.02.1.1.7. Frequenze naturali terreni, 1:10.000
- QC.02.1.1.8 Tetto AES6, 1:10.000
- *Approfondimenti di secondo livello*
- QC.02.1.2.1. Indagini nuove, 1:10.000
- QC.02.1.2.2. Velocità onde di taglio, 1:10.000
- *Approfondimenti di terzo livello*
- QC.02.1.3.1 F.A. P.G.A., 1:10.000
- QC.02.1.3.2. Fattori Amplificazione 0,1 - 0,3, 1:10.000
- QC.02.1.3.3. Fattori Amplificazione 0,3 - 0,5, 1:10.000
- QC.02.1.3.4. Fattori Amplificazione 0,5 - 1,0, 1:10.000
- QC.02.1.3.5. Fattori Amplificazione 1,0 - 1,5, 1:10.000
- QC.02.1.3.6. F.A. - ICMS 2008, 1:10.000
- QC.02.1.3.7. F.V. - ICMS 2008, 1:10.000

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

- tutele delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e antropiche del territorio (Titoli 2 e 3 delle Norme, tavole 1 e 2 della cartografia)
- ambiti e modalità di trasformazione del territorio (Titolo 4 delle Norme, tavola 3 della cartografia).

Le indicazioni di carattere geomorfologico, idrogeologico, sismico contenute negli elaborati di Microzonazione sismica del Quadro Conoscitivo sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi e costituiscono parte integrante dell'apparato normativo del PSC.

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

Le condizioni di attuazione degli ambiti non soggetti a POC e la definizione degli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC sono definite dal RUE (Normativa e tavola RUE n. 1 "Ambiti Urbani, Territorio Rurale e Dotazioni Territoriali e trasformazioni territoriali" in scala 1:5.000 per l'intero territorio comunale, e RUE n. 2 in scala 1:2.000 per il capoluogo), in coerenza con le prescrizioni del PSC.

3. Sono fatti salvi i PUA pubblici e privati approvati e convenzionati ai sensi dell'art. 1.6 delle presenti Norme, il cui inserimento nel POC non avviene in base ai criteri di selezione e confronto competitivo di cui all'art. 1.5, ma ha valore ricognitivo al fine di consentire all'Amministrazione di definire un quadro completo degli interventi programmati nel quinquennio di vigenza.

**Art. 1.4 Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – elementi per il monitoraggio del Piano**

1. In conformità alle previsioni del PSC il Comune predispone e approva il RUE, Regolamento Urbanistico Edilizio, che disciplina, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/20 e ss. mm. e ii.:
  - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
  - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel sistema insediativo storico, sia negli ambiti da riqualificare;
  - le modalità di intervento su edifici e impianti per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;
  - gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

Ai sensi del comma 2-bis dell'art. 29 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm. e ii., il RUE stabilisce, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del presente Piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, e ne detta i relativi indici e parametri urbanistici.

2. In conformità alle previsioni del PSC il Comune predispone e approva il POC, Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che, ai sensi dell'art. 30 L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Come prescritto al comma 1 del citato art. 30 L.R. n. 20/2000 e ss.mm. e ii., trascorso il periodo di cinque anni, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.

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

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

*Monitoraggio del Piano:*

3. Il Comune di Bastiglia promuove un'attività permanente di verifica dello stato di attuazione del PSC, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate, attraverso la formazione e gestione di un Sistema Informativo Territoriale.
4. Il Comune di Bastiglia, avvalendosi della collaborazione coordinata delle strutture tecnico-amministrative interessate, provvede all'aggiornamento su supporto informatico della cartografia del POC e del RUE e delle informazioni statistiche ad essa associate, concernenti l'attuazione del Piano e le trasformazioni del territorio e dell'ambiente.
5. Costituiscono oggetto specifico di attività di monitoraggio e valutazione:

- i contenuti della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, utilizzando a tal fine il set di indicatori individuati per il monitoraggio, e attivando le collaborazioni istituzionali di cui all'art. 17 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii.;
- l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, di cui si prevede la predisposizione (con uno specifico capitolo dedicato allo stato di attuazione del PSC e alle valutazioni conseguenti) in occasione della redazione dei POC successivi al primo;
- l'attuazione delle dotazioni territoriali e del "Documento Programmatico per la Qualità Urbana";
- il bilancio complessivo dell'attuazione del Piano, calcolato attraverso la distribuzione territoriale e la valutazione degli effetti cumulativi delle trasformazioni ammesse dal PSC inserite nel POC e attuate.

#### **Art. 1.5 Ruolo del PSC - Prescrizioni e direttive per la formazione dei POC**

1. Ai sensi dell'art. 28 comma 1 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii. il PSC non è direttamente conformativo del diritto di proprietà per quanto riguarda le possibilità edificatorie, in quanto non assegna diritti edificatori né a parti del territorio né a soggetti pubblici o privati, né conferisce una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC.
2. Il PSC ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa. In particolare il PSC definisce per il territorio bastigliese il sistema delle tutele in applicazione degli strumenti di pianificazione sovraordinati, il quadro delle condizioni di sostenibilità degli usi e delle trasformazioni territoriali compatibili, ed il sistema degli obiettivi assegnati alle politiche di governo del territorio, insieme ai limiti quantitativi e qualitativi delle trasformazioni ammissibili.
3. Le Norme del PSC ed in particolare le prescrizioni relative alle tutele e ai requisiti di sicurezza (Titolo 2 delle presenti Norme) costituiscono condizioni generali il cui rispetto deve essere garantito dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, in quanto prevalgono su ogni altra disposizione. Le schede di ValSAT del PSC e le schede normative allegate alle presenti Norme, riferite a ciascuno degli ambiti assoggettati a POC, definiscono le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi.  
Le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi di carattere generale per la redazione del POC sono riportati agli artt. 4.2 e 4.3 delle presenti norme (modalità di attuazione del PSC negli ambiti soggetti a RUE e negli ambiti soggetti a POC).
4. Sulla base degli obiettivi e delle condizioni definite dal PSC, il POC, nel quinquennio di vigenza, ha il compito di definire quali interventi, tra quelli compatibili con l'assetto definito dal PSC, sono preferibili per il contributo più significativo alle politiche territoriali del Comune, tenuto conto della coerenza funzionale degli interventi, delle priorità assegnate, delle condizioni di fattibilità.
5. La programmazione degli interventi nel POC avviene nel rispetto dei "Criteri per la limitazione dell'incremento di territorio urbanizzabile" di cui all'art. 50 c.7 del PTCP, In particolare, l'incremento di territorio urbanizzabile attraverso il POC non può superare, nell'ambito del presente PSC, il valore di 3,05 ha, pari al 5% del territorio urbanizzato alla

data assunta come riferimento dal PTCP (31.12.2006).

6. La perequazione urbanistica dovrà consentire di localizzare le nuove previsioni e le trasformazioni di insediamenti, infrastrutture e dotazioni nei luoghi più idonei dal punto di vista dell'accessibilità urbana e territoriale, dell'integrazione con gli altri servizi, della disponibilità di aree pubbliche, della qualità insediativa e del concorso alle altre politiche urbane.  
L'ottimizzazione insediativa di tali localizzazioni dovrà avvenire attraverso l'analisi, approfondita e programmata dal POC, della distribuzione e prevedibile evoluzione nel tempo della domanda reale da parte della popolazione e delle attività economiche, fissando il criterio generale della perequazione degli investimenti e dei costi di gestione finalizzato alla efficacia dei servizi nei confronti della popolazione residente e delle imprese.
7. Per la formazione del POC il Comune seleziona, anche attraverso un bando pubblico e criteri di valutazione comparativa delle proposte presentate per l'inserimento nel Piano stesso, gli interventi da attuare (anche parzialmente rispetto agli ambiti massimi definiti dal PSC), ed assegna, entro i limiti massimi prescritti dal PSC, diritti edificatori perequativi ai soggetti attuatori degli interventi, che si convenzionano con il Comune, impegnandosi anche preliminarmente all'adozione, attraverso atti unilaterali d'obbligo, a concorrere alla qualificazione ambientale e territoriale attraverso realizzazione di opere, cessione di aree, gestione di servizi (contributo di sostenibilità). Il POC definisce, in coerenza con il Documento Programmatico di cui al comma 4, gli obiettivi specifici, i criteri e i parametri per stabilire il concorso alle dotazioni territoriali in misura collegata all'entità della valorizzazione immobiliare conseguente all'assegnazione dei diritti edificatori e/o delle trasformazioni d'uso definite nello stesso POC.
8. Le schede normative del PSC, riferite a ciascuno degli ambiti assoggettati a POC, definiscono le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi.  
Le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi di carattere generale per la redazione del POC sono riportati agli artt. artt. 4.2 e 4.3 delle presenti norme.
9. Negli ambiti consolidati AUC, nel territorio rurale, negli ambiti specializzati per attività produttive non soggetti a POC le modalità di intervento sono definite dal RUE. Il PSC definisce gli interventi per i quali nei suddetti ambiti è richiesto l'inserimento nel POC, sia per interventi (Interventi Unitari IUC) che richiedono il convenzionamento con l'Amministrazione comunale, sia per l'eventuale attuazione di "progetti speciali" (cfr. art. 6.3 delle presenti Norme).

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

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii. 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 DIA/SCIA per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, viene notificato al soggetto proponente ordine motivato di non effettuare l'intervento;
  - è sospesa l'approvazione di piani urbanistici attuativi 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 ai titoli 1 e 2 delle presenti Norme;
  - la classificazione ed individuazione del territorio urbanizzato, del territorio urbanizzabile e del territorio rurale di cui all'art. 4.1.
3. I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del PSC ma non ancora decaduti, 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, fino alla scadenza della loro validità; le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA. 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.

#### **Art. 1.7 Valore delle individuazioni grafiche relative all'assetto insediativo di progetto**

1. Ai sensi del comma 3, art. 28 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii., le rappresentazioni grafiche della tavola 4 del PSC relative alla perimetrazione degli ambiti e all'assetto insediativo costituiscono indicazioni per la formazione del POC. Esso dovrà selezionare tra quelli individuati dal PSC gli ambiti oggetto di intervento, potrà interessare anche soltanto parti degli ambiti territoriali coinvolti, e definire in modo puntuale scelte insediative e perimetrazioni (anche apportando eventuali rettifiche non sostanziali ai perimetri ai sensi dell'art. 30 c. 2 lett. della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.), nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri del PSC.
2. Per effetto della trasposizione su planimetria catastale a scala di maggiore dettaglio dell'individuazione delle aree interessate da vincoli o altre disposizioni di tutela identificate nella Tav. 2 del PSC, le tavole del POC possono operare rettifiche e lievi scostamenti dei confini di dette aree rispetto alla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC.
3. 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) corrisponda



nel PSC con il tracciato di una strada di previsione, il POC può ridefinire il limite dell'ambito urbanizzabile, portandolo a coincidere con uno dei due limiti laterali della sede stradale definito in base al progetto approvato della strada stessa.

4. In base a quanto indicato nei commi precedenti del presente articolo, non sono considerate varianti al PSC le rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni degli ambiti effettuate in sede di POC a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi (purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela), né l'individuazione della viabilità di progetto di cui al comma 3 che precede.

## **TITOLO 2. CONDIZIONI DI SICUREZZA DELLE COMPONENTI IDROGEOLOGICHE, GEOLOGICHE E SISMICHE DEL TERRITORIO**

### **CAPO I RISCHIO IDRAULICO**

#### **Art. 2.1 Rischio Idraulico: Oggetto e individuazione cartografica**

1. In relazione alla presenza di invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, alle condizioni di pericolosità idraulica del territorio, ed alla necessità di tutela dei caratteri ambientali dei laghi, dei bacini e dei corsi d'acqua, sulle tavole del PSC sono individuati ai sensi dell'articolo 9, comma 2 del PTCP e sono oggetto delle presenti norme :
  - Gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, e corpi idrici superficiali che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica, intesi come sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ovvero costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.
  - Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua distinte in:
    - le fasce di espansione inondabili, ossia le fasce di espansione adiacenti all'alveo di piena, costituite da golene e/o aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione in caso di eventi eccezionali con tempo di ritorno plurisecolare, ovvero interessate da progetti di nuova risagomatura e riprofilatura;
    - le zone di tutela ordinaria, corrispondenti alla zona di antica evoluzione ancora riconoscibile o a "barriere" di origine antropica delimitanti il territorio agricolo circostante qualora questo presenti elementi connessi al corso d'acqua.

#### **Art. 2.2 Aree soggette a criticità idraulica**

1. Il territorio comunale di Bastiglia è compreso nelle aree soggette a criticità idraulica di tipo A1, A2, A3 e in aree golenali naturali ed artificiali. Per tale territorio si applicano pertanto le norme sovraordinate di cui all'at. 11 del PTCP, come nel seguito specificato.
- 2- Ai fini dell'applicazione delle direttive e degli indirizzi di cui ai seguenti commi, nella tav. 1.1 del PSC viene rappresentato il limite delle aree soggette a criticità idraulica, per il quale la riduzione delle condizioni di rischio generate da eventi a bassa probabilità di inondazione e l'obiettivo di garantire un grado di sicurezza accettabile alla popolazione è affidato alla predisposizione di programmi di prevenzione e protezione civile ai sensi della L. 225/1992 e s.m.i..

Tali programmi e i piani di emergenza per la difesa della popolazione e del territorio investono anche i territori di cui agli articoli 9, 10 del PTCP.
3. Nel territorio che ricade all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica, di cui al comma 1, il Comune dispone l'adozione di misure volte alla prevenzione del rischio idraulico ed alla corretta gestione del ciclo idrico. In particolare sulla base di un bilancio relativo alla sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali sul sistema idrico esistente, entro tale ambito territoriale definito dal piano, il PSC prevede:

- per i nuovi insediamenti e le infrastrutture - l'applicazione del principio di invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia per il raggiungimento delle finalità sopra richiamate;
  - per gli interventi di recupero e riqualificazione di aree urbane l'applicazione del principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi, e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente.
4. Per la gestione del rischio idraulico attraverso l'applicazione dei principi di invarianza e attenuazione idraulica, di cui al comma precedente, si procedere sulla base della metodologia riportata a titolo esemplificativo nell'Appendice 1 della Relazione del PTCP. In fase di prima applicazione si individua come parametro di riferimento per l'invarianza idraulica a cui attenersi il valore di 300-500 mc/ha di volume di laminazione per ogni ettaro impermeabilizzato.
5. Nel territorio rurale che ricade all'interno del suddetto limite delle aree soggette a criticità idraulica, l'adozione di nuovi sistemi di drenaggio superficiale che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata all'attuazione di interventi finalizzati all'invarianza idraulica, consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso compensativo, il cui calcolo sia fornito sulla base di un'idonea documentazione.
6. Per gli interventi nel territorio rurale di cui al precedente comma, l'Autorità idraulica responsabile dello scolo di quel bacino esercita l'attività di controllo e la Provincia interviene anche attraverso accordi territoriali per coordinare la gestione di tali attività.

### **Art. 2.3 Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. 9 c. 2 PTCP)**

1. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua sono individuate nella tav. 1.3 del PSC. Esse costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli invasi ed alvei di cui al successivo art. 2.6 e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistico-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione. In tali zone il PSC persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene e la conservazione e il miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali e storico-culturali direttamente connesse all'ambito fluviale per garantire la sicurezza idraulica e la tutela e valorizzazione delle risorse naturali e paesistiche.
2. Non sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo le previsioni degli strumenti urbanistici definite dal comma 3 dell'art. 9 del PTCP; rispetto a tali previsioni eventualmente escluse, il Comune valuta le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento attuativo al fine di minimizzare tali condizioni di rischio. A tale fine deve essere redatto uno studio di compatibilità idraulica che documenti

le interferenze dell'intervento con l'assetto attuale e previsto del corso d'acqua, con riferimento anche a quanto previsto ai commi 23 e 24 dell'art. 9 del PTCP.

Le zone di cui al presente articolo si suddividono in "Fasce di espansione inondabili" e in "Zone di tutela ordinaria" di seguito normate.

#### **Art. 2.4 Disciplina delle fasce di espansione inondabili**

1. Nelle aree ricadenti nelle fasce di espansione inondabili, al fine della riduzione del rischio idraulico, per favorire il formarsi della vegetazione spontanea nonché la costituzione di corridoi ecologici, in conformità al comma 7 dell'art. 9 del PTCP, sono vietati:
  - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
  - b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (materiali edilizi, rottami, autovetture e altro), lo stoccaggio dei liquami prodotti da allevamenti, gli impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
  - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi e abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine;
2. Nelle fasce di espansione inondabili e comunque entro una fascia di 10 ml. dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e dei corsi d'acqua naturali, sono inoltre vietati:
  - d) la nuova edificazione di manufatti edilizi, compresi rustici aziendali, interaziendali e altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo agricolo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
  - e) la realizzazione di impianti tecnici anche se di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
  - f) l'utilizzazione agricola del suolo che configga con gli obiettivi del presente comma;
  - g) l'attività di allevamento di nuovo impianto;
  - h) i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
3. Nelle fasce di espansione inondabili sono ammessi unicamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'Ente od Ufficio preposto alla tutela idraulica:

- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresa la ristrutturazione edilizia, così come definita dalla L.R. 25 novembre 2002, n. 31, che non aumentino il livello di rischio e non comportino ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse e interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
- Al fine della riduzione del livello di rischio il Comune nell'ambito dell'attuazione del PSC può individuare aree destinate ad edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nelle quali favorire il trasferimento degli usi e delle attività localizzati nei territori delle fasce di espansione inondabile. Tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con accordi e convenzioni che garantiscano i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico, o in alternativa essere oggetto di convenzioni che impegnino i privati ad interventi di demolizione dei fabbricati, di ripristino ambientale, e alla destinazione delle aree ad usi compatibili con le esigenze di sicurezza idraulica, con rinuncia agli eventuali benefici connessi ai danni causati da future calamità naturali;
- b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- c) l'adeguamento funzionale degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti;
- d) infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, se consentite ai sensi dei commi 8 e 9, e progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche di cui al comma 10, art. 9 del PTCP;
- e) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.
4. Oltre a quanto indicato ai commi che precedono, nelle fasce di espansione inondabili, previo parere favorevole dell'ente o ufficio preposto alla tutela idraulica è unicamente ammessa la realizzazione delle seguenti infrastrutture ed attrezzature:
- parchi le cui attrezzature, anche destinate a scopi ricreativi risultino di dimensioni contenute, siano compatibili con i caratteri naturali e paesistici dei luoghi, non comportino trasformazioni se non di lieve entità allo stato dei luoghi, siano amovibili e/o precarie, e con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
  - percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati ;
  - corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
  - capanni per l'osservazione naturalistica, chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla precedente lettera a;

- infrastrutture ed attrezzature di rilevanza locale, aventi le caratteristiche di cui al comma 9 dell'art. 9 del PTCP;
  - eventuali attrezzature necessarie alla razionalizzazione dell'espletamento delle funzioni di protezione civile qualora localizzate in contiguità di aree già a tal fine utilizzate e destinate dalla strumentazione urbanistica vigente.
5. Nelle fasce di espansione inondabili le nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico consentite ai sensi dei commi precedenti, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche previste per la verifica idraulica di cui alla "Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" approvata con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po n. 2 del 11 maggio 1999 e sue successive modifiche e integrazioni.
6. Attraverso il POC, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del PTCP, il Comune può localizzare le infrastrutture ed attrezzature di cui al comma precedente, oltre che nelle fasce di espansione inondabili anche nelle zone di tutela ordinaria. In particolare la pianificazione attuativa recepisce e specifica le indicazioni di cui al presente comma e al comma precedente mediante l'individuazione di destinazioni d'uso che tendano a preservare e migliorare la primaria funzione idraulica e la tutela naturalistica e ambientale della zona, anche al fine di favorirne la fruizione per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche.
7. Dalla data di entrata in vigore del PTPR (8 settembre 1993) per gli ambiti da questo individuati, e dalla data di entrata in vigore del PTCP per gli ulteriori ambiti da esso individuati, e fino alla data di entrata in vigore delle disposizioni comunali di cui al comma 17 dell'art. 9 del PTCP, nei complessi turistici all'aperto insistenti entro le fasce di espansione inondabili e le zone di tutela ordinaria di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli volti ad adeguare i complessi stessi ai requisiti minimi obbligatori richiesti dalla relativa disciplina.
8. Gli interventi di difesa idraulica e di manutenzione di invasi ed alvei hanno lo scopo di mantenere l'efficienza idraulica e la piena funzionalità delle opere di difesa essenziali alla sicurezza idraulica e garantire la funzionalità e la continuità ecologica degli ecosistemi, la conservazione e l'affermazione delle biocenosi autoctone; di migliorare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardando la vegetazione di ripa, con particolare riguardo alla varietà e alla tutela degli habitat caratteristici. Tali interventi devono in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3939 del 6/9/1994.
9. Nelle fasce di espansione inondabili e nelle zone di tutela ordinaria il Comune promuove:
- la costituzione di parchi fluviali, che ricomprendano ambienti (inclusi i terrazzi fluviali idraulicamente connessi ai corsi d'acqua), i cui caratteri naturali siano ben conservati, o qualora fortemente modificati dall'opera dell'uomo, ne prevedano la loro rinaturalizzazione;
  - la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle

- aree a vegetazione spontanea;
- gli interventi finalizzati alla riqualificazione ecologica ed ambientale della regione fluviale, la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata;
  - il mantenimento di aree demaniali e di proprietà pubblica al lato dei corsi d'acqua, in quanto tali aree hanno un rilevante valore ecologico ed ambientale intrinseco compresi i beni immobili patrimoniali pubblici, anche se non più inondabili, già di pertinenza fluviale;
  - la realizzazione di opere di sistemazione idraulica, quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali in coerenza con l'assetto di progetto dell'alveo definito dalle Autorità idrauliche competenti;
  - gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli insediamenti e delle infrastrutture eventualmente presenti;
  - il recupero e mantenimento di condizioni di naturalità, salvaguardando le aree sensibili e i sistemi di specifico interesse naturalistico e garantendo la continuità ecologica del sistema fluviale;
  - la progressiva riduzione e rimozione dei fattori di degrado ambientale e paesaggistico presenti;
  - la salvaguardia e valorizzazione delle pertinenze storiche lungo i corpi idrici, in particolare ville padronali, edifici e manufatti di interesse tipologico, la cui funzione sia storicamente legata al corso d'acqua, quali ponti, vecchi mulini, chiuse, ecc.;
  - la conservazione degli elementi del paesaggio agrario, la cura dei terreni agricoli abbandonati.
10. Tutti gli interventi di rinaturazione devono assicurare la funzionalità ecologica, la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa, la riqualificazione e la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata, la tutela e la valorizzazione dei contesti di rilevanza paesistica.
- Ogni intervento di rinaturazione previsto deve essere definito tramite un progetto da sottoporre ad apposita autorizzazione amministrativa. Ai fini dell'adozione del provvedimento l'Amministrazione o il soggetto competente al rilascio dell'autorizzazione trasmette il progetto alla Provincia, la quale, ai sensi delle Norme del PTCP e solamente a seguito del raggiungimento dell'Intesa con l'Autorità di Bacino del Fiume Po che assegna al PTCP il valore di PAI, esprime una valutazione tecnica vincolante di compatibilità del progetto medesimo rispetto alla pianificazione di bacino, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.
- Qualora gli interventi prevedano l'asportazione di materiali inerti, nei limiti previsti dall'art. 2 della L.R. 17 del 18 luglio 1991 e s.m.i., i progetti devono contenere la quantificazione dei volumi di materiale da estrarre e la comprovata indicazione circa la condizione giuridica dei terreni interessati, precisando se gli stessi fanno parte o meno del demanio pubblico.
11. Gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturazione ricadenti nei territori di aree protette devono essere predisposti e/o realizzati di concerto con l'ente gestore.

12. Ai fini dell'attuazione delle norme del presente comma i progetti e gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturazione devono essere redatti sulla base della "Direttiva per la definizione degli interventi di rinaturazione di cui all'art. 36 delle norme del PAI" (allegata alla deliberazione C. I. dell'Autorità del Bacino del Po n. 8/2006 del 5 aprile 2006), con particolare riferimento alle aree demaniali che ricadono entro un'area di esondazione in cui è prioritaria l'applicazione delle misure della direttiva regionale di cui all'art. 36 comma 2 delle norme del PTA regionale (art. 13B, comma 5 delle norme del PTCP).

#### **Art. 2.5 Disciplina delle zone di tutela ordinaria**

1. Nelle zone di tutela ordinaria sono ammesse le seguenti infrastrutture ed attrezzature, qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali:

- linee di comunicazione viaria
- impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- invasi ad usi plurimi;
- impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati ;
- la realizzazione di impianti tecnici anche se di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, con esclusione di una fascia di 10 ml. dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua naturali;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

I progetti di tali opere devono verificare, oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti devono essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

2. La subordinazione alla previsione degli interventi sulla base degli strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, di cui al precedente comma, non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione del solo comune di Bastiglia ovvero di parti della popolazione del comune di Bastiglia. e di un comune confinante, e comunque con caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, nel quale l'inserimento deve essere attentamente valutato, anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto



- ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
3. Nelle zone di tutela ordinaria, fermo restando quanto specificato al comma 2, sono comunque consentiti le seguenti attività ed interventi:
- qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dagli strumenti urbanistici in conformità alla L.R. 20/2000 e s.m.i.;
  - gli interventi nei complessi turistici all'aperto esistenti, finalizzati ad adeguarli ai requisiti di sicurezza richiesti; tali interventi devono trovare coerenza con le finalità e gli obiettivi di cui al precedente comma 8;
  - il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTPR (29 giugno 1989) per gli ambiti da questo individuati, e alla data di adozione del PTCP per gli ulteriori ambiti da esso individuati ;
  - 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 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
  - la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
4. Le opere infrastrutturali di cui ai commi precedenti, nonché le strade poderali ed interpoderali, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e la morfologia degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della Legge Regionale 4 settembre 1981, n. 30 e s.m.i., possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
5. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle zone di tutela ordinaria, e fossero già insediati alla data di adozione del PTPR (29 giugno 1989) per gli ambiti da questo individuati, ed alla data di adozione del presente Piano per gli ulteriori ambiti da esso individuati, sono consentiti interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico, sulla base di

specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo produttivo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi;

6. Le aree agricole ricadenti nelle zone di tutela ordinaria, costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore:
  - dell'adozione in agricoltura delle tecniche di produzione integrata e biologica;
  - di un miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate e dei seminativi ritirati dalla produzione;
  - di un'utilizzazione forestale dei seminativi, ove compatibile con le caratteristiche dell'ambito fluviale.

#### **Art. 2.6 Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua (art. 10 PTCP)**

1. Nella Tav. 1.3 del P.S.C. sono individuati e delimitati gli alvei ed invasi di laghi, bacini e corpi idrici superficiali che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica, intesi come sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ovvero costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena comprendenti:

- a) corsi d'acqua naturali classificati torrenti e rii dalla CTR, individuati anche ai sensi del comma 3 dell'art. 34 delle Norme del PTPR;
- b) invasi ed alvei di laghi e bacini.

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

2. Negli invasi ed alvei di cui al comma 1 sono ammessi esclusivamente:
  - a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - b) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente negli invasi ed alvei.

3. Negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono comunque vietate:
- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio che non siano strettamente connesse alle finalità di cui al successivo comma 3, e/o coerenti con le disposizioni del presente articolo; in particolare per il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino del Reno, la documentazione relativa ad ogni modificazione morfologica deve essere trasmessa all'Autorità di Bacino per l'adeguamento delle perimetrazioni;
  - l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), ancorché provvisorio, nonché l'apertura di impianti di gestione dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate derivata dagli interventi di difesa e sistemazione idraulica di cui all'art. 2 comma 2 della L.R. 17/1991 e s.m.i.;
  - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti, fatto salvo l'adeguamento degli impianti esistenti alle normative vigenti, anche a mezzo di ampliamenti funzionali;
  - le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m. dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
  - la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto.
4. Nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'Ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, in dette zone
- possono essere realizzate le opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature nei termini e limiti di cui ai commi 8, 9 e 15, nonché alle lettere c, e, ed f, del comma 11 dell'art. 9, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti non completamente interrati, può prevedersi l'attraversamento esclusivamente in trasversale. In particolare, le opere connesse alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dal comma 10 dell'art. 9 del medesimo PTCP.
  - sono ammessi interventi conservativi limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sui manufatti eventualmente esistenti in zone d'alveo, se aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale; non sono ammessi la ristrutturazione edilizia, né cambi d'uso in aumento del carico urbanistico;
  - possono essere realizzate le opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte. il mantenimento, la ristrutturazione e la

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

— possono essere realizzate le opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

5. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinate dall'art. 2 della Legge Regionale 18 luglio 1991, n. 17 e s.m.i. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano- altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale. Ai sensi del comma 5 dell'art. 2 della L.R. 17/1991, i quantitativi derivanti dagli interventi di cui sopra concorrono al soddisfacimento dei bisogni individuati dal PIAE.

6. Negli invasi ed alvei di laghi bacini e corsi d'acqua di cui al comma 1 in coerenza con quanto disposto dal Titolo 6 del PTCP, sono promossi gli interventi finalizzati al mantenimento ed ampliamento delle aree di esondazione, la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea autoctona. Gli interventi di rinaturazione devono assicurare la funzionalità ecologica, la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa, la riqualificazione e la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata, la tutela e la valorizzazione dei contesti di rilevanza paesistica. Ogni intervento di rinaturazione previsto deve essere definito tramite un progetto da sottoporre ad apposita autorizzazione amministrativa. Ai fini dell'adozione del provvedimento l'Amministrazione o il soggetto competente al rilascio dell'autorizzazione trasmette il progetto alla Provincia, la quale, ai sensi delle presenti Norme e solamente a seguito del raggiungimento dell'Intesa con l'Autorità di Bacino del Po che assegna al PTCP il valore di PAI, esprime una valutazione tecnica vincolante di compatibilità del progetto medesimo rispetto alla pianificazione di bacino, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

Qualora gli interventi prevedano l'asportazione di materiali inerti, nei limiti previsti dall'art. 2 della L.R. 17 del 18 luglio 1991 e s.m.i., i progetti devono contenere la quantificazione

dei volumi di materiale da estrarre e la comprovata indicazione circa la condizione giuridica dei terreni interessati, precisando se gli stessi fanno parte o meno del demanio pubblico.

Gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturazione ricadenti nei territori di aree protette devono essere predisposti e/o realizzati di concerto con l'ente gestore.

Ai fini dell'attuazione delle norme del presente comma i progetti e gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturazione devono essere redatti sulla base della "Direttiva per la definizione degli interventi di rinaturazione di cui all'art. 36 delle norme del PAI" (allegata alla Deliberazione n. 8/2006 del 5 aprile 2006), con particolare riferimento agli alvei dei fiumi in cui è prioritaria l'applicazione delle misure della direttiva regionale di cui all'art. 36 comma 2 delle norme del PTA regionale.

## CAPO II RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

### Art. 2.7 Riduzione del rischio sismico

#### 1. Definizione e finalità della microzonazione sismica

1.1 La microzonazione sismica è la suddivisione dettagliata del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e dei conseguenti possibili effetti locali del sisma sulle costruzioni. Essa costituisce un supporto fondamentale per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e per le relative Norme tecniche di attuazione/Regolamenti urbanistici edilizi, al fine di:

- indirizzare le scelte insediative verso le aree a minore pericolosità sismica e/o all'utilizzo di tipologie edilizie a minor vulnerabilità rispetto ai possibili effetti locali;
- assicurare che la progettazione esecutiva degli interventi edilizi ne realizzi la resistenza e le condizioni di sicurezza.

1.2 Gli studi di microzonazione sismica sono stati realizzati con riguardo al complesso del territorio comunale insediato/consolidato del capoluogo, comprese le porzioni suscettibili di nuova edificazione, e delle reti infrastrutturali principali, come indicato sullo strumento urbanistico generale, in conformità e coerenza con quanto stabilito dal PTCP2009 e dalla D.A.L. 112/2007.<sup>1</sup>

#### 2. Elaborati di riferimento

2.1 Sono elaborati di Quadro Conoscitivo gli studi sulla risposta sismica locale e microzonazione sismica, come di seguito identificati::

---

<sup>1</sup> D.A.L. 112/2007: deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 112 del 2 maggio 2007: Approvazione dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16 comma 1, della L.R. 20/2000 per "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica". Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 64 del 17 maggio 2007; sono stati inoltre applicati i criteri tecnici di cui all'OPCM 3907/2010, Delibera di Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n. 1051 del 18/07/2011 "Indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica" del Dipartimento Protezione Civile e Conferenza delle Regioni e P.A. (Gruppo di lavoro MS, 2008).

- Relazione illustrativa
- e le seguenti cartografie (19 in complesso in scala 1:10.000):

#### I LIVELLO

- Carta delle indagini pregresse e nuove;
- Carta geomorfologica corredata da sezioni geologiche significative;
- Carta delle Isopieze del primo acquifero;
- Carta della Soggiacenza del primo acquifero;
- Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS);
- Carta del Tetto del primo orizzonte litotecnico a pronunciato contrasto di impedenza - Vs350;
- Carta delle Frequenze naturali dei terreni (f0);
- Carta Unità AES7 - Tetto AES6 - Profondità dal piano campagna del substrato litologico con caratteristiche di bedrock sismico (bedrock light);

#### II e III LIVELLO

- Carta delle nuove indagini;
- Carta delle Velocità equivalente onde di taglio (Vs30);
- Carta dei Fattori di amplificazione della P.G.A.;
- Carta dei Fattori di amplificazione di Intensità di Housner nei periodi compresi tra: 0,1-0,3s; 0,3-0,5s; 0,5-1s; 1-1,5s;
- Carta dei Fattori di amplificazione di basso periodo - F.A. - ICMS 2008;
- Carta dei Fattori di amplificazione di alto periodo F.V. ICMS 2008.

- 2.1. La cartografia di Piano è costituita dalla serie delle tavole 3 "Aree suscettibili di effetti locali e fattori di amplificazione", il cui tematismo è derivato dalla sovrapposizione della "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)" e della "Carta dei Fattori di amplificazione di Intensità di Housner".

### 3. Disposizioni per la riduzione del rischio sismico

- 3.1. La cartografia di riferimento per l'applicazione delle presenti norme nella pianificazione è costituita dalla "Carta delle Aree suscettibili di effetti locali e fattori di amplificazione" in cui sono evidenziate:

- le porzioni di territorio soggette a potenziale liquefazione e cedimenti;
- le porzioni di territorio in cui sono possibili fenomeni di densificazione/ cedimenti.
- le porzioni di territorio soggette ad amplificazione stratigrafica.
- i fattori di amplificazione di Intensità di Housner

Costituiscono inoltre riferimento per la progettazione attuativa ed esecutiva le seguenti tavole del quadro conoscitivo:

- Carta delle frequenze naturali dei terreni (f0)
- Carta dei Fattori di amplificazione della P.G.A)

- 3.2. Nelle porzioni di territorio corrispondenti alle aree soggette ad approfondimenti di terzo livello per la valutazione della suscettività alla liquefazione e cedimenti, rappresentati nelle tavole 3 "Aree suscettibili di effetti locali e fattori di amplificazione", NON è ammessa l'analisi della risposta sismica locale e il calcolo dell'azione sismica secondo le procedure previste dalla NCT 2008, in coerenza con le disposizioni del punto 3.2.2 delle medesime NCT 2008. Nello sviluppo delle analisi di terzo livello con determinazione della

risposta sismica locale, i valori della velocità delle onde di Taglio ( $V_s$ ) devono essere determinate con metodi diretti..

Se l'indice di liquefazione  $IL$  risulterà pari o superiore a 2, per il calcolo dell'azione di sismica ai fini della progettazione non è ammesso l'approccio semplificato e dovranno essere valutati i potenziali cedimenti. Per opere di particolare interesse pubblico o strategico, classi d'uso 3 e 4, si raccomandano interventi di mitigazione del rischio di liquefazione (consolidamento del terreno di fondazione, interventi per la riduzione delle pressioni interstiziali, ecc.).

Se dopo la realizzazione di interventi di mitigazione del rischio di liquefazione l'indice di liquefazione  $IL$  risulterà inferiore a 2 per la progettazione di opere di classe d'uso 1 e 2 è ammesso il calcolo dell'azione sismica tramite l'approccio semplificato."

### 3.3. Fattori di Amplificazione Stratigrafica.

Nelle serie di tavole 3 "Carta delle Aree suscettibili di effetti locali e fattori di amplificazione" sono rappresentati i fattori stimati di amplificazione del moto sismico, in termini di Intensità di Housner ( $IS$ ), nei periodi compresi tra: 0,1-0,3s; 0,3-0,5s; 0,5-1s; 1-1,5s. La suddivisione in intervalli è funzione del periodo fondamentale di vibrazione dei fabbricati :

- Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,1 - 0,3 sec, (ricadono in questo intervallo le tipologie edilizie prevalenti nel settore "civile" realizzate con qualsiasi tipologia costruttiva, aventi max 3 ÷ 4 piani)
- Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,3 - 0,5 sec, (ricadono in questo intervallo la più comuni strutture a telaio in cls, e per estensione anche le prefabbricate tipiche del settore produttivo – manifatturiero / commerciale / industriale aventi altezza sottotrave inferiore a otto metri).
- Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,5 -1,5 sec, (ricadono in questo intervallo le tipologie edilizie a torre tipicamente realizzate a telaio in cls aventi oltre i 5 ÷ 6 piani, e per estensione magazzini verticali e manufatti alti e stretti quali silos, torri dell'acquedotto, ecc.)

Rispetto alla matrice di cui sopra e al fine di contenere gli effetti del sisma, la Pianificazione attuativa e le Norme tecniche di attuazione e il Regolamento urbanistico edilizio devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra Fattori di amplificazione e Periodo di vibrazione dei fabbricati.

Per i fabbricati che abbiano periodo di vibrazione superiore a 1,5 sec sono da sviluppare approfondimenti mediante analisi di dettaglio della risposta sismica locale.

3.4 La "Carta delle frequenze naturali dei terreni ( $f_0$ )" del quadro conoscitivo (tavola 02.1.1.7), suddivide il territorio comunale in settori contraddistinti dalle differenti classi di frequenza naturale dei terreni. Tale suddivisione costituisce il riferimento per la Pianificazione attuativa e per le Norme tecniche di attuazione e il Regolamento urbanistico edilizio, al fine di evitare, in caso di sisma, il fenomeno di doppia risonanza.

3.5. La "Carta dei Fattori di amplificazione della P.G.A." (tavola 02.2.3.1) riporta i valori del fattore di amplificazione da utilizzarsi nelle verifiche per potenziale liquefazione e quando siano previste profondità di scavo che richiedono le verifiche di stabilità dei fronti di sbancamento.

**CAPO III VULNERABILITA' AMBIENTALI****Art. 2.8 Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate (art. 13B PTCP)**

1 In applicazione del comma 4 dell'art. 13B del PTCP, la tav. 1.2 del PSC perimetra, ai sensi del comma 4.a dell'art. 13B del PTCP, le Zone vulnerabili da nitrati d'origine agricola ed assimilate (ZVN ed assimilate):

Queste zone sono localizzate unicamente nella fascia perifluviale del Secchia sono costituite da:

- zone vulnerabili da nitrati d'origine agricola (ZVN), ai sensi dell'art. 30 delle norme del PTA, per l'area di pianura, la cui individuazione è approvata con Delibere della Giunta provinciale D.G.P. n. 816 del 15 luglio 1997 e D.G.P. n. 572 del 6 ottobre 1998;
- ZVN assimilate, aree definite ai sensi dell'art. 2 della Delibera dell'assemblea legislativa regionale n. 96/2007;

Le zone ordinarie o non vulnerabili sono le aree non ricomprese nelle suddette delimitazioni.

2. In queste zone sono vietate le attività di:

- e.1 stoccaggio sul suolo, anche provvisorio, di fertilizzanti, come definiti all'art. 1 del D.Lgs. 217/2006 e s.m.i., nonché di rifiuti tossico-nocivi;
- e.2 lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta, secondo le norme di cui alla L.R. 4/2007 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori. E' fatta eccezione per l'accumulo a piè di campo prima della distribuzione di ammendanti (letame ecc.) e fanghi palabili nel rispetto delle vigenti normative.

**Art. 2.9 Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (art. 81 c. 5 PTCP)**

1 Ai sensi dell'art. 81 c. 5 sono considerate non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi, le seguenti aree:

- le aree comprese nel sistema forestale boschivo (art 3.4 delle presenti Norme);
- le aree comprese nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.3 delle presenti Norme);
- le aree comprese nelle zone appartenenti ad invasi ed alvei di laghi bacini e corsi d'acqua (art. 2.6 delle presenti Norme);
- le aree soggette a criticità idraulica, individuate dall'art. 2.2 delle presenti Norme;
- le aree comprese all'interno delle "fasce di espansione inondabili" e nelle "zone di tutela ordinaria" (artt. 2.5 delle presenti norme);
- le aree di alveo attivo dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario minore e minuto (art. 12) e le relative fasce di pertinenza fluviale individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI); le aree comprese all'interno degli alvei dei corsi d'acqua zonizzati e non, principale, secondario, minore e di bonifica e minuto delle



relative fasce di pertinenza;

- i beni culturali di cui all'articolo 10 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- le aree ricadenti negli ambiti dei centri storici di cui all'art. A-7 dell'Allegato alla L.R. 20/2000;
- le fasce di rispetto di strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, gasdotti, oleodotti, cimiteri, beni militari, aeroporti, fatte salve comunque le vigenti disposizioni legislative che regolano la materia;
- gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti per i nuovi insediamenti, di cui all'Allegato della L.R. 20/2000 e s.m.i..

Per le zone che ricadono negli ambiti di competenza dell'Autorità di Bacino del Po vale quanto previsto dall'art. 4 commi 9 e 10 del PTCP.

2. Ai sensi dell'art. 81 comma 3 del PTCP, il proponente di impianti destinati al recupero ed allo smaltimento dei rifiuti speciali anche pericolosi, per i quali il PPGR non prevede alcuna ipotesi localizzativa, nell'effettuare la sua proposta localizzativa deve in ogni caso tener conto della definizione delle aree non idonee ai sensi delle indicazioni riportate nel PTCP (Carta n. 3.4 e Norme), nonché delle disposizioni eventualmente contenute al riguardo nel PPGR, negli strumenti urbanistici comunali ed in specifiche normative di settore.
3. Per gli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti si applica la disciplina di cui all'art. 61 del PTCP.

#### **Art. 2.10 Elementi funzionali della rete ecologica provinciale (art. 28 PTCP)**

- 1 Il PSC individua e conferma nella tav. 1.4 gli elementi funzionali della rete ecologica di livello provinciale esistenti o di nuova previsione, come definiti dal PTCP:
  - nodi ecologici complessi, costituiti da unità areali naturali e seminaturali di specifica valenza ecologica o che offrono prospettive di evoluzione in tal senso con funzione di capisaldi della rete;
  - nodi ecologici semplici, costituiti da unità areali naturali e seminaturali o a valenza naturalistica che, seppur di valenza ecologica riconosciuta, si caratterizzano per minor complessità, ridotte dimensioni e maggiore isolamento rispetto ai nodi complessi.
  - corridoi ecologici, costituiti da unità lineari naturali e seminaturali, terrestri e/o acquatici, con andamento ed ampiezza variabili in grado di svolgere, anche a seguito di azioni di riqualificazione, la funzione di collegamento tra nodi, garantendo la continuità della rete ecologica. I corridoi esistenti coincidono prevalentemente con i principali corsi d'acqua superficiali e le relative fasce di tutela e pertinenza e con il reticolo idrografico principale di bonifica. I corridoi ecologici si suddividono in: primari, secondari e locali. I corridoi ecologici primari e secondari costituiscono gli elementi strutturanti della rete ecologica di livello provinciale; l'individuazione sistematica dei corridoi ecologici locali è affidata al livello comunale.  
I corridoi ecologici comprendono in generale le zone di cui agli articoli 2.4 "Fasce di

espansione inondabili” e 2.6 “Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d’acqua”. Tali unità assumono le funzioni delle “Direzioni di collegamento ecologico” di cui alla lettera p, art. 2 del D.P.R. 8/9/1997 n. 357, in quanto aree che per la loro struttura lineare e continua (come i corsi d’acqua con le relative sponde, o i sistemi tradizionali di delimitazione dei campi) o il loro ruolo di collegamento (come le zone umide e le aree forestali) sono essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie selvatiche.

2. Il RUE, il POC e gli strumenti urbanistici attuativi possono definire in dettaglio, con applicazione degli obiettivi, direttive e indirizzi di cui all’art. 29 del PTCP, gli elementi funzionali della rete ecologica individuati dal PTCP in forma preliminare, quali:

- direzioni di collegamento ecologico: rappresentano una indicazione di tipo prestazionale, ovvero indicano la necessità di individuare lungo la direzione tracciata fasce di territorio in cui intervenire affinché nel tempo si configurino come tratti di corridoi ecologici funzionali al completamento della rete;
- varchi ecologici: nelle zone in cui l’edificazione corre il rischio di assumere il carattere di continuità, i varchi ecologici costituiscono le porzioni residuali di territorio non urbanizzato da preservare. I varchi ecologici possono essere interessati dalla presenza di corridoi ecologici o da direzioni di collegamento ecologico, ovvero dalla presenza di elementi naturali diffusi nei quali è opportuno promuovere a livello locale lo sviluppo di unità funzionali della rete ecologica.

Negli elementi funzionali della rete ecologica provinciale sono fatte salve le aree urbanizzate e urbanizzabili presenti negli strumenti di pianificazione comunale vigenti alla data di adozione del PTCP.

#### ATTIVITÀ NON AMMESSE E MODALITÀ DI INTERVENTO RELATIVE AGLI ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

3. All’interno dei nodi complessi e dei corridoi della rete ecologica di livello provinciale, fatto salvo il rispetto delle eventuali norme di tutela ambientale, non sono ammesse espansioni residenziali né per attività produttive.

Sono ammessi interventi di riqualificazione, di trasformazione e completamento degli ambiti consolidati, e interventi volti all’educazione e valorizzazione ambientale ed alla sicurezza del territorio, nonché interventi a sostegno delle attività agricole. Nel territorio rurale, gli usi ammessi devono rispettare le esigenze delle attività agricole, secondo il principio generale di non compromettere le finalità di cui al presente articolo, limitando l’ulteriore impermeabilizzazione dei suoli.

4. Nei corridoi ecologici che corrispondono ai corsi d’acqua (alveo, fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), nel rispetto delle relative disposizioni di tutela, 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 di attuazione delle reti ecologiche.

5. Nei casi in cui le direzioni di collegamento ecologico si affiancano a tratti di infrastrutture per la mobilità di progetto, devono essere realizzate con le caratteristiche di corridoi infrastrutturali verdi, realizzando quindi fasce laterali di vegetazione di ampiezza

adeguata caratterizzate da continuità e ricchezza biologica.

Lo stesso criterio deve essere applicato nei casi di riqualificazione/ristrutturazione di infrastrutture per la mobilità esistenti.

6. Ai varchi ecologici è assegnato il compito di garantire la continuità percettiva e il collegamento funzionale in termini biologici. A tal fine, fatte salve eventuali e più restrittive prescrizioni vigenti e le esigenze delle attività agricole, il PSC prevede dotazioni ecologiche ECO o altre destinazioni che escludano l'espansione residenziale o nuovi ambiti per attività produttive. Entro tali ambiti il RUE vieta l'impermeabilizzazione dei suoli se non in quanto strettamente funzionale a progetti di valorizzazione ambientale, alla sicurezza del territorio e alle esigenze delle attività e insediamenti esistenti e alla rete infrastrutturale.
7. In tutti i casi in cui le unità funzionali della rete ecologica interessino ambiti per i nuovi insediamenti o ambiti da riqualificare, già in fase di attuazione o approvati all'atto dell'adozione del PTCP, possono essere considerate per le dotazioni territoriali e le dotazioni ecologiche di cui all'art. A-25 L.R. 20/2000 come prestazioni richieste al progetto le prestazioni di cui al presente articolo; in tal modo dette aree possono svolgere, compatibilmente con i contenuti già convenzionati, funzioni primarie di salvaguardia ed incremento della biodiversità e della continuità ambientale.
8. Il PSC recepisce le "proposte di aree di riequilibrio ecologico" di cui all'art. 31 del PTCP, assoggettandole alla seguente disciplina.  
All'interno di queste aree non sono ammessi interventi di nuova edificazione, ma solo interventi di qualificazione del patrimonio esistente per esigenze legate all'agricoltura, nel rispetto dei principi generali . Non è inoltre ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture.

## **TITOLO 3 NORME DI TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE, STORICO-CULTURALI E ANTROPICHE DEL TERRITORIO**

### **Art. 3.1 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 39 PTCP)**

1. In conformità all'art. 39 del PTCP le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale sono delimitate nella tavola 2 del presente Piano, e comprendono vasti ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionale o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un interesse paesaggistico. Sono inoltre comprese le zone umide.
2. In questi ambiti è favorita, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle disposizioni di cui all'art. 39 del PTCP, la pubblica fruizione dei valori tutelati, anche attraverso la realizzazione di:
  - parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
  - percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero; spazi di sosta e fruizione
3. Per questi ambiti valgono le disposizioni dell'art. 39 del PTCP che qui s'intende integralmente richiamato. In particolare, fermo restando quanto specificato ai commi precedenti, sono comunque consentiti:
  - qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti;
  - 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 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
  - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
4. Le opere di cui sopra nonché le strade poderali ed interpoderali non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere

realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

### **Art. 3.2 Dossi di ambito fluviale recenti**

1. Ai sensi dell'art. 23A comma 4, nelle aree interessate da dossi fluviale recenti individuate nella Tav. 2 del PSC, non sono ammesse:
  - ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo nelle parte esterne al tessuto edificato esistente;
  - l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.Devono essere salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico.  
Sono ammissibili, fermo restando gli interventi consentiti nelle zone agricole, nuove previsioni urbanistiche relative ad ambiti urbani consolidati e ad ambiti di nuovo insediamento. Nuove previsioni di ambiti specializzati per attività produttive sono ammissibili purché compatibili con la struttura idraulica. La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali comprende l'adozione di accorgimenti costruttivi tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.
2. In queste aree si applicano le disposizioni del comma 9 dell'art. 23a del PTCP, sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinata vigenti alla data di adozione del presente Piano e quelle previste da progetti pubblici o di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale e/o accompagnati da uno studio di inserimento e valutazione paesistico ambientale e positivamente licenziati

### **Art. 3.3 Paleodossi di modesta rilevanza**

1. Il paleodosso che interessa il centro abitato di Bastiglia viene confermato dal PSC come di "modesta rilevanza" e non è pertanto soggetto alle disposizioni di cui all'art. 3.2 che precede.

### **Art. 3.4 Sistema forestale e boschivo**

1. **Oggetto e Individuazione cartografica**  
In ottemperanza a quanto disposto dal PTCP ed alle disposizioni vigenti in questa specifica materia, sono sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi.
2. Il Piano Strutturale conferisce al sistema forestale e boschivo finalità prioritarie di tutela naturalistica, paesaggistica e di protezione idrogeologica, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di funzione turistico-ricreativa e produttiva.
3. Ai sensi dell'art. 21 del PTCP, nel sistema forestale boschivo è ammessa la realizzazione esclusivamente delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e

infrastrutturale, a condizione che le stesse siano esplicitamente previste dagli strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali o comunali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del presente Piano, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

### **Art. 3.5 Potenzialità archeologiche**

1. la Tavola 2 del PSC riporta la zonizzazione delle potenzialità archeologiche, desunta dagli studi effettuati in sede di Quadro conoscitivo del PSC e distinta in
  - alta potenzialità archeologica:  
coincide con il centro storico di Bastiglia per ragioni di presenza certa di vestigia, risalenti almeno all'epoca medievale. I limiti tracciati coincidono con la più ampia estensione dell'abitato antico che era delimitato da apprestamenti difensivi composti da fossati e mura;
  - media potenzialità archeologica:  
coincide con le emergenze archeologiche rilevate e descritte nelle schede del Quadro conoscitivo, nonché con i tratti accertati della viabilità antica;
  - bassa potenzialità archeologica  
la restante parte del territorio comunale
2. Area a potenzialità archeologica bassa  
Nelle zone, edifici o complessi segnalati in area di potenzialità archeologica bassa, qualora si debbano realizzare opere che prevedano scavi ad una profondità superiore ai 60 cm. sotto al piano di calpestio attuale, prima dell'intervento la proprietà dovrà inviare al Comune una comunicazione con allegato il progetto, al quale dovrà essere allegata una planimetria riportante la localizzazione dell'intervento e i dettagli di sezione relativi alle opere di scavo. Il Comune inoltrerà la comunicazione alla Soprintendenza che, entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, potrà comunicare eventuale necessità di attivare attività di controllo archeologico preventivo. Qualora dopo trenta giorni non vi siano indicazioni da parte della Soprintendenza si intende applicata la normativa del silenzio-assenso.
3. Area a potenzialità archeologica media e alta  
In queste aree, prima di effettuare interventi su terreni o costruzioni che prevedano operazioni di scavo anche di modesta entità, è necessario svolgere una attività di controllo archeologico preventivo. La proprietà interessata deve inviare una comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con allegato il progetto preliminare contenente la localizzazione dell'intervento e la descrizione delle opere di scavo e delle relative profondità completa di sezioni. In relazione all'area specifica di intervento ed alla natura dell'intervento stesso, la Soprintendenza valuterà e comunicherà le modalità di esecuzione delle indagini preventive, che possono essere di varia natura; i costi delle indagini sono a carico della proprietà.  
Sulla scorta degli esiti delle indagini archeologiche preventive la Soprintendenza comunicherà al Comune e alla proprietà le eventuali disposizioni di tutela e le eventuali

successive attività di ricerca archeologica non esaurite dalle attività preliminari di cui sopra.

4. Qualunque rinvenimento di natura archeologica che avvenga nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri di cui al presente articolo, è comunque soggetto al dispositivo di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004.

### **Art. 3.6 Elementi storico-culturali e paesaggistici**

1. Costituiscono elementi storico-culturali e paesaggistici - individuati dal PSC nella tavola 2- i Beni Culturali che comprendono:
  - Insediamenti storici e strutture insediative storiche non urbane (art. 42 del PTCP)
  - Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica (art. 44A PTCP)
  - Elementi di interesse storico-testimoniale: strutture di interesse storico-testimoniale comprese quelle già censite nel PTCP (art. 44D PTCP)

### **Art. 3.7 Insediamenti storici e strutture insediative storiche non urbane (art. 42 del PTCP)**

1. Nella tav. 2 il PSC individua gli elementi del Sistema Insediativo Storico e detta per essi una specifica disciplina in conformità alle disposizioni degli articoli A-7, A-8 e A-9 della L.R. 20/2000 s.m.i..
2. A tal fine il PSC, assumendo come riferimento la Carta 1.1 del PTCP, che costituisce un primo inventario di elementi del sistema insediativo storico del territorio provinciale, ne ha approfondito i contenuti attraverso uno specifico censimento, inserito nel Quadro Conoscitivo, che forma parte integrante del presente Piano.
4. Il PSC ed il RUE definiscono la disciplina particolareggiata per gli elementi del sistema insediativo storico..
5. Il PSC, ai sensi del comma 6 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000, individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva attraverso il POC.
6. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'Allegato del RUE "Definizioni", possono essere previsti soltanto se coerenti con le regole dell'urbanizzazione storica, come desumibili dalla cartografia storica e dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali, con la finalità di ricondurre l'assetto urbanistico-edilizio alle regole formative degli insediamenti storici, ed escludendo qualunque intervento di sostituzione dei tessuti.
7. Il RUE regola l'uso e la gestione di tali elementi, siano essi immobili o aree, in coerenza con le risultanze di una corretta ricostruzione storica degli elementi oggetto del presente articolo, eseguiti in sede di quadro conoscitivo del PSC.
8. Al fine di salvaguardare e valorizzare il patrimonio culturale e di rappresentare in un unico strumento l'assetto vincolistico del proprio territorio, il rPSC riporta, nella tavola delle tutele, carta dei Vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico e i beni culturali limitatamente a quelli sottoposti a

specifici decreti di tutela aggiornati alla data di inserimento.

### **Art. 3.8 Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica (art. 44A PTCP)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela della viabilità storica, individuata cartograficamente nella tavola 2 del PSC; tale individuazione costituisce verifica e approfondimento di quanto indicato nella tavola 1.1 del PTCP.
2. Il PSC tutela gli specifici ambiti anche con riferimento agli elementi di arredo e ai manufatti edilizi connessi alla viabilità quali: pavimentazioni e fondi stradali, ponti e ponti-diga, trafori, gallerie, pilastri ed edicole devozionali, oratori, fontane, lavatoi, miliari, parapetti, muri di contenimento, case cantoniere, edifici storici di servizio (quali ospitali, poste, alberghi, dogane, postazioni di guardia, edifici religiosi e militari come rocche, torri di guardia, forti, ecc.), ed assegna al RUE il compito di disciplinare le specifiche modalità di conservazione, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri seguenti.
3. Gli interventi sulla viabilità storica devono essere volti alla tutela dell'infrastruttura mediante il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - la viabilità storica, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - oltre alle caratteristiche strutturali della viabilità storica, sono sottoposti a tutela anche gli eventuali elementi di arredo e di pertinenza;
  - devono essere mantenuti gli attuali toponimi; le eventuali deliberazioni comunali in materia toponomastica dovranno evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche;
  - è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale in margine alla viabilità storica, fatte salve le indicazioni turistiche; le targhe, i cartelli e tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico, sia isolata che affissa o comunque connessa agli edifici, deve essere sottoposti a tutela;
  - gli interventi di allargamento della sede stradale devono essere realizzati nel rispetto di manufatti o beni soggetti a tutela ai margini della strada;
  - deve essere salvaguardato l'andamento altimetrico della sezione stradale e dello sviluppo longitudinale, come elemento di testimonianza di particolari ragioni di origine storica (guadi, arginature, terrapieni difensivi, ecc.);
  - deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie;
  - devono essere salvaguardati gli incroci, i bivi e le diramazioni del tronco principale;
  - devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.



4. Nel rispetto delle prescrizioni sopra elencate, sono consentiti i seguenti interventi:
- Interventi di manutenzione e ampliamento della sede, evitando la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.
  - Qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, deve essere garantita, per i tratti esclusi dal nuovo percorso e nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, la loro salvaguardia e un adeguato livello di manutenzione.
5. Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:
- interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonché quelle classificate negli strumenti di Pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
  - la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.

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

#### **Art. 3.9 Elementi di interesse storico-testimoniale: strutture di interesse storico-testimoniale**

1. La tavola 2 del PSC riporta l'individuazione delle strutture di interesse storico testimoniale, individuate a seguito del "Censimento degli insediamenti ed edifici rurali di interesse storico – testimoniale – ambientale", contenuto nel Quadro Conoscitivo del presente Piano, in approfondimento di quanto previsto dal PTCP della provincia di Modena (Carta n. 1.1).
2. Ai sensi dell'art.A-9 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., l'individuazione e la tutela degli edifici di interesse storico-architettonico è effettuata dal PSC, mentre l'individuazione di altri edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e della relativa disciplina è effettuata dal RUE, in coerenza con i criteri generali di tutela del sistema insediativo storico definiti dal PSC.
4. Per gli ulteriori elementi individuati in sede di formazione del PSC, aggiuntivi rispetto a quelli censiti dal PTCP, sulla base delle relative schede di censimento il PSC individua le destinazioni d'uso ammissibili, in relazione alle caratteristiche storico-architettonico-paesaggistiche, e definisce le relative categorie d'intervento, che, date le caratteristiche di pregio dei beni, sono di tipo conservativo.

**Art. 3.10 Elementi di interesse storico-testimoniale: canali storici e maceri (art. 44C PTCP)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela del sistema delle acque derivate (canali storici) e ai maceri, individuati cartograficamente nella tavola 2 del PSC; tale individuazione costituisce verifica e approfondimento della cartografia del PTCP (carta 1.3).
2. Il sistema storico delle acque derivate è costituito dai canali storici individuati nella tav. 1.3 e dai relativi manufatti correlati quali: ponti storici, chiuse, sbarramenti, mo-lini, centrali idroelettriche, lavorieri, acquedotti, argini. I canali storici e i singoli elementi ad essi correlati sono da valorizzare per il significato di testimonianza culturale e per il ruolo paesaggistico che rivestono, attraverso l'individuazione di forme di fruizione tematica del territorio urbano e rurale, anche ai fini conoscitivi dell'uso storico delle tecnologie idrauliche. I canali sono da valorizzare inoltre nel loro potenziale ruolo di connettori naturalistico-ambientali nell'ambito della rete ecologica, attraverso il mantenimento, il potenziamento o il ripristino della vegetazione riparia.
3. Gli interventi sui canali storici devono essere volti alla tutela dell'infrastruttura mediante il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - i canali storici non possono essere soppressi o chiusi salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - oltre alle caratteristiche strutturali dei canali, sono sottoposti a tutela anche gli eventuali elementi di arredo e di pertinenza;
  - è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale in margine ai canali storici, fatte salve le indicazioni turistiche; le targhe, i cartelli e tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico, sia isolata che affissa o comunque connessa agli edifici, deve essere sottoposti a tutela;
  - deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso al canale (siepi, filari di alberi, vegetazione ripariale, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie e fatti salvi gli interventi di manutenzione per la sicurezza idraulica;
  - devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.
  - non è ammesso il tombamento dei canali storici, né la modifica del tracciato; sono fatti salvi imprescindibili interventi per la sicurezza del territorio.
4. Il PSC tutela la conservazione dei maceri, ammettendo interventi di conservazione morfologica e potenziamento della biodiversità legata alla integrazione della rete ecologica. I maceri devono essere sottoposti a regolare manutenzione, evitando ogni utilizzazione che determini il loro degrado o inquinamento; la conservazione può essere limitata anche alla leggibilità della traccia paesaggistica dello specchio d'acqua.
5. Il tombamento dei maceri è ammesso per i progetti di pubblica utilità o nel caso siano ricompresi in zone destinate ad essere urbanizzate e subordinatamente all'adozione di misure di compensazione ambientale che prevedano:

- la creazione di una zona umida nell'intorno del sito, con superficie e profondità almeno equivalente a quella soppressa;
- il ripristino/potenziamento dei valori ambientali compromessi

### **Art. 3.11 Tutela dei segni storici del territorio di Bastiglia**

1. Visuali significative del Santuario della Madonna di San Clemente  
Il PSC individua nella tavola 2 gli areali di tutela della visuali significative relative al Santuario della Madonna di San Clemente. In tali areali è ammessa la normale attività culturale, non sono ammesse piantumazioni e costruzioni che possano interdire la visibilità del santuario.
2. Tracciato della Ferrovia Modena – Mirandola.  
Il PSC individua nella tavola 2 il tracciato della ferrovia dismessa Modena Mirandola. Gli interventi ammessi sul tracciato sono quelli indirizzati al mantenimento della leggibilità e alla valorizzazione, attraverso l'impiego del tracciato stesso come percorso pedonale e ciclabile. La fascia di tutela lungo il tracciato stesso è classificata dal PSC e dal RUE come ECO (dotazione ecologico-ambientale di cui all'art. 4.26 delle presenti norme) ed è funzionale al mantenimento e al potenziamento della rete ecologica locale e provinciale.
3. Sedime della chiesa del Pedagno  
Il PSC individua nella tavola 2 il sedime della scomparsa chiesa medioevale di S. Maria del Pedagno, su via Albereto. Ogni intervento nell'area deve essere preceduto da indagini di tipo archeologico tendenti ad individuare i resti dell'edificio, anche al fine della loro valorizzazione.
4. Antico percorso di accesso alla Corte dei Tassi dalla SS 12.  
Il PSC individua nella tavola 2 il tracciato storico e lo tutela come cannocchiale visivo, nel quale non è ammessa l'edificazione.
5. Resti di mura storiche  
Il PSC individua nella tavola 2 e tutela i resti di mura storiche, l'uno già appartenente al muro di delimitazione della Corte Olivari, l'altro di delimitazione dell'antica via Attiraglio.
6. Anche se non dettagliamene individuati nelle tavole del PSC o del RUE, il PSC sottopone a tutela i seguenti manufatti, che costituiscono aspetti significativi, ancorché spesso giudicati minori, dell'insediamento storico nel territorio:
  - pilastrini devozionali nel territorio rurale
  - portali dei poderi e pilastri da cancello.

### **Art. 3.12 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione**

1. Il territorio comunale lungo il fiume Secchia è interessato da un Progetto di tutela e valorizzazione di interesse sovracomunale-
2. Lo sviluppo del progetto, da attuarsi di concerto con la Provincia e i comuni interessati, dovrà essere corredato da apposite analisi che documentino gli elementi di conoscenza di base in grado di supportare le previsioni.

3. Tali analisi devono riguardare, ai sensi dell'art. 32 del PTCP:
- morfologia e idrologia del corso d'acqua; -
  - censimento delle opere idrauliche presenti; -
  - descrizione della qualità ambientale mediante: Carta fisionomico-strutturale della vegetazione Carta dell'uso del suolo; Carta del rischio idraulico; analisi delle zoocenosi e delle comunità macrozoobentoniche indicatrici e relative mappe di qualità degli habitat fluviali; analisi chimiche della qualità delle acque e dei sedimenti fluviali e lacuali;
  - normativa urbanistica in vigore nell'ambito territoriale di riferimento; -
  - repertorio dei progetti e lavori eseguiti nel tratto del corso d'acqua; -
  - ogni altra analisi utile a supportare le scelte progettuali. -

**TITOLO 4 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO****Art. 4.1 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale – Perimetrazioni**

- 1 Ai sensi dell'art. 28 comma 2 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il PSC classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale. La relativa perimetrazione è riportata nella tavola 4 del PSC in scala 1:5.000.
- 2 Ai sensi della lett. e del citato comma 2 dell'art. 28 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii. e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella tavola 4, il sistema insediativo storico, gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti da riqualificare, gli ambiti specializzati per attività produttive, le dotazioni territoriali di rilievo urbano e sovracomunale.
- 3 All'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica, nella stessa tavola, gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive.
- 4 Ai sensi dell'art. 28 comma 3 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii. le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal POC. Le perimetrazioni introdotte dal PSC in merito a prescrizioni di vincolo ambientale, paesaggistico e storico-culturale (Titoli 2 e 3 delle presenti Norme) sono vincolanti per la definizione degli interventi in sede di POC.
- 5 Ai sensi dell'art. 30 comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. non è considerata variante al PSC la rettifica non sostanziale della perimetrazione effettuata in sede di POC degli ambiti del PSC (purché la rettifica non riguardi ambiti soggetti a disciplina di tutela), a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.

**Art. 4.2 Modalità di attuazione del PSC negli ambiti soggetti a RUE**

1. 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 sistema insediativo storico, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti produttivi consolidati, nel territorio rurale. Il RUE inoltre disciplina gli interventi ordinari ammissibili in via transitoria sugli edifici ricadenti 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.
2. 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 (IUC -

Intervento Unitario Convenzionato).

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.

#### **Art. 4.3 Modalità di attuazione del PSC negli ambiti soggetti a POC**

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 POC e sono da questo disciplinati nel rispetto delle disposizioni di tipo generale del RUE, in quanto applicabili.
2. Il POC è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti. L'Amministrazione Comunale predispose il POC attraverso una consultazione pubblica, al fine di selezionare, sulla base di criteri omogenei, tra tutti i potenziali interventi individuati dal PSC, le proposte più idonee a soddisfare, nell'arco del quinquennio, gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC e programmati dal POC. Al concorso possono prendere parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili interessabili da trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune può stipulare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii., un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.
3. Il limite massimo di nuova urbanizzazione che il presente PSC prevede attraverso i successivi POC (ambiti AN e APC) non può superare, nel rispetto dell'art. 50 c.7 del PTCP, il valore complessivo di 3,05 ha.
4. 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. Ai sensi del comma 1 dell'art. 30 L.R. 20/2000 e ss.mm. e ii., trascorso il periodo di cinque anni di vigenza, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

### **CAPO 4.1 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

#### **Art. 4.4 Perequazione urbanistica e indici edificatori perequativi**

1. Il PSC, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii., attua la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati

dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

2. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma soltanto gli ambiti nei 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, nelle quali i diritti edificatori (da trasferire i aree idonee all'insediamento) possono essere assegnati, ai sensi dell'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., come equo ristoro per l'acquisizione, in luogo dell'indennità di esproprio.
3. In sede di POC la definizione delle aree a cui sono assegnati i diritti edificatori viene effettuata su base catastale. La perequazione non si applica ai soli interventi soggetti a pianificazione attuativa, ma può essere estesa a tutti gli interventi in cui si presenti la necessità (art. 7 L.R. 20/2000) di un' "equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali"
4. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC prevede la possibilità di attribuzione di diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del Piano urbanistico. Entro gli ambiti perimetrati dal PSC e soggetti a perequazione i diritti edificatori non sono assegnati direttamente dal PSC, che si limita a definire obiettivi, condizioni e potenzialità massime di trasformazione; essi vengono assegnati dal POC, sulla base dell'effettiva fattibilità degli interventi, ai proprietari e agli operatori interessati agli interventi da effettuare. Negli ambiti di norma disciplinati dal RUE è possibile assegnare diritti edificatori in sede di POC, con criteri perequativi e/o compensativi, a fronte di specifiche condizioni definite dal RUE.
5. I diritti edificatori si intendono sempre assegnabili in misura proporzionale alle proprietà immobiliari detenute (edifici e aree), secondo parametri e criteri definiti dal PSC nei commi seguenti e nelle schede relative agli ambiti, e applicati dal POC.
6. Il POC definisce in base ad indici perequativi i diritti edificatori da assegnare alle proprietà inserite nel POC; la definizione di tali indici avviene nel POC a partire dagli intervalli di valori fissati dal PSC (art. 4.6 seguente) per tipologie di situazioni urbanistiche. In relazione alle condizioni specifiche di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), il POC assegna i valori degli indici perequativi.
7. Il PSC definisce (art. 4.6 seguente) intervalli di valori di diritti edificatori unitari, da applicare ai casi specifici per l'attribuzione alle proprietà dell'edificabilità spettante. Tali quote, in base alle norme del POC e all'accordo che costituisce parte integrante dello strumento urbanistico, dovranno essere utilizzate, secondo un disegno di piano attuativo,

su una parte limitata dell'ambito perequativo; nel rispetto dei limiti di densità e delle caratteristiche definite dalla scheda normativa e dalle norme generali del PSC; il piano attuativo dovrà prevedere entro il suo perimetro la realizzazione delle dotazioni e delle infrastrutture relative all'insediamento da realizzare.

- 8 Contestualmente all'attribuzione dei diritti edificatori, l'accordo con i privati o l'atto d'obbligo sottoscritto prima dell'approvazione definitiva del POC definirà tempi, modalità e garanzie per la cessione gratuita al Comune delle aree ove non è prevista la realizzazione dell'insediamento da parte delle proprietà, in eccedenza rispetto alla cessione delle ordinarie dotazioni di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (che vengono realizzate entro la parte dell'ambito di insediamento privato).
9. Il demanio di aree, acquisite in sede di POC e di RUE, senza esproprio, è utilizzato dal Comune per attuare le politiche pubbliche, sia per recuperare le carenze pregresse o comunque per qualificare e potenziare le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, sia per le politiche per la residenza sociale (assegnando alle aree insediabili acquisite diritti edificatori pubblici rientranti nel dimensionamento massimo ammesso dal PSC), sia infine per rendere attuabile, attraverso trasferimenti di diritti edificatori e permutate di aree, il disegno di Piano, nel rispetto dei limiti superiori di densità e delle condizioni di sostenibilità definiti in termini generali dal PSC (Allegato alle Norme "Schede relative agli ambiti territoriali"), e più in dettaglio dal POC. Per superare eventuali difficoltà attuative, il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire oltre che tramite accordi tra soggetti privati, anche attraverso l'azione diretta del Comune, che può permutare parte delle aree acquisite (idonee all'insediamento) con aree da destinare a dotazioni territoriali, garantendo l'attuazione del disegno di assetto definito dal PSC.

#### **Art. 4.5 Contributo di sostenibilità**

1. Il principio della perequazione urbanistica comporta che a tutti i proprietari interessati dagli interventi siano assegnati in modo equo dalla pianificazione urbanistica diritti edificatori ed oneri derivanti dalle dotazioni territoriali (art. 7 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.). I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi (art. A-26 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.).
2. Le motivazioni dell'applicazione generalizzata del principio della perequazione urbanistica sono di tre tipi:
  - l'equità di trattamento dei cittadini rispetto alle scelte urbanistiche che li riguardano.
  - l'efficacia delle scelte urbanistiche: qualità delle scelte
  - il legame diretto che si instaura tra il contributo economico richiesto e il principio della sostenibilità ambientale e territoriale.
3. L'applicazione del metodo della perequazione urbanistica deve garantire che il contributo alla formazione della parte pubblica della città e alle politiche pubbliche per l'abitazione sociale che viene richiesto dal PSC e dal POC ai privati coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche (definito "contributo di sostenibilità") venga equamente distribuito tra tutti i proprietari in proporzione al valore immobiliare generato dalle scelte urbanistiche sulle



rispettive loro aree.

Ciò comporta che l'attribuzione dei diritti edificatori in sede di POC sia subordinata al criterio perequativo in base al quale gli interventi di nuovo insediamento, di riqualificazione e di integrazione insediativa sono tenuti a concorrere alle dotazioni territoriali (aree, infrastrutture, attrezzature) e alle politiche pubbliche (edilizia residenziale sociale) in misura proporzionale agli obiettivi di qualificazione del territorio perseguiti dal Piano, e in forma equa dal punto di vista della ripartizione dei costi (importo economico delle dotazioni) e dei benefici (valorizzazione economica delle aree oggetto di assegnazione dei diritti).

4. Il campo di applicazione del contributo di sostenibilità non è soltanto quello degli interventi soggetti a POC (ambiti per nuovi insediamenti e ambiti da riqualificare), ma si estende anche agli ambiti consolidati e ad altre situazioni disciplinate dal RUE, a condizione che si registri un effettivo incremento del valore immobiliare per effetto della decisione urbanistica e del convenzionamento conseguente alla decisione di attuare l'intervento.
5. Sono da disciplinare nel POC (in base ad indirizzi del PSC) le situazioni pregresse di diritti assegnati dal PRG e di contenuti di accordi ex art. 18 sottoscritti dall'operatore e dal Comune.
6. La scelta perequativa del PSC comporta che il contributo di sostenibilità sia aggiuntivo rispetto agli oneri minimi di legge, e che esso sia direttamente correlato non all'ipotetico profitto dell'investimento (che dipende da numerosi fattori estranei alla pianificazione), ma alla rendita fondiaria strettamente ed univocamente legata, attraverso le modiche delle condizioni di utilizzo del suolo, alle scelte urbanistiche di competenza del Comune. La quantificazione del contributo di sostenibilità avviene in sede di POC in misura parametrica, con riferimento ai valori immobiliari definiti ai fini IMU. Gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere extraoneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare. Nel documento approvato dall'Amministrazione comunale nell'ambito della formazione del POC, la base di calcolo dei valori immobiliari prima e dopo l'assegnazione dei diritti edificatori fa riferimento ai valori IMU per mq. di SU edificabile, distinti per categorie di destinazioni d'uso. Un supporto tecnico per la definizione degli atti d'obbligo preliminari (propedeutici all'adozione del POC) è costituito da valori parametrici delle dotazioni, delle opere di urbanizzazione e delle aree nude.
7. La consistenza del contributo di sostenibilità viene definita dal POC come quota percentuale parziale rispetto al valore totale della rendita fondiaria generata. Il criterio generale per definire la quota del contributo è quello di privilegiare gli interventi che concorrono in modo più diretto agli obiettivi strategici del PSC (il PSC fissa valori minimi di riferimento, che il POC potrà eventualmente aumentare): il massimo contributo è richiesto agli interventi in ambiti di nuovo insediamento, il minimo agli interventi di

recupero e riqualificazione che comportano, senza ulteriore consumo di territorio, un miglioramento delle condizioni di qualità e sicurezza.

- 8 Negli ambiti per i nuovi insediamenti e negli ambiti per insediamenti produttivi di nuovo insediamento il valore parametrico del contributo di sostenibilità sarà definito dal POC o dagli accordi definiti in sede di IUC, anche attraverso l'attività negoziale, nel rispetto di criteri omogenei fissati per l'intero Piano Operativo comunale
- 9 Corrispettivo del contributo:  
Il POC (o il l'intervento convenzionato definito in base alle norme del RUE) definisce la distribuzione utilizzando una o più possibilità:
  - aree cedute o rese disponibili (il valore unitario è molto ridotto in quanto si tratta di aree a cui è già stato assegnato un indice edificatorio, trasferito in altra area)
  - aree rese disponibili per convenzionamenti (aree produttive, aree per trasferimento di diritti, ecc.)
  - realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche, o loro monetizzazione finalizzata alla realizzazione delle stesse da parte del Comune
  - realizzazione di quote aggiuntive di ERS rispetto ai valori minimi definiti al POC nel rispetto della L.R. 20/2000.
- 10 Concorso degli interventi alle politiche per l'edilizia residenziale sociale  
Il PSC fissa in un valore compreso pari ad almeno il 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito - valore misurato in termini di Su e riferito al medesimo POC - a percentuale di alloggi (da realizzare per iniziativa pubblica e privata) che sia di tipo "sociale", vale a dire sia destinata in modo duraturo all'affitto a canone concordato (e per una quota significativa calmierato e sociale), o ad affitto temporaneo in forma convenzionata. Rientrano nelle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale sia le realizzazioni di edilizia residenziale pubblica sia gli interventi privati che supportati da azioni pubbliche costituiscono un servizio di interesse generale finalizzato alla realizzazione di un mercato permanente dell'affitto a prezzi accessibili e più in generale al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale (alloggi in affitto con patto di futura vendita, alloggi per la vendita a prezzo convenzionato secondo condizioni definite dall'Amministrazione comunale).

#### **Art. 4.6 Intervalli di valori degli indici perequativi per l'assegnazione dei diritti edificatori**

1. I diritti edificatori perequativi esprimono la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana e/o sia destinata, in tutto o in parte, alla cessione 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 parziale o totale dei diritti edificatori dall'area alla cui proprietà sono riconosciuti ad altra area nella quale è ammessa la loro trasformazione in effettiva edificazione.
2. Gli indici perequativi (IP) sono espressi in mq. di Su per ogni mq. di ST (superficie

territoriale dell'area interessata), e sono applicati dal POC.

L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC alle proprietà interessate 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 edificabilità ai sensi del PRG previgente).

AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI, AMBITI DA RIQUALIFICARE, AMBITI PER DOTAZIONI TERRITORIALI

- a) *Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano*: si intendono le aree libere al contorno del territorio urbanizzato, in linea di massima agricole, e, salvo eccezioni, non costituenti residui di previsioni insediative dei vigenti PRG già in corso di attuazione.

*Indice perequativo IP*: da 0,10 a 0,12 mq/mq di Su; fino a 0,15 mq./mq. per aree di trasformazione già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC.

Questo indice comprende sia la remunerazione della proprietà del suolo sia la disponibilità a fornire il contributo di sostenibilità, sotto forma di cessione di aree alla collettività a favore della città pubblica, da destinare a dotazioni territoriali, di realizzazione di attrezzature e infrastrutture come dotazioni territoriali, di disponibilità ad accogliere diritti edificatori di terzi da trasferire da aree non vocate all'urbanizzazione;

- b) *Aree libere residuali interne al perimetro del territorio urbanizzato*: si intendono aree di limitata dimensione, interne al tessuto urbano ancora non utilizzate per usi urbani (né facenti parte di previsioni in corso di attuazione dei PRG vigenti), che per ciò stesso si giovano già, in generale, di un maggiore valore posizionale rispetto alle aree periurbane agricole (il caso riguarda non i singoli lotti ineditati ma completamente urbanizzati, che possono essere considerati parte degli ambiti consolidati, ma aree il cui utilizzo comporti la realizzazione o comunque un'integrazione delle urbanizzazioni).

*Indice perequativo IP*: da 0,12 a 0,15 mq/mq di Su; si potrà prevedere un incremento dell'IP fino a 0,18 mq./mq. nel caso di conferma di aree con potenzialità edificatorie più alte già assegnate dal previgente PRG.

- c) *Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche*

*Indice perequativo IP*: da 0,02 a 0,04 mq/mq di Su.

- d) *Aree dei tipi precedenti soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità*: 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 e relative attrezzature, dei gasdotti e relative attrezzature, dei depuratori, dei cimiteri, di tutela fluviale, di pertinenza fluviale, nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, di tutela naturalistica, nel sistema delle aree forestali, nelle aree di interesse archeologico.. Le aree interessate da questi vincoli, ancorché

inedificabili di per se stesse, possono essere ugualmente ricomprese entro ambiti perequati, potendo comunque avere utilizzazioni funzionali all'insediamento come parchi urbani, parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, aree a verde, aree scoperte pertinenziali: in tal caso partecipano del meccanismo perequativo.

*Indice perequativo IP*: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere a), b) e c)

- e) *Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare* attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana" (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento): si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree industriali o miste artigianali dismesse o di prevista dismissione). Per tali ambiti si prevede un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (orientativamente fra 0,10 e 0,15 mq/mq), e una quota proporzionata alla Su esistente da demolire (orientativamente fra 0,30 e 0,50 mq/mq del fabbricato esistente, incrementabile fino al 100% della SUE se questa risulta inferiore al 5% della superficie fondiaria). Nel caso di aziende produttive in attività di cui il POC incentivi il trasferimento, è possibile aggiungere, a favore in questo caso dell'azienda e non della proprietà del suolo, l'offerta di un'area edificabile in ambito produttivo per una pari capacità edificatoria a prezzo convenzionato.
- 3 L'entità dei diritti edificatori come definita al precedente comma 2 alle lett. a) - e) si riferisce ad un'utilizzazione degli stessi per destinazioni d'uso residenziali, ovvero per attività commerciali, di servizio e terziarie compatibili con la residenza. Nel caso di ambiti (o di sub-ambiti) integralmente di proprietà comunale, i diritti edificatori assegnabili dal POC potranno essere superiori a quelli perequativi indicati al comma 1, a condizione che l'indice di utilizzazione territoriale che si realizza nelle parti insediate e nel complesso dell'ambito non superi il valore di  $Ut = 0,30 \text{ mq./mq.}$
- 4 Ciascun ambito (di nuovo insediamento, da riqualificare, specializzato per attività produttive) potrà essere solo in parte soggetto ad effettiva trasformazione insediativa, tenuto conto che:
- parte dell'ambito potrà non avere assegnati diritti edificatori attraverso il POC, per scelta della pubblica Amministrazione e/o delle proprietà interessate;
  - parte dell'ambito, acquisita dalla pubblica Amministrazione, potrà entrare a far parte di un demanio di aree in attesa di utilizzo;
  - parte dell'ambito, acquisita o meno dalla pubblica Amministrazione, potrà essere utilizzata per il trasferimento di diritti edificatori, per rendere possibile l'attuazione di politiche del PSC (rilocalizzazione di funzioni da situazioni incongrue o comunque inadeguate, acquisizione di aree per dotazioni, ecc.). Nel rispetto delle indicazioni della ValSAT e della scheda normativa di PSC relativa all'ambito, tale area sarà pertanto destinata ad ospitare quote di edificabilità trasferite da altre aree non edificabili che l'Amministrazione comunale è interessata ad acquisire o che comunque richiedono un alleggerimento del carico insediativo. Nel caso – preferibile per ragioni di trasparenza e di efficacia – che il trasferimento dei diritti avvenga con

- l'Amministrazione comunale, essa effettuerà una permuta dell'area insediabile con l'area da cui vengono trasferiti i diritti, e quest'ultima area sarà pertanto acquisita al demanio pubblico;
- parte dell'ambito, acquisita dalla pubblica amministrazione, potrà essere destinata a funzioni pubbliche: interventi di edilizia residenziale sociale, dotazioni territoriali, comprese attrezzature e infrastrutture; la quota di edificabilità aggiuntiva, spettante all'Amministrazione Comunale e rientrante nel dimensionamento complessivo dell'offerta abitativa definito dal PSC, viene assegnata dal POC nel rispetto della ValSAT e delle Schede normative di PSC relative agli ambiti, e si calcola sulle aree pubbliche dopo la loro acquisizione da parte del Comune.
5. Nel complesso il POC dovrà individuare, secondo criteri di corretto assetto urbanistico e di sostenibilità ambientale, le condizioni per garantire che il carico insediativo globale sopportato dalla parte insediata dell'ambito sia conforme al sistema delle tutele, non superi i livelli di sostenibilità definiti dalla ValSAT e dalle schede di PSC, e soddisfi i criteri e i requisiti qualitativi definiti dallo stesso PSC.
  6. Al fine di favorire gli interventi di trasformazione, in applicazione del comma 11 dell'art. 30 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il POC può assegnare diritti edificatori, quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione sia per le dotazioni territoriali (individuate dal PSC e dal RUE), sia per le infrastrutture per la mobilità; per gli indici perequativi si farà riferimento di massima ai valori indicati alla lett. c) del comma 2 del presente articolo. Le tavole del PSC possono individuare situazioni territoriali specifiche a cui è possibile applicare questo criterio, che è comunque applicabile in sede di POC in generale per l'acquisizione. a seguito dell'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, di aree che il PSC e il RUE classificano come destinate a dotazioni e infrastrutture.
  7. Nel territorio rurale il RUE disciplina le situazioni in cui è consentita la demolizione e ricostruzione di fabbricati che si trovano in condizioni di rischio ambientale (fasce di rispetto stradale e ferroviario). Le modalità di trasferimento e i diritti edificatori assegnati sono definiti dal POC. L'intervento è comunque subordinato alla completa demolizione del fabbricato preesistente e al ripristino del sito.

## CAPO 4.2 DISPOSIZIONI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO E ALLA PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA INSEDIATIVA E DELLE DOTAZIONI

### CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE FUNZIONI RESIDENZIALI

#### Art. 4.7 Dimensionamento e criteri di attuazione del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e delle 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 idonee alla programmazione di un'offerta abitativa massima pari complessivamente a 464 alloggi convenzionali<sup>2</sup>, di cui 251 costituiti da potenzialità residue del PRG vigente, confermati dal PSC e dal RUE (in ambiti di nuovo insediamento e in ambiti consolidati).
2. La **capacità insediativa teorica** del PSC è l'entità delle previsioni insediative necessarie a garantire buone condizioni di fattibilità degli interventi e competizione tra le proposte di attuazione attraverso il RUE e di inserimento nel POC.

Le componenti della capacità insediativa che possono contribuire alla concreta attuazione dell'offerta abitativa (fissata dal dimensionamento in 464 alloggi nel prossimo quindicennio) si articolano in cinque componenti:

- A. Residuo del PRG in piani attuativi in fase di realizzazione: si stima che si tratti in totale di una capacità residua di 141 alloggi;
- B. Offerta costituita da patrimonio edilizio disponibile sul mercato (abitazioni recenti non collocate, patrimonio non occupato); si stima che tali potenzialità rappresentino una capacità teorica di circa 60 alloggi;
- C. Offerta di abitazioni aggiuntive derivanti da interventi di recupero e riuso edilizio del patrimonio esistente (da non residenziale a residenziale, da un numero minore ad un numero maggiore di abitazioni nello stesso fabbricato), di densificazione in ambiti urbani consolidati, di recupero abitativo di patrimonio edilizio in territorio rurale. Si stima che il contributo di tale offerta possa costituire, grazie al sostegno dato alle politiche di recupero, una capacità teorica di circa 110 alloggi.

E' bene ricordare che gli interventi di cui si tratta sono interventi di recupero, riuso e ampliamento del patrimonio edilizio esistente attraverso i quali si ipotizza un incremento di disponibilità di alloggi, non di solo miglioramento delle condizioni abitative.

Il complesso delle politiche di qualificazione e incremento dell'offerta nel territorio già insediato o programmato dal PRG (lett. A, B, C) si stima pertanto che fornisca una capacità insediativa teorica di circa 310 alloggi.

- D. Offerta abitativa da interventi di riqualificazione urbana previsti dal PSC e

---

<sup>2</sup> Il parametro di dimensione media che si assume per la definizione dell'alloggio convenzionale è di 70 mq. di Su; esso è calcolato sulla base del dato statistico relativo agli alloggi realizzati negli ultimi dieci anni nel comune di Bastiglia.

programmati dal POC: si stima che il contributo di tale capacità insediativa, calcolata con applicazione degli indici perequativi previsti dal Documento preliminare del PSC, sia pari a circa 110 alloggi.

E. Offerta di nuove abitazioni in ambiti di nuovo insediamento. In questo caso occorre considerare due aspetti:

- il limite posto dal PTCP alla nuova urbanizzazione, che nel caso di Bastiglia si traduce in 30.550 mq di territorio urbanizzabile (5% del territorio urbanizzato al 31.12.2006); pertanto in sede di POC non potranno essere attuati ambiti di nuovo insediamento in misura superiore a tale superficie (che corrisponde ad un massimo teorico di 131 alloggi con Ut max = 0,30 mq./mq. e dimensione convenzionale dell'alloggio Su = 70 mq.)
- l'indicazione nel PSC di ambiti di nuovo insediamento di dimensione territoriale superiore a quanto attuabile, per rendere possibile un confronto competitivo in sede di POC: le aree indicate hanno una superficie di circa 142.800 mq., che corrisponde ad una capacità teorica di 246 alloggi.

3. In sintesi la **capacità insediativa teorica del PSC** viene stimata in numero di alloggi come segue:

A - Residuo del PRG	B - Reimmissione alloggi non utilizzati	C - Recupero e densificazione in ambiti urbani consolidati, e Recupero/riuso in territorio rurale	D - Ambiti da riqualificare	E - Ambiti di nuovo insediamento	Totale Capacità insediativa teorica del PSC
141	60	110	110	172 (*)	<b>593</b>
23,9%	10,1%	18,5%	18,5%	29,0%	<b>100,0%</b>

(\*) di cui non più di 131 alloggi potranno concorrere, nel rispetto dei limiti di nuova urbanizzazione e degli indici massimi fissati dal PSC, all'offerta abitativa attraverso i diritti edificatori effettivamente assegnati dal POC. L'offerta negli ambiti di nuovo insediamento non potrà pertanto superare il 28,2% del dimensionamento di 464 alloggi.

Rispetto all'obiettivo del dimensionamento dell'offerta (**464 alloggi** nel quindicennio) la capacità insediativa teorica del PSC è pertanto di **593 alloggi**, superiore del 27,8% circa.

Questo margine ci dà l'idea dei gradi di libertà di cui il Comune disporrà in sede di attuazione del Piano per effettuare le scelte più efficaci nella definizione delle politiche abitative, ai fini dell'attuazione della previsione dell'offerta complessiva di 464 alloggi.

Nella stima della capacità insediativa teorica, occorre tener conto di un limite posto dal PTCP agli interventi di nuova urbanizzazione: nel caso del comune di Bastiglia le **aree di nuova urbanizzazione** devono essere contenute entro il 5% del territorio urbanizzato al 31.12.2006 (61,10 ha), vale a dire 3,05 ha.

## CAPO 4.3 NORME RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

### Art. 4.8 Sistema insediativo storico - Oggetto e individuazione cartografica

- 1 Ai sensi del Capo A-II dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il PSC individua e disciplina il Sistema insediativo storico, costituito da:
  - Centro Storico del Capoluogo
  - Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale
- 2 Nelle tavola 4 del PSC sono individuati e perimetrati:
  - il perimetri del centro storico, classificato con la sigla CS
  - gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, classificati con la sigla ES; tra essi sono evidenziati graficamente gli edifici di interesse storico-architettonico.
- 3 Il centro storico è un ambito territoriale specifico, soggetto ad una disciplina urbanistica derivante da un sistema di obiettivi.  
Gli edifici ES rientrano nella disciplina urbanistica generale entro cui sono collocati; il RUE definisce le forme di tutela e le modalità di uso e trasformazione compatibili.

### Art. 4.9 Obiettivi del PSC per la tutela e la qualificazione del sistema insediativo storico

- 1 Il PSC tutela l'identità del territorio storico attraverso l'individuazione, la conoscenza delle caratteristiche e delle condizioni, la promozione del recupero e riuso del patrimonio edilizio, degli spazi ineditati, della viabilità e degli spazi aperti, degli altri manufatti che costituiscono testimonianza del processo di formazione ed evoluzione degli insediamenti e dell'assetto storico del territorio.
- 2 Il PSC promuove le potenzialità di qualificazione e sviluppo del sistema insediativo storico, attraverso la rimozione delle eventuali condizioni di degrado e sottoutilizzo, e incentivando il recepimento a scala urbana e territoriale delle funzioni culturali, sociali, economiche al fine di realizzare una tutela culturale attiva di tale insieme di risorse.
- 3 Il PSC attua le proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale sia in applicazione delle disposizioni del PTCP, sia attraverso disposizioni proprie, sviluppate e integrate dal RUE e dal POC.

### Art. 4.10 Disciplina degli interventi edilizi nel sistema insediativo storico

- 1 Tutte le unità edilizie del Sistema insediativo storico sono classificate nell'ambito del Quadro Conoscitivo, ed in base a tale classificazione il PSC individua in cartografia le unità edilizie soggette alle categorie di intervento del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.
- 2 La disciplina degli altri interventi edilizi relativi al Centro Storico e agli edifici ES è contenuta nel RUE, che con riferimento alla schedatura del patrimonio edilizio di interesse storico contenuta nel Quadro Conoscitivo assegna le categorie di intervento.
- 3 Il RUE specifica con maggior dettaglio le modalità di intervento per gli edifici tutelati, le



norme morfologiche e gli indirizzi per il decoro delle costruzioni nell'ambito degli insediamenti storici, nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato.

#### **Art. 4.11 CS - Centro storico**

- 1 Per l'ambito CS il POC può definire obiettivi specifici e politiche di tutela e riqualificazione, attraverso l'integrazione di interventi pubblici e privati al fine di valorizzarne il ruolo in termini di offerta di servizi al cittadino, di mantenimento della residenza, di sviluppo di attività economiche compatibili, di promozione dell'identità storico-culturale del territorio.
- 2 La tav. 4 del PSC perimetra l'ambito dell'area urbana centrale, che comprende il Centro Storico ed i tessuti urbani che si relazionano più strettamente ad esso. Tale area è oggetto di uno specifico programma di riqualificazione da promuovere in sede di POC.
- 3 La tavola 2 del RUE classifica, in base alle risultanze dell'indagine storica e della schedatura degli edifici che fanno parte del Quadro Conoscitivo, le Unità edilizie dell'ambito CS, recependo l'individuazione di quelle soggette a restauro e a restauro e risanamento conservativo (effettuata dal PSC), e disciplinando le modalità di intervento delle altre unità edilizie.
- 4 Ai sensi dell'art.A-7 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., entro l'ambito del centro storico sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, le rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione negli spazi liberi. Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale degli ambiti storici.
- 5 Nell'ambito del Centro Storico sono individuate aree nelle quali, in deroga al comma 4 che precede, sono possibili, per motivi di interesse collettivo, puntuali e limitati interventi di incremento delle volumetrie esistenti, nei termini previsti dall'art.A-7 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.. In ogni caso la deroga al mantenimento delle volumetrie esistenti non può superare il 10% del volume dell'edificio o del complesso edilizio specificamente oggetto di intervento. L'attuazione di tali interventi avviene attraverso la definizione di un Piano di recupero, previo inserimento nel POC.

#### **Art. 4.12 Prescrizioni e direttive definite dal PSC per il POC entro il Centro storico**

- 1 Entro l'ambito CS e nel rispetto degli obiettivi del PSC, il POC ha il compito di individuare le opportunità e potenzialità di intervento che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, al fine di definire piani attuativi e programmi di intervento per il recupero e la valorizzazione dei centri storici.  
Tali piani e programmi possono includere strumenti attuativi quali i Programmi di riqualificazione urbana ex L.R. 19/98, i Progetti di valorizzazione commerciale di cui alla L.R. 14/99, ed altre forme di attuazione.  
Il PSC individua preliminarmente nel Centro storico il perimetro di  
— Piano di Recupero dell'ambito situato nella parte nord-est della piazza, oggi parzialmente in stato di abbandono, attraverso la trasformazione del tessuto

insediativo e l'inserimento di nuovi usi, con gli obiettivi del miglioramento strutturale e igienico sanitario dell'insediamento, della riqualificazione del fronte pubblico sulla piazza, dell'aumento delle dotazioni.

- Piano di Recupero dell'area della piazza e dei principali edifici pubblici, con l'obiettivo di superare le criticità presenti attraverso un progetto che si caratterizzi per valori culturali e simbolici, per gli effetti diffusi e intersettoriali che può determinare, per il forte coinvolgimento del tessuto sociale nelle scelte di riqualificazione, per la possibilità di esplorare soluzioni tecniche e modalità innovative, per lo spazio che può riconoscere a risposte creative, e magari inattese, sui fattori che incidono sulla capacità di abitare la città; in questo PdR è compresa l'individuazione di possibili soluzioni – anche con trasferimento – per l'attuale sede comunale, il cui edificio appare oggi incongruo rispetto all'immagine complessiva della Piazza;

ed assegna al POC il compito di definirne il perimetro esatto (anche modificandone i contorni per ricomprendere altre aree) e le tipologie e le modalità degli interventi, in applicazione dei principi di cui all'art. A-7 delle L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., così come indicato al comma 3 che segue.

- 2 Ai fini richiamati al comma 1 l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.
- 3 Ai sensi del comma 5 dell'art. 4.11 che precede, il POC può prevedere l'attuazione di interventi che per motivi di interesse pubblico possono fruire delle deroghe ai principi stabiliti dal comma 3 dell'art.A-7 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., ed in particolare ad incrementi volumetrici entro il limite fissato dal PSC.

#### **Art. 4.13 ES - Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale**

1. Ai sensi del comma 1 dell'art.A-9 della Legge 20/2000 e ss.mm.ii., il PSC individua nella tavola 4 gli edifici di particolare pregio storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs n. 42/2004, e individua quelli soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo.
2. Entro le aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi individuati dal PSC sono vietate le modifiche dei caratteri funzionali e percettivi (corte colonica, sagrato, ecc.), l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione negli spazi liberi. Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale degli ambiti storici. Per gli edifici non storici inclusi nell'area di pertinenza, da ristrutturare o demolire, l'intervento di demolizione e/o ristrutturazione può essere realizzato attraverso intervento diretto, ma non può alterare la percezione e l'assetto funzionale delle parti storiche dell'ambito.
3. Per garantire la qualità degli interventi di recupero qualsiasi intervento anche parziale su un edificio, storico e non, deve comprendere una documentazione sullo stato di fatto e di progetto estesa all'intero ambito, per consentire una verifica accurata degli esiti in termini di recupero edilizio e paesaggistico integrati.
4. Il RUE disciplina in dettaglio le modalità di intervento, anche con riferimento alla tutela e

qualificazione degli spazi esterni di pertinenza.

5. Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e in applicazione della disciplina del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti speciali.  
A tali fini l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

## **CAPO 4.4 NORME RELATIVE AL TERRITORIO URBANO**

### **AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC**

#### **Art. 4.14. AUC – Definizione e perimetrazione**

1. Ai sensi dell'art.A-10 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, gli ambiti urbani consolidati, costituiti dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione.
2. Entro gli ambiti urbani consolidati il PSC persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti, e di miglioramento delle dotazioni territoriali.
3. Gli ambiti urbani consolidati nel territorio urbanizzato sono perimetrati nella cartografia del PSC come ambiti territoriali continui e con caratteri di omogeneità della struttura urbana, di identità rispetto al contesto, di problematicità nel rapporto tra struttura della popolazione, attività e servizi presenti. Il PSC definisce per tali ambiti (di cui ha valutato attraverso il Quadro Conoscitivo le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale) le politiche e gli obiettivi da perseguire, affidandone al RUE la messa a punto operativa.
4. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse negli ambiti urbani consolidati AUC sono definite dal RUE. Esso può definire attraverso apposita cartografia sub-ambiti connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, al fine di articolare la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi.
5. Per consentire alle politiche del PSC di dotarsi di strumenti idonei a governare le trasformazioni in situazioni diverse anche in modo significativo, il PSC può assegnare al POC il compito di definire ed attuare le scelte generali attraverso strumenti diversificati in rapporto alla diversità delle situazioni fisiche e funzionali.
6. Le parti degli ambiti AUC che richiedono interventi di adeguamento/ristrutturazione o di completamento in forma convenzionata sono perimetratae per gli interventi di carattere strutturale nel PSC, mentre per interventi di minor rilievo possono essere perimetrate

nelle tavole del RUE; in tal modo tali aree sono assoggettate all'approvazione di un progetto di Intervento Unitario Convenzionato (IUC) esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune, o all'approvazione di un PUA. L'attuazione viene disciplinata dal RUE in applicazione delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nelle presenti norme.

7. Il RUE individua le porzioni di ambiti AUC come urbanisticamente idonei ad ospitare esercizi commerciali al dettaglio di dimensioni medio-piccole (SV compresa tra 150 e 800 mq.) e grandi (SV compresa tra 800 e 1.500 mq.), distinti in alimentari e non alimentari. Le soglie dimensionali di sostenibilità, in relazione alla gerarchia e alle caratteristiche dei tessuti urbani, e la relativa disciplina urbanistica sono definite dal RUE, nel rispetto delle norme regionali in materia (Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, del. C.R. n. 1253/99)

#### **Art. 4.15 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti urbani consolidati AUC**

- 1 Il PSC definisce attraverso il Quadro Conoscitivo e la ValSAT/VAS i fattori di criticità funzionale e ambientale, le dotazioni esistenti, gli obiettivi della pianificazione e gli indirizzi assegnati al POC e al RUE per il conseguimento dei livelli di qualità perseguiti per parti diverse degli ambiti consolidati.
- 2 Il RUE definisce, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PSC, norme relative alla qualità urbanistico-edilizia degli interventi (allineamenti, altezze, coerenza architettonica, caratteri tipologici, continuità degli spazi di uso pubblico, ecc.), al fine di garantire adeguate prestazioni di qualità all'insieme delle trasformazioni urbanistiche ammesse, ancorché effettuate attraverso interventi singoli in tempi diversi.
- 3 Ai sensi del DGR n. 1366 del 26/09/2011 il PSC definisce l'obbligo per le nuove costruzioni (compresa la ristrutturazione con integrale demolizione e ricostruzione) della certificazione energetica di classe A, oltre agli obblighi definiti dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico e di utilizzo di fonti rinnovabili di energia. Negli interventi di ristrutturazione integrale degli edifici senza demolizione integrale è fatto obbligo del conseguimento della classe energetica B.
- 4 Per la promozione della qualità ecologica, della sicurezza e della qualità abitativa degli insediamenti il, RUE definisce inoltre i livelli minimi di qualità per gli interventi dal punto di vista della salubrità delle costruzioni, del grado di accessibilità da garantire, del grado di arredabilità degli alloggi e del recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.
- 5 Sulle stesse tematiche e su temi analoghi, il RUE può prevedere inoltre altri requisiti e livelli di prestazione attraverso forme di premialità (incentivi fiscali, ed in casi particolari l'assegnazione di piccole quote di diritti edificatori aggiuntivi a fronte di significativi esiti di qualificazione). La graduazione di tali incentivi è in ogni caso funzione del livello di qualità raggiunto, e dai benefici di interesse generale correlati.

**Art. 4.16 Dotazioni di livello locale entro gli ambiti urbani consolidati AUC – Modifiche relative alle dotazioni**

- 1 In base agli obiettivi e agli indirizzi del PSC, il POC definisce, previa intesa con le proprietà interessate, dotazioni di livello locale da realizzare entro gli ambiti urbani consolidati, in particolare per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, di spazi verdi attrezzati e di parcheggi pubblici, sulla base delle indicazioni del Documento Programmatico per la Qualità Urbana.  
L'approvazione del POC comporta l'eventuale modifica al RUE con l'indicazione di tali previsioni.
- 2 Nel quadro della individuazione definita dal PSC e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dallo stesso PSC per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, attraverso variante al RUE possono essere definite modifiche alla destinazione di aree, anche per trasformarne l'uso preesistente da "attrezzatura" o "spazio collettivo" in uno degli altri usi previsti per gli ambiti urbani consolidati. Entro tali limiti la variante al RUE non comporta modifica del PSC.

**AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE - AR****Art. 4.17 Definizione e perimetrazione degli ambiti AR**

- 1 Ai sensi dell'art.A-11 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, gli ambiti da riqualificare, costituiti dalle parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado.
- 2 Entro gli ambiti da riqualificare il PSC promuove politiche di riorganizzazione territoriale e di rigenerazione urbana, attraverso il miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, la più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono.
- 3 Sono definiti due diversi tipi di ambiti da riqualificare:  
**AR.s** - *Ambiti in cui il PSC prevede interventi di trasformazione urbanistica, attraverso la sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti.*  
Obiettivi del PSC: allontanare funzioni non congruenti con il tessuto insediato a prevalente carattere residenziale e qualificare l'immagine urbana con una trasformazione urbanistica complessiva, da realizzare attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e rinnovo urbano, anche ai fini della soluzione di problemi di assetto e di dotazione di attrezzature e spazi pubblici riferiti al contesto urbano entro cui l'ambito è inserito, con un mix equilibrato di funzioni e occasioni di interesse per gli abitanti.  
**AR.q** - *Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione*  
Obiettivi del PSC: conseguire, attraverso politiche di riqualificazione diffusa, il miglioramento della funzionalità, dell'assetto morfologico e della qualità ambientale dei tessuti urbani interessati; gli interventi comprendono in primo luogo la qualificazione del tessuto insediato esistente ma possono prevedere anche integrazioni di nuova

edificazione, con l'inserimento di funzioni specializzate o di eccellenza in grado di contribuire al generale processo di qualificazione.

Prima dell'inserimento in POC (che ha il compito di approvare uno schema di assetto urbanistico che definisce le linee-guida per le successive trasformazioni nell'intero ambito), e in attesa dell'approvazione dei PUA o degli IUC, il RUE definisce quali interventi sono ammessi per intervento diretto, senza aumento di carico urbanistico, e quali interventi di cambio d'uso sono possibili tra gli usi previsti negli AUC.

Gli interventi diretti non devono comunque ostacolare o rendere più onerosa l'attuazione di interventi di riqualificazione dei tessuti contermini. Le unità edilizie classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale sono soggette alle modalità di intervento previste dal PSC e dal RUE per la classi di appartenenza, anche con aumento di carico urbanistico.

#### **Art. 4.18 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AR**

1. Il PSC definisce per ciascun ambito AR.s una scheda normativa d'ambito, che di norma contiene:
  - a) i dati metrici; i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali
  - b) le caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche
  - c) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi
  - d) gli obiettivi della pianificazione, le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale dell'ambito
  - e) i criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia
  - f) le funzioni ammesse
  - g) i carichi insediativi massimi ammissibili
  - h) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste
  - i) gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le relative dotazioni richieste
  - j) gli elementi di mitigazione derivanti dalla ValSAT
  - k) le modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in subambiti.
2. I punti a) e b) della scheda rappresentano dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti c), f), g), h), i), j) , k) rappresentano direttive a cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi; i punti d) ed e) rappresentano indirizzi per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi. Sono fate salve le disposizioni di cui all'art. 30 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii.

#### **Art. 4.19 Attuazione degli interventi entro gli ambiti AR**

1. Ad eccezione degli interventi ordinari di cui al comma 5 del presente articolo, gli interventi entro gli ambiti AR si attuano previo inserimento nel POC, al quale spetta la selezione degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale di validità del piano, sulla base:

- delle priorità attuative fissate dall'Amministrazione;
  - dell'accertamento della disponibilità degli interessati ad intervenire;
  - della disponibilità di risorse pubbliche dirette e indirette eventualmente necessarie;
  - del coordinamento temporale con gli altri interventi inseriti nel POC.
2. Nella definizione degli interventi programmati per gli ambiti di riqualificazione il POC applica i criteri di perequazione ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e si attiene alle prescrizioni e indirizzi dell'art. 30 comma 2, lett. 2 – 2-quinquies della stessa legge.
3. Il POC attiva forme concorsuali, per valutare proposte alternative di intervento da parte dei proprietari degli immobili nonché di operatori interessati alla partecipazione agli interventi da realizzare al fine di pervenire:
- alla definizione, a conclusione delle fasi di selezione, di accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi di riqualificazione;
  - alla individuazione, anche in base all'esito degli accertamenti sopra richiamati, di stralci funzionali da attuare prioritariamente; in tal caso il POC dovrà garantire che tali stralci costituiscano sub-ambiti unitari, la cui attuazione sia coerente con l'intervento complessivamente previsto dal PSC, definendo linee-guida di assetto urbanistico-edilizio (grafiche e normative) approvate contestualmente al POC.
4. Il POC può prevedere, nel rispetto delle prescrizioni del PSC, l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.
5. Negli ambiti da riqualificare gli interventi di nuovo insediamento, di ristrutturazione urbanistica, di recupero e ristrutturazione edilizia e di riqualificazione ambientale sono attuati previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o di un Intervento Unitario Convenzionato estesi ad un intero comparto definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC).
- In sede di POC sono definite con maggior dettaglio rispetto al PSC le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti AR su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, attraverso schede di assetto urbanistico relative agli ambiti da riqualificare, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive fornite dalla scheda normativa del PSC.
- Il POC può assumere il valore e gli effetti del PUA qualora contenga la definizione tecnica e procedurale degli aspetti attuativi degli interventi.
6. L'attuazione degli interventi entro gli ambiti AR è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni del POC (anche in applicazione delle schede normative del PSC relative agli ambiti) riguardanti la cessione di aree, interventi infrastrutturali ed altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione

attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico), in conformità ad una convenzione-tipo, riferita all'intero Ambito, che viene approvata dall'Amministrazione Comunale in sede di POC e che dovrà essere applicata, per le parti di competenza, in tutti gli interventi relativi all'ambito AR inclusi nel medesimo POC.

7. In applicazione dei criteri perequativi di cui al Titolo 4.1 delle presenti Norme, gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere come "contributo di sostenibilità". Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare. Negli ambiti da riqualificare il valore delle cessioni e delle dotazioni definite dal POC deve essere collegato all'entità della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare.
10. In tutti gli ambiti AR la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere almeno pari alla quota minima definita dal POC in rapporto al totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di Su e riferito al medesimo POC. Il POC prevederà uno specifico regolamento di disciplina delle forme di gestione e controllo. La scheda normativa del PSC relativa all'ambito può definire soglie diverse di tali valori, in relazione a specifiche finalità di interesse pubblico assegnate all'attuazione dell'ambito in oggetto.
11. Il POC definisce negli ambiti AR urbanisticamente idonei l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari (strutture medio-piccole: SV compresa tra 150 e 800 mq.; strutture medio-grandi: SV compresa tra 800 e 1.500 mq.); la possibilità di relativo intervento è definita nel rispetto di eventuali condizioni limitative o escludenti indicate nella scheda normativa d'ambito. L'assegnazione dei relativi diritti edificatori può avvenire anche attraverso apposita procedura pubblica di selezione
12. Il RUE disciplina per gli ambiti AR gli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC o prima della sua approvazione, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. In particolare, negli ambiti da riqualificare AR.s la scheda del PSC può definire i sub-ambiti nei quali sono possibili interventi di cambio d'uso e interventi edilizi diretti, la cui attuazione non è soggetta a POC ed è disciplinata dal RUE.
13. Salvo diversa scelta da motivare in sede di POC per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere negli ambiti AR e nei sub-ambiti che costituiscono stralci attuativi non può essere inferiore al 30% della ST.

## **AMBITI PEREQUATIVI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - AN**

### **Art. 4.20 Definizione e perimetrazione degli ambiti per i nuovi insediamenti AN**

1. Il PSC perimetra, entro il territorio da urbanizzare, gli ambiti per i nuovi insediamenti, costituiti dalle parti del territorio idonee ad ospitare nuove quote di sviluppo insediativi,



secondo logiche e con modalità e limiti definiti dal PSC in apposite schede normative. Nelle parti degli ambiti AN selezionate e programmate dal POC si applicano i criteri perequativi fissati dal PSC e gli interventi sono finalizzati alle politiche complessive del PSC, tra le quali in primo luogo la riqualificazione, la dotazione di attrezzature, il miglioramento dell'assetto funzionale e della qualità e sicurezza dell'ambiente urbano.

2. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili. Tali ambiti sono localizzati nelle parti di territorio prossime ai tessuti urbani esistenti.

#### **Art. 4.21 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AN**

1. Il PSC definisce per ciascun AN una scheda normativa d'ambito, che di norma contiene :
  - a) i dati metrici; i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali
  - b) le caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche
  - c) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi
  - d) gli obiettivi della pianificazione, le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale dell'ambito
  - e) i criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia
  - f) le funzioni ammesse
  - g) i carichi insediativi massimi ammissibili
  - h) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste
  - i) gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le relative dotazioni richieste
  - j) gli elementi di mitigazione derivanti dalla ValSAT
  - k) le modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.
2. I punti a) e b) della scheda rappresentano dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti c), f), g), h), i), l) , m) rappresentano direttive a cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi; i punti d) ed e) rappresentano indicazioni per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi. Sono fate salve le disposizioni di cui all'art. 30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.
3. Salvo diversa scelta da motivare in sede di POC per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere negli ambiti AN e nei sub-ambiti che costituiscono stralci attuativi non può essere inferiore al 30% della ST.

#### **Art. 4.22 Attuazione degli interventi negli ambiti AN**

1. Ad eccezione degli interventi ordinari di cui al comma 7 del presente articolo, entro gli ambiti per i nuovi insediamenti gli interventi di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente si attuano previo inserimento nel POC (che ne definisce contenuti specifici, modalità e termini), secondo le stesse modalità previste per gli ambiti AR.
2. Negli ambiti di nuovo insediamento AN l'attuazione degli interventi avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso ad un intero comparto definito dal

POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC).

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

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

3. La Su eventualmente esistente, se recuperata, concorre alla determinazione della capacità edificatoria complessiva, e di conseguenza al calcolo delle dotazioni territoriali.
4. L'attuazione degli interventi entro gli ambiti AN è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni del POC (in applicazione delle schede normative del PSC relative agli ambiti) riguardanti la cessione di aree, interventi infrastrutturali ed altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico), in conformità ad una convenzione-tipo, riferita all'intero Ambito, che viene approvata dall'Amministrazione Comunale in sede di POC e che dovrà essere applicata, per le parti di competenza, in tutti gli interventi relativi all'ambito AN inclusi nel medesimo POC.
5. In base ai criteri perequativi di cui all'art. 4.8 delle presenti Norme, gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere come "contributo di sostenibilità". Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare. Negli ambiti di nuovo insediamento il valore parametrico delle cessioni e delle dotazioni definite dal POC sarà collegato all'entità della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC stesso.
6. In tutti gli ambiti AN la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere superiore alla quota minima definita dal POC, non inferiore al 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di Su e riferito al medesimo POC. La scheda normativa del PSC relativa all'ambito può definire soglie diverse di tali valori, in relazione a specifiche finalità di interesse pubblico assegnate all'attuazione dell'ambito in oggetto.
7. Il POC definisce negli ambiti AN urbanisticamente idonei l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari (strutture medio-piccole: SV compresa tra 150 e 800 mq.; strutture medio-grandi: SV compresa tra 800 e 1.500 mq.); la possibilità di relativo intervento è definita nel rispetto di eventuali condizioni limitative o escludenti definite nella scheda normativa d'ambito. L'assegnazione dei relativi diritti edificatori può avvenire anche attraverso apposita procedura pubblica di selezione.
8. Il RUE disciplina per gli ambiti AN gli interventi ammessi in assenza di inserimento nel

POC o prima della sua approvazione, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito.

**Art. 4.23 Coordinamento dell'attuazione degli interventi negli ambiti AR e AN attraverso il convenzionamento e la definizione in sede di POC della scheda di assetto urbanistico**

1. La scheda di assetto urbanistico del POC (di cui agli artt. 4.18 e 4.21) contiene sia indicazioni di programmazione qualitativa e quantitativa, sia un elaborato grafico in scala 1:2.000 o 1:1.000, che rappresenta il riferimento normativo di carattere progettuale per l'attuazione degli interventi.
4. La scheda di assetto urbanistico ha carattere in parte prescrittivo, ed in parte di indirizzo; questi ultimi contenuti possono essere eventualmente modificati attraverso lo strumento di pianificazione attuativa.
5. La scheda di assetto urbanistico costituisce per le parti non prescrittive un'esemplificazione di applicazione delle norme del POC e del RUE, e come tale rappresenta strumento di indirizzo per gli operatori e di valutazione dei progetti per l'Amministrazione Comunale.
6. I contenuti prescrittivi della scheda del POC sono costituiti dalle scelte progettuali strutturali o che hanno influenza su altre parti del territorio: tracciati della viabilità, dimensione e localizzazione degli spazi pubblici. Le altre indicazioni costituiscono indirizzi per un'attuazione spedita e riferimenti per l'esame di eventuali proposte alternative in sede di piano attuativo.
7. Qualora le norme del PSC (scheda d'ambito) e la scheda di assetto urbanistico del POC prevedano che le aree per il soddisfacimento delle dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche e di infrastrutture siano in parte reperite in comparti diversi dello stesso Ambito di nuovo insediamento, la convenzione da stipulare contestualmente al piano attuativo o al progetto unitario deve prevedere le modalità di contemporanea attuazione delle opere relative anche a questi comparti.
8. L'attuazione attraverso piano attuativo relativo ad un comparto stralcio definito dal POC è possibile quando siano verificate la coerenza della progettazione urbanistica ed edilizia del comparto con l'assetto definito nella Scheda di assetto urbanistico del POC e della scheda di PSC relativa all'intero Ambito, e la conformità dei contenuti della convenzione sul singolo comparto (da stipulare tra Comune e soggetti interessati) con i contenuti della convenzione - tipo relativa allo stesso Ambito.
9. Il piano attuativo deve inoltre garantire il rispetto delle dotazioni, delle quantità edificatorie, degli usi e dei requisiti urbanistici definiti dalla scheda normativa di PSC relativa all'Ambito.
10. In fase attuativa, nel caso in cui gli interventi su singoli comparti si attuino secondo le prescrizioni e gli indirizzi progettuali della scheda di assetto urbanistico del POC, l'attuazione può avvenire attraverso progetto unitario convenzionato riferito all'ambito

territoriale di uno o più comparti, e la sua approvazione consente il rilascio - anche contestuale - delle relative concessioni edilizie.

11. Nel caso in cui il perimetro e/o il progetto di un comparto si debbano discostare in modo non sostanziale dall'assetto proposto dalla scheda di assetto urbanistico dell'Ambito, le relative modifiche potranno essere effettuate in sede di piano attuativo del comparto corredato da una tavola di inquadramento urbanistico che dimostri la coerenza del nuovo assetto del comparto con quello complessivo dell'Ambito come individuato dalle tavole del POC.
12. In caso di modifiche sostanziali di carattere qualitativo relative ai contenuti prescrittivi della scheda di assetto urbanistico (riguardanti i percorsi stradali e/o la distribuzione delle aree di uso pubblico) che comportino una conseguente modifica di assetto strutturale dell'Ambito o conseguenze sull'assetto urbanistico di aree esterne all'ambito, il piano attuativo deve assumere il ruolo di Variante specifica di POC.
13. Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di carattere generale per quanto attiene alla cessione di aree o alla realizzazione di opere che non siano preventivamente richieste dal PSC come condizione preliminare per l'attuazione degli interventi, la distribuzione tra operatori e Amministrazione comunale degli oneri relativi alla realizzazione delle altre opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico degli ambiti viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alle norme vigenti possono essere a tal fine scomputati dal valore delle opere da realizzare. Con delibera del Consiglio comunale, all'atto di approvazione della convenzione, viene determinato l'esatto ammontare delle opere da realizzare a cura e spese dell'operatore, e l'eventuale quota di opere integrative di cui si farà carico la Pubblica Amministrazione anche attraverso fonti di finanziamento specifiche (programmi integrati, programmi di riqualificazione, ecc.).
14. La suddivisione dell'ambito oggetto di strumento urbanistico attuativo in comparti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione del POC all'atto di approvazione del Piano Attuativo, in relazione ai confini proprietari o alle necessarie rettifiche rispetto alle risultanze catastali, senza che ciò costituisca variante al POC.
15. Entro il limite quantitativo del 10%, la redistribuzione delle potenzialità edificatorie può avvenire attraverso il piano attuativo.
16. Una variazione sostanziale, che concerna cioè le quantità o le destinazioni fissate dalla scheda normativa, contenute entro i limiti di sostenibilità fissati dal PSC, può avvenire soltanto secondo la procedura della Variante al POC.

## **AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI LIVELLO COMUNALE –APC**

### **Art. 4.24 Definizioni e articolazione**

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

2. Gli ambiti APC sono in prevalenza urbanizzati alla data di adozione del Piano Strutturale; per essi sono previsti interventi di riqualificazione funzionale e ambientale, e di riuso del patrimonio edilizio esistente; gli interventi sono disciplinati dal RUE e si attuano mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di convenzioni in essere.
3. Gli ambiti specializzati comprendono aree interessate da piani particolareggiati approvati, in corso di attuazione (APC.e). Essi sono individuati nella cartografia del PSC; entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la normativa del PRG previgente, e restano in vigore i contenuti della convenzione.  
Entro gli ambiti APC.e modifiche al PUA e alla convenzione non sostanziali, tali da non implicare incremento del carico urbanistico, riduzione delle dotazioni territoriali o modifica delle categorie di destinazioni d'uso, possono essere approvate attraverso variante al PUA. Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE; in caso contrario la loro approvazione richiede l'approvazione di variante allo strumento urbanistico generale.
4. Negli ambiti APC il RUE disciplina gli interventi edilizi promovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando le variazioni delle destinazioni d'uso, secondo le seguenti prescrizioni e indirizzi:
  - non è mai consentito l'aumento della superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione presente all'epoca dell'adozione del PSC;
  - l'incremento della capacità edificatoria è possibile fino ad un massimo di  $U_f = 0,65$  mq./mq., limitando all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
  - gli usi terziari complementari all'attività produttiva possono essere introdotti, in aumento rispetto alle superfici esistenti, nell'ambito di interventi integrati – estesi a più lotti contigui – che perseguano la riorganizzazione funzionale e il miglioramento della qualità ambientale e dei servizi all'impresa.

## CAPO 4.5 QUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO

### Art. 4.25 Le unità di paesaggio

1. A partire dal riconoscimento del paesaggio, quale componente essenziale del contesto di vita delle popolazioni, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale e fondamento della loro identità, il PTCP identifica all'art. 34 delle Norme i principali ambiti di paesaggio e articola nell'allegato 2 le unità di paesaggio di rango provinciale, che costituiscono ambiti territoriali caratterizzati da specifiche identità ambientali e paesaggi-stiche e aventi distintive ed omogenee caratteristiche di formazione ed evoluzione.
2. Le UdP costituiscono ambiti territoriali di riferimento per l'attivazione di misure di valorizzazione adeguate alle relative peculiari qualità, sia attuali che potenziali. Tale valorizzazione in particolare consiste nella salvaguardia, nella gestione e nella pianificazione dei paesaggi, derivanti dall'interrelazione tra fattori naturali e azioni umane, e richiede il perseguimento di strategie mirate, orientamenti e misure specifiche.
3. Il territorio di Bastiglia è interessato da 2 Unità di paesaggio:
  - la UdP n. 4. Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella fascia di bassa e media pianura
  - la UdP n. 5. Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianuraentrambe caratterizzate dalla presenza di paesaggi rurali e di ambiti perifluviali, ben rappresentative dei caratteri del territorio comunale.
4. Il PSC persegue la tutela dei caratteri ambientali tipici delle unità di paesaggio e promuove:
  - lo sviluppo di aree di valorizzazione naturalistica lungo le fasce fluviali;
  - il potenziamento dei percorsi ciclabili e pedonali lungo gli argini quali strutture di connessione di ambienti diversi e delle strutture insediative;
  - l'incentivazione della formazione di corridoi ecologici nelle fasce fluviali prossime ai tratti arginati;
  - la valorizzazione didattica, ricreativa e per il tempo libero.
5. 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. Un ruolo specifico di coordinamento progettuale e operativo è attribuito dal PSC allo strumento dei "Progetti Speciali" di cui all'art. 6.3 delle presenti Norme.

**Art. 4.26 Infrastrutture per la mobilità**

1. Ai sensi degli art. A-5 ("Sistema delle infrastrutture per la mobilità") e A-23 ("Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti") della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il PSC individua:
  - il sistema delle infrastrutture per la mobilità esistenti di rilievo strutturale, sia all'interno degli ambiti urbani consolidati, sia nel territorio rurale;
  - le fasce territoriali entro le quali si prevede la realizzazione della viabilità di progetto, costituita dalla viabilità extraurbana principale, dalla viabilità urbana principale e dai collegamenti tra i due sistemi di viabilità;
  - le piste ciclabili con caratteristiche di connessione strutturale, esistenti e di progetto.
2. Le caratteristiche tecniche delle infrastrutture di progetto sono definite dal RUE. E' compito del POC dare attuazione all'assetto infrastrutturale individuato dal PSC, sia attraverso interventi inseriti nel programma delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno degli ambiti di nuovo insediamento e da riqualificare, garantendo che esse corrispondano per tracciato, funzionalità e prestazioni a quanto richiesto in sede di PSC e di RUE.

**Art. 4.27 Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO**

1. Ai sensi dell'art.A-25 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.
2. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenti stabilita in sede di PSC (schede normative di ambito), di POC (schede di assetto urbanistico) e di RUE.
3. La tavola 4 del PSC perimetra e classifica con sigla ECO le aree destinate a dotazioni ecologiche e ambientali. Entro i perimetri degli ambiti AR e AN possono essere individuate dal PSC altre dotazioni ecologiche e ambientali, come indirizzo per l'attuazione dei requisiti e prestazioni assegnate all'ambito (e definite nella rispettiva scheda normativa), la cui esatta localizzazione, quantificazione e definizione progettuale spetta al POC e al RUE (per gli ambiti territoriali non interessati dal POC).
4. Il RUE può individuare inoltre, all'interno degli ambiti AC, APC, APS, dotazioni ecologiche aggiuntive, anch'esse classificate con la sigla ECO, integrative rispetto a quelle definite nella cartografia di PSC..

Le aree classificate ECO possono concorrere, se inserite in un ambito perimetrato dal PSC, al calcolo dei diritti edificatori dell'ambito entro cui sono perimetrare.

Le aree classificate ECO e comprese entro gli ambiti APC – AR – AN concorrono sempre, in sede attuativa, al calcolo dei diritti edificatori degli ambiti attraverso i quali si attuano le previsioni del PSC.

Alle aree classificate ECO entro ambiti urbani consolidati AC non sono assegnati diritti edificatori.

Le dotazioni ECO rappresentate nelle tavole del PSC possono essere modificate soltanto attraverso variante al PSC, mentre per quelle rappresentate solo nelle tavole del RUE è richiesta la variante al RUE, nel rispetto delle prescrizioni generali dell'ambito di PSC di appartenenza.

#### **Art. 4.28 Rete strutturale dei percorsi ciclopedonali**

1. La rete degli itinerari ciclopedonali.

Lo schema di mobilità ciclopedonale assunto dal PSC come riferimento strutturale per l'attuazione degli interventi (da sviluppare nel RUE e attraverso il POC) comprende due tipologie di tracciati aventi ruoli diversi:

A *Itinerari ciclopedonali con la funzione specifica di collegare tra loro i centri abitati, di raccordare le residenze ai servizi (scuole, ospedali, attrezzature di interesse comune, attrezzature sportive, cimiteri).*

La rete di questi tracciati di uso quotidiano interessa il territorio di Bastiglia ed è connessa agli analoghi percorsi dei comuni contermini.

B *Itinerari ciclopedonali il cui utilizzo è prevalentemente destinato ad attività di tempo libero e alla fruizione delle parti di territorio con rilevanti caratteri paesaggistici/ambientali o storici, rivolti a una utenza comunale o sovracomunale per una frequentazione con picchi diversificati a seconda delle stagioni o dei giorni della settimana.*

Principali elementi degli itinerari ciclopedonali di tempo libero sono la ciclabile lungo il Secchia e la ciclabile lungo il tracciato della ferrovia dismessa Modena Mirandola.

2. La mobilità ciclopedonale e la rete delle piantumazioni

In tutti i casi (itinerari ciclopedonali "quotidiani" e itinerari ciclopedonali "di tempo libero") i percorsi costituiscono la potenziale traccia di una rete di piantumazioni (in parte esistenti, in parte da ridefinire con criteri correlati ai luoghi attraversati) che ripristinano o integrano l'orditura verde del territorio: i percorsi ciclopedonali quindi si configurano come rete funzionale e come supporto per una operazione di progressiva rilettura, valorizzazione e integrazione o costruzione dei lineamenti paesaggistici/ambientali del territorio.

3. Per i tracciati individuati di massima dal PSC sono definite in sede di RUE e di POC sedi proprie per i percorsi ciclopedonali, distinte dalle sedi veicolari, non soltanto per garantire la sicurezza della cosiddetta utenza debole, ma per rendere concretamente fruibile una rete autonoma di mobilità alternativa a quella veicolare, alla quale possa agevolmente connettersi la mobilità ciclopedonale minuta che interessa tutta la rete viabilistica.



L'individuazione di sedi proprie all'interno del tessuto urbano risulterà più agevole nelle parti di espansione non ancora realizzate, all'interno delle quali i tracciati ciclopedonali potranno acquisire un ruolo centrale e una significativa visibilità, mentre nel tessuto urbano consolidato sarà necessaria in molti casi una ridefinizione dei sedimi viari e degli spazi pubblici (non riconducibile ad un semplice intervento di segnaletica) per recuperare la continuità (e la presenza fisica) della rete ciclopedonale.

4. La realizzazione degli itinerari ciclopedonali è programmata nel POC, eventualmente sulla base di specifici piani particolareggiati del traffico urbano.

**Art. 4.29 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 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, finalizzate 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 le previsioni 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 comma 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.  
Il POC può apporre, sulle aree interessate da previsioni infrastrutturali, il vincolo preordinato all'esproprio, nei termini previsti dal comma 1 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii.
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. Le caratteristiche dimensionali e qualitative delle fasce di ambientazione e le disposizioni per l'inserimento ambientale e la mitigazione degli impatti delle strade extraurbane sono definite dal POC.

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.
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 e di messa in sicurezza, 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 agli ambiti di nuovo insediamento di cui viene prevista nel POC la progettazione urbanistica 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. 4.30 Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti**

1. Fasce di rispetto stradale.

Il PSC e il RUE evidenziano nelle rispettive cartografie le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato, sulla base dello stato di fatto, della classificazione effettuata in base alle norme del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di applicazione (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, aggiornato con D.Lgs. 10 sett. 1993 n. 360 , D.P.R. 19 apr. 1994 n. 575, D.Lgs. 4 giugno 1997 n. 143, L. 19 ott. 1998 n. 366, D.M. 22 dic. 1998 e ss. mm.). Le fasce sono individuate in relazione alle strade esistenti e a quelle in corso di realizzazione e/o di progetto. 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), ossia:

  - m. 40 per le strade di rilievo provinciale e interprovinciale;
  - m. 30 per le strade di rilievo intercomunale;
  - m. 20 per le altre strade provinciali e comunali.
  - all'interno dei centri abitati le distanze dalle strade sono definite dal DPR 16/12/1992 n. 495.
2. In caso di:
  - approvazione di modifiche della classificazione delle 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, senza che ciò comporti procedura di variante allo stesso.
3. Le delimitazioni grafiche delle fasce di rispetto stradale riportate nelle tavole del PSC e del RUE sono indicative, in quanto il Nuovo Codice della Strada precisa che la distanza va misurata dal confine stradale, mentre le tavole riportano il limite della sede stradale (generalmente non coincidenti). La definizione puntuale va pertanto effettuata in sede di PUA o di progetto di intervento diretto, secondo le prescrizioni specificamente operanti.
  4. 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.
  5. In attesa di POC, nei corridoi individuati dal PSC interessati da nuova viabilità di progetto non possono essere realizzati interventi che possano in futuro impedire o condizionare l'attuazione delle opere.  
Nei corridoi individuati dal PSC è assegnato al RUE il compito di definire una normativa transitoria, mentre il POC ha il compito di definire il tracciato e di apporre i vincoli espropriativi.
  6. Per le costruzioni esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui sopra, ai fini della loro ristrutturazione, e nei limiti previsti dalle norme del PSC e del RUE, l'eventuale possibilità di ampliamento è ammessa solo se realizzata nella parte non prospiciente il fronte stradale.

#### **Art. 4.31 Elettrodotti e relative norme di tutela**

1. Le tavole del PSC riportano i tracciati delle linee elettriche ad alta e media tensione, per le quali si applica il D.M. 29.05.08 "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica", concernente la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.
2. Nelle more degli adempimenti previsti dal DM 29 maggio 2008 per la definizione delle Distanze di prima approssimazione (Dpa) e delle fasce di rispetto, le tavole del PSC e del RUE individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione).
3. Il RUE definisce le modalità in base alle quali per i singoli interventi edilizi, in cui il richiedente intende costruire ad una distanza dalla linea elettrica inferiore alla Dpa, il Comune può chiedere al gestore di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea, al fine di consentire una corretta valutazione

dell'induzione magnetica. ARPA, su richiesta del Comune, controllerà le valutazioni richiedendo al gestore/proprietario i dati specifici per il calcolo.

4. 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.

#### **Art. 4.32 Vincoli relativi agli impianti tecnologici e ad altre infrastrutture e at-trezzature**

1. Impianti fissi per la telefonia mobile

Nella tav. 2 del PSC sono individuati gli impianti esistenti 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 ss.mm.ii. e della L.R. 30/2002.

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.

In caso di intervento, in relazione alle crescenti potenze di tali impianti, è necessario verificare eventuali interferenze, come definito dal RUE.

2. Metanodotti e relative fasce di rispetto

Nella tav. 2 del PSC è indicato il tracciato dei metanodotti 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 ss.mm.ii. 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.

3. Cimiteri e relative fasce di rispetto.

Nella tav. 2 del PSC è individuato il cimitero comunale 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.

Nelle fasce di rispetto si applicano le disposizioni di cui alla L. 1/8/2002 n. 166 e alla L.R. 29/7/2004 n. 19 e relative circolari applicative; in particolare, nelle fasce di rispetto è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto.

## CAPO 4.6 DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

### Art. 4.33 Classificazione

- 1 Il sistema delle dotazioni territoriali individuato dal PSC comprende:
  - le attrezzature e spazi collettivi
  - le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
- 2 Le dotazioni territoriali sono di proprietà pubblica, ad eccezione:
  - degli spazi e attrezzature per il culto e per attività complementari
  - di spazi e attrezzature privati convenzionati per usi pubblici
  - delle dotazioni ecologiche di proprietà privata che concorrono alla qualificazione e tutela del territorio, ma non concorrono alla definizione del complesso delle dotazioni..
- 3 Le attrezzature e gli spazi collettivi sono distinti in base al rango territoriale in tre livelli:
  - *Servizi di livello sovracomunale* (COLL-S): spazi e attrezzature destinati a soddisfare un bacino di utenza che esubera dai confini amministrativi del comune di appartenenza. Tali servizi sono individuati nella tav. 4 del PSC; la loro attuazione (adeguamento / trasformazione o nuova realizzazione) avviene attraverso POC.
  - *Servizi di livello comunale* (COLL-L): spazi e attrezzature con bacino di utenza comunale: il PSC ne definisce la localizzazione le caratteristiche. Anche questi servizi sono individuati nella tav. 4 del PSC, e la loro attuazione avviene attraverso POC.
- 4 Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono individuate nella tav. 4 del PSC (sigla URB), e distinte in:
  - (t) impianti tecnologici
  - (c) cimiteri
  - (m) magazzini comunali
  - (ie) isole ecologiche.Il RUE disciplina le modalità di intervento per l'adeguamento o la nuova realizzazione delle infrastrutture di cui al presente comma.

### Art. 4.34 Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali

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

Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti nelle aree sopra citate.

#### **Art. 4.35 Definizione e articolazione delle attrezzature e spazi collettivi**

- 1 L'articolazione tipologica degli spazi e attrezzature collettive individuati dal PSC è la seguente:  
Attrezzature collettive (culturali, religiose, sociali, ricreative, sanitarie, ecc.):  
COL-S.a (di livello sovracomunale) COL-L.a (di livello comunale)  
Attrezzature per l'istruzione:  
(*non presenti*) COL-L.b (di livello comunale)  
Attrezzature e impianti sportivi; Parchi, verde pubblico attrezzato:  
(*non presenti*) COL-L.c (di livello comunale)  
Parcheggi pubblici:  
(*non presenti*) COL-L.d (di livello comunale)
- 2 Le previsioni di ambiti di riqualificazione e di ambiti per i nuovi insediamenti inserite nel presente PSC possono contenere, nelle schede relative ai rispettivi ambiti, indicazioni qualitative e quantitative relative alle attrezzature e spazi collettivi. Nelle varie fasi del processo attuativo del PSC tali spazi non possono comunque costituire una dotazione inferiore ai valori minimi indicati al comma 3 dell'art. A-24 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., vale a dire:
  - 30 mq. per ogni abitante effettivo e potenziale negli insediamenti residenziali;
  - 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali;
  - una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata ad insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.

#### **Art. 4.36 Modalità di attuazione**

- 1 Il POC, tenuto conto delle dotazioni esistenti, definisce, per ciascun ambito del territorio comunale, il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi da realizzare, e fissa i relativi requisiti funzionali di accessibilità e fruibilità sociale.
- 2 Il POC:
  - articola e specifica nelle diverse tipologie di attrezzature la dotazione complessiva;
  - programma la contemporanea realizzazione e attivazione, contestuale agli interventi di trasformazione previsti, delle attrezzature e spazi collettivi connessi;
  - individua gli spazi e le attrezzature collettive che devono essere realizzate nell'arco di tempo della propria validità.
3. E' compito del POC garantire che l'attuazione degli interventi programmati, negli ambiti per i nuovi insediamenti e in quelli da riqualificare, avvenga previa verifica di adeguatezza delle reti esistenti, ovvero di contestuale realizzazione delle infrastrutture necessarie, così come definite in tale sede, accertando le caratteristiche e l'efficienza delle reti esistenti e definendo i nuovi interventi necessari.

**Art. 4.37 Parcheggi pubblici**

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

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

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

## TITOLO 5 DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

### Art. 5.1 Territorio rurale - Classificazione e obiettivi della pianificazione

#### 1. Definizione

Il territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e non in fase di urbanizzazione, e comprende gli insediamenti e le infrastrutture che, pur essendo elementi estranei al sistema agro-forestale, non alterano le caratteristiche di dominanza del territorio rurale stesso. Il territorio rurale si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio attraverso azioni volte a garantire lo sviluppo di attività agricole e sostenibili, sotto il profilo socio-economico e ambientale.

#### 2. Obiettivi.

Nel Territorio Rurale il PSC persegue i seguenti obiettivi:

- promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale;
- preservare i suoli ad elevata vocazione agricola, consentendo il loro consumo soltanto in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;
- promuovere nelle aree marginali il mantenimento delle attività agricole e di comunità rurali vitali, quale presidio del territorio indispensabile per la sua salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
- promuovere la difesa del suolo e degli assetti idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali;
- promuovere la valorizzazione e la salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale;
- valorizzare la funzione di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti delle infrastrutture propria dello spazio rurale.

#### 3. Gli ambiti del Territorio Rurale sono individuati nella tav. 4 del PSC nel modo seguente:

- Aree di valore naturale e ambientale – AVN
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP
- Ambiti agricoli periurbani – AAP

#### 4. Per ogni ambito vengono indicate strategie e politiche di intervento articolate territorialmente e vengono definite le linee guida per la disciplina degli interventi edilizi che sono dettagliate nel RUE.

### Art. 5.2 Aree di valore naturale e ambientale – AVN

#### 1. Sono tutte le aree e le zone individuate nel Quadro Conoscitivo, sottoposte dagli strumenti di pianificazione sovraordinata ad una speciale disciplina di tutela ed a progetti locali di valorizzazione. Tali aree sono costituite da:

- 1) le aree boscate e quelle destinate al rimboschimento, ivi compresi i soprassuoli boschivi distrutti o danneggiati dal fuoco;
- 2) Sistema idrografico



- 3) Elementi della Rete ecologica di livello provinciale come specificato all'art. 2.10 delle presenti norme
- 2 Il PSC persegue la protezione, conservazione e valorizzazione di tali aree, prevedendo al loro interno soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico.  
Nelle aree di cui al comma precedente, fatte salve diverse disposizioni da norme sovraordinate, sono ammessi interventi di nuova edificazione solo nei casi e con le condizioni e modalità definite dal RUE. Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto delle norme di tutela di cui alle presenti norme, e sono soggetti a PRA (art. 5.28 delle Definizioni del RUE) nei casi di interventi significativi come definiti all'articolo 5.8 delle presenti Norme.
  3. In relazione agli ambiti in oggetto, il POC ha il compito di coordinare interventi di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione di aree boscate, con le previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti su tali ambiti.
  4. Ai fini del migliore perseguimento degli obiettivi di tutela e qualificazione delle aree di valore naturale e ambientale, l'Amministrazione Comunale può promuovere intese e accordi territoriali con i Comuni contermini e con la Provincia di Modena, ai fini sia di una omogeneizzazione delle discipline e di un coordinamento dei programmi di intervento, sia dell'attuazione di specifiche iniziative di valorizzazione.

#### **Art. 5.3 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP**

1. Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale, idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione.
2. Obiettivi prioritari del PSC in questi ambiti sono:
  - a) tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;
  - b) favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.
3. In questi Ambiti il PSC persegue prioritariamente il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con le modalità di cui all'art.A-21 comma 2 lettera c) dell'allegato alla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.
4. In questi ambiti è ammessa , in accordo con le proprietà interessate, la modificazione della destinazione agricola dei suoli per la realizzazione di elementi funzionali della rete ecologica di cui all'art. 3.4 delle presenti norme, nei casi di carenza di nodi o collegamenti ecologici strategici per il funzionamento della rete ecologica stessa.

5. In questi ambiti è consentita la realizzazione di nuova edificazione di edifici di servizio e di nuovi edifici residenziali alle aziende singole o associate e la realizzazione, solo per gli IAP e in relazione alla dotazione esistente di edifici residenziali al momento dell'adozione del PSC e a riconosciute e documentate esigenze delle aziende richiedenti, il tutto in ragione della presentazione di specifici Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'attività Agricola (PRA), di cui all'articolo 5.8 delle presenti Norme.
6. In questi ambiti è consentito il recupero, la riqualificazione, il completamento e l'ampliamento degli edifici aziendali esistenti; nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni; tale limite deve essere trascritto a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura  
Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
7. Il POC può promuovere interventi di riqualificazione del paesaggio attraverso uno dei "progetti speciali" di cui all'art. 6.3 delle presenti Norme.

#### **Art. 5.4     Ambiti agricoli periurbani – AAP**

1. Sono zone che in ragione dei loro rapporti di contiguità insediativa, inclusione o complementarità con il territorio urbanizzato o le sue espansioni pianificate, si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano i margini verdi, e che interagiscono con il territorio urbano in termini:
  - di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
  - di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
  - di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.
2. In questi ambiti il PSC persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario, dirette:
  - a) a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero sia all'aria aperta che attraverso il recupero di edifici esistenti;
  - b) a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazione ecologiche, di cui all'art. A-25 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e di servizi ambientali.
  - c) al mantenimento dei caratteri consolidati del paesaggio rurale.
3. Negli ambiti AAP il PSC conferma gli usi agricoli e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri

paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani, in particolare attraverso:

- il miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali;
- il miglioramento della qualità delle relazioni percettive e funzionali tra paesaggio rurale e paesaggio urbano;
- la realizzazione e gestione di strutture ricreative e per il tempo libero, integrative del reddito agrario.

4. La disciplina ordinaria è contenuta nel RUE. Le modalità di uso e trasformazione avvengono attraverso intervento diretto, previa approvazione del PRA, quando richiesto nei casi di interventi significativi di cui all'art. 5.12.

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

5. In questi ambiti non è consentita la realizzazione di nuovi edifici abitativi in unità fondiarie agricole che ne siano sprovviste.

#### **Art. 5.5 Interventi ammessi nel territorio rurale**

1. Ai fini dell'applicazione della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. ogni intervento nel territorio rurale, sia di residenza rurale che di attrezzature di servizio all'agricoltura, deve rispondere ai seguenti requisiti:

- coerenza con gli obiettivi generali di miglioramento della competitività aziendale
- coerenza con requisiti di sostenibilità ambientale degli interventi richiesti;
- eventuale e dimostrata inidoneità dei fabbricati esistenti a servizio dell'azienda a soddisfare in modo congruo esigenze abitative degli imprenditori agricoli principali (IAP) e delle aziende sprovviste di edifici residenziali o prive di edifici riutilizzabili a tale funzione, e a esigenze produttive.

2. Il PSC stabilisce le condizioni generali e assegna al RUE il compito di definire limiti, condizioni e modalità per la realizzazione delle seguenti opere o l'insediamento delle seguenti attività nel territorio rurale:

- nuove costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, nei limiti e alle condizioni di cui alla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e ai successivi articoli del presente titolo;
- opere di urbanizzazione;
- infrastrutture per la mobilità e infrastrutture tecnologiche;
- impianti di distribuzione di carburanti e stazioni di servizio;
- impianti di recupero di rifiuti agricoli (sfalci, tagli di bosco, ecc.) finalizzati alla

- alimentazione degli impianti a biomassa;
  - campi attrezzati per la sosta dei nomadi;
  - altri impianti per servizi generali o di pubblica utilità;
  - allevamenti zootecnici industriali;
  - attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare o di affezione;
  - attività vivaistiche e relativi eventuali spazi commerciali;
  - attività sportive e ricreative che per la loro esecuzione comportino la costruzione di edifici di dimensioni contenute e non prevedano la realizzazione di ampie superfici pavimentate;
  - attrezzature sportive e ricreative private di dimensione contenuta, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili.
3. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii. la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora tale realizzazione sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse. I soggetti attuatori abilitati a realizzare gli interventi edilizi finalizzati all'attività a-gricola in territorio rurale sono, ai sensi della normativa vigente:
- IAP – Imprenditore Agricolo Professionale, ai sensi dei D.Lgs. 99/2004 e 101/2005, che può effettuare tutti gli interventi edilizi previsti dal PSC e dal RUE (di nuova costruzione, recupero, riuso, ampliamento, demolizione)
  - Imprenditore Agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, a cui sono autorizzabili solo interventi di recupero e riuso, riqualificazione e ampliamento degli edifici esistenti.
- 4 Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal PSC e dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici e di origine non storica (Quadro Conoscitivo del PSC), oltre che dalle prescrizioni dei commi seguenti.
- 5 In base al censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo il RUE individua:
- gli edifici con originaria funzione abitativa, per i quali ai sensi dell'art. A-21 comma 2 lett.) della L.R. 20/00 e ss.mm.ii. sono sempre ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola
  - gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, per i quali ai sensi del comma 2 lett. b) del citato art. A-21 è ammesso il recupero a fini residenziali; il RUE individua gli edifici le cui attuali caratteristiche tipologiche, e il cui contesto ambientale consentono tale recupero.
- 6 La disciplina degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso né a fini abitativi né per altre funzioni compatibili è pure definita dal RUE, che recepisce e dettaglia i principi contenuti al comma 2 lett. c) del citato art. A-21 della legge 20/2000 e ss.mm.ii.

7. E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'art.A-21, il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi
8. Il numero di unità immobiliari abitative realizzabili attraverso il riuso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela (solo nel caso di edifici in tutto o in prevalenza abitativi, in caso di edifici promiscui) è di due per ciascun edificio. Nel caso di edifici tutelati (di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale) può essere autorizzata la realizzazione di un numero massimo di tre unità immobiliari, a condizione che la somma delle SU ricavate sia pari ad almeno 450 mq., che la dimensione dell'alloggio più piccolo sia pari ad almeno 75 mq. di SU, e che l'intervento avvenga nel rispetto della tipologia originaria, senza che siano apportate modifiche distributive, volumetriche e architettoniche tali da compromettere la valorizzazione dei caratteri storico-culturali dell'edificio.
9. Le possibilità di ampliamento, assentibili ai sensi dell'art. A-21, comma 2 lett. d) ed e) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., sono disciplinate dal RUE e sono comunque limitate ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno, e non compresi tra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Nel caso di cui al presente comma l'ampliamento è assentibile fino al raggiungimento di una Su massima di 65 mq.. L'ampliamento non è assentibile per edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa.
10. E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'art.A-21 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii., il recupero di tettoie, baracche, costruzioni leggere prive di opere murarie ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi. Il RUE disciplina le modalità di recupero a fini abitativi di edifici con originaria funzione non abitativa, limitando gli interventi in base alle caratteristiche tipologiche e dimensionali.
11. Nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi del PSC, le modalità di intervento edilizio di nuova edificazione sono disciplinate dal RUE e si attuano attraverso intervento diretto, previa approvazione del PRA, quando richiesto nei casi di interventi significativi di cui all'art. 5.1 comma 2.
12. In sede di POC possono essere autorizzati in territorio rurale (ad eccezione degli ambiti AVN) interventi per la realizzazione di impianti di stoccaggio di fanghi di depurazione civili e agroalimentari idonei all'utilizzo come ammendanti in agricoltura, e di altri impianti per usi agricoli. Tali interventi sono sottoposti a verifica preventiva degli impatti ambientali e alla valutazione degli effetti percettivi sul paesaggio.
13. Al fine di consentire lo svolgimento di attività agricole di carattere amatoriale in territorio rurale, anche se in forme non continuative, garantendo un presidio sostenibile contro il degrado e l'abbandono e la manutenzione del territorio, le aree del territorio rurale di dimensioni minime definite dal RUE possono essere attrezzate - in assenza di strutture preesistenti idonee - con piccoli manufatti di servizio, atti al deposito in sicurezza di attrezzi e piccole macchine agricole.  
Le caratteristiche di tali manufatti (superficie massima, altezza massima, tipo di copertura, ecc) e le condizioni per la loro realizzazione sono definite dal RUE, nel rispetto del criterio generale della preventiva demolizione, a spese e cura del richiedente, di tutti

gli eventuali manufatti precari preesistenti, quale condizione essenziale per l'inizio dei lavori della nuova costruzione.

#### **Art. 5.6 Insedimenti incongrui nel territorio rurale**

1. IL PSC definisce, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 16/2002, opere incongrue nel territorio rurale le costruzioni che "per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi".

Tali situazioni insediative, in parte sedi di attività ed in parte dimesse, sono state individuate e descritte nel Quadro Conoscitivo del PSC attraverso il censimento del patrimonio edilizio non storico in territorio rurale; la valutazione di incongruità è stata condotta sulla base di caratteristiche legate alla tipologia di fabbricato, allo stato di conservazione e alla specifica localizzazione. La definizione di "edificio incongruo" non implica una valutazione sulla legittimità urbanistica dell'edificio stesso.

I fabbricati rurali sono stati valutati compatibili o non in base ai seguenti parametri:

- la localizzazione rispetto alla classificazione del territorio rurale effettuata dal PSC ;
- la presenza di fabbricati tutelati e di corti storiche nell'immediato intorno;
- il loro impatto nel contesto rurale (impatto visivo, possibili limitazioni alla fruizione del panorama, alla percezione di elementi di pregio, ecc.)
- il loro stato di abbandono e conseguente degrado.

2. Il PSC definisce per tali complessi l'obiettivo del miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche, attraverso:

- a) quando si tratti di complessi edilizi agricoli in uso (sigla: AI.1): interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale e architettonico;
- b) quando si tratti di edifici o complessi dismessi che non presentino gravi compromissioni dei contesti paesaggistici in cui si collocano (sigla dei complessi: AI.2.1): interventi di riuso verso usi compatibili con il territorio rurale, di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale e architettonico;
- c) quando si tratti di edifici o complessi dismessi in situazione di grave compromissione dei contesti paesaggistici di valore (sigla dei complessi: AI.2.2), il PSC definisce, oltre alla possibilità di cui alla lett. b), la possibilità di programmare e attuare attraverso il POC interventi convenzionati di demolizione integrale, risistemazione del sito e assegnazione di diritti edificatori compensativi, in misura non superiore ad una Su residenziale fino al 25% della Sue all'epoca di adozione del PSC in relazione agli effettivi costi da sostenere per le demolizioni e l'eventuale bonifica dell'area, con obbligo di loro trasferimento in area da definire nella stessa sede di POC, idonea all'insediamento in base al PSC.

3. L'individuazione cartografica delle situazioni incongrue di cui al comma 1 è effettuata nelle tavole del RUE; l'elenco dei complessi incongrui AI.2.2 di cui alla lett. c) del comma 2, per i quali il PSC ammette la possibilità di intervento in sede di POC, è il seguente:

NUM. SCHEDA	INDIRIZZO	NOTE
13.3	Via Borsara	
13.4	Via Borsara	Non recuperabile: solo demolizione senza assegnazione di diritti edificatori compensativi
53.6	Via Chiaviche	
64.2	Via San Clemente Valle	
64.4	Via San Clemente	
74.5	Via Attiraglio	Silos non recuperabili: solo demolizione senza assegnazione di diritti edificatori compensativi
74.6	Via Attiraglio	
103	Via san Clemente Valle	
105.4	Via San Clemente	

4. Le modalità di intervento di cui alle lett. a), b) del comma 2 sono disciplinate dal RUE. Nei casi di cui alla lett. a) il RUE prescrive, in caso di interventi soggetti a titolo abilitativo, l'obbligo di interventi di mitigazione, ma non può prevedere incentivi attraverso diritti edificatori aggiuntivi né la possibilità di trasferimento di diritti edificatori. Nei casi di cui alla lett. b) il POC può prevedere, solo per esigenze aziendali documentate dal PRA, quando l'edificio esistente è isolato, il trasferimento del volume in prossimità degli altri edifici del centro aziendale.
5. Le modalità di intervento di cui alla lett. c) del comma 2 sono definite e disciplinate dal POC.
6. Qualora nei siti interessati siano verificate situazioni di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee, le misure di compensazione definite dal POC saranno attivabili solo in seguito ad attestazione di insussistenza delle condizioni di contaminazione, sulla base di indagini specificatamente condotte, ovvero in seguito ad attestazione di interventi di bonifica avvenuti, da allegare agli atti concessori.

#### **Art. 5.7 Altri insediamenti produttivi entro il territorio rurale**

1. Il PSC assegna al RUE il compito di individuare gli insediamenti *IP.nc - Insediamenti di attività produttive*, non coerenti con il territorio rurale.  
Il RUE prevede l'intervento di cambio d'uso solo verso attività compatibili e coerenti con il territorio rurale, mentre è ammesso il mantenimento dell'attività in essere; Il RUE può ammettere l'intervento di ampliamento fino alla saturazione di un indice di utilizzazione fondiaria nell'area perimetrata, o attraverso interventi di ampliamento una tantum diversi, comunque in funzione di specifiche e documentate necessità aziendali.  
Attraverso il POC è possibile programmare in alternativa interventi in forma convenzionata per la rilocalizzazione dell'azienda ed il ripristino dell'assetto del territorio rurale.

**Art. 5.8 Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola - PRA**

1. I "Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRA), di cui all'art. 5.28 del fascicolo "Definizioni" allegato al RUE, rappresentano il presupposto obbligatorio per la ammissibilità degli interventi di trasformazione del suolo e degli interventi ritenuti "significativi" (come definiti al comma 4 del presente articolo), sia residenziali che di servizio all'azienda agricola.
2. Il PRA è pertanto lo strumento necessario per attestare il rapporto tra intervento ed attività agricola e per verificare gli interventi definiti "significativi" di cui al comma 4. A tal fine il PRA. si basa su un confronto tra bilancio ex ante ed ex post in seguito alla proposta di un piano di investimenti, in quanto la realizzazione di un nuovo edificio o di un miglioramento fondiario significativi devono trovare giustificazione all'interno del piano di investimenti e nel nuovo assetto aziendale che si realizza in seguito all'applicazione del Programma stesso.
3. I PRA devono essere redatti ai sensi del "Programma rurale integrato provinciale (PRIP)" predisposto dalla Provincia di Modena.
4. Il PSC definisce come interventi "significativi", da assoggettare all'obbligo del Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale (PRA), i seguenti interventi, ove consentiti dalle norme di ambito:
  - cambio d'uso verso ad uso abitativo agricolo, con creazione di nuove unità immobiliari;
  - nuova costruzione di edifici residenziali funzionalmente collegati alla attività agricola;
  - nuova costruzione di attrezzature di servizio all'agricoltura, e ampliamenti superiori a mq 200 di Su funzionalmente collegati all'attività agricola.



## **TITOLO 6 DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA QUALITÀ ECOLOGICA, PER LA PROMOZIONE DELL'EFFICIENZA E DEL RISPARMIO ENERGETICO E IDRICO E PER LA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI DI GAS CLIMALTERANTI**

### **Art. 6.1 Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi - riduzione delle emissioni di gas climalteranti**

1. In tema di prestazioni energetiche nell'edilizia, gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti sono soggetti all'applicazione del quadro normativo costituito da:
  - Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili
  - Direttiva 2010/31/UE del parlamento Europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010 sulla prestazione energetica in edilizia
  - D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e D.Lgs. "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19.8.2005 n. 192"
  - D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE"
  - D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili"
  - Deliberazione Regione Emilia-Romagna n. 1366 del 26 settembre 2011 "Proposta di modifica della parte seconda – allegati – della delibera dell'assemblea legislativa n. 156/2008" e s.m.i.
  - agli articoli 83, 84, 85 e 87 delle Norme del PTCP2009 della Provincia di Modena
2. In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.
3. Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare i requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno.
4. Nei nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari.
5. Il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni di cui ai commi precedenti.
6. Il Regolamento Urbanistico Edilizio prevede specifiche agevolazioni e sistemi di premialità per l'incentivazione di interventi per il risparmio energetico e idrico e l'uso di energie alternative negli interventi edilizi diffusi. Il RUE richiede in modo generalizzato

soluzioni tecniche finalizzate alla riduzione dei consumi energetici attraverso scelte relative all'architettura, alle tecnologie ed ai materiali, agli impianti.

#### PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ECOLOGICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

7. Il PSC promuove la qualificazione degli interventi edilizi assegnando al POC e al RUE obiettivi di miglioramento della sostenibilità e compatibilità ambientale, della sicurezza, della salubrità, della sostenibilità energetica dell'abitazione e degli altri spazi costruiti.
8. A tal fine sono considerati requisiti obbligatori alcuni tra i requisiti individuati dalla normativa regionale come "volontari", limitatamente agli interventi soggetti a POC (di cui al comma precedente), e viene incentivata la loro applicazione, anche in misura superiore quanto previsto dalla normativa regionale.
9. I contenuti e gli obiettivi oggetto di regolamentazione attraverso il RUE o eventuali specifici documenti regolamentari connessi (Linee-guida, regolamenti settoriali) sono:
  - 9.1 REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI. Ai sensi della L.R. 31/2002 il RUE assume e fa propri i requisiti cogenti e i requisiti volontari come definiti nel Regolamento Edilizio-tipo della Regione Emilia-Romagna. Rispetto a questi ultimi il RUE provvede:
    - ad aggiornare i requisiti cogenti in materia di efficienza energetica, sulla base delle più recenti disposizioni nazionali e dell' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici";
    - ad assumere per i nuovi edifici obiettivi minimi di prestazione energetica superiori ai minimi di legge;
  - 9.2. CONCORSO ALLA QUALITÀ URBANA: norme morfologiche e indirizzi per il decoro e la sicurezza delle costruzioni e il loro corretto inserimento nel contesto (facciate, coperture, distanze, recinzioni, uso degli spazi liberi, elementi di arredo urbano). Disposizioni specifiche riguardano i contesti storici e il territorio rurale, considerato anch'esso complessivamente come un contesto storicizzato in cui occorre che i nuovi manufatti si adeguino senza conflitto con i connotati morfologici tradizionali sedimentati.
  - 9.3. SALUTE: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti
  - 9.4. QUALITÀ ECOLOGICA: aspetti bioclimatici, correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, progettazione e gestione delle aree verdi
  - 9.5. RISPARMIO DI RISORSE: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (recupero idrico, raccolta differenziata, ecc.)
  - 9.6. TUTELA AMBIENTALE: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo, sottosuolo, paesaggio, ecc.)
  - 9.7. QUALITÀ DELLA VITA: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il miglioramento del comfort abitativo.
10. Il RUE e il POC possono prevedere che i progetti edilizi che - sulla base della documentazione progettuale presentata e dell'accertamento della corretta esecuzione delle opere - saranno considerati meritevoli di acquisire un marchio di qualità edilizia da parte

dell'Amministrazione Comunale, possano fruire di un incentivo costituito da una riduzione degli oneri di urbanizzazione e da ridotte aliquote fiscali, fissate annualmente in sede di Bilancio.

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

**Art. 6.2 Direttive al POC per la localizzazione degli impianti per lo sfruttamento di Fonti Energetiche Rinnovabili e la minimizzazione degli impatti ad essi connessi**

1. Nell'ambito delle azioni previste dal Piano Programma Energetico della Provincia di Modena, il POC definisce l'inserimento nel territorio e la realizzazione delle diverse tipologie di impianti alimentati a fonti rinnovabili quali ad esempio :

- Impianti per la produzione energetica da biomassa agricola e forestale
- Impianti per la produzione energetica da biogas
- Impianti per la produzione di energia fotovoltaica
- Impianti geotermici a sonde geotermiche a ciclo aperto e chiuso

2. Le possibilità di localizzazione di tali impianti è condizionata al rispetto della legislazione di riferimento ed in particolare alla D.A.L. n. 28 del 6/12/2012 e alla D.A.L. n. 51 del 26/7/2011. I criteri che seguono costituiscono riferimento per la definizione di tali fattori preferenziali e per le proposte di impianti per lo sfruttamento delle FER, da osservare sia in fase di istruttoria per l'inserimento nel POC e di eventuale valutazione di impatto ambientale o di screening ai sensi della L.R. 9/1999 e s.m. qualora previsti, sia in fase di richiesta di rilascio dei relativi titoli abilitativi, di rilascio di autorizzazioni (di cui al D.Lgs. 387/2003 e L. 53/1998) e di verifica della conformità urbanistica.

Gli impianti di produzione e commercializzazione di energia, di potenza inferiore a 200 kW sono disciplinati dal RUE. Gli impianti fotovoltaici di potenza superiore a 200 kW sono programmati invece in sede di POC e soggetti ai procedimenti autorizzativi previsti dalla normativa sovraordinata vigente.

La superficie destinabile a tali impianti deve essere complessivamente inferiore al 2% della superficie del territorio rurale (vale a dire dell'intero territorio comunale con l'esclusione del territorio urbanizzato e di quello urbanizzabile).

3. Impianti a biomasse

Per una corretta integrazione dei sistemi di produzione energetica da biomassa nel contesto in cui si situano, si considera requisito indispensabile l'ubicazione della centrale all'interno di un ambito territoriale che possa offrire la materia prima richiesta, compatibilmente con la capacità rigenerativa della stessa. In particolare gli impianti devono essere alimentati da biomasse stabilmente provenienti, per almeno il 70% (settanta per cento) del fabbisogno, da "filiera corta", cioè ottenute entro un raggio di 50 chilometri dall'impianto.

La localizzazione dei presenti impianti deve rispettare le direttive di cui alle D.G.R. n. 1495/2011 "Criteri tecnici per la mitigazione degli impatti ambientali nella progettazione e gestione degli impianti a biogas" e D.G.R. n. 362 del 12/04/2012 "Attuazione della D.A.L. 51 del 26 luglio 2011 - Approvazione dei criteri per l'elaborazione del computo emissivo

per gli impianti di produzione di energia a biomasse”, nonché le precisazioni di cui al seguente comma 4.3.

#### 4. Impianti fotovoltaici

Il PSC promuove la produzione di energia elettrica attraverso la realizzazione di impianti fotovoltaici integrati nel progetto edilizio o inseriti in edifici esistenti, e la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra.

4.1 Negli edifici esistenti e in quelli di nuova realizzazione l’installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica è disciplinata dal RUE.

4.2 La realizzazione degli impianti fotovoltaici a terra e degli impianti a biomasse è sempre ammessa nel territorio rurale, ad eccezione di:

- aree di valore naturale e ambientale;
- aree di riequilibrio ecologico

L’esclusione di cui sopra non si applica agli impianti esclusivamente finalizzati alla produzione per autoconsumo e agli impianti con potenza elettrica nominale fino a 20 kWp.

4.3 La realizzazione di impianti a terra di potenza superiore a 20 kW è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di compatibilità ambientale (impatto paesaggistico, mitigazioni, ecc.) e preveda l’obbligo di smontaggio dell’impianto al termine del suo utilizzo, e di ripristino delle condizioni preesistenti del terreno interessato.

4.4 L’Amministrazione Comunale può promuovere direttamente iniziative concepite per concorrere al soddisfacimento di un fabbisogno pubblico, attraverso forme di cooperazione pubblico/privato.

### **Art. 6.3 Progetti speciali**

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

Tali progetti possono essere definiti e attuati – previo inserimento nel POC – attraverso l’apporto coordinato di varie azioni, pubbliche e private, finalizzate al conseguimento di obiettivi considerati strategici per la qualificazione del territorio:

- Riqualficazione del centro urbano del Capoluogo;
- Riqualficazione e messa in sicurezza del tratto urbano della SS 12 (via Canaletto);
- Riqualficazione della ex Stazione Ferroviaria
- Percorsi di fruizione naturalistica e ambientale del territorio
- Valorizzazione e fruizione del territorio
- Realizzazione della rete ecologica provinciale a scala locale.

2. In sede di POC i progetti, per iniziativa dell’Amministrazione Comunale, potranno essere definiti anche come programmi quinquennali di attuazione (coinvolgendo gli operatori interessati), con riguardo sia agli obiettivi di assetto spaziale da perseguire nel dettaglio, sia alla messa a punto delle forme convenzionali e degli strumenti attuativi finalizzati al coordinamento delle diverse azioni per la realizzazione dei progetti stessi.

3. Il POC definisce per ciascun progetto:
  - le risorse “interne” (defiscalizzazione; finalizzazione oneri e contributi, partecipazione di soggetti privati, investimenti comunali sul programma delle opere pubbliche ed altri meccanismi premiali nel rispetto delle prescrizioni del PSC) ed “esterne” (finanziamenti pubblici per programmi di riqualificazione e infrastrutture);
  - le linee-guida per la progettazione paesaggistica ed urbanistico-edilizia degli interventi
  - le modalità di gestione convenzionata degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.
4. In via preliminare – da definire in sede di POC – si individua per il progetto “Riqualificazione del centro urbano del Capoluogo” la valorizzazione del sistema degli spazi pubblici di via Marconi come “porta” e percorso di accesso privilegiato al Centro storico, intervenendo sulla qualità degli spazi di via Marconi, viale di accesso al paese, che oggi, pur conservando alcuni elementi di qualità elevata (come il filare di platani e la pista ciclabile), non ha ancora raggiunto uno status adeguato al ruolo urbanistico e un’immagine unitaria. E’ compito del POC definire i possibili interventi necessari a dotare via Marconi di un’immagine unitaria e qualificata, restituendo così a Bastiglia il cuore del suo centro storico e il principale percorso urbano di accesso.
5. Il progetto “Riqualificazione e messa in sicurezza del tratto urbano della SS 12” dovrà ripensare al ruolo del tratto della SS12 che lambisce l’abitato, al fine di fluidificare la circolazione sulla stessa secondo criteri di protezione ambientale e messa in sicurezza dei percorsi pedociclabili, potendo di conseguenza dare continuità al collegamento fra Piazza Repubblica ed il fiume Secchia. Per completare questo progetto assume quindi rilievo anche il progetto di percorso pedo-ciclabile che proseguirebbe dall’incrocio di Via Marconi con la SS12 fino al fiume, per connettersi alla pista ciclabile del Secchia, di valenza provinciale.
6. Il progetto “Riqualificazione della ex Stazione Ferroviaria” dovrà identificare i partner e le risorse per il recupero degli edifici (di proprietà comunale, con l’insediamento di attività di interesse collettivo, quali ad esempio un pubblico esercizio che funga da punto di ristoro lungo la pista ciclabile provinciale realizzata sul tracciato della Ferrovia dismessa Modena-Mirandola.



## ALLEGATO ALLE NORME: SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI TERRITORIALI

### PREMESSA

Ai sensi dell'art. 3 delle Norme del PSC le presenti "Schede relative agli ambiti territoriali" sono elaborati costitutivi del PSC; esse definiscono le condizioni di attuazione degli ambiti soggetti a POC, insieme alle schede di ValSAT riferite agli stessi ambiti.

Come richiamato all'art. 1.5 delle Norme del PSC (Ruolo del PSC, prescrizioni e direttive per la formazione dei POC) il Piano Strutturale Comunale non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree e non assegna diritti edificatori né a parti del territorio né a soggetti pubblici o privati, ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione di vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, conformemente a quanto stabilito dall'art. 6 e dall'art. 28 comma 1 della L.R. n. 20/2000 modificata dalla L.R. n. 6/2009..

E' invece compito del PSC, anche attraverso le specificazioni contenute nelle presenti schede normative, definire il sistema delle tutele in applicazione degli strumenti di pianificazione sovraordinati, il quadro delle condizioni di sostenibilità degli usi e delle trasformazioni territoriali compatibili, ed il sistema degli obiettivi assegnati alle politiche di governo del territorio, insieme ai limiti quantitativi e qualitativi delle trasformazioni ammissibili.

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

Per ciascun ambito soggetto a POC (ambiti da riqualificare - ambiti per i nuovi insediamenti) sono pertanto definiti attraverso le presenti schede normative:

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

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

Il POC ha il compito, in applicazione delle schede normative, di perimetrare le aree di intervento (anche come stralci funzionali ed eventualmente effettuando le necessarie rettifiche) e di definire in dettaglio le modalità di trasformazione. Pertanto, come specificato dal comma 3 dell'art. 28 della L.R.n. 20/2000 come integrato dalla L.R.n. 6/2009, "le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC".

Come specificato al Capo 4.1 delle Norme, il PSC, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000, attua la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

Il meccanismo attuativo negli ambiti soggetti a POC è costituito dall'attribuzione di un indice perequativo di capacità edificatoria all'intero ambito, in base al quale l'assegnazione dei diritti avviene in sede di POC previa cessione al Comune di quota parte delle aree relative; nel caso in cui il PSC e/o il POC non prevedano nell'area da trasformare aree idonee al nuovo insediamento, l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati dal POC può avvenire soltanto previo trasferimento dei diritti in altra area idonea dello stesso ambito o di altri ambiti attraverso accordo tra privati, oppure ancora attraverso permuta dell'area con altra area che il Comune avrà acquisito, entro lo stesso ambito o in altre parti del territorio comunale; in ogni caso il trasferimento deve avvenire in aree idonee all'edificazione in base alle norme del PSC.

L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione ad una casistica di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente).

Il POC dovrà definire per ciascun ambito, entro un disegno coerente di assetto e nel rispetto delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale definite dal PSC, le aree di cessione acquisite al demanio pubblico, e le eventuali quote di edificazione trasferibili da altre aree, sia per acquisire dotazioni pubbliche, che per operazioni di trasferimento finalizzate a migliorare l'assetto del territorio; al POC spetta inoltre il compito di assegnare la quota di edificazione spettante all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale; tali quote – aggiuntive rispetto all'indice perequativo spettante alle proprietà – rientrano nella capacità insediativa teorica massima dell'ambito, e nel dimensionamento dell'offerta abitativa definito dal PSC.

Pertanto le schede seguenti richiamano i criteri di applicazione del metodo perequativo e fissano i termini quantitativi e le condizioni qualitative per la definizione della capacità insediativa di ciascun ambito; l'indicazione della capacità insediativa teorica massima, mentre costituisce un vincolo per la formazione del POC e dei PUA, non deve in alcun modo essere intesa come applicazione operativa



dei criteri perequativi e assegnazione di diritti edificatori, in quanto tali funzioni sono espressamente affidati dalla L.R. 20/2000 e s.m.i. al POC.

Nella tavola 4 del PSC sono riportati, con la relativa sigla, tutti gli ambiti di cui è stata redatta la scheda. Per quanto riguarda gli ambiti di nuovo insediamento prevalentemente residenziali AN, nelle schede sono individuati i perimetri degli ambiti perequativi, all'interno dei quali, in sede di POC, dovranno essere definite le aree per l'insediamento e quelle destinate alla realizzazione della città pubblica, tenendo conto sia dell'esigenza di definire un disegno urbanistico organico, sia della fattibilità degli interventi in relazione alla effettiva attribuzione dei diritti edificatori e della definizione delle dotazioni integrative.



**AN - AMBITI PEREQUATIVI PER I NUOVI INSEDIAMENTI**

---



Denominazione ambito	<b>BASTIGLIA SUD</b>	<b>AN.1</b>
Localizzazione	L'ambito è localizzato a sud del capoluogo in adiacenza al tessuto edificato e alla S.S. 12.	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

### a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	L'ambito ha una superficie territoriale di circa 60.000 mq., oltre a mq. 6.750 compresi nel territorio urbanizzato, già in comodato all'Amministrazione comunale per uso di Verde pubblico.,
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante confinante a nord con un tessuto residenziale a bassa densità, ricco di ampi spazi verdi, di recente formazione, e a ovest con la S.S. 12.
Condizioni attuali	Area agricola non edificata.

### b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> Il canale Levata attraversa l'area in direzione nord sud. L'area confina inoltre con il canale Naviglio (fascia di rispetto dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica ex D.Lgs 42/04) e una porzione del territorio ricade nelle Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. 9 c. 2 PTCP e art. 2.3 del PSC) <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> Area depressa ad elevata criticità idraulica: area a rapido scorrimento ed elevata criticità idraulica A3 (art. 11 PTCP e art. 2.2 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> Litotipi prevalentemente limosi argillosi e nella parte mediana litotipi prevalentemente argillosi. <i>Rischio sismico:</i> Il territorio non risulta soggetto a potenziale liquefazione né a cedimenti e/o assestamenti significativi.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	La S.S. 12 è riconosciuta come viabilità storica (P.T.C.P. art. 44A e art. 3.8 del PSC).
Rete fognaria	Nel margine settentrionale dell'area è presente la rete delle fognature (acque miste) .

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

### c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità:</i> l'ambito è accessibile dalla S.S. 12 da ovest e da via Aldo Moro da nord. L'intervento dovrà comportare anche il completamento della circonvallazione sud come prolungamento di via Chiaviche. <i>Trasporto pubblico:</i> E' attualmente presente il TPL su gomma che attraversa la S.S. 12 e ferma a circa 450 mt di distanza dall'ambito. <i>Elettromagnetismo:</i> Una porzione dell'ambito è inibita alla localizzazione di nuovi siti per l'emittenza radiotelevisiva (porzione est). Si segnala la presenza di un elettrodotto di media tensione che attraversa l'area in direzione nord sud, per il quale l'effettiva dimensione della fascia di rispetto va richiesta all'ente gestore in sede attuativa. <i>Zonizzazione acustica:</i> Nella Classificazione acustica l'ambito
------------------------------------	---

	rientra in classe III (stato di fatto e di progetto).
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>L'ambito è adiacente alla S.S. 12, viabilità ad alto traffico. La progettazione dell'insediamento dovrà prevedere un'adeguata fascia di mitigazione dal rumore stradale; in alternativa la residenza potrà essere localizzata ad una adeguata distanza dalla statale. Nel prevedere un insediamento misto, gli usi commerciali andranno preferibilmente localizzati nella fascia più vicina alla principale viabilità di accesso.</p> <p>La gestione del rischio idraulico deve vedere l'applicazione dei principi di invarianza e attenuazione idraulica (vedi PTCP); va mantenuta una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo legato al sistema della rete dei canali di bonifica. Attraverso il Regolamento Urbanistico Edilizio vanno studiate norme edilizie atte a diminuire la pericolosità per le persone che risiederanno negli edifici interni all'ambito quali: la presenza di scale interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani, la limitazione di vani interrati quali garage o taverne, ecc...</p> <p>Gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello sono già stati svolti, anticipando le prescrizioni della Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica"): l'area è idonea all'insediamento.</p>

### 3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

#### d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Completamento del disegno urbano in questo settore del capoluogo; creazione di spazi per la realizzazione di strutture commerciali di vendita (alimentari e non alimentari) adeguate alle necessità del territorio comunale (M.P. strutture di vendita).</p> <p>Acquisizione di un'area a sud del centro sportivo da destinare a parco.</p>
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Progettazione di un insediamento a media densità, con particolare attenzione agli aspetti percettivi e fruitivi degli spazi pubblici. Le parti da insediare dovranno essere concentrate in prevalenza nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC (scheda di assetto urbanistico). La parte commerciale andrà posizionata preferibilmente nelle vicinanze della S.S. 12 mentre per la parte residenziale si prescrive un posizionamento arretrato rispetto all'arteria stradale.</p>
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	<p>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di attuazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. 20/2000 art. A-6 bis e a-6 ter) di cui all'art. 4.5 comma 8 delle Norme del PSC.</p>

#### e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	<p>La viabilità di progetto dovrà comprendere il completamento della circonvallazione sud in corrispondenza del prolungamento di via Chiaviche consentendo l'attraversamento del Naviglio e il collegamento con via Aldo Moro.</p>
--	--

**4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE****f) Funzioni ammesse**

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili; è ammessa la localizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare e non alimentare con $SV \leq 800$ mq.
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

**g) Carichi insediativi massimi ammissibili**

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.6 delle Norme del PSC.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,10 a 0,12 mq/mq di Su; relativo alle aree di tipo a) aree libere periurbane, esterne al territorio urbano, sulle aree insediabili, pari a circa 33.000 mq, schematicamente indicate nello stralcio cartografico allegato.</p> <p>Questo indice comprende sia la remunerazione della proprietà del suolo sia la disponibilità a fornire il contributo di sostenibilità, sotto forma di cessione di aree alla collettività a favore della città pubblica, da destinare a dotazioni territoriali, di realizzazione di attrezzature e infrastrutture come dotazioni territoriali, di disponibilità ad accogliere diritti edificatori di terzi da trasferire da aree non vocate all'urbanizzazione;</p> <p>Alle aree soggette a vincoli di inedificabilità il POC potrà assegnare indici perequativi Ip con valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui sopra.</p> <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune</li> <li>- diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.</li> </ul> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico), nel rispetto dei seguenti criteri generali (Capo 4.1 del PSC):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'indice di utilizzazione territoriale complessivo sarà compreso tra 0,20 e 0,30 mq./mq.</li> <li>- la parte non utilizzata dall'intervento privato sarà ceduta gratuitamente al Comune e potrà costituire una parte del corrispettivo del contributo di sostenibilità</li> <li>- la parte acquisita dal Comune potrà essere utilizzata, nello stesso POC o in POC successivi, per la realizzazione di dotazioni pubbliche, per la realizzazione di interventi ERS attraverso capacità edificatoria pubblica aggiuntiva assegnata dal POC, o per il trasferimento di diritti edificatori privati da altri ambiti del comune (attraverso accordi con i privati).</li> </ul>
---	--

**h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi ciclabili e di collegamento con il centro di Bastiglia; percorsi pedonali in sicurezza di collegamento con il centro e con la fermata del TPL su gomma.
Impianti e reti tecnologiche	Le reti fognarie per la realizzazione dell'intervento potranno connettersi con quelle già presenti nella porzione di territorio a nord di via Aldo Moro, fatto salvo l'adeguamento della rete esistente che potrebbe risultare insufficiente ad accogliere un carico maggiore. Il nuovo areale dovrà essere soggetto alla separazione del reticolo fognario (acque bianche ed acque nere), al fine di non sovraccaricare il depuratore con volumi eccedenti la propria capacità depurativa.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC.
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

**i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste**

Criteri e livelli di dotazioni	<i>Criteri generali:</i> L'ambito non presenta particolari limitazioni. <i>Sicurezza:</i> Deve essere garantita l'accessibilità in condizioni di sicurezza dalla viabilità di rango statale. Da valutare la necessità di realizzazione di una rotatoria alla intersezione tra la SS 12 e via A.Moro <i>Ambiente acustico:</i> Tutela del nuovo insediamento dall'inquinamento acustico proveniente dalla S.S. 12
--------------------------------	--

**l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

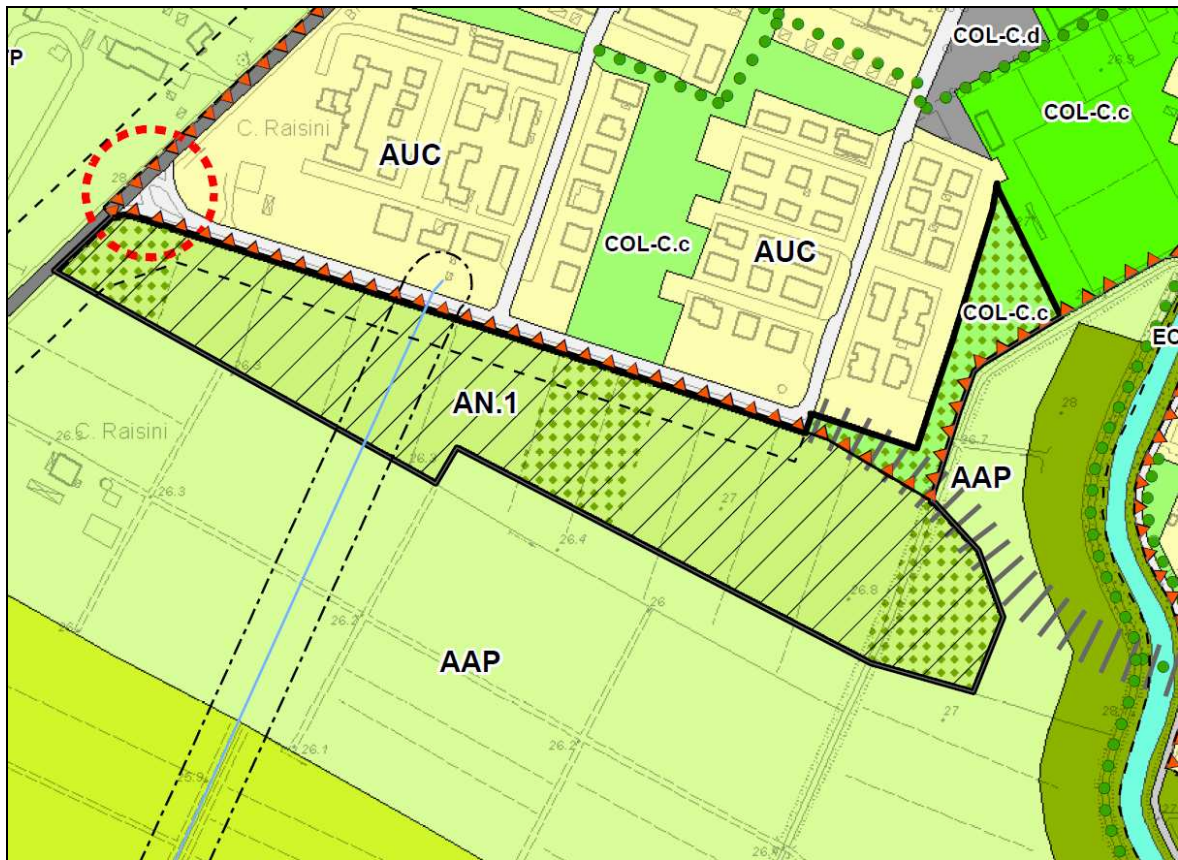
Criteri	Gli aspetti segnalati dalla ValSAT riguardano: — criticità idraulica; — inquinamento da traffico (rumore e atmosfera) dovuto alla vicinanza della SS 12;.
Fasce di rispetto e ambientazione	Qualora non sia previsto l'insediamento di funzioni non residenziali nella parte di ambito prospiciente la SS 12, è necessario prevedere modellazioni del terreno con adeguate piantumazioni con la finalità di barriera acustica e filtro anti-polveri.

**m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti**

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intera porzione inserita nel POC, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.

*Nota: nell'immagine seguente il perimetro dell'ambito è indicativo ed unicamente finalizzato ad una individuazione di massima*





Denominazione ambito	<b>BASTIGLIA EST</b>	<b>AN.2</b>
Localizzazione	L'ambito è localizzato a est del capoluogo in aderenza al tessuto edificato.	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

### a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	L'ambito ha una superficie territoriale di circa 59.600 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area posizionata nell'angolo sud-est del perimetro urbanizzato di Bastiglia, tra Strada del Casotto e via della Stazione. Si tratta di un'area pianeggiante confinante a nord e a ovest con un tessuto consolidato preminentemente residenziale a media densità, parte del quale ancora in completamento. A est dell'ambito si trova la stazione ferroviaria dismessa.
Condizioni attuali	Area agricola non edificata.

### b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> Non sono presenti corsi d'acqua superficiali. <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> Area depressa ad elevata criticità idraulica: area a rapido scorrimento ed elevata criticità idraulica A3 (art. 11 PTCP e art. 2.2 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> Litotipi prevalentemente limosi argillosi. <i>Rischio sismico:</i> Il territorio non risulta soggetto a potenziale liquefazione. Vi sono però terreni a caratteristiche geotecniche scadenti; il PSC prescrive al POC di condizionare gli interventi urbanistici ed edilizi alle valutazioni dei potenziali cedimenti sia in condizioni statiche che dinamiche, in riferimento alle tipologie edilizie più gravose previste nell'area e, in funzione dei risultati ottenuti, definire le tipologie delle fondazioni da utilizzare.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Viabilità storica ai contorni dell'ambito PTCP (art. 44A e art. 3.8 del PSC). Sul lato est dell'ambito è situato l'edificio della stazione ferroviaria, di interesse testimoniale.
Rete fognaria	Il collettore principale della rete fognaria presente negli insediamenti limitrofi è stata opportunamente dimensionata al fine di poter prevedere ampliamenti del tessuto esistente; vi sono quindi condizioni infrastrutturali idonee per l'insediamento.

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

### c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità:</i> l'ambito è accessibile da nord e da est da via della Stazione e da sud da via Chiaviche. <i>Trasporto pubblico:</i> E' presente il TPL su gomma che ferma in corrispondenza delle scuole a circa 250 mt di distanza dall'ambito. <i>Elettromagnetismo:</i> nessuna segnalazione. <i>Zonizzazione acustica:</i> Nella Classificazione acustica l'ambito rientra in classe III (stato di fatto e di progetto).
Limiti e condizioni di sostenibilità	Non sono presenti particolari vincoli insediativi. La progettazione dell'insediamento dovrà tener conto della opportunità di concentrare le funzioni pubbliche e/o commerciali in adiacenza alle

	<p>parti di tessuto già insediato, in modo da integrare il nuovo insediamento con quello esistente. In relazione agli aspetti di criticità idraulica non sono ammessi parcheggi interrati.</p> <p>Verde pubblico e parcheggi andranno preferibilmente previsti in adiacenza alle parti consolidate, in modo da poter essere effettivamente a servizio della collettività; fatte salve ulteriori specifiche da definire in sede di POC.</p> <p>Gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello sono già stati svolti, anticipando le prescrizioni della Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica"): l'area è idonea all'insediamento, con le prescrizioni di cui alla lettera b).</p>
--	--

### 3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

#### d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Completamento del disegno urbano in questo settore del capoluogo; creazione di spazi per la realizzazione di strutture commerciali di vendita alimentari e non alimentari adeguate alle necessità del territorio comunale.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un insediamento a media densità, con particolare attenzione agli aspetti percettivi e fruitivi degli spazi pubblici. Le parti da insediare dovranno essere concentrate in prevalenza nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC (scheda di assetto urbanistico). Le funzioni commerciali andranno localizzate preferibilmente nelle vicinanze della viabilità principale, allo scopo di non creare disagi derivanti dal traffico indotto alla parte residenziale.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di attuazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. 20/2000 art. A-6 bis e a-6 ter) di cui all'art. 4.5 comma 8 delle Norme del PSC.

#### e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	La viabilità di progetto dovrà comprendere il completamento della tangenziale sud in corrispondenza del prolungamento di via Chiaviche consentendo l'attraversamento del Naviglio e l'unione con via Aldo Moro.
--	---

### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

#### f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili; è permessa la localizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare o non alimentare con SV ≤ 800 mq.
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

#### g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili -	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è
----------------------------------	--

Capacità insediativa teorica massima	<p>definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.6 delle Norme del PSC.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,10 a 0,12 mq/mq di Su; relativo alle aree di tipo a) aree libere periurbane, esterne al territorio urbano, alle aree insediabili, pari a circa 32.400 mq., schematicamente indicate nello stralcio cartografico allegato.</p> <p>Questo indice comprende sia la remunerazione della proprietà del suolo sia la disponibilità a fornire il contributo di sostenibilità, sotto forma di cessione di aree alla collettività a favore della città pubblica, da destinare a dotazioni territoriali, di realizzazione di attrezzature e infrastrutture come dotazioni territoriali, di disponibilità ad accogliere diritti edificatori di terzi da trasferire da aree non vocate all'urbanizzazione;</p> <p>Alle aree soggette a vincoli di inedificabilità il POC potrà assegnare indici perequativi Ip con valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui sopra.</p> <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune</li> <li>- diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.</li> </ul> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico proprietario sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico), nel rispetto dei seguenti criteri generali (Capo 4.1 del PSC):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'indice di utilizzazione territoriale sarà compreso tra 0,20 e 0,30 mq./mq.</li> <li>- la parte non utilizzata dall'intervento privato sarà ceduta gratuitamente al Comune e potrà costituire una parte del corrispettivo del contributo di sostenibilità</li> <li>- la parte acquisita dal Comune potrà essere utilizzata, nello stesso POC o in POC successivi, per la realizzazione di dotazioni pubbliche, per la realizzazione di interventi ERS attraverso capacità edificatoria pubblica aggiuntiva assegnata dal POC, o per il trasferimento di diritti edificatori privati da altri ambiti dello stesso comune (attraverso accordi con i privati) o da altri Comuni (attraverso accordo territoriale e successivo accordo con i privati)</li> </ul>
--------------------------------------	---

#### h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi ciclabili di collegamento con il centro di Bastiglia; percorsi pedonali in sicurezza di collegamento con il centro e con la fermata del TPL su gomma.
Impianti e reti tecnologiche	Le reti fognarie per la realizzazione dell'intervento dovranno connettersi con quelle presenti nella porzione di territorio già insediata.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC.
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC.

	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.
--	--

**i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste**

Criteri e livelli di dotazioni	<p><i>Criteri generali:</i> L'ambito non presenta particolari limitazioni.</p> <p><i>Sicurezza:</i> Verifica delle condizioni di criticità idraulica.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> L'ambito potrà registrare problematicità con la realizzazione della nuova circonvallazione.</p>
--------------------------------	--

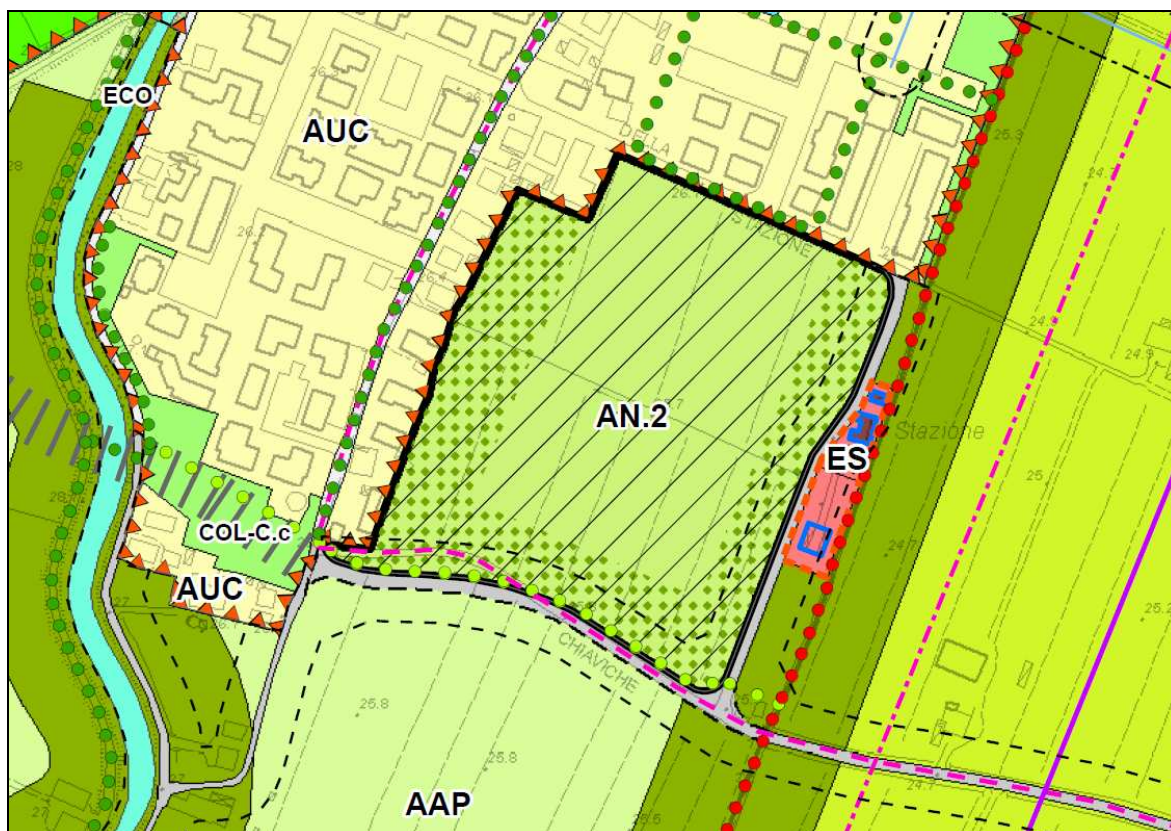
**l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

Criteri	<p>Gli aspetti segnalati dalla ValSAT riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— definizione della tipologia delle fondazioni in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni;</li> <li>— prospettive di incremento dell'inquinamento acustico ed atmosferico</li> <li>— criticità idraulica.</li> </ul>
Fasce di rispetto e ambientazione	Non sono definite prescrizioni.

**m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti**

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.

*Nota: nell'immagine seguente il perimetro dell'ambito è indicativo ed unicamente finalizzato ad una individuazione di massima*



Denominazione ambito	<b>BASTIGLIA NORD</b>	<b>AN.3</b>
Localizzazione	L'ambito è localizzato all'interno al tessuto consolidato del Capoluogo, a sud della zona produttiva.	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

### a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	L'ambito ha una superficie territoriale di circa 6.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area posizionata all'interno al tessuto consolidato del Capoluogo, a confine con la zona produttiva, in prossimità del centro storico (250 m. circa dal Municipio). Si tratta di un'area pianeggiante confinante su tre lati con il tessuto residenziale urbano mentre il lato nord è confinante con l'area produttiva di rilievo comunale.
Condizioni attuali	Area non edificata.

### b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> Non sono presenti corsi d'acqua superficiali. <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> Area depressa ad elevata criticità idraulica: area a rapido scorrimento ed elevata criticità idraulica A3 (art. 11 PTCP e art. 2.2 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> Litotipi prevalentemente limosi argillosi. Terreno costituito da paleodossi di modesta rilevanza (PTCP art. 23 A comma 2 lettera c e art. 3.3 del PSC). <i>Rischio sismico:</i> Il territorio non risulta soggetto a potenziale liquefazione. Vi sono però terreni a caratteristiche geotecniche scadenti; il PSC prescrive al RUE e al POC di condizionare gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi (ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria) alle valutazioni dei potenziali cedimenti sia in condizioni statiche che dinamiche, in riferimento alle tipologie edilizie più gravose previste nell'area e, in funzione dei risultati ottenuti, definire le tipologie delle fondazioni da utilizzare.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Via Verdeta, che costeggia l'ambito a est, è individuata come viabilità storica (PTCP art. 44A e art. 3.8 del PSC)
Rete fognaria	La rete fognaria è presente negli insediamenti limitrofi e costeggia l'ambito.

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

### c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni ambientali e criticità	<i>Mobilità:</i> l'ambito è accessibile da via Verdi e da una strada locale senza uscita che si dirama da via XXV Aprile. <i>Trasporto pubblico:</i> sono presenti fermate del TPL su gomma in corrispondenza delle scuole a circa 400 m. di distanza dall'ambito, e nella piazza centrale del Capoluogo, a circa 300 m. di distanza. <i>Elettromagnetismo:</i> non è ammessa la localizzazione di nuovi siti per l'emittenza radiotelevisiva. <i>Zonizzazione acustica:</i> Nella Classificazione acustica l'ambito rientra in classe III (stato di fatto e di progetto).
------------------------------------	---

Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>L'ambito è inserito in adiacenza con l'ambito produttivo comunale situato a nord del capoluogo. E' consigliata la realizzazione di una schermatura verde lungo il lato nord dell'ambito stesso. L'edificato andrà quindi preferibilmente posizionato tenendo conto della necessità di mantenere una buona distanza dai fabbricati industriali.</p> <p>Gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello sono già stati svolti, anticipando le prescrizioni della Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica"): l'area è idonea all'insediamento, con le prescrizioni di cui al punto b).</p>
--------------------------------------	---

### 3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

#### d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Completamento del disegno urbano in questo settore del capoluogo. Acquisizione di un'area, di proprietà privata, da destinare a parcheggio pubblico e verde di quartiere,
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un insediamento a media densità, con particolare attenzione agli aspetti percettivi e fruitivi degli spazi pubblici. Le parti da insediare dovranno essere concentrate in prevalenza nelle adiacenze dei tessuti residenziali esistenti ed in continuità morfologica con essi, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC (scheda di assetto urbanistico). Verde pubblico e parcheggi dovranno essere concentrati nella parte est dell'ambito.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di attuazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. 20/2000 art. A-6 bis e a-6 ter) di cui all'art. 4.5 comma 8 delle Norme del PSC

#### e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	L'ambito è già completamente urbanizzato per cui non sono previste implementazioni della viabilità, fatta eccezione per quella di accesso all'ambito medesimo.
--	--

### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

#### f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili.
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi agricoli compatibili con la localizzazione urbana dei terreni.

#### g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori
---	--



	<p>ed in base alla casistica definita dall'art. 4.6 delle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,12 a 0,15 mq/mq di Su; relativo alle aree di tipo b) Aree libere residuali interne al perimetro del territorio urbanizzato. In sede di POC si potrà prevedere un incremento dell'IP fino a 0,18 mq./mq. poiché si tratta di conferma di aree con potenzialità edificatorie più alte già assegnate dal previgente PRG: trattandosi di un ambito di proprietà comunale, i diritti edificatori assegnabili dal POC potranno essere superiori a quelli perequativi indicati, a condizione che l'indice di utilizzazione territoriale che si realizza nelle parti insediate e nel complesso dell'ambito non superi il valore di <math>U_t = 0,30</math> mq./mq.</p> <p>I diritti assegnati alla parte privata dovranno essere trasferiti nella parte edificabile dell'ambito.</p> <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono inoltre concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.</li> </ul> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico), nel rispetto dei seguenti criteri generali (capo 4.1 del PSC):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'indice di utilizzazione territoriale sarà compreso tra 0.20 e 0,30 mq./mq.</li> </ul>
--	--

#### h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi ciclabili di collegamento con il centro di Bastiglia; percorsi pedonali in sicurezza di collegamento con il centro e con le fermate del TPL su gomma.
Impianti e reti tecnologiche	Le reti fognarie per la realizzazione dell'intervento potranno connettersi con quelle già presenti nel tessuto consolidato.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC.
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

#### i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri e livelli di dotazioni	<p><i>Criteri generali:</i> L'ambito non presenta particolari limitazioni.</p> <p><i>Sicurezza:</i> da valutare le condizioni di criticità idraulica di cui al punto b).</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> in relazione alla contiguità con l'ambito APC, è necessaria la redazione preliminare dello studio di clima acustico.</p>
--------------------------------	--

#### l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

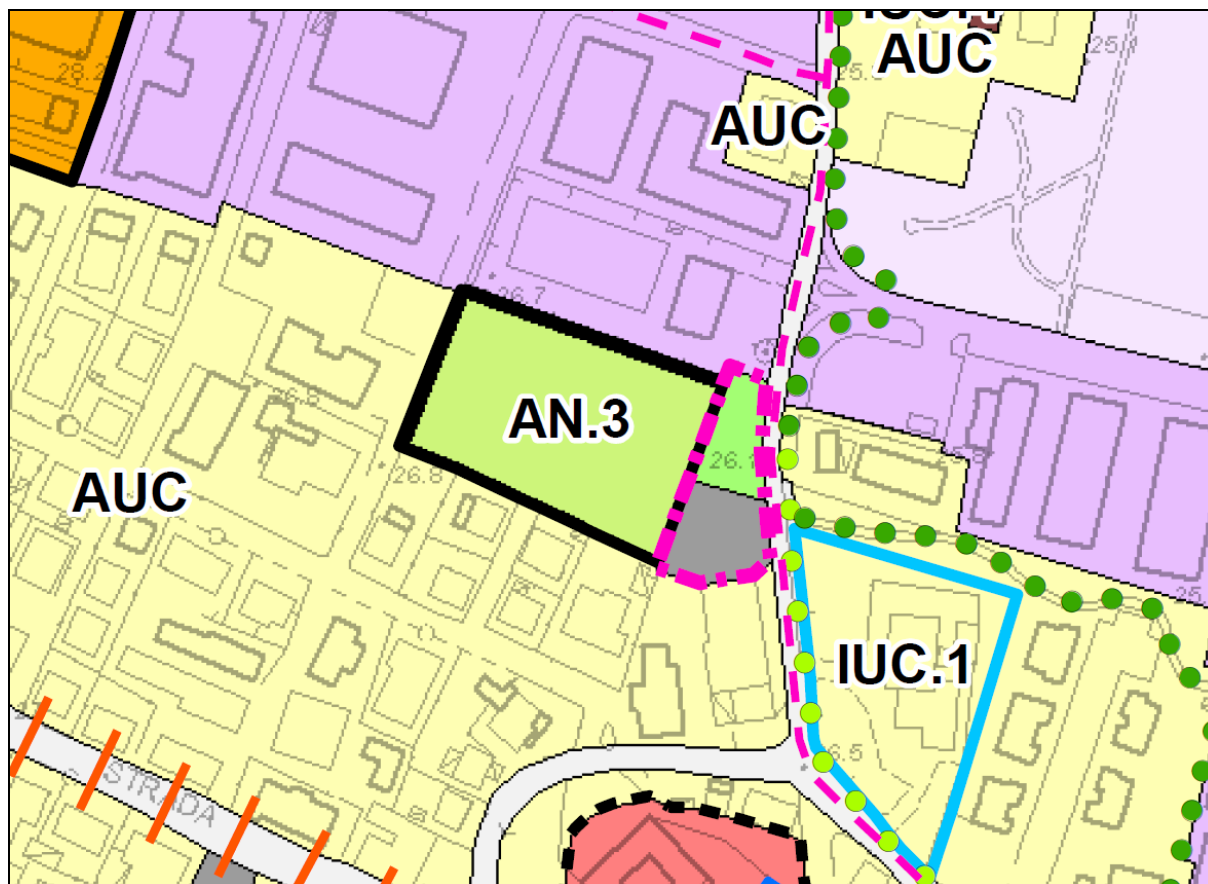
Criteri	<p>Gli aspetti segnalati dalla ValSAT riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— definizione della tipologia delle fondazioni in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni;</li> <li>— criticità idraulica, rispetto alla quale in sede attuativa dovranno essere definite le necessarie azioni a tutela del rischio.</li> </ul>
Fasce di rispetto e ambientazione	Da valutare la necessità di realizzazione di barriere antirumore in relazione agli esiti dello studio acustico di cui al punto h) che

	precede.
--	----------

**m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti**

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.

*Nota: nell'immagine seguente il perimetro dell'ambito è indicativo ed unicamente finalizzato ad una individuazione di massima*



**AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE**

---



## APPLICAZIONE DELL'INDICE PEREQUATIVO AGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE AR

Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma di due voci:

$$Ip_1 = 0,10 \text{ e } 0,15 \text{ mq/mq di superficie fondiaria}$$

$$Ip_2 = 0,30 \text{ e } 0,50 \text{ mq/mq della SU esistente da demolire.}$$

In sede di POC possono essere assegnati incrementi di capacità edificatoria:

- per compensare situazioni di diritto nel PRG vigente max + 40%
- per interventi in ambiti in cui le Superfici utili di edifici esistenti da demolire sono complessivamente inferiori al 5% della SF max + 100%

### CRITERI GENERALI

In sede di definizione degli accordi il POC può decidere, per diritti edificatori con valori al di sotto di 80 mq. di SU, di incrementare tali diritti fino ad un valore massimo di 80 mq. di SU.

In base al comma 11 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, il POC può assegnare, all'interno dei criteri di sostenibilità e delle massime capacità fissate dal PSC, quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari per l'apposizione del vincolo di destinazione per dotazioni territoriali o infrastrutture, oltre che per il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano.

Pertanto nel rispetto dei criteri generali definiti dal PSC, il POC può articolare e specificare la disciplina degli accordi con i privati al fine di conseguire gli obiettivi di trasformazione e riqualificazione definiti dai progetti strategici.



Denominazione ambito	<b>ZONA COMMERCIALE - ARTIGIANALE</b>	<b>AR.q</b>
Localizzazione	L'ambito è localizzato a ovest della S.S: 12 in una porzione di territorio relativamente prossima all'argine del fiume Secchia.	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

### a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	L'ambito ha una superficie territoriale di circa 66.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante confinante a est con un ambito produttivo/commerciale consolidato (APC.e) e a nord con alcuni edifici residenziali che costeggiano il tratto ovest di via Stradello Secchia. L'ambito è delimitato a ovest da una strada vicinale.
Condizioni attuali	All'interno dell'area si trovano un edificio produttivo di piccole dimensioni e un deposito di materiali edili all'aperto. L'area è adiacente ad un'ambito consolidato a carattere commerciale-terziario.

### b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> All'interno dell'ambito e nel suo perimetro non sono presenti corsi d'acqua superficiali; si evidenzia che il fiume Secchia scorre (arginato) a circa 250 mt di distanza. <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> una parte dell'area è ad elevata pericolosità idraulica (su di essa insiste l'edificio esistente) mentre il resto del territorio è area depressa ad elevata criticità idraulica (area a rapido scorrimento) (art. 11 PTCP e art. 2.2 del PSC). Non è ammessa la localizzazione di stabilimenti a rischio di incidente rilevante. In una piccola porzione dell'area non è ammessa la localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (art. 81 comma 5 PTCP e art. 2.9 del PSC)
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> Litotipi prevalentemente limosi argillosi <i>Rischio sismico:</i> Il territorio non risulta soggetto a potenziale liquefazione. Vi sono però terreni a caratteristiche geotecniche scadenti; il PSC prescrive al RUE e al POC di condizionare gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi (ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria) alle valutazioni dei potenziali cedimenti sia in condizioni statiche che dinamiche, in riferimento alle tipologie edilizie più gravose previste nell'area e, in funzione dei risultati ottenuti, definire le tipologie delle fondazioni da utilizzare.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	La fascia a ovest dell'area è interessata dal perimetro del progetto di tutela, recupero e valorizzazione del fiume Secchia (art. 32 comma 1 PTCP)
Rete fognaria	La rete fognaria è presente sul confine nord dell'area.

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

### c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	<p><i>Mobilità:</i> l'ambito è accessibile da nord (via Marconi)</p> <p><i>Trasporto pubblico:</i> E' presente il TPL su gomma che ferma poco distante dall'incrocio con via Marconi a circa 200 mt di distanza dall'ambito.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> nessuna segnalazione.</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> Dal punto di vista della Classificazione acustica l'ambito rientra in classe IV (stato di fatto e di progetto).</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	Gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello sono già stati svolti, anticipando le prescrizioni della Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica")

### 3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

#### d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Completamento dell'offerta commerciale presente nel territorio comunale attraverso la riqualificazione del comparto. Consolidamento del ruolo comunale di Bastiglia relativamente alla presenza di un'adeguata rete di strutture commerciali e artigianali.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Riqualificazione dell'area anche in considerazione del progetto di valorizzazione ambientale del lungo Secchia.

#### e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	L'accesso all'area dovrà avvenire da via Stradello Secchia.
--	---

### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

#### f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	<p>Attività manifatturiere e usi terziari (commerciali, artigianato di servizio, direzionali, dotazioni, ecc).</p> <p>Il vigente POIC della Provincia di Modena ammette l'insediamento di una Aggregazione di medie strutture non alimentari. La Sv massima insediabile è di 5.000 mq, comprensiva di quella insediata o insediabile nell'ambito adiacente (sud-est)-</p> <p>L'aggregazione di esercizi e strutture di vendita è ammessa purché la SV non superi il limite di 800 mq. con riferimento a ogni singola struttura.</p>
Interventi ammessi in assenza di POC	MO e MS sugli edifici che ospitano le attività già insediate; non sono ammessi interventi di NC o AM, né DR anche senza aumento di SU.

#### g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto e di diritto, entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.6 delle Norme del PSC.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo I<sub>p</sub></p>
---	---



	<p>costituito dalla somma di due voci:</p> <p><math>Ip_1 = 0,10</math> e <math>0,15</math> mq/mq di superficie fondiaria</p> <p><math>Ip_2 = 0,30</math> e <math>0,50</math> mq/mq della SU esistente da demolire, incrementabile fino al 100% se la Sue di tutti gli edifici esistenti nell'area e da demolire è inferiore al 5% della Sf.</p> <p>In sede di POC possono essere assegnati incrementi di capacità edificatoria per compensare situazioni di diritto nel PRG vigente fino ad un massimo del 40%.</p> <p>Questo indice comprende sia la remunerazione della proprietà del suolo sia la disponibilità a fornire il contributo di sostenibilità, sotto forma di cessione di aree alla collettività a favore della città pubblica, da destinare a dotazioni territoriali, di realizzazione di attrezzature e infrastrutture come dotazioni territoriali, di disponibilità ad accogliere diritti edificatori di terzi da trasferire da aree non vocate all'urbanizzazione;</p> <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune</li> <li>- diritti relativi al riuso di edifici preesistenti</li> <li>- diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.</li> </ul> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico proprietario sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico), nel rispetto dei seguenti criteri generali (Capo 4.1 del PSC):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la parte non utilizzata dall'intervento privato sarà ceduta gratuitamente al Comune e potrà costituire una parte del corrispettivo del contributo di sostenibilità</li> <li>- la parte acquisita dal Comune potrà essere utilizzata, nello stesso POC o in POC successivi, per il trasferimento di diritti edificatori privati da altri ambiti dello stesso comune (attraverso accordi con i privati).</li> </ul>
--	--

#### h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	<p>Il POIC prescrive la realizzazione di collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura commerciale con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</p> <p>Percorsi ciclabili di collegamento con il centro di Bastiglia; percorsi pedonali in sicurezza di collegamento con il centro e con la fermata del TPL su gomma.</p>
Impianti e reti tecnologiche	Le reti fognarie per la realizzazione dell'intervento potranno connettersi con quelle presenti nella porzione di territorio già insediata.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC.
Attrezzature e spazi collettivi	<p>Da definire in sede di POC.</p> <p>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</p>

**i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste**

Criteri e livelli di dotazioni	<p>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della minimizzazione di consumo di suolo, della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.</p> <p>Sulla base delle prescrizioni del vigente POIC "Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della minimizzazione di consumo di suolo, della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP. Lo strumento urbanistico prevede la realizzazione di barriere vegetali di tipo arbustivo con funzione di schermo visivo e mitigazione impatto ambientale</p>
--------------------------------	--

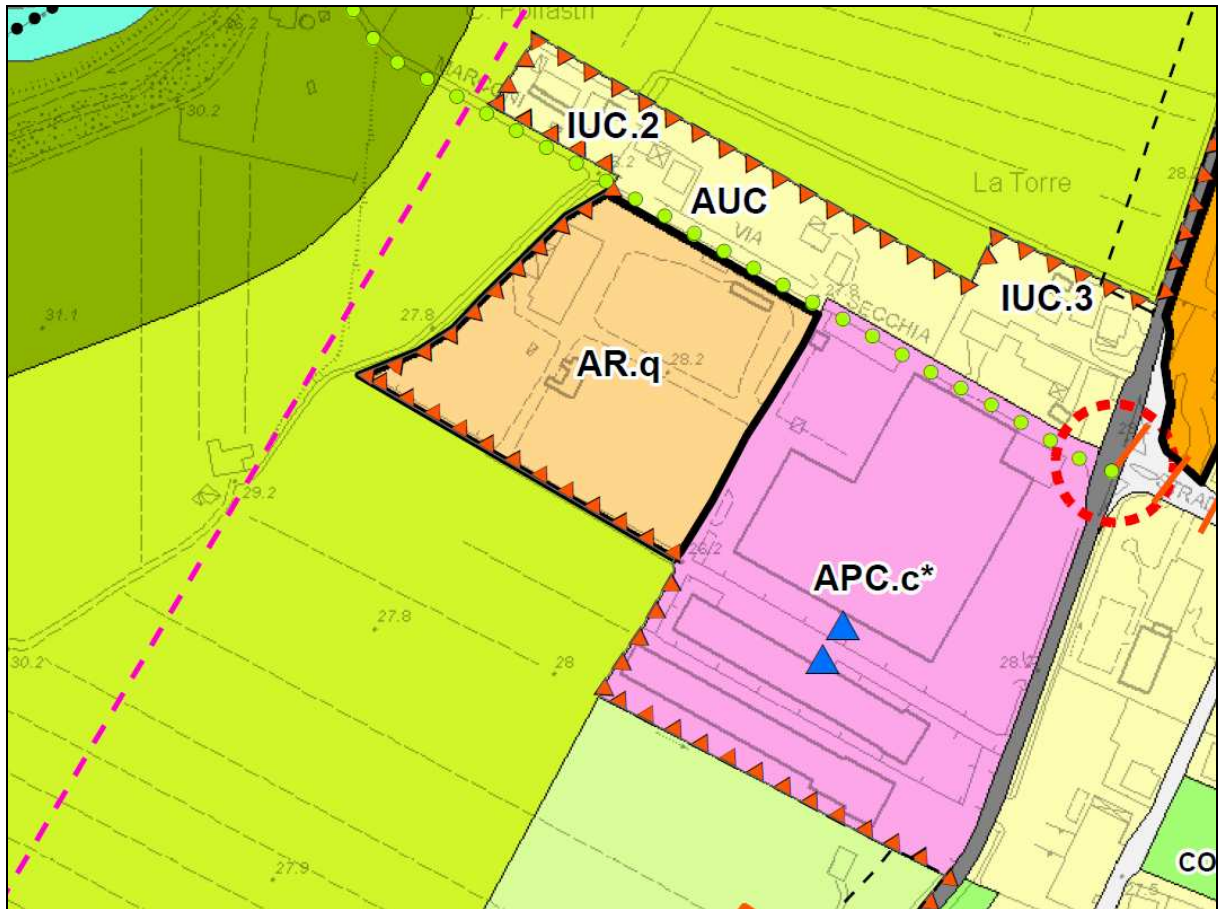
**l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

Criteri	<p>Gli aspetti segnalati dalla ValSAT riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— criticità idraulica;</li> <li>— prossimità ad edifici residenziali;</li> <li>— terreni a caratteristiche geotecniche scadenti;</li> <li>— inserimento paesaggistico ambientale in relazione alla prossimità del Secchia..</li> </ul> <p>In particolare dovranno essere adottate schermature con opportuna vegetazione e dovrà essere studiata la dislocazione dei nuovi edifici al fine di non procurare conflittualità tra le attività commerciali e le funzioni residenziali preesistenti.</p> <p>In sede di PUA dovrà essere redatto uno studio acustico che individui e risolva le eventuali criticità rispetto all'insediamento residenziale lungo la via Canaletto.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	La fascia più a ovest dell'area è interessata dal perimetro del progetto di tutela, recupero e valorizzazione del fiume Secchia (art. 32 comma 1 PTCP)

**m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti**

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.

*Nota: nell'immagine seguente il perimetro dell'ambito è indicativo ed unicamente finalizzato ad una individuazione di massima*



Denominazione ambito	<b>SS 12 – VIA MARCONI</b>	<b>AR.s</b>
Localizzazione	L'ambito è localizzato in aderenza alla S.S. 12 a nord della intersezione con la via Marconi.	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

### a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	L'ambito ha una superficie territoriale di circa 31.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	L'area confina con la S.S 12 lungo il lato ovest e con via Marconi all'estremo sud. La porzione di territorio edificato limitrofa è occupata in parte da insediamenti industriali e in parte da tessuto residenziale (porzione più a sud).
Condizioni attuali	Area pianeggiante in posizione centrale rispetto all'assetto del capoluogo sulla quale insistono fabbricati artigianali dismessi.

### b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> non sono presenti corsi d'acqua superficiali. <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> Area depressa ad elevata criticità idraulica: area a rapido scorrimento ed elevata criticità idraulica A3 (art. 11 PTCP e art. 2.2 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> Litologia superficiale costituita da limi <i>Rischio sismico:</i> Il territorio non risulta soggetto a potenziale liquefazione. Vi sono però terreni a caratteristiche geotecniche scadenti; il PSC prescrive al RUE e al POC di condizionare gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi (ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria) alle valutazioni dei potenziali cedimenti sia in condizioni statiche che dinamiche, in riferimento alle tipologie edilizie più gravose previste nell'area e, in funzione dei risultati ottenuti, definire le tipologie delle fondazioni da utilizzare.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	L'area ricade in un paleodosso di modesta rilevanza (art. 23° comma 2 lettera b PTCP e art. 3.3 del PRG)
Rete fognaria, Servizio gas, Rete acquedotto	Le reti tecnologiche sono già presenti.

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

### c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità:</i> Attualmente l'accesso alle diverse strutture avviene da una viabilità parallela alla SS 12. <i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito è compreso in parte nella classe IV (porzione sud) e in parte nella classe V.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello sono già stati svolti, anticipando le prescrizioni della Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica"). Nella porzione più meridionale dell'ambito è presente rischio di

	liquefazione: per tale porzione il PSC dovrà prescrivere al RUE e al POC di condizionare gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi (ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria) alla effettuazione della verifica del rischio assumendo i valori minimi del fattore di amplificazione dell'accelerazione di gravità e dell'accelerazione di gravità indicati nella relazione di microzonazione sismica. Nel caso si riscontrino valori dell'indice di liquefazione superiori a 3, oltre alle verifiche con il metodo semplificato, dovranno essere sviluppati ulteriori approfondimenti di analisi (anch'essi indicati in relazione); se anche questi approfondimenti di analisi evidenzieranno rischio di liquefazione dovranno essere individuati i metodi da utilizzare per evitare la liquefazione dei terreni o dovrà essere prevista l'esclusione della possibilità di edificazione.
--	---

### 3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

#### d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione del tessuto prospiciente sia la S.S. 12 che la zona di accesso al centro storico, al fine di creare una "porta" della città.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Realizzazione di un intervento di qualificazione del territorio attraverso la sostituzione del tessuto edilizio esistente e la definizione di un migliore assetto urbanistico. Realizzazione di una "vetrina" sui prodotti tipici locali e sulle eccellenze del territorio.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di attuazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. 20/2000 art. A-6 bis e a-6 ter) di cui all'art. 4.5 comma 8 delle Norme del PSC

#### e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	L'accesso all'area dovrà avvenire preferibilmente dalla S.S. 12 nel suo punto di incrocio con via Marconi, sfruttando lo svincolo esistente e la viabilità di servizio parallela alla SS 12 (via Rossini). Altri accessi possono essere previsti da viale XXV aprile. Non sono ammessi accessi diretti dalla SS 12.
--	---

### 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

#### f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi terziari e commerciali.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RE, CD sugli edifici esistenti.

#### g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto e di diritto, entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.6 delle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip costituito dalla somma di due voci: Ip1 = 0,10 e 0,15 mq/mq di superficie fondiaria
---	--

	<p><math>I_{p2} = 0,30</math> e <math>0,50</math> mq/mq della SU esistente da demolire.</p> <p>Questo indice comprende sia la remunerazione della proprietà del suolo sia la disponibilità a fornire il contributo di sostenibilità, sotto forma di cessione di aree alla collettività a favore della città pubblica, da destinare a dotazioni territoriali, di realizzazione di attrezzature e infrastrutture come dotazioni territoriali, di disponibilità ad accogliere diritti edificatori di terzi da trasferire da aree non vocate all'urbanizzazione;</p> <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune</li> <li>- diritti relativi al riuso di edifici preesistenti</li> <li>- diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.</li> </ul> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico proprietario sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico), nel rispetto dei seguenti criteri generali (Capo 4.1 del PSC):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la parte non utilizzata dall'intervento privato sarà ceduta gratuitamente al Comune e potrà costituire una parte del corrispettivo del contributo di sostenibilità</li> <li>- la parte acquisita dal comune potrà essere utilizzata, nello stesso POC o in POC successivi, per il trasferimento di diritti edificatori privati da altri ambiti dello stesso comune (attraverso accordi con i privati) e per la realizzazione di ERS..</li> </ul>
--	---

#### h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi ciclabili di collegamento con il centro di Bastiglia; percorsi pedonali in sicurezza di collegamento con il centro del Capoluogo e con la fermata del TPL su gomma.
Impianti e reti tecnologiche	Reti presenti sufficienti a soddisfare le necessità di insediamento.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC.
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

#### i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri e livelli di dotazioni	<p><i>Sicurezza</i>: garantire l'accessibilità in sicurezza dalla SS 12.</p> <p><i>Ambiente acustico</i>: necessità di valutare l'inquinamento da traffico derivante dalla SS 12.</p>
--------------------------------	---

#### l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>Gli aspetti segnalati dalla ValSAT riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— criticità idraulica;</li> <li>— rumore;</li> <li>— inquinamento da traffico.</li> </ul> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— rispetto alla criticità idraulica in sede attuativa dovranno essere definite le necessarie azioni a tutela del rischio</li> <li>— Si dovrà evitare la vicinanza di nuove funzioni residenziali a</li> </ul>
---------	--

	<p>marginie della viabilità principale e a ridosso dell'area produttiva; la progettazione dell'insediamento dovrà prevedere un'adeguata fascia di mitigazione dal rumore</p>
<p>Fasce di rispetto e ambientazione</p>	<p>Una porzione dell'ambito ricade nella fascia di rispetto stradale della S.S.12.</p>

**m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti**

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.</p>
<p>PUA o progetto unitario convenzionato</p>	<p>Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA</p>

*Nota: nell'immagine seguente il perimetro dell'ambito è indicativo ed unicamente finalizzato ad una individuazione di massima*

