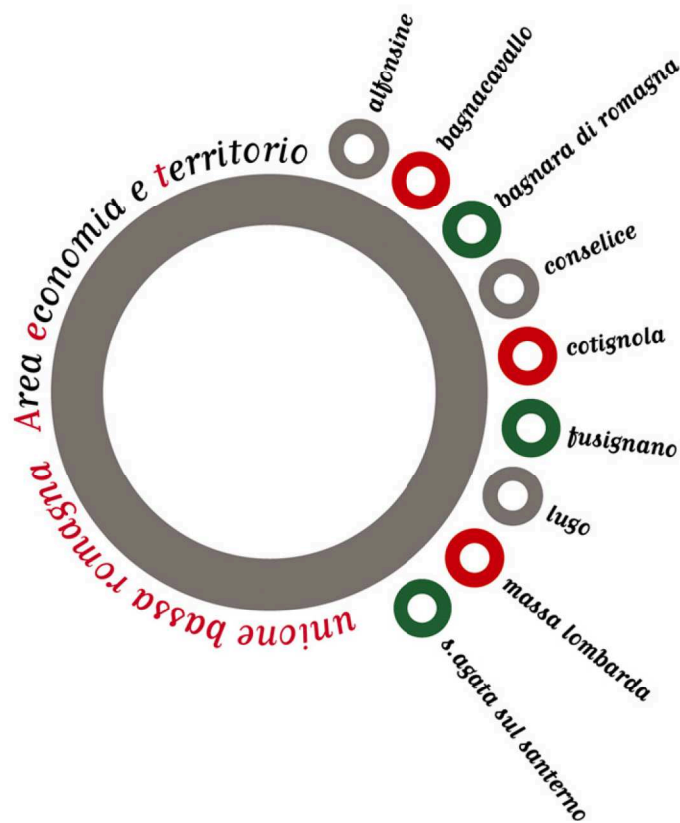




# *Piano Strutturale Comunale*

*Variante art.32 L.R.20/2000*

## **Unione Bassa Romagna**

PUBBLICATO BUR

n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## *Norme tecniche*

PUBBLICATO BUR

n. 106 del 17/06/2009

***Sindaco referente per l'Unione***

Davide Ranalli

***Responsabile del Servizio Urbanistica***

Gabriele Montanari

***Progettisti***

Servizio Urbanistica  
MATE sc - Carlo Santacroce

## *Variante art.32 L.R.20/2000*

|                                   |           |                  |              |                       |
|-----------------------------------|-----------|------------------|--------------|-----------------------|
| Comune di ALFONSINE               | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>67</u> | del <u>14/11/2017</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. _____     | del _____             |
| Comune di BAGNACAVALLLO           | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>64</u> | del <u>27/11/2017</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. _____     | del _____             |
| Comune di BAGNARA DI ROMAGNA      | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>38</u> | del <u>20/11/2017</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. _____     | del _____             |
| Comune di CONSELICE               | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>51</u> | del <u>16/11/2017</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. _____     | del _____             |
| Comune di COTIGNOLA               | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>49</u> | del <u>13/11/2017</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. _____     | del _____             |
| Comune di FUSIGNANO               | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>46</u> | del <u>20/11/2017</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. _____     | del _____             |
| Comune di LUGO                    | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>68</u> | del <u>16/11/2017</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. _____     | del _____             |
| Comune di MASSA LOMBARDA          | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>48</u> | del <u>13/11/2017</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. _____     | del _____             |
| Comune di SANT'AGATA SUL SANTERNO | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>32</u> | del <u>10/11/2017</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. _____     | del _____             |

## *PSC L.R.20/2000*

|                                   |           |                  |              |                       |
|-----------------------------------|-----------|------------------|--------------|-----------------------|
| Comune di ALFONSINE               | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>48</u> | del <u>29/07/2008</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. <u>24</u> | del <u>16/04/2009</u> |
| Comune di BAGNACAVALLLO           | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>55</u> | del <u>29/07/2008</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. <u>22</u> | del <u>07/04/2009</u> |
| Comune di BAGNARA DI ROMAGNA      | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>58</u> | del <u>04/08/2008</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. <u>24</u> | del <u>09/04/2009</u> |
| Comune di CONSELICE               | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>52</u> | del <u>17/07/2008</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. <u>31</u> | del <u>20/04/2009</u> |
| Comune di COTIGNOLA               | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>64</u> | del <u>28/07/2008</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. <u>26</u> | del <u>02/04/2009</u> |
| Comune di FUSIGNANO               | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>34</u> | del <u>28/07/2008</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. <u>31</u> | del <u>10/04/2009</u> |
| Comune di LUGO                    | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>69</u> | del <u>24/07/2008</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. <u>31</u> | del <u>02/04/2009</u> |
| Comune di MASSA LOMBARDA          | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>76</u> | del <u>07/08/2008</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. <u>29</u> | del <u>21/04/2009</u> |
| Comune di SANT'AGATA SUL SANTERNO | ADOTTATO  | Delibera di C.C. | n. <u>28</u> | del <u>30/07/2008</u> |
|                                   | APPROVATO | Delibera di C.C. | n. <u>20</u> | del <u>21/04/2009</u> |



*Presidente dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna*  
Luca Piovaccari

*I Sindaci*

Daniele Bassi (Massa Lombarda)  
Enea Emiliani (S.Agata sul Santerno)  
Riccardo Francone (Bagnara di Romagna)  
Nicola Pasi (Fusignano)  
Luca Piovaccari (Cotignola)  
Eleonora Proni (Bagnacavallo)  
Paola Pula (Conselice)  
Davide Ranalli (Lugo)  
Mauro Venturi (Alfonsine)

*Coordinamento Assessori all'Urbanistica*

Valentina Ancarani (Lugo)  
Daniele Bassi (Massa Lombarda)  
Mauro Bellosi (Bagnara di Romagna)  
Enea Emiliani (S.Agata sul Santerno)  
Matteo Giacomoni (Bagnacavallo)  
Andrea Minguzzi (Fusignano)  
Luca Piovaccari (Cotignola)  
Pietro Vardigli (Alfonsine)  
Roberto Zamboni (Conselice)

*Hanno contribuito*

*Segretario Unione*

Marco Mordenti

*Servizio Sismica e progettazione*

Fabio Minghini



*Responsabile dell'Area Economia e Territorio*  
Marco Mordenti

*Servizio Urbanistica*

Luca Baccarelli  
Silvia Didoni  
Mirella Lama  
Gabriele Montanari  
Ambra Pagnani  
Alessandra Proni

*Coordinamento tecnico*

Silvia Didoni (Fusignano)  
Gian Franco Fabbri (S.Agata sul Santerno)  
Valeria Galanti (Alfonsine)  
Mirella Lama (Conselice)  
Gabriele Montanari (Bagnacavallo)  
Gabriele Montanari (Massa Lombarda)  
Ambra Pagnani (Lugo)  
Fulvio Pironi (Cotignola)  
Danilo Toni (Bagnara di Romagna)

*Collaborazione e progettazione MATE sc*

Chiara Biagi  
Carlo Santacroce





## INDICE

### **TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DISPOSIZIONI GENERALI 5**

|          |                                                                                   |    |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 1.1 | Validità ed efficacia del Piano Strutturale                                       | 5  |
| Art. 1.2 | Concezione, obiettivi del Piano e contenuti specifici                             | 6  |
| Art. 1.3 | Elaborati del Piano Strutturale                                                   | 6  |
| Art. 1.4 | Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo                   | 10 |
| Art. 1.5 | Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni                         | 11 |
| Art. 1.6 | Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti | 12 |
| Art. 1.7 | Definizioni e sigle                                                               | 13 |
| Art. 1.8 | Valore delle individuazioni grafiche                                              | 17 |

### **TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO-CULTURALE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO 19**

### **TITOLO III -ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: QUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO 21**

|                                     |                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 3.1                            | Unità di Paesaggio                                                                                                        | 21 |
| Art. 3.2                            | Linee portanti della valorizzazione ambientale                                                                            | 23 |
| Art. 3.3                            | Consolidamento e sviluppo della rete ecologica                                                                            | 24 |
| INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO. |                                                                                                                           | 26 |
| Art. 3.4                            | Classificazione delle strade                                                                                              | 26 |
| Art. 3.5                            | Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC                                                            | 26 |
| Art. 3.6                            | Valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardo alle previsioni di nuove strade e direttive al POC e al RUE. | 30 |
| Art. 3.7                            | Infrastrutture lineari ed impianti                                                                                        | 31 |

### **TITOLO IV - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI GENERALI PER LO SVILUPPO URBANO 35**

|                                                                                       |                                                                                                                                                            |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 4.1                                                                              | Classificazione generale del territorio comunale                                                                                                           | 35 |
| CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI |                                                                                                                                                            | 35 |
| Art. 4.2                                                                              | Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e relative funzioni complementari                       | 35 |
| Art. 4.3                                                                              | Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per la popolazione                                            | 41 |
| Art. 4.4                                                                              | Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni | 44 |

|          |                                                         |    |
|----------|---------------------------------------------------------|----|
| Art. 4.5 | Dotazioni ecologico-ambientali                          | 49 |
|          | PEREQUAZIONE URBANISTICA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE       | 51 |
| Art. 4.6 | Perequazione urbanistica e diritti edificatori          | 51 |
| Art. 4.7 | Modalità di attuazione del PSC: ruolo del POC e del RUE | 55 |

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

|              |                                                                      |     |
|--------------|----------------------------------------------------------------------|-----|
|              | TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE                               | 59  |
| Art. 5.1     | Centri storici (ACS)                                                 | 59  |
| Art. 5.2     | Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati (AUC)              | 65  |
| Art. 5.3     | Territorio urbanizzato: ambiti da riqualificare (AR)                 | 68  |
| Art. 5.4     | Ambiti specializzati per attività produttive (ASP1)                  | 75  |
| Art. 5.4 bis | Poli funzionali (APF)                                                | 78  |
| Art. 5.5     | Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani (ANS)                | 79  |
| Art. 5.6     | Limitati interventi residenziali integrativi non localizzati         | 114 |
| Art. 5.7     | Nuovi potenziali ambiti specializzati per attività produttive (ASP2) | 117 |
| Art. 5.8     | Omissis.                                                             | 121 |
| Art. 5.9     | Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti                        | 121 |
|              | TERRITORIO RURALE                                                    | 126 |
| Art. 5.10    | Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione       | 126 |
| Art. 5.11    | Direttive al RUE e al POC                                            | 128 |

N. B. I riferimenti presenti nel Testo normativo all'adozione dello strumento urbanistico fanno riferimento all'adozione della prima stesura del Piano:

|                                      |                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Comune di Alfonsine                  | Delibera C.C. n. 48 del<br>29/07/2008 |
| Comune di Bagnacavallo               | Delibera C.C. n. 55 del<br>29/07/2008 |
| Comune di Bagnara di<br>Romagna      | Delibera C.C. n. 58 del<br>04/082008  |
| Comune di Conselice                  | Delibera C.C. n. 52 del<br>17/07/2008 |
| Comune di Cotignola                  | Delibera C.C. n. 64 del<br>28/07/2008 |
| Comune di Fusignano                  | Delibera C.C. n. 34 del<br>28/07/2008 |
| Comune di Lugo                       | Delibera C.C. n. 69 del<br>24/07/2008 |
| Comune di Massa Lombarda             | Delibera C.C. n. 76 del<br>07/08/2008 |
| Comune di Sant'Agata sul<br>Santerno | Delibera C.C. n. 28 del<br>30/07/2008 |





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

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

- 1 Il presente Piano Strutturale dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, elaborato in forma associata tra i Comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Conselice, Cotignola, Fusignano, Lugo, Massa Lombarda, S.Agata sul Santerno, è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 "Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio" e costituisce parte del complesso degli atti di pianificazione territoriale con i quali i Comuni, come previsto dall'art. 28 della citata L.R. 20/2000, disciplinano l'utilizzo e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse.
2. Ai fini delle correlazioni con la legislazione nazionale, il presente Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio e il Piano Operativo Comunale compongono insieme il Piano Regolatore Generale del comune di cui alla L. 1150/1942 e succ. modificazioni.
3. L'approvazione del Piano Strutturale, quando congiunta con l'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale, comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del pre-vigente Piano Regolatore Generale e sue varianti.
4. Le determinazioni del PSC sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli, ai fini della redazione e delle modifiche del Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE) e del Piano Operativo Comunale (POC).
5. Il PSC non assegna diritti edificatori né a porzioni di territorio né a soggetti pubblici o privati, pertanto ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione di vincoli e condizioni non finalizzati all'esproprio di cui all'art. 6 commi 1 e 2 della L.R. 20/2000.
6. Le previsioni del PSC inerenti beni appartenenti al demanio pubblico ed al patrimonio indisponibile dello Stato sono oggetto, di volta in volta, di accordo con le Amministrazioni dello Stato interessate. Le previsioni del PSC costituiscono base di riferimento per i pareri e le intese di cui all'art. 81, comma 4, del D.P.R. 616/77 e all'art. 37, della L.R. 20/2000 e s. m. e i. ed altresì per gli accertamenti e verifiche di conformità e la conclusione di "Accordi di Programma", rispettivamente di cui al D.P.R. 383/1994 ed ai sensi dell'art. 34, del D.Lgs 267/2000", nonché ai sensi dell'art.25, della L. 210/85, per quanto di interesse e competenza comunale.

7. 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 s. m. e i. ed all'art. 158, della L.R. 3/1999 e s. m. e i..
8. Per le porzioni di territorio ricadenti all'interno del perimetro del Parco Regionale del Delta del Po, le disposizioni del PSC si applicano nel sovraordinato rispetto delle disposizioni del Piano Territoriale del Parco (Comune di Alfonsine).
9. Il presente Piano Strutturale verrà in seguito indicato con la sigla PSC; il Piano Regolatore Generale e sue varianti sarà indicato come 'P.R.G. previgente'.
10. In tutto il presente testo ogni riferimento a leggi nazionali o regionali deve intendersi riferito a tale legge e alle sue successive modificazioni e integrazioni.

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

- 1 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo dell'intero territorio comunale e ne tutela l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale, in coerenza con le linee di assetto territoriale definite dalla pianificazione provinciale.
- 2 Obiettivi generali del Piano Strutturale Comunale sono quelli indicati all'art. 2 della L.R. 20/2000 comma 2. Gli obiettivi specifici sono quelli richiamati nella relazione illustrativa, nonché quelli indicati per ciascun ambito territoriale negli articoli del Titolo IV e V.
- 3 Il Piano Strutturale Comunale è costituito:
- dal Quadro Conoscitivo del territorio comunale;
  - dagli elaborati cartografici e normativi che esplicitano le disposizioni strutturali del Piano, fra le quali si distinguono quelle di carattere generale, di cui in particolare ai Titoli I e II delle presenti norme, e quelle riferite a specifici ambiti del territorio, di cui in particolare ai Titoli IV e V delle presenti Norme;
  - dalla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT).

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

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

- 1 Il Piano Strutturale Comunale è composto dai seguenti elaborati :

a) la Relazione illustrativa aggiornata;

b) il **Quadro conoscitivo pubblicato sul BUR n°106 del 17/06/2009** (prodotto con riferimento al territorio complessivo dei comuni dell'Unione Bassa Romagna e del Comune di Russi), costituito da:

Relazione illustrativa

Analisi specialistiche: (depositate presso l'Ufficio di Piano Associato)

1) "Il sistema economico e sociale - Sviluppo economico, tendenze demografiche, proiezioni sul fabbisogno abitativo nella Bassa Romagna";

1A) "Proiezioni demografiche, fabbisogno di servizi ed edilizia sociale";

2) "Il paesaggio della Bassa Romagna";

3) "Geologia, Ambiente e Sismica";

3A) "Analisi Sismica" aggiornata con l'elaborato "Studio MS e analisi CLE";

4) "La mobilità nel territorio della Bassa Romagna";

5) "Carta del rischio e potenzialità archeologica".

Elaborato cartografici:

CARTA 1 (ST 1) I ranghi funzionali dei centri abitati

CARTA 2 (ST 2) Dotazioni territoriali ( 18 carte, capoluoghi e frazioni)

CARTA 3 (ST 3) Aree con potenzialità di recupero

CARTA 4 (ST 5) Ambiti specializzati, grandi strutture commerciali, poli produttivi comunali

CARTA 5 (ST 6) Dotazioni di servizi

CARTA 6 (ST 7) Rete elettrica Enel e Ami e impianti SRB e Radio

CARTA 7 (ST 8) Rete distribuzione idrica

CARTA 8 (ST 9) Rete distribuzione fogne e depuratori

CARTA 9 (ST 10) Rete distribuzione gas, zone servite

CARTA 10 (ST 11) Attività produttive ad elevato impatto ambientale, RIR, VIA e AIA

CARTA 11 (ST 12bis) Edifici di valore storico - architettonico, culturale e testimoniale

CARTA 12 (STM 1) Viabilità principale esistente

CARTA 13 (STM 2 ) Trasporto pubblico

|          |                                                                                                                          |                                                                              |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| CARTA 14 | (STM 3)                                                                                                                  | Viabilità di previsione                                                      |
| CARTA 15 | (STM 4)                                                                                                                  | Piste ciclabili e percorsi turisti ambientali - esistenti e di progetto      |
| CARTA 16 | Le componenti del paesaggio contemporaneo, rischi ambientali e paesistici, dinamiche evolutive                           |                                                                              |
| CARTA 17 | L'evoluzione del paesaggio della Bassa Romagna nella cartografia storica                                                 |                                                                              |
| CARTA 18 | L'immagine del territorio della Bassa Romagna - La percezione del paesaggio e il concetto di trasformazione              |                                                                              |
| CARTA 19 | (SNA 1)                                                                                                                  | Le reti ecologiche –stralcio tavola 6 del PTCP                               |
| CARTA 20 | (SNA 2)                                                                                                                  | Alluvioni storiche                                                           |
| CARTA 21 | (SNA 3)                                                                                                                  | Rete scolante (che comprende le acque pubbliche)                             |
| CARTA 22 | (SNA 4)                                                                                                                  | Subsidenza: linee isocinetiche (velocità di abbassamento)                    |
| CARTA 23 | (SNA 6)                                                                                                                  | Siti contaminati                                                             |
| CARTA 24 | (SNA 7a)                                                                                                                 | Uso del suolo ed evoluzione storica (II edizione RER)                        |
| CARTA 25 | (SNA 7b)                                                                                                                 | Uso del suolo ed evoluzione storica (III edizione ER)                        |
| CARTA 26 | (SNA 8)                                                                                                                  | Rete irrigua agricola                                                        |
| CARTA 27 | (SNA 9)                                                                                                                  | Vincoli ambientali vigenti                                                   |
| CARTA 28 | (SNA 10 - 11) Zone vulnerabili e a rischio d'incendio - Aree di protezione degli habitat: parco del Delta, RNS, SIC, ZPS |                                                                              |
| CARTA 29 | (SNA 13)                                                                                                                 | Geomorfologia                                                                |
| CARTA 30 | (SNA 14)                                                                                                                 | Altimetria                                                                   |
| CARTA 31 | (SNA 15)                                                                                                                 | Litologia di superficie                                                      |
| CARTA 32 | (SNA 16)                                                                                                                 | Carta dell'ubicazione delle prove geognostiche                               |
| CARTA 33 | (SNA 17)                                                                                                                 | Carta della resistenza alla punta – Rp dal p.c. fino a 3 metri di profondità |
| CARTA 34 | (SNA 18)                                                                                                                 | Carta della resistenza alla punta – Rp dai 3 metri ai 6 metri di profondità  |
| CARTA 35 | (SNA 19)                                                                                                                 | Carta della resistenza alla punta – Rp dai 6 metri ai 10 metri di profondità |
| CARTA 36 | (SNA 20)                                                                                                                 | Carta dell'indice del potenziale di liquefazione                             |
| CARTA 37 | (SP 1)                                                                                                                   | Lo stato di Attuazione dei PRG vigenti al 31/12/2008                         |

|          |                                                                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CARTA 38 | (SP 2) Vincoli soggetti ad esproprio (16 carte, capoluoghi e frazioni)                                   |
| CARTA 39 | (SP 3bis) Zonizzazione acustica- quadro d'unione                                                         |
| CARTA 40 | (SP 4) Piani di Bacino                                                                                   |
| CARTA 41 | (SP 5) PTCP: Unità di Paesaggio                                                                          |
| CARTA 42 | (SP 6) PTCP: Sistemi zone ed elementi del Piano                                                          |
| CARTA 43 | (SP 7) Il Piano per le attività estrattive (PIAE)                                                        |
| CARTA 44 | (ST 13) Fasce di rispetto di: elettrodotti, metanodotti, etilenodotti, aeroporti, discariche, depuratori |
| CARTA 45 | (SV 1) Rischi e criticità idrauliche, stato dei depuratori                                               |
| CARTA 46 | (SV 2) Criticità del sistema idrico                                                                      |
| CARTA 47 | (SV 3) Criticità della mobilità                                                                          |
| CARTA 48 | (SV 4) Criticità sistema territoriale                                                                    |
| CARTA 49 | (SV 5) Criticità reti tecnologiche                                                                       |
| CARTA 50 | (SV 6) Attività produttive ad elevato impatto ambientale, AIA, VIA, RIR, allevamenti incompatibili       |
| CARTA 51 | (SV 7) Criticità sistema naturale ambientale                                                             |
| CARTA 52 | (ST 14) Carta delle potenzialità archeologiche del territorio                                            |
| CARTA 53 | (SV 8) Superficie utilizzabile per spandimenti d'azoto di origine organica                               |

c) le presenti Norme di attuazione;

d) la **Tavola n. 1** del PSC – **Schema di assetto strutturale degli insediamenti e della mobilità** – foglio unico in scala 1:50.000 esteso al territorio dei comuni dell'Unione Bassa Romagna, contenente l'indicazione delle principali azioni progettuali di rilievo sovracomunale relative allo sviluppo del sistema insediativo e produttivo e la mobilità, con funzione di mero inquadramento ma priva di valore normativo al di fuori del territorio comunale di cui al presente PSC;

e) la **Tavola n. 2** del PSC – **Sistema spaziale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali**, in foglio unico in scala 1:50.000 esteso al territorio dei comuni dell'Unione Bassa Romagna, contenente l'indicazione delle principali azioni progettuali riguardanti la valorizzazione delle risorse ambientali e la rete ecologica, con funzione di mero inquadramento ma priva di valore normativo al di fuori del territorio comunale di cui al presente PSC;

f) Omissis;

g) la **Tavola n. 4** del PSC – **Schema di assetto strutturale** –in scala 1:10.000; contenente la classificazione generale del territorio e la suddivisione del territorio in ambiti a cui corrispondono differenti politiche e forme di intervento;

h) la Relazione di **VALSAT – Rapporto di VALSAT** , contenente gli elementi per le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni del Piano e le indicazioni per i monitoraggio degli effetti dell’attuazione.

Sono inoltre Documenti del Piano gli elaborati della Variante 2017:

Relazione variante al PSC e modifiche al RUE;

Valsat della variante al PSC e RUE – Sintesi non tecnica;

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

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

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

3   In occasione di ogni intervento di trasformazione fisica o funzionale di una porzione di territorio o di un immobile, il soggetto proponente concorre all’aggiornamento sistema informativo comunale finalizzato al Quadro Conoscitivo attraverso la compilazione della scheda tecnica-descrittiva, che dovrà essere prevista dal RUE, e il cui modello sarà definito con apposita determinazione.

4.   Gli aggiornamenti o modificazioni attinenti agli elaborati del Q.C., derivanti da qualsiasi piano sovraordinato o da leggi nazionali o regionali che abbiano valenza territoriale il cui recepimento sia un atto dovuto, possono esser eseguiti con determina dirigenziale previa presa d’atto del Consiglio Comunale senza che ciò comporti la procedura di variante al PSC, ferme restando le procedure di legge o i piani sovraordinati che prevedano modalità e/o procedure diverse.

5.   L’Amministrazione Comunale promuove la diffusione delle conoscenze sulle caratteristiche e sullo stato del proprio territorio presso tutti i cittadini ed in particolare presso

le associazioni che costituiscono espressioni della cultura e dell'economia locale, attraverso la messa a disposizione del Quadro Conoscitivo e attraverso l'agevolazione della sua consultazione anche attraverso procedure informatiche.

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

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

- gli obiettivi di sostenibilità ambientale delle trasformazioni;
- le schede che evidenziano le condizioni e le criticità di ciascun ambito territoriale potenzialmente interessabile da trasformazioni significative, e le eventuali azioni o mitigazioni atte ad evitare, ridurre o compensare effetti ambientali negativi connessi agli interventi previsti dal Piano;
- le azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione del Piano e dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Fatto salvo il rispetto delle norme di derivante dai vincoli presenti nella Tavola dei Vincoli e relativa Scheda dei Vincoli, sono considerati comunque non in contrasto con le prescrizioni del PSC adottato i PUA il cui procedimento di approvazione sia in corso alla data di adozione delle presenti norme, ossia per i quali sia stato effettuato il deposito presso la segreteria del Comune per la pubblicazione, ovvero sia stata effettuata l'adozione e comunque nel rispetto della L.R. 24/2017.

4. I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità o dei termini di proroga indicati da specifiche disposizioni per aree particolari definite nelle norme del RUE. In caso di previsioni



urbanistiche del PSC, del RUE o del POC difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

5. Fino all'adozione del POC, continuano ad essere approvabili i PUA in attuazione del PRG previgente che siano non in contrasto con gli aspetti prescrittivi del Piano di cui al comma 2.

6. Le prescrizioni dei piani di recupero approvati restano applicabili anche dopo la scadenza prevista per il Piano di Recupero stesso, fino all'avvenuta approvazione di diverse e specifiche disposizioni del RUE o del POC.

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

1. Ai fini del presente piano, del POC e del RUE, si assumono le definizioni contenute nell'Allegato II dell'ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO PER LA SEMPLIFICAZIONE E L'UNIFORMAZIONE IN MATERIA DI EDILIZIA" approvato con delibera della Giunta Regionale della Regione Emilia-Romagna n. 922 del 28/06/2017.

2. Nelle norme del PSC sono utilizzate inoltre le seguenti sigle

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

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

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

**Densità edilizia, territoriale o fondiaria:** vedi Indice di Utilizzazione, territoriale o fondiario.

**Diritto edificatorio (DE):** rappresenta la potenzialità di edificazione che il POC (v.) riconosce e attribuisce ai soggetti proprietari di una determinata area o *immobile* (v.) o insieme di aree o immobili nel caso in cui tale area sia interessata da un *comparto* (v.) di trasformazione urbanistica o sia ceduta al Comune nel quadro di una trasformazione urbanistica prevista nel POC stesso. Il diritto edificatorio diventa quindi effettivo solo nel momento in cui il POC definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detta area ed è attuabile esclusivamente nei

termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. L'entità del diritto edificatorio è espressa in mq di SC ed è calcolata sulla base di un *indice perequativo* (v.) in relazione alle condizioni di fatto e di diritto dell'area.

**ERS:** edilizia residenziale sociale (vedi art. 4.2 punto 5).

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

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

**Funzioni di servizio complementari alla residenza, secondo le definizioni del RUE:** si intendono gli esercizi commerciali di vicinato o di media dimensione (b1 e b11.1), l'artigianato dei servizi (b5, b6, b7), i servizi pubblici (b10), i pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (b2), gli uffici privati (b3), le attività culturali e ricreative e simili (b4).

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

**Indice perequativo (IP):** esprime il diritto edificatorio (v.) di un area per unità di superficie; è stabilito dal POC, sulla base delle indicazioni del PSC, in relazione alle differenti condizioni di fatto e di diritto delle aree. L'indice perequativo è espresso in mq di SC per mq. e non coincide con la densità edilizia territoriale (v.) (v. art. 4.6 e 4.7).

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

- *Interventi edilizi*, ossia tipi di intervento che determinano cambiamenti dello stato fisico di un *immobile* (v.); i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente e possono essere ulteriormente specificati nel RUE;
- *Interventi di trasformazione urbanistica*, ossia atti che determinano cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche anche nello stato di diritto dei suoli; sono interventi di trasformazione urbanistica quelli di nuova urbanizzazione, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti con nuovi insediamenti e con diverse funzioni;

- *Interventi di cambio d'uso*, ossia che determinano modificazioni dello stato d'uso di un immobile (v.), sia esso un *edificio* (v.) o un'area;
- *significativi movimenti di terra*, ossia le rilevanti modificazioni morfologiche del suolo non a fini agricoli ed estranei all'attività edificatoria;

**PAI-PO:** "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico" dell'Autorità di bacino del Fiume Po approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001, e successive modificazioni e integrazioni.

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

**POC:** Piano Operativo Comunale.

**PRG:** Piano Regolatore Generale Comunale.

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

**PdBreno:** insieme degli strumenti di pianificazione di bacino dell'Autorità Bacino Reno, costituiti principalmente, per quanto riguarda il territorio dei Comuni dell'Associazione Bassa Romagna, dal "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini del Fiume Reno e Torrenti Idice, Sillaro e Santerno" dell'Autorità di bacino del Reno (PSAI-Reno) approvato con delibera della G.R. Emilia-Romagna n. 567 del 7 aprile 2003, e successive modificazioni e integrazioni; dalla "Revisione generale del Piano Stralcio per il bacino del torrente Senio" approvata con delibera della G.R. Emilia Romagna n.1540 del 28 Ottobre 2010, e successive modificazioni e integrazioni; nonché dalla "Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel Bacino del Reno" approvata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Reno nella seduta del 23/04/2008.

**PSRI-ADBR:** "Piano Stralcio di bacino per il rischio idrogeologico" dell'Autorità dei bacini Regionali Romagnoli approvato con delibera della G.R. Emilia-Romagna n. 350 del 17 marzo 2003, e successive modificazioni e integrazioni e aggiornato con i dati relativi alla variante Lamone adottata 21/04/2008.

**PSC:** Piano Strutturale Comunale.

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

**PTPR:** Piano Territoriale Paesistico Regionale.

**PUA:** Piano Urbanistico Attuativo.

**Q:** superficie coperta.

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

**Rischio idraulico:** il rischio idraulico (R) per ciò che concerne i danni dovuti all'inondazione di una data area, è definito mediante l'espressione:  $R = P \times W \times V$ , dove P (pericolosità) è la probabilità di accadimento del fenomeno di inondazione caratterizzata da

una data intensità (quota raggiunta dall'acqua, tempi di inondazione, tempi di permanenza dell'acqua, ecc.); W (valore degli elementi a rischio) è il parametro che definisce quantitativamente, in modi diversi a seconda della tipologia di danno presa in considerazione, , gli elementi presenti all'interno dell'area inondata; V (vulnerabilità) è la percentuale prevista di perdita degli elementi esposti al rischio per il verificarsi dell'evento critico considerato.

**RUE:** Regolamento Urbanistico-Edilizio.

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

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

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

**Sub-ambito:** è una partizione interna di un ambito, individuata dal RUE a recepimento di piani sovraordinati, ovvero sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio.

Territorio urbanizzato: vedi art. 4.1.

Territorio potenzialmente urbanizzabile: vedi art. 4.1.

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

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

**UdP:** Unità di paesaggio

**UF:** indice di utilizzazione fondiaria dato dal rapporto SC/SF; misura la densità fondiaria (vedi indice di utilizzazione fondiaria).

**UT:** indice di utilizzazione territoriale dato dal rapporto SC/ST; misura la densità territoriale (vedi indice di utilizzazione territoriale).

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

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

1. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo a scala di maggiore dettaglio l'individuazione delle aree interessate da vincoli o disposizioni di tutela identificate nella Tavola dei Vincoli possono operare scostamenti dei confini di dette aree che devono essere contenuti entro il limite massimo di m. 10,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. Entro questo limite tali scostamenti non costituiscono variante al PSC.

2. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo a scala di maggiore dettaglio l'individuazione degli ambiti normativi di cui alla L.R. 20/2000 e delle altre individuazioni o partizioni interne agli ambiti, di cui alla Tav. 4 del PSC, possono operare scostamenti dei perimetri di dette individuazioni che, salvo i casi di cui ai punti seguenti, devono essere contenuti entro il limite massimo di m. 20,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. Entro questo limite tali scostamenti non costituiscono variante al PSC.

3. Per quanto riguarda il valore delle indicazioni grafiche della Tav. 1 e della Tav. 4 riguardo alla viabilità di progetto valgono le disposizioni dell'art. 3.6.

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

5. Nel caso in cui il limite di un ambito urbanizzabile (ossia il limite di un ambito di nuovo insediamento o di un nuovo polo funzionale di cui ai successivi articoli 5.5 e 5.7) corrisponda nel PSC con il limite del territorio rurale e non si ricada nel caso di cui al precedente punto 4, il POC può ridefinire il limite dell'ambito urbanizzabile anche con scostamenti maggiori di quelli definiti al precedente punto 2. Nel caso che lo scostamento sia in ampliamento dell'ambito urbanizzabile e quindi a detrazione del territorio rurale, tale scostamento può raggiungere la misura lineare massima di m.50.



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

I vincoli che interessano il territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono rappresentati negli elaborati "Tavola dei vincoli" e sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

La "Tavola dei vincoli" è corredata dall'elaborato denominato "Scheda dei vincoli" che riporta per ciascun vincolo o prescrizione l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva e rappresenta a pena di illegittimità un elemento costitutivo di ogni strumento di pianificazione (PSC, RUE, POC, PUA e relative varianti) limitatamente agli ambiti territoriali cui si riferiscono le loro previsioni;

Sono inoltre individuati nella "Tavola dei Vincoli" in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base degli elementi conoscitivi raccolti ai fini dell'elaborazione del PSC e del RUE i seguenti vincoli:

- SCT 11 - Maceri e specchi d'acqua
- SCT 10 – Aree a rischio archeologico (, art.3.21.A del PTCP e studio specialistico del Q.C.);
- SCT 02- Edifici di Valore che indicano gli immobili di valore storico e architettonico e di pregio storico culturale e testimoniale;
- SCT 08- Aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche e percettive delle strutture dell'insediamento storico;
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico:
- -VS 12-Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico;
- -VS 13 -Approfondimenti aree di III livello (Studio MS) e unità strutturali interferenti (studio CLE);

La disciplina urbanistica è riportata nelle NTA del RUE al Titolo II.





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

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

#### **Art. 3.1 Unità di Paesaggio**

1. Le Unità di Paesaggio (UdP) sono le porzioni territoriali coerenti in cui sono riconoscibili e ripetute particolari caratteristiche di aggregazione delle singole componenti paesaggistiche, morfologico-ambientali e storico-documentali.

2. Su tutto il territorio comunale gli interventi di trasformazione dovranno ispirarsi, per quanto in loro competenza, ai seguenti obiettivi:

- prevedere la qualificazione ambientale della matrice paesistica (agricola e semi-naturale), implementando in particolare la rete ecologica;
- favorire la separazione, identificazione e riconoscimento dei diversi paesaggi (paesaggio urbano, paesaggio rurale, paesaggio naturale);
- assicurare la mitigazione e l'inserimento percettivo, ecologico ed estetico del sistema infrastrutturale;
- favorire la fruizione del paesaggio e il recupero della memoria storica attraverso l'individuazione di luoghi privilegiati della visione, valorizzando in particolare alzaie e dossi.

3. Il presente Piano, sulla base degli approfondimenti esposti nel Quadro Conoscitivo, articola le quattro macro-Unità di paesaggio individuate dal PTCP individuando nella Tav. 2 otto Unità di paesaggio a cui riferire le politiche di valorizzazione ambientale;

1) l'Unità di paesaggio della centuriazione di Massa Lombarda: comprende un ambito di territorio che si sviluppa attorno al centro urbano di Massa Lombarda. Le politiche pubbliche e gli interventi di trasformazione dovranno, in particolare, preservare e valorizzare gli elementi strutturanti, ovvero una modulazione del territorio rettangolare a maglie fitte e la presenza di alcuni assi privilegiati per l'insediamento nelle aree agricole, contrastando gli elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (presenza di frange urbane,

presenza di aree industriali dismesse, scarsi livelli di naturalità ed elevata frammentazione ambientale);

2) l'Unità' di paesaggio della centuriazione di Lugo e Fusignano: riguarda una ampia fascia di territorio compresa per la gran parte tra il fiume Santerno e il Fiume Senio. Le politiche pubbliche e gli interventi di trasformazione dovranno, in particolare, tutelare e valorizzare sia la trama regolare e quadrata della centuriazione, sia la fitta rete di elementi di interesse storico-architettonico presenti nell'area. Occorrerà inoltre contrastare i principali elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (presenza di frange urbane, promiscuità tra aree industriali e urbane, scarsi livelli di naturalità ed elevata frammentazione ambientale);

3) l'Unità' di paesaggio della centuriazione di Bagnacavallo: riguarda un ambito di territorio ad ovest del centro urbano di Bagnacavallo, racchiuso tra il Fiume Senio e il Canale Naviglio Zanelli. Le politiche pubbliche e gli interventi di trasformazione dovranno, in particolare, preservare il disegno fondiario regolare di forma quadrata della centuriazione e contrastare gli elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (rappresentati, in particolare, da scarsi livelli di naturalità);

4) l'Unità' di paesaggio delle trame irregolari di Bagnacavallo: riguarda il territorio di Bagnacavallo tra il Fiume Lamone fino alla via Reale a nord. Le politiche pubbliche e gli interventi di trasformazione dovranno, in particolare, conservare e valorizzare gli elementi strutturanti quali il nucleo storico di Bagnacavallo, con le sue trame irregolari che si diffondono a raggiera nel territorio, e la significativa presenza di elementi di interesse storico-architettonico lungo via Boncellino. Occorrerà inoltre contrastare i principali elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (presenza di frange urbane, promiscuità tra aree industriali e urbane, scarsi livelli di naturalità ed elevata frammentazione ambientale);

5) (Omissis)

6) l'Unità' di paesaggio delle bonifiche di Conselice: comprende il territorio delle bonifiche attorno a Conselice a nord della centuriazione di Massa Lombarda e di Lugo. Le politiche pubbliche e gli interventi di trasformazione dovranno, in particolare, valorizzare la struttura insediativa caratterizzata sia dalle trame agrarie regolari dovute alle bonifiche, sia da una struttura del territorio più complessa e irregolare in corrispondenza delle vie serpentine, che correavano lungo ai lati dei corsi fluviali ormai scomparsi, e dalla presenza della via Selice e del Canale dei Mulini. Occorrerà inoltre contrastare gli elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (rappresentati, in particolare, da scarsi livelli di naturalità);

7) l'Unità' di paesaggio delle bonifiche di Lavezzola e Alfonsine: comprende il territorio a sud della strada Reale tra Lavezzola e Alfonsine. Le politiche pubbliche e gli interventi di

trasformazione dovranno, in particolare, considerare il disegno agrario delle bonifiche detto “della larga”, caratterizzato da un sistema insediativo rarefatto e dalla viabilità, a matrice regolare, che discende dal grande disegno agrario delle bonifiche, nonché contrastare gli elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (rappresentati, in particolare, da scarsi livelli di naturalità);

8) l'Unità di paesaggio del Reno: comprende il territorio più a nord della Bassa Romagna. Le politiche pubbliche e gli interventi di trasformazione dovranno, in particolare, considerare, quali valori a cui ispirarsi, la presenza sia del sistema dei dossi del Reno, del Santerno e del Senio, sia le alzaie considerate come i luoghi della storia e luoghi privilegiati della visione paesistica, nonché contrastare gli elementi specifici di rischio e conflitto presenti o potenziali (rappresentati, in particolare, da scarsi livelli di naturalità).

La descrizione dettagliata delle caratteristiche delle suddette Unità di paesaggio, degli elementi strutturanti e caratterizzanti e dei rischi presenti o potenziali che possono configgere con la valorizzazione sono contenuti nel Quadro Conoscitivo e nella Relazione illustrativa del PSC.

4. Le Unità di paesaggio costituiscono quadro di riferimento essenziale per tutti gli strumenti di pianificazione comunale, generale e settoriale e di ogni altro strumento regolamentare, al fine di perseguire una gestione coerente delle diverse politiche e azioni dell'Amministrazione con gli obiettivi del presente Piano.

### **Art. 3.2 Linee portanti della valorizzazione ambientale**

1. Il PSC descrive nella Relazione il sistema delle “matrici morfologiche-ambientali portanti”, ossia quegli elementi del territorio che assommano in sé le più significative valenze, sia naturalistiche, sia paesaggistiche, sia, eventualmente, culturali e testimoniali, e che rappresentano quindi le strutture portanti attorno alle quali sviluppare i progetti di valorizzazione economica del territorio nella direzione delle attività al servizio del turismo e del tempo libero, e in particolare gli itinerari di fruizione ambientale, turistica e culturale.

2. A livello del territorio dell'Unione Bassa Romagna, si individuano quali matrici morfologiche-ambientali portanti:

- a) i corsi d'acqua principali di origine naturale, ancorché fortemente artificializzati, e relativi sistemi golenali e arginali: il Santerno, il Senio, il Lamone, Sillaro, Destra Reno, Reno nonché il CER;
- b) i corsi d'acqua di formazione antropica, il Canale dei Mulini di Imola, il Canale dei Mulini di Lugo, il Naviglio.

Nella Tav. 2 del PSC i primi sono individuati come corridoi ecologici primari e i secondi sono individuati fra i corridoi ecologici secondari, da realizzare, riqualificare o potenziare.

3. Alle matrici morfologiche-ambientali portanti di cui al secondo comma è attribuita una pluralità di funzioni:

- di integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione;
- di strutture fondamentali di riferimento per la creazione di itinerari di fruizione (escursionistici, ciclo-pedonali, equitabili);
- di strutture portanti primarie della rete ecologica;
- di catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per il tempo libero e il turismo.

4. 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.

### **Art. 3.3 Consolidamento e sviluppo della rete ecologica**

1. Il PSC assume l'obiettivo della conservazione e dell'incremento della bio-diversità del territorio.

2. Il PSC identifica nella Tav. 2, a livello intercomunale, il progetto di sistema spaziale per il potenziamento della rete ecologica provinciale e locale sulla base delle conoscenze della situazione ecosistemica del territorio alla data di adozione delle presenti norme. Il Comune si riserva di integrare tale individuazione con successivi atti, in relazione allo sviluppo di specifici studi sulla consistenza delle risorse ecologiche ovvero progetti di formazione o consolidamento di corridoi ecologici.

3. In funzione della tutela e implementazione della rete ecologica il PSC individua i seguenti elementi funzionali esistenti o di nuova previsione:

- le principali aree di valore naturale ed ecologico, ovvero vocate alla valorizzazione degli aspetti naturalistici ed ecologici, riconosciute e protette sulla base di specifici provvedimenti: le stazioni del Parco regionale del delta del Po, le riserve naturali le aree di riequilibrio ecologico i Siti di Importanza Comunitaria (SIC), le Zone di Protezione Speciale (ZPS) e il "Paesaggio naturale e seminaturale protetto della Centuriazione";

- gli ulteriori elementi minuti il cui mantenimento e sviluppo contribuisce alla varietà ecologica del territorio: specchi d'acqua, aree alberate, filari alberati e siepi;
- le 'aree nucleo' (o 'core area') ovvero nodi ecologici complessi;
- le fasce territoriali da potenziare o riqualificare come corridoi ecologici primari;
- gli ambiti entro cui potenziare, riqualificare o realizzare gangli (nodi) primari della rete ecologica;
- le fasce territoriali entro cui potenziare, riqualificare o realizzare corridoi ecologici secondari;
- gli ambiti entro cui potenziare, riqualificare o realizzare gangli (nodi) secondari della rete ecologica o realizzare 'stepping stones' (punti di sosta-passaggio);
- gli agrosistemi a cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico;
- alcuni punti di conflitto fra la rete ecologica e la rete delle infrastrutture stradali nei quali realizzare prioritariamente dei 'ponti ecologici polivalenti'.

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

5. Nelle aree nucleo e nei gangli della rete ecologica sono ammesse tutte le funzioni e le azioni che concorrono al miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat, alla promozione della fruizione per attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con gli obiettivi di tutela e potenziamento della biodiversità, allo sviluppo di attività economiche ecocompatibili.

6. Il Comune, attraverso uno specifico Regolamento comunale del verde, disciplina le modalità di gestione degli elementi della rete ecologica e fornisce gli indirizzi per la realizzazione dei nuovi corridoi ecologici.

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

8. Per le porzioni di territorio comunale interessate da perimetrazioni di Siti di Importanza Comunitaria (SIC) ai sensi della direttiva n. 79/409/CEE e Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della direttiva n. 92/43/CEE, il Comune contribuisce alla formazione del Piano di gestione.

9. Per le porzioni di territorio ricadenti all'interno del perimetro del Parco Regionale del Delta del Po, le azioni del Comune per il miglioramento della qualità ambientale ed ecologica si coordinano con le disposizioni del Piano Territoriale del Parco e con l'attività dell'Ente Parco.

## **INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO.**

### **Art. 3.4 Classificazione delle strade**

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs.3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, il RUE e il POC devono attenersi in via transitoria alla seguente classificazione stabilita dal PSC.
2. Sono autostrade - Tipo A: l'autostrada A-14, ivi compresa la bretella A-14 bis liberalizzata
3. Sono strade extraurbane secondarie - Tipo C: i tratti esistenti e di progetto, esterni ai centri abitati, delle strade classificate come "rete di base di interesse regionale": ossia la SP S.Vitale SP253, ossia la SP 610 Selice, SP 8 Naviglio e la nuova sede della SS 16.
4. Sono pure strade extraurbane secondarie - Tipo C: i tratti esistenti e di progetto, esterni ai centri abitati, delle strade classificate nella Tav. 1 del PSC come viabilità secondaria "di rilievo interprovinciale e provinciale", ossia la sede storica della SS 16, le strade provinciali SP 7, 12 13, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 36, 59, 67, 76, 93, 95, 103, 105, 107, 109,114 e 115, la strada comunale Via Lunga Inferiore. Infine sono strade extraurbane secondarie – Tipo C i tratti esterni ai centri abitati delle strade SP9, 19, 24, 25, 26, 28, 31, 39, 41, 46, 50, 61, 77, 79, 88, 89, 108 e 119
5. Sono strade extraurbane locali - Tipo F - tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali esistenti e di progetto al di fuori dei centri abitati.

### **Art. 3.5 Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC**

1. Con riguardo alla rete ferroviaria, il PSC individua la rete esistente e le stazioni e fermate ferroviarie, e assume l'obiettivo della qualificazione delle infrastrutture e del potenziamento del servizio. Il PSC individua inoltre il corridoio infrastrutturale da salvaguardare ai fini della prospettiva del ripristino del collegamento ferroviario fra

Massalombarda e Budrio e il corridoio infrastrutturale da salvaguardare nel Comune di Conselice per consentire l'attuazione di un raccordo ferroviario funzionale alla centrale a biomasse esistente.

Il PSC prevede che tutte le trasformazioni adiacenti alle stazioni ferroviarie agiscano con l'obiettivo della valorizzazione delle stesse e dell'incremento del loro livello di accessibilità (con particolare attenzione al tema dell'interscambio e dell'accessibilità ciclabile e pedonale).

Il PSC, in particolare, prospetta:

- interventi di adeguamento delle linee ferroviarie Bologna-Ravenna e Ferrara-Ravenna, strategiche per il trasporto passeggeri, da migliorare, anche eliminando i passaggi a livello esistenti;
- il potenziamento del centro merci di Lugo;
- interventi di adeguamento della linea ferroviaria Granarolo-Lavezzola, strategica per il trasporto merci (corridoio ABRE), da migliorare, in primo luogo, prevedendone l'elettrificazione.

2 Con riguardo alla rete stradale extraurbana di interesse sovracomunale, il PSC prospetta i seguenti interventi di nuova realizzazione, di miglioramento e qualificazione:

- I. La realizzazione della nuova sede della San Vitale e la connessa ristrutturazione dello svincolo sulla A-14, ai fini del ridimensionamento del ruolo dell'attuale sede e della riduzione del traffico di attraversamento dell'abitato;
- II. La conseguente riqualificazione dell'attuale sede della San Vitale e Naviglio quale strada di distribuzione urbana;
- III. La riqualificazione della SP 17 quale collegamento intercomunale est-ovest;
- IV. La riqualificazione della Via Lunga Inferiore quale collegamento nord-sud di rilievo provinciale e la sua connessione con la nuova sede della SS 16, prevedendo sostanzialmente l'eliminazione degli attraversamenti dell'abitato di Villa San Martino, nel Comune di Lugo.
- V. La riqualificazione di una strada comunale a nord di Sant'Agata perché funga da connessione nord-sud fra le SP 12 e 13 evitando l'attraversamento del capoluogo e permettendo la riqualificazione del tratto urbano della SP 13 (Via Bastia).

- VI. La realizzazione della circonvallazione ovest di Fusignano, prevedendo l'adeguamento del percorso via Varolo-via Marocche, allontanando dal centro abitato i flussi viari derivanti dal collegamento Quarantola-Stroppata;
- VII. La realizzazione di un efficace collegamento trasversale dalla Naviglio che attraversi in senso est-ovest il territorio comunale di Fusignano e consenta la circonvallazione del capoluogo, attraverso la realizzazione di un nuovo ponte sul Senio e la riqualificazione della SP 17.
- VIII. La qualificazione della SP 8 Naviglio e della SP 7 Felisio;
- IX. La realizzazione della nuova sede della SS 16 con un nuovo ponte sul Fiume Reno nel Comune di Conselice;
- X. La realizzazione della variante alla SP610 quale circonvallazione dell'abitato di Lavezzola e sua connessione con la nuova sede della SS 16;
- XI. La qualificazione del restante tratto della SP 610 nel Comune di Conselice;
- XII. La conseguente riqualificazione dell'attuale sede della SP610 quale strada di distribuzione urbana all'interno dell'abitato di Lavezzola;
- XIII. Nel Comune di Conselice, il potenziamento della via Gardizza, a servizio delle attività produttive insediate e quale elemento di collegamento tra la SP610 e la SP13 non interferente con l'abitato di Lavezzola, nonché come elemento del percorso di collegamento intercomunale est-ovest tra la SP10 e la SP8.
- XIV. La riqualificazione del tracciato della Via Lunga/Via delle Ripe quale percorso nord/sud alternativo all'attraversamento dell'abitato di Bagnara.
- XV. La futura Interconnessione della A14 dir con la SP n.253R San Vitale in località Borgo Stecchi. Si tratta del recepimento della convenzione tra il Comune di Bagnacavallo, la Provincia di Ravenna e la Regione Emilia Romagna (delibera C.C. n°2 del 25/01/2016) che intende far sì che la città di Bagnacavallo possa avere un collegamento stradale efficiente fra i suoi principali assi viari (in particolare fra la SP8 sud, la SP8 nord e la SP n. 253R San Vitale);
- XVI. La riqualificazione della SP 76 quale collegamento intercomunale est-ovest attraverso la costruzione di un nuovo ponte sul Torrente Senio e la realizzazione di una variante all'altezza dell'abitato di Villa Prati.



La realizzazione della E 55;

XVII. La nuova sede della SS 16;

XVIII. La nuova connessione fra la SP 15 Raspona e la Via Reale parzialmente attraverso il riuso di strade locali;

XIX. La connessione fra la SP Naviglio e la nuova sede della SS 16

XX. La connessione fra la “Nuova Via Lunga” e la nuova sede della SS 16;

XXI. La connessione fra la SP 18 Stroppata e la SP 28 Rossetta.

Per tali previsioni negli scenari di progetto dovrà essere approfondita la tematica relativa al traffico e le sue conseguenze ambientali indicando le soluzioni progettuali per minimizzare l'impatto prodotto dal traffico veicolare.

3. Per i tratti stradali per i quali ai sensi del PSC sia da prevedersi la realizzazione in nuova sede, ma non sia ancora stato approvato un progetto, si individua nella Tav. 4 un corridoio di salvaguardia infrastrutturale di larghezza definita ai sensi dell'art. 11 .5 del PTCP, ossia, in linea di massima e salvo specifici vincoli fisici o ambientali:

- m. 150 per i tratti classificati come “grande rete di interesse regionale-nazionale”;
- m. 120 per i tratti classificati come “rete di base di interesse regionale”;
- m. 100 per i tratti classificati come “viabilità secondaria di rilievo provinciale, interprovinciale e sovracomunale”.

4. I corridoi di salvaguardia di cui al comma precedente non sono soggetti a vincoli di inedificabilità o preordinati all' esproprio; sono porzioni del territorio rurale nelle quali, in attesa della definizione progettuale del tracciato stradale, il RUE stabilisce particolari condizioni agli interventi edilizi ammissibili. In particolare il RUE detta disposizioni per cui gli eventuali nuovi edifici al servizio dell'agricoltura possano realizzarsi ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a quella degli edifici preesistenti facenti parte della medesima azienda agricola.

5. Per quanto riguarda la viabilità urbana, sono indicati nella Tav. 4 i principali interventi prospettati.

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

7. Per quanto riguarda al rete per la mobilità ciclabile, il PSC individua nella Tav. 4 i principali percorsi ciclabili extraurbani esistenti e quelli da realizzare per integrare la rete; in particolare individua quelli che rappresentano percorsi con valenza turistico-ambientale sui

rilievi arginali dei corsi d'acqua. Il PSC non individua gli interventi da realizzare per l'integrazione della rete dei percorsi ciclabili urbani, demandando la materia al POC. Tutte le individuazioni del PSC devono intendersi di larga massima per quanto riguarda l'effettiva collocazione della sede.

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

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

2. L'inserimento della previsione di attuazione nel POC, se non è accompagnato da un progetto già approvato, mantiene ancora un valore di schematizzazione e di indicazione di massima nei termini di cui al punto 1, fino all'approvazione del progetto. Con l'inserimento nel POC si determina tuttavia un vincolo urbanistico di inedificabilità sull'area interessata dal tracciato, come individuata nel POC stesso, e su una fascia di rispetto di larghezza corrispondente alla classificazione prevista della strada e alle norme del Codice della Strada per tale tipo di strade e integrato dalle maggiori ampiezze prescritte secondo le disposizioni del Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT) come specificato nell'art.3.7.

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

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

4. Il RUE disciplina:

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

5. Con riguardo alla rete stradale di competenza comunale, Il POC contiene il programma delle opere di nuova realizzazione e di ammodernamento e miglioramento da realizzarsi nell'arco della sua validità, ivi comprese le opere di ambientazione e mitigazione. Per quanto riguarda le strade provinciali e statali, il POC recepisce i programmi di intervento degli altri Enti competenti e provvede alle necessarie armonizzazioni con le opere di competenza comunale.

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

### **Art. 3.7     Infrastrutture lineari ed impianti**

1. **Fasce di rispetto stradale.** La Carta dei Vincoli deve evidenziare nella propria cartografia le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato, sulla base dello stato di fatto al momento dell'adozione della Carta dei Vincoli, della classificazione transitoria di cui all'articolo precedente e delle norme del Codice della Strada e del suo Regolamento di applicazione. Le fasce sono individuate nella Carta dei Vincoli in relazione alle strade esistenti e a quelle in corso di realizzazione o di cui sia stato approvato il progetto definitivo. La larghezza delle fasce è pari a quanto stabilito nel Codice della Strada, integrato dalle maggiori ampiezze prescritte in caso di ampliamento/potenziamento secondo le disposizioni del Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT) e dell'art. 11. 5 del PTCP, ossia:

- strade di tipo A di cui al comma 2 dell'art. 3.4: m. 70;
- strade di tipo C di cui al comma 3 dell'art. 3.4: m. 40;
- strade di tipo C di cui al comma 4 dell'art. 3.4: m. 30;
- altre strade provinciali e comunali: m.20.

2. In caso di:

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

Le fasce di rispetto si modificano di conseguenza e sono recepite e riportate nel RUE con determina dirigenziale, senza che ciò comporti procedura di variante allo stesso.

3. Nelle fasce individuate o modificate a sensi dei commi precedenti si applicano le disposizioni del Nuovo Codice della Strada. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, agli obblighi di sistemazione delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto nel caso in cui siano ricomprese in un PUA. Il RUE detta inoltre disposizioni riguardo alle distanze dalle strade da rispettare all'interno del territorio urbanizzato, nel rispetto dei valori minimi fissati dal D.M. 1444/1968 e del Regolamento di applicazione del Codice della Strada.

3.bis. Omissis

4. Omissis

5. Omissis

6. Omissis

7. Omissis

8. Omissis

9. **Depuratori e relativa fascia di rispetto.** Nella Tavola 4 del PSC sono individuati i depuratori comunali. Le fasce di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto sono individuate nella Tavola dei Vincoli; L'area di pertinenza dell'impianto costituisce il campo di applicazione delle disposizioni dell'Allegato IV - punto 1.2 - della delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del

04.02.1977. In applicazione della richiamata delibera, l'Amministrazione comunale si riserva, sulla base di apposito studio e previo parere dell'Autorità sanitaria competente, di ridefinire il perimetro della fascia di rispetto per le parti ove la suddetta larghezza non sia rispettata dagli insediamenti esistenti, senza che ciò costituisca variante al PSC. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto.

**10. Cimiteri e relativa fascia di rispetto.** Nella Tavola 4 del PSC sono individuati i cimiteri.

Le relative fasce di rispetto cimiteriale di ampiezza corrispondente alle determinazioni vigenti al momento dell'adozione del PSC, sono individuate nella Tavola dei Vincoli. L'ampiezza delle fasce di rispetto cimiteriale può essere variata secondo le procedure previste dalla legge senza che ciò comporti variante al PSC. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto.

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

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

- nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, o su edifici comunque destinati a tali usi;
- sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
- nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli di cui:
  - AP05-Invasi ed alvei e zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua degli strumenti di pianificazione di bacino;
  - AP01-Aree soggette a vincolo paesaggistico;

- AP07-Zone di tutela naturalistica,"di conservazione";
- AP02-Sistema delle aree forestali;
- AP04 Alberi Monumentali;
- SCT 11-Maceri e specchi d'acqua;
- AP09- Area naturali protette;
- Ap10- Siti Rete Natura 2000;
- SCT 02- Edifici di Valore- che comprendono gli Immobili accentrati o sparsi di valore storico architettonico, Immobili di pregio storico culturale e testimoniale e relativa categoria di tutela, Aree di pertinenza di complessi edilizi tutelati;
- SCT01-immobili e beni sottoposti a Tutela;
- SCT 08 -Aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche e percettive delle strutture dell' insediamento storico (art 2.6 RUE );
- VS 04-Aree ad alta probabilità di inondazione;
- AP01-Aree soggette a vincolo paesaggistico;
- VS 02--Fasce di pertinenza fluviale e aree di ristrutturazione urbana e di recupero territoriale;
- VS 07-Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni-Corsi d'acqua naturali.

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

**13. Metanodotti e relativa fascia di attenzione** Nella Carta dei Vincoli è indicata una fascia di attenzione di tipo cautelativo ai fini della successiva identificazione delle rispettive fasce di rispetto dei principali gasdotti esistenti e di progetto che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite dalle norme di riferimento indicate nella scheda dei vincoli II07.

14. Omissis

15. Omissis

**16. Discariche.** Nella Tavola del PSC sono individuati le discariche. Nella Tavola dei Vincoli e nella relativa scheda dei vincoli II 05 – sono indicati Depuratori, Discariche, Centro Integrato Rifiuti e relativa fascia di rispetto e vi sono indicate le norme di riferimento.

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

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

1. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera d) della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in tre categorie: territorio urbanizzato, territorio potenzialmente urbanizzabile e territorio rurale.
2. Il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistemate per usi urbani, o in corso di attuazione, e i singoli lotti interclusi. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella Tav. n. 4, il centro storico, gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti da riqualificare, gli ambiti specializzati per attività produttive ed eventuali ambiti per nuovi insediamenti da sostituzione o integrazione di insediamenti preesistenti.
3. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica, nella Tav. n. 4, gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive.

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

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

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo illustrate nella "Relazione Generale", il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano ad un orizzonte temporale di 15 anni per ciascun Comune secondo la tabella seguente:

| Comune         | a)<br>Dimensionamento complessivo pari ad alloggi Teorici | b)<br>Potenzialità insediative realizzabili negli ambiti da riqualificare (stimate) | c) Potenzialità insediative realizzabili attraverso il completamento di PUA già convenzionati e in corso di attuazione alla data di adozione del PSC (stimate) | d)<br>Potenzialità insediative realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti disciplinati dal RUE (stimate) | e)<br>Dimensionamento massimo vincolante, attuabile negli ambiti per nuovi insediamenti, pari a mq di SC |
|----------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alfonsine      | 941                                                       | 65                                                                                  | 60                                                                                                                                                             | 110                                                                                                                                                             | 69.520 mq                                                                                                |
| Bagnacavallo   | 1083                                                      | 40                                                                                  | 245                                                                                                                                                            | 200                                                                                                                                                             | 59.202 mq                                                                                                |
| Bagnara        | 235                                                       | 15                                                                                  | 160                                                                                                                                                            | 25                                                                                                                                                              | 3.850 mq                                                                                                 |
| Conselice      | 758                                                       | 15                                                                                  | 275                                                                                                                                                            | 60                                                                                                                                                              | 40.370 mq                                                                                                |
| Cotignola      | 558                                                       | 50                                                                                  | 90                                                                                                                                                             | 90                                                                                                                                                              | 32.560 mq                                                                                                |
| Fusignano      | 738                                                       | 35                                                                                  | 115                                                                                                                                                            | 60                                                                                                                                                              | 52.250 mq                                                                                                |
| Lugo           | 2.795                                                     | 190                                                                                 | 815                                                                                                                                                            | 235                                                                                                                                                             | 153.340 mq                                                                                               |
| Massa Lombarda | 788                                                       | 90                                                                                  | 320                                                                                                                                                            | 90                                                                                                                                                              | 28.600 mq                                                                                                |
| Sant'Agata     | 325                                                       |                                                                                     | 175                                                                                                                                                            | 20                                                                                                                                                              | 14.850 mq                                                                                                |



2. Le colonne b) c) e d) della precedente tabella fanno parte del dimensionamento complessivo di cui alla prima colonna a) per quote non precisamente quantificabili ma solo stimate. La cifra della colonna e) deriva dalla quantità di alloggi di cui alla lettera a) della tabella, a cui sono detratte le stime di cui alla lettera b) c) e d) della tabella; e la quota che viene accantonata per le finalità di cui all'ottavo comma. Il risultato, in alloggi teorici, è stato tradotto in mq di SC moltiplicandolo per 110, tenendo conto della dimensione dell'alloggio medio di circa 100 mq. di SC verificato nel QC, incrementata di un 10% di SC per tenere conto della SC che potrebbe mediamente essere destinata a funzioni complementari alla residenza negli interventi di sviluppo residenziale (commercio di vicinato, uffici, artigianato dei servizi, pubblici esercizi e simili).

Le potenzialità di cui alle lettere c), d) della precedente tabella di norma non programmabili con il POC, sono attuabili sulla base della disciplina degli interventi ordinari che sarà stabilita dal RUE nei limiti di cui al Titolo V delle presenti norme.

3. In ciascun POC potrà essere programmata l'attuazione di interventi in ambiti di nuovi insediamenti per una quota non superiore al 50% del dimensionamento massimo vincolante di cui alla colonna e) della tabella al secondo comma eventualmente incrementato in applicazione del comma 8,

Inoltre l'attuazione di tale quantità massima deve rispettare limiti di seguito elencati Comune per Comune, che saranno oggetto di monitoraggio in sede di pianificazione operativa:

#### Comune di **Alfonsine**

- a) una quota non inferiore al 95 % delle potenzialità complessive e di quelle previste in ciascun POC sarà realizzabile per nuovi insediamenti nel capoluogo;
- b) un massimo di 4.500 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

#### Comune di Bagnacavallo

- a) All'interno del dimensionamento e nel rispetto dei tetti insediativi di cui al presente comma si prevede che un massimo di 4.500 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

#### Comune di **Bagnara**

- a) un massimo di 500 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

#### Comune di **Conselice**

All'interno del dimensionamento e nel rispetto dei tetti insediativi di cui alla lettera e) della tabella al secondo comma si prevede che un massimo di 2.000 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

#### Comune di **Cotignola**

- a) una quota non inferiore al 70 % delle potenzialità complessive e di quelle previste in ciascun POC sarà realizzabile per nuovi insediamenti nel capoluogo;
- b) un massimo di 2.000 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6. Rispetto a tale quota la località di Zagonara non potrà ospitare una potenzialità complessiva, nell'arco di validità del PSC, superiore a 300 mq di SC.

#### Comune di **Fusignano**

- b) un massimo di 3000 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

#### Comune di **Lugo**

- a) una quota non inferiore al 75 % delle potenzialità complessive e di quelle previste in ciascun POC sarà realizzabile per nuovi insediamenti nel capoluogo;

Vengono inoltre definiti i seguenti tetti insediativi, che costituiscono la potenzialità massima realizzabile all'intorno delle altre località:

- b.1) 18.150 mq. SC per la località di Voltana;
- b.2) 4.950 mq. SC per la località di San Bernardino;
- b.3) 2.750 mq. SC per la località di Giovecca;
- b.6) 2.750 mq. SC per la località di S. M. Fabriago;

- b.7) 4.950 mq. SC per la località di Villa San Martino;
- b.9) 4.400 mq. SC per la località di Bizzuno;
- b.10) 2.750 mq. SC per la località di Ascensione/Ca' di Lugo;

All'interno del dimensionamento e nel rispetto dei tetti insediativi di cui al presente comma si prevede che un massimo di 12.000 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

#### Comune di Massa Lombarda

- a) un massimo di 2.000 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

#### Comune di Sant'Agata sul Santerno

- a) un massimo di 1.000 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

4. Il dimensionamento di cui al terzo comma si attua, ai sensi del successivo art. 4.6, in parte attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori privati, riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana, e in parte attraverso l'utilizzo di diritti edificatori che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, per pubblica finalità, con particolare riferimento alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.

5. Per 'edilizia residenziale sociale' (ERS) si intende prioritariamente alloggi in locazione permanente (o di lunga durata, almeno venticinquennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica. Può peraltro rientrare nelle politiche per l'ERS anche la realizzazione di quote di altre forme di offerta abitativa che comunque assicurino condizioni di accesso più favorevoli di quelle di mercato, quali ad es. alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato.

6. Il PSC assume l'obiettivo che una parte delle nuove residenze sia costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce

sociali più deboli. A tal fine, con riferimento ai nuovi alloggi realizzabili negli ambiti per nuovi insediamenti di cui al terzo comma, si assume l'obiettivo che almeno il 20 %, sia rappresentato da ERS, con preferenza per gli alloggi in locazione nei termini suddetti. Si assume inoltre l'indirizzo che anche negli interventi di riqualificazione vada ottenuta una quota di ERS, orientativamente per almeno il 10% degli alloggi di nuova realizzazione.

Per il Comune di Bagnara e di Sant'Agata, in considerazione dell'estrema esiguità dei centri, non viene definito un obiettivo minimo di edilizia sociale di cui prevedere la realizzazione.

7. L'obiettivo che l'offerta di ERS copra almeno il 20% dell'offerta abitativa complessiva programmata negli ambiti per nuovi insediamenti va assicurato in sede di primo POC. I successivi POC dovranno aumentare tale quota del 3% ogni quinquennio.

8. Attraverso uno specifico Accordo Territoriale con i Comuni dell'Unione Bassa Romagna, l'entità vincolante del dimensionamento attuabile negli ambiti per nuovi insediamenti, di cui al comma 3, potrà essere incrementata quale riconoscimento premiale fino a un massimo di:

| Comune            | Mq di<br>SC | Alloggi<br>teorici |
|-------------------|-------------|--------------------|
| Alfonsine         | 16.060      | 146                |
| Bagnacavallo      | 13830       | 125                |
| Conselice         | 9.460       | 86                 |
| Cotignola         | 7.590       | 69                 |
| Fusignano         | 12.100      | 110                |
| Lugo              | 35.310      | 321                |
| Massa<br>Lombarda | 6.600       | 60                 |

Tale incremento potrà essere riconosciuto dall'Accordo sulla base di una valutazione comparata dell'offerta di ERS messa in campo da ciascun comune nel primo POC in rapporto agli obiettivi quantitativi di cui al comma 6 e agli aspetti qualitativi di cui al comma 5.

Restano valide anche per questa eventuale quota incrementale le percentuali o i tetti massimi o minimi di cui al comma 3.

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

**1. Popolazione di riferimento e dotazione obiettivo per la popolazione.** Il PSC, sulla base delle analisi e considerazioni sviluppate nella Relazione illustrativa, assume come valori di riferimento per il dimensionamento complessivo delle dotazioni i dati riportati nel seguente schema:

- a) i dati riferiti alla popolazione al momento dell'elaborazione del PSC al 31/12/2007;
- b) popolazione residente stimata all'orizzonte temporale di riferimento del PSC (anno 2022) sulla base delle proiezioni demografiche di cui al Quadro conoscitivo;
- c) la dotazione obiettivo pro-capite in materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione attuale stabilita pari a 30 mq per abitante;
- d) la dotazione obiettivo pro-capite in materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento, stabilita pari a 30 mq per abitante;
- e) la superficie delle aree per attrezzature e spazi collettivi (al netto di quelle al servizio di aree produttive) già attuate o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate;
- f) mq di standard per abitante calcolato sulla popolazione residente stimata all'orizzonte temporale di riferimento del PSC (anno 2022);

| <b>Comuni</b>      | <b>a)</b> | <b>b)</b> | <b>c)</b> | <b>d)</b> | <b>e)</b> | <b>f)</b> |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Alfonsine          | 12.236    | 12.944    | 367.080   | 388.320   | 670.000   | 51        |
| Bagnacavallo       | 16354     | 17.500    | 490.620   | 525.000   | 665.000   | 38        |
| Bagnara di Romagna | 2021      | 2204      | 60630     | 66120     | 62000     | 28        |
| Conselice          | 9608      | 10.288    | 288.240   | 308.640   | 510.000   | 49        |
| Cotignola          | 7.201     | 7.854     | 216.030   | 235.620   | 423.000   | 53        |
| Fusignano          | 8.252     | 8.885     | 247.560   | 266.550   | 1.888.000 | 212       |
| Lugo               | 32.370    | 34.532    | 971100    | 1035960   | 1.875.553 | 54        |

|                            |        |        |         |         |         |    |
|----------------------------|--------|--------|---------|---------|---------|----|
| Massa<br>Lombarda          | 10.076 | 10.759 | 302.280 | 322.770 | 499.000 | 46 |
| Sant'Agata sul<br>Santerno | 2576   | 2.860  | 77.280  | 85.800  | 196.000 | 68 |

2. Omissis

3. Omissis

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

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

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

- attrezzature scolastiche (escluse le scuole superiori): 3 mq. per abitante
- attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose: 4 mq. per abitante
- spazi verdi e attrezzature sportive: 18 mq. per abitante
- parcheggi pubblici: 5 mq. per abitante

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

- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
- delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A)

100m dalle strade di tipo A, 100 m dalle strade di tipo C, 30 m dalle strade di tipo E, salvo che siano destinate a parcheggi

- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerate fra le dotazioni ecologiche.

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

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

8. **Concorso alla realizzazione delle dotazioni: direttive al RUE e al POC.** Per tutti gli interventi edilizi il RUE e il POC, ciascuno con riguardo agli interventi di propria competenza, stabiliscono a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi. Tale quantità minima potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso. In ogni caso,

considerando che l'abitante teorico corrisponda mediamente a 44 mq. di SC (una stanza = 33 mq di SC con indice di affollamento pari a 0,75 abitanti per stanza), negli ambiti per nuovi insediamenti tale quantità dovrà essere non inferiore a 70 mq. ogni 100 mq. di SC.

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

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

11. Negli interventi programmati dal POC è compito del POC stabilire gli eventuali casi specifici di possibile monetizzazione parziale o totale; in tal caso il POC deve contenere anche l'individuazione delle opere da realizzare con le risorse incassate.

12. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura superiore a 70 mq. ogni 100 mq. di SC, la convenzione del PUA dovrà prevedere la cessione gratuita anche di tali quantità eccedenti.

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

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

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

2. In base a tale programmazione sovracomunale,

- a) sono individuati nella Tavola 1 del PSC "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale", considerati "strategici" (sigla ASP2\_SS), di cui promuovere prioritariamente lo sviluppo e in cui concentrare gli investimenti per la qualificazione come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA). Il dimensionamento massimo delle aree che potranno effettivamente essere urbanizzate sarà stabilito in sede di Accordo Territoriale, ai sensi del PTCP; per tali ambiti sono individuate nel



PSC aree potenzialmente utilizzabili per ospitare lo sviluppo degli insediamenti produttivi così suddivise:

| Comune         | Localizzazione                                      | ASP2_S<br>S (n°)       | (HA)     |
|----------------|-----------------------------------------------------|------------------------|----------|
| Alfonsine      | Un ambito presso Taglio Corelli e uno a Voltana     | (1) e (2)              | (0)      |
| Bagnacavallo   | Un ambito a sud-ovest del capoluogo                 | (1)                    | 20,4 ha  |
| Conselice      | Un ambito a sud del capoluogo                       | (3)                    | 41 ha    |
| Cotignola      | Due ambiti in prossimità dello Scalo Merci di Lugo. | (1) e (2)              | 28,8 ha  |
| Lugo           | Quattro ambiti presso il Centro Merci Intermodale   | (1), (2), (3) e il (6) | 22,7 ha  |
| Massa Lombarda | Un ambito a sud-ovest del capoluogo                 | (1), (2) e il (3)      | 49,0 ha  |
| Totale         | /                                                   | /                      | 161,9 ha |

b) sono individuati “Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale” “consolidato” (ASP\_SC), di cui promuovere prioritariamente lo sviluppo delle attività già insediate e l’eventuale trasferimento/ampliamento di attività già presenti nel territorio dell’Unione Intercomunale Bassa Romagna; per tali ambiti, fino ad eventuali diverse determinazioni approvate in sede di Accordo territoriale ai sensi del PTCP, sono previste nel PSC aree potenzialmente utilizzabili per ospitare insediamenti produttivi che rappresentano esclusivamente la conferma come aree

urbanizzabili di aree che erano già urbanizzabili per nuovi insediamenti produttivi ai sensi del PRG previgente, per una superficie territoriale:

| Comune             | Localizzazione                                                                                              | ASP_SC (n°)                          | (HA)    |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------|
| Alfonsine          | Un Ambito ad Ovest del Capoluogo, presso la Via Stroppata                                                   | (1)                                  | 8,1 ha  |
| Bagnacavallo       | Due Ambiti: uno ad ovest di Via della Cooperazione e il secondo nel polo produttivo ad est del capoluogo    | (1) e (2)                            | 4,5 ha  |
| Bagnara di Romagna | Un Ambito a confine con il Comune di Solarolo                                                               | (1)                                  | 2,7 ha  |
| Conselice          | Un Ambito in località Lavezzola                                                                             | (2)                                  | 11,5 ha |
| Cotignola          | Cinque Ambiti: tre ad ovest del capoluogo e due in località Barbiano                                        | (1), (2), (3) (4) e il (5)           | 23,7 ha |
| Fusignano          | Due Ambiti a sud-ovest del capoluogo                                                                        | (2) e (3)                            | 8,4 ha  |
| Lugo               | Cinque Ambiti: delle porzioni ad ovest del Capoluogo presso il confine con il comune di S.Agata, uno presso | (1), (2), (3) (4), (5), (6) e il (7) | 33,3 ha |

|                         |                                                    |                |           |
|-------------------------|----------------------------------------------------|----------------|-----------|
|                         | il confine con Fusignano e uno in località Voltana |                |           |
| Massa Lombarda          | Un Ambito ad ovest del capoluogo                   | (1)            | 4,6 ha    |
| Sant'Agata sul Santerno | Tre Ambiti ad est del capoluogo                    | (1), (3) e (4) | 36,1 ha   |
| Totale                  | /                                                  | /              | 132, 9 ha |

c) gli altri Ambiti specializzati per attività produttive individuati dal PSC sono “di rilievo comunale” (ASP\_C), da consolidare nella loro dimensione attuale, fatte salve le eventuali esigenze di ampliamento di aziende già insediate nell'ambito stesso. Anche per tali ambiti sono previste potenzialità di espansione esclusivamente nei termini della conferma come aree urbanizzabili di aree che erano già urbanizzabili per nuovi insediamenti produttivi ai sensi del PRG previgente, per una superficie territoriale così suddivisa:

| Comune                  | Localizzazione                              | ASP_C (n°)     | (HA)    |
|-------------------------|---------------------------------------------|----------------|---------|
| Alfonsine               | Filo                                        | (2)            | 4,2 ha  |
| Conselice               | Uno ad est di Lavezzola e due nel Capoluogo | (1), (2) e (5) | 8,8 ha  |
| Lugo                    | A nord di Lugo e nelle frazioni             | (1)            | 9,7 ha  |
| Sant'Agata sul Santerno | A nord di Sant'agata                        | (1)            | 1,6 ha  |
| Totale                  | /                                           | /              | 24,3 ha |

3. L'attuazione degli ambiti potenzialmente urbanizzabili di cui alle lettere a) e b) del comma 2 è programmata dal POC nei limiti e secondo le condizioni contenute nell'Accordo territoriale, ovvero nei suoi successivi aggiornamenti e integrazioni.
4. L'attuazione degli ambiti potenzialmente urbanizzabili di cui alla lettera c) del comma 2, è programmata dal POC.
5. L'Accordo territoriale, stipulato con la Provincia di Ravenna ai sensi del PTCP, individua gli ambiti idonei all'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR); per gli stabilimenti esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 5.4.
6. Al di fuori degli ambiti individuati di cui al comma 2 e delle determinazioni dell'Accordo territoriale, il POC potrà programmare l'attuazione di specifici ampliamenti di singole attività produttive che alla data di adozione delle presenti norme siano già insediate, ai sensi dell'art 14 bis della L.R. 6/2009
7. Oltre che negli ambiti specializzati, una quota di nuove superfici per attività commerciali di vicinato e di medio piccola dimensione e per attività artigianali compatibili, di servizio e terziarie potrà essere realizzata in forma distribuita negli ambiti da riqualificare e nel tessuto residenziale degli ambiti per nuovi insediamenti urbani.
- 7 bis. L'insediamento di attività produttive classificate energivore dovrà essere indirizzato negli ambiti produttivi di rilievo sovra-comunale, ovvero in APEA.
8. **Attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti produttivi.** Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi secondari negli ambiti specializzati per attività produttive la dotazione obiettivo di aree per attrezzature e spazi collettivi, è assunta pari al 15% della superficie territoriale interessata. Per quanto riguarda i nuovi insediamenti commerciali, terziari e turistici la dotazione obiettivo è pari a 100 mq. ogni 100 mq. di nuova superficie che verrà edificata o ridestinata a tali usi.
9. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC, nel complesso delle aree produttive attuate o in attuazione le dotazioni in essere non raggiungono complessivamente lo standard suddetto, il PSC assume l'obiettivo di incrementare tale dotazione per avvicinare l'obiettivo di cui al comma 8.
10. **Programmazione dello sviluppo delle dotazioni.** Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula una previsione di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi riferiti alle attività produttive e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi.

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

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

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

- nella misura minima del 15% della superficie territoriale interessata dall'intervento per gli insediamenti produttivi secondari;
- nella misura minima di 100 mq. ogni 100 mq. di SC edificata per gli insediamenti produttivi terziari (commerciali, direzionali, ricettivi o assimilabili),

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

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

**12. Concorso alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale.** Devono contribuire alla realizzazione di ERS anche i nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso che urbanizzano gli ambiti ASP. Il contributo non è dovuto per l'ampliamento in aree limitrofe degli insediamenti esistenti, aventi le destinazioni produttive appena citate.

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

1. Contribuiscono alle dotazioni ecologico-ambientali del territorio individuate nella Carta dei Vincoli:

- AP02 Il sistema delle aree forestali
- AP04 Alberi Monumentali

- AP05 Invasi ed alvei e zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua degli strumenti di pianificazione di bacino
- AP07-Zone di tutela naturalistica,"di conservazione"
- AP09- Area naturali protette esterne al Contesto urbano
- Ap10- Siti Rete Natura 2000 esterne al Contesto urbano
- VS 02--Fasce di pertinenza fluviale e aree di ristrutturazione urbana e di recupero territoriale
- VS 05 -Distanza di rispetto dai corpi arginali e fascia di rispetto di 30 m dal piede degli argini
- II 01- Classificazione stradale e relativa fascia di rispetto
- II 02 -Sede ferroviaria e relativa fascia di rispetto
- II 03-Area aeroportuale e relativa zona di tutela
- II 04- Cimiteri e relativa fascia di rispetto
- II 05\_ Depuratori, Discariche, Centro Integrato Rifiuti, e relativa fascia di rispetto
- II 06 - Elettrodotti Media ed Alta tensione e relativa fascia di attenzione
- II 07 -Metanodotti e relativa fascia di attenzione
  - le aree urbane a verde pubblico e a verde privato, ai fini del mantenimento di standard di qualità ambientale degli insediamenti urbani e del contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo urbano;
  - le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti stabilite nel successivo art. 5.9.

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

## PEREQUAZIONE URBANISTICA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### Art. 4.6 Perequazione urbanistica e diritti edificatori

1. Il PSC, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000, attua la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.
2. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree nelle quali, ai sensi del PSC, sono possibili significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.
3. Per "diritto edificatorio" si intende la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune; il diritto edificatorio si conforma quindi solo nel momento in cui il POC definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detta area ed è attuabile esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. A tal fine il POC può stabilire il trasferimento del diritto edificatorio dall'area alla cui proprietà sono riconosciuti ad altra area nella quale è ammessa la loro trasformazione in effettiva edificazione.
4. Il POC assegna il diritto edificatorio ai proprietari degli immobili interessati dalla trasformazione in misura proporzionale all'entità degli immobili detenuti (aree ed edifici); con riferimento alle aree esso è quantificato in forma di un **Indice perequativo (IP)** espresso in mq. di SC per ogni mq. di ST (superficie dell'area interessata).
5. L'entità dell'indice perequativo è definita secondo i seguenti valori, 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):  
  
A) All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato nella Tav. 4:

- A1) nel caso di aree inedificate di modesta dimensione ricadenti negli *ambiti urbani consolidati o nel centro storico*, può essere riconosciuto in sede di POC un diritto edificatorio (da trasferire altrove) esclusivamente nel casi in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali: IP = da 0,18 a 0,25 mq./mq..
- A2) nel caso di aree *edificate* o prevalentemente edificate ricadenti in *ambiti da riqualificare*, o comunque in cui venga programmata la generale sostituzione e trasformazione urbanistica degli insediamenti esistenti (ristrutturazione urbanistica): IP = da 0,20 a 0,28 mq./mq.. In sede di POC, con riferimento a specifici comparti selezionati, è riconosciuta la possibilità di incrementare l'IP fino a ulteriori 0,05 mq/mq in relazione al riconoscimento di particolari oneri di bonifica del sito ovvero quando si intenda incentivare per ragioni di pubblico interesse la delocalizzazione delle attività in essere.
- A3) nel caso di aree libere non urbanizzate di dimensioni superiori al singolo lotto, tali da essere considerate *ambiti per nuovi insediamenti urbani*: IP = da 0,18 a 0,25 mq./mq.; qualora l'area risultasse classificata come zona C o zona B ai sensi del previgente PRG e con un indice di edificabilità superiore: l'IP è incrementabile fino a 0,28 mq/mq.
- A4) nel caso di aree libere non urbanizzate di dimensioni superiori al singolo lotto, tali da essere considerate nuovi ambiti specializzati per attività produttive: in generale: IP = da 0,23 a 0,28 mq./mq.
- A5) in tutti i casi suddetti, per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC: IP = da 0,06 a 0,10 mq./mq.;
- A6) nel caso di edifici ricadenti negli *ambiti urbani consolidati o nel centro storico*, che si voglia acquisire ad uso pubblico può essere riconosciuto in sede di POC un diritto edificatorio da definire caso per caso in relazione ad una stima del valore dell'immobile.

B) All'esterno del perimetro del territorio urbanizzabile, come individuato nella Tav. 4:

ambiti per nuovi insediamenti urbani:

- B1) in generale: IP = da 0,12 a 0,18 mq./mq.; qualora l'area risultasse classificata come zona C o zona B ai sensi del previgente PRG e con un indice di edificabilità superiore: l'IP è incrementabile fino a 0,23 mq/mq.
- B2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC: IP = da 0,04 a 0,06 mq./mq.



nuovi ambiti specializzati per attività produttive:

- B3) in generale: IP = da 0,23 a 0,28 mq./mq.
- B4) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo punto 7: IP = da 0,07 a 0,09 mq./mq.;

C) **Nel territorio rurale**, nel solo caso di aree che il Comune intenda acquisire gratuitamente alla collettività, quali dotazioni ecologiche, in particolare per la realizzazione di fasce boscate al contorno degli insediamenti urbani, ovvero parchi extra-urbani, o ancora per la realizzazione di infrastrutture:

- C1) in generale: IP = da 0,03 a 0,06 mq./mq; l'IP è incrementabile fino a 0,08 mq./mq nel caso l'area ricada nell'Ambito agricolo periurbano.
- C2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo punto 7: IP = da 0,01 a 0,04 mq./mq.;

6. Nell'intervallo di valori stabilito dal PSC è demandata al POC la precisazione del valore dell'IP, fermo restando che in ciascun POC a tutte le aree che vengano inserite nella programmazione per essere interessate da trasformazioni, e che ricadano nella medesima casistica, deve essere attribuito lo stesso valore dell'Indice perequativo.

7. Per "aree interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC" si intendono le aree ricadenti, ai sensi della Tavola dei Vincoli:

- AP02-Sistema delle aree forestali
- AP05-Invasi ed alvei e zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua degli strumenti di pianificazione di bacino,
- AP07-Zone di tutela naturalistica,"di conservazione"
- AP09- Area naturali protette
- Ap10- Siti Rete Natura 2000
- SCT 08 -Aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche e percettive delle strutture dell'insediamento storico
- SCT 09-aree di concentrazione di materiali archeologici
- VS 02--Fasce di pertinenza fluviale e aree di ristrutturazione urbana e di recupero territoriale
- VS 05 -Distanza di rispetto dai corpi arginali e fascia di rispetto di 30 m dal piede degli argini

- Il 04- Cimiteri e relativa fascia di rispetto
- Il 05\_ Depuratori, Discariche, Centro Integrato Rifiuti , e relativa fascia di rispetto
- Il 06 - Elettrodotti Alta tensione e relativa fascia
- Il 07 -Metanodotti e relativa fascia di rispetto per pressione con superiore a 60 bar
- Il 08 – Condotte principali Ridracoli

8. L'entità dell'IP come definita al punto 5 lettere A), B1), B2), si riferisce ad un'utilizzazione dello stesso per destinazioni d'uso residenziali, ovvero per attività commerciali, di servizio e terziarie compatibili con la residenza. Nel caso in cui un diritto edificatorio derivante da casistiche di cui alle lettere A) o B1), B2) venga trasferito in ambito specializzato per attività produttive (per realizzare destinazioni d'uso previste in detti ambiti) l'entità del diritto edificatorio trasferito è aumentata moltiplicandola per 2.

Nel caso in cui un diritto edificatorio derivante da casistiche di cui alle lettere A) o B) venga trasferito da un centro abitato minore al capoluogo, l'entità del diritto edificatorio trasferito va ridotta fino alla metà.

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

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

Nel caso di cui alla lettera a) la superficie fondiaria assegnata dal PUA a tali edifici non genera diritti edificatori. Nei casi di cui alle lettere b) e c), all'IP riconosciuto alla proprietà del suolo nei termini di cui al punto 5 precedente si somma un ulteriore diritto edificatorio proporzionato alla SC degli edifici demoliti o ceduti al Comune, nei termini seguenti:

- nel caso di edifici ad uso abitativo, in condizioni abitabili: 100% della SC dell'edificio;

- nel caso di edifici ad uso abitativo, in condizioni non abitabili: 50% della SC dell'edificio;
- nel caso di edifici ad uso diverso da quello abitativo, in condizioni usabili: 60% della SC dell'edificio;
- nel caso di edifici ad uso diverso da quello abitativo, in condizioni non usabili: 30% della Su dell'edificio.

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

10. In tutti e tre i casi di cui al punto precedente, la SC legittimamente in essere che venga conservata, ovvero la SC aggiuntiva riconosciuta alla proprietà degli edifici che vengano demoliti o ceduti al Comune, in quanto preesistente, non va computata nel dimensionamento massimo previsto dal PSC nel precedente art. 4.2 e dal POC per lo specifico comparto di attuazione.

11. I diritti edificatori non esauriscono il dimensionamento massimo stabilito dal PSC all'art. 4.2 comma 3 con riguardo alle previsioni di sviluppo urbano. In tale dimensionamento è compresa la quota di edificabilità riservata all'Amministrazione Comunale per pubbliche finalità, e in particolare per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, da localizzarsi negli ambiti per nuovi insediamenti o negli ambiti da riqualificare, in aggiunta al diritto edificatorio riconosciuto alle proprietà dei suoli.

#### **Art. 4.7    Modalità di attuazione del PSC: ruolo del POC e del RUE**

1. Gli interventi di trasformazione, di tutela, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio in coerenza con gli obiettivi del PSC da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio sono individuati dal Piano Operativo Comunale (POC) e sono da questo disciplinati nel rispetto delle disposizioni di tipo generale del RUE, in quanto applicabili.

2. Il POC è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti. Il POC disciplina inoltre le modalità attuative degli interventi programmati, prevedendo l'obbligo di preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, pubblico o privato, ovvero, nel caso siano stati sufficientemente precisati nel POC stesso gli interventi da effettuare, procedure di attuazione diretta o con PdC convenzionato assoggettato a parere degli enti, attraverso il rilascio del titolo abilitativo subordinato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

3. L'attuazione degli interventi edilizi ordinari non programmati dal POC avviene nel rispetto delle norme del RUE. In particolare il RUE disciplina gli interventi edilizi nel centro storico, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive già attuati, nel territorio rurale. Il RUE inoltre disciplina gli interventi ordinari ammissibili in via transitoria sugli edifici ricadenti nei seguenti ambiti di cui non sia programmata l'attuazione nel POC, ovvero in attesa dell'attuazione delle trasformazioni previste dal POC: ambiti da riqualificare, poli funzionali, ambiti per nuovi insediamenti urbani, nuovi ambiti specializzati per attività produttive. 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.

4. 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. Il RUE disciplina inoltre il ruolo e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

5. Il POC:

- a) individua le aree ricadenti negli ambiti da riqualificare e negli ambiti urbanizzabili (di cui agli artt. 5.3, 5.5 e 5.7) da interessare con interventi di trasformazione urbanistica;
- b) individua le aree che l'Amministrazione comunale intende acquisire per finalità pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica, anche eventualmente ricadenti negli ambiti consolidati o nel centro storico;
- c) definisce il perimetro e l'estensione di ciascun comparto di attuazione, anche a forma di 'arcipelago', da attuare con un unico PUA o con PdC convenzionato assoggettato a parere degli enti, ovvero definisce le regole e le condizioni per la costituzione di comparti ad arcipelago, anche comprendenti aree di cui alla lettera b) se opportuno;
- d) per ciascun comparto stabilisce le linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare, la capacità insediativa da realizzare, le destinazioni d'uso previste, anche in forma di quote percentuali massime e minime per ciascuna destinazione d'uso o gruppo di destinazioni d'uso, l'estensione massima della superficie fondiaria pertinenziale all'edificazione e il correlato obbligo di cessione al Comune delle restanti aree;
- e) per ciascun comparto, descrive le principali caratteristiche fisico-morfologiche, sociali ed economiche degli interventi da realizzare e individua graficamente lo schema di massima della viabilità, le porzioni ove concentrare la nuova edificazione, le aree da sistemare e cedere al Comune come attrezzature e spazi collettivi, la specifica funzione a cui tali aree

vanno destinate, le dotazioni ecologiche e ambientali da realizzare, nonché, eventualmente, l'individuazione degli edifici preesistenti da conservare o da demolire;

f) definisce il livello di coerenza delle individuazioni grafiche di cui alla lettera precedente ovvero i limiti di ammissibilità di eventuali scostamenti in sede di PUA o con PdC convenzionato assoggettato a parere degli enti;

g) definisce le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e le opere di infrastrutturazione, o di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi a carico, in tutto o in parte, dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000;

6. Per la definizione della capacità insediativa da realizzare in ciascun comparto, il POC stabilisce un indice di densità edilizia (UT) appropriato allo specifico contesto e coerente con le condizioni definite nella Valsat. L'edificabilità complessiva risultante potrà quindi essere costituita dalla sommatoria:

- dei diritti edificatori spettanti alle proprietà di tutti gli immobili (aree ed edifici) facenti parte del comparto, di cui il POC definisce l'entità entro i limiti di cui al precedente art. 4.6;
- degli eventuali diritti edificatori che l'Amministrazione comunale intenda collocare nel comparto trasferendoli da altre aree che il Comune intenda acquisire libere da diritti edificatori;
- della quota aggiuntiva di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione comunale da collocare nel comparto per realizzare edilizia residenziale sociale o altre pubbliche finalità.

7. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati diverse da quelle di cui alla lettera b) del punto 4, purché si tratti di aree contigue e funzionalmente correlate. In tali casi, fermi restando i diritti edificatori spettanti alle prime e la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto.

8. Per selezionare, tra tutte quelle individuate dal PSC, le aree nelle quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o di riqualificazione e per formare i comparti da attuarsi con un unico PUA o PdC convenzionato assoggettato a parere degli enti, il Comune può attivare procedure concorsuali di evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e le prestazioni definite dal PSC. Al concorso possono prendere parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili interessabili da trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare

alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune può stipulare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

9. Il POC contiene inoltre un piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici, per un orizzonte temporale quinquennale. A tal fine contiene:

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

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

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

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

### TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE

#### Art. 5.1 Centri storici (ACS)

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

2. Determinazioni del PSC. Nella tavola n. 4 del PSC sono individuati e perimetrati, in coerenza con l'elenco dei "centri storici" del PTCP, i seguenti centri storici:

- centro storico di **Alfonsine**; il PSC, sulla base della documentazione storica del 700/800, ha identificato il suo perimetro non essendo stata individuata una 'Zona A' nel vigente PRG. Si evidenzia la presenza di due nuclei, uno a sinistra del Senio, che corrisponde al cosiddetto "percorso della memoria" (grossomodo gli insediamenti lungo Via Mazzini), ed un altro posto sulla sponda orientale del Senio, intorno a Piazza Monti. Tali nuclei, seppure oggi siano caratterizzati da una mescolanza di edifici di varia epoca, pochi dei quali presentano particolare pregi storici o architettonici, mantengono tuttavia traccia dell'impianto urbanistico originario e pertanto corrispondono alla definizione di "centro storico" data nella L.R. 20/2000.
- centro storico di **Bagnacavallo**: il RUE recepisce il vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico
- .- centro storico di **Villanova**;
- centro storico di **Bagnara**;
- centro storico di **Conselice**;
- centro storico di **Lavezzola**;
- centro storico di **San Patrizio**.
- centro storico di **Cotignola**;
- centro storico di **Fusignano**;

- centro storico di **Lugo**: si caratterizza per la grande estensione e il buon livello di conservazione. Il PSC conferma il perimetro esterno dell'attuale 'Zona A' sulla base della definizione di 'centro storico' contenuta nella L.R. 20/2000, che privilegia il riconoscimento di un impianto urbanistico storico, anche al di là della fisica presenza e persistenza di manufatti edilizi considerabili storici

- centro storico di **S.Maria in Fabriago**;
- centro storico di **Massa Lombarda**;
- centro storico di **S.Agata sul Santerno**;

3. Il PSC individua come segue i principali fattori di criticità che caratterizzano i centri storici:

- Per il centro storico di **Alfonsine**: non individua rilevanti fattori di criticità. Un elemento di criticità da affrontare per migliorare la vivibilità del centro è rappresentato dal traffico e dalle problematiche di parcheggio che interessano via Mazzini. Tra gli elementi negativi si segnala la percezione del Fiume Senio, che congiunge i due nuclei originari sorti ai due lati del fiume, come limite degli insediamenti piuttosto che come risorsa da valorizzare nell'ambito dell'insediamento.

Gli obiettivi generali e specifici da perseguire sono quelli descritti nella Relazione illustrativa del PSC e prevedono la valorizzazione del centro storico e dell'area di impianto razionalista del primo dopoguerra. Si prevede anche uno specifico progetto di rivalutazione del tratto urbano del Senio per farne un elemento caratterizzante del paesaggio urbano, sia come area a verde per una fruizione di vicinato, sia quale percorso urbano che congiunge i due nuclei originari sorti ai due lati del fiume.

La normativa particolareggiata, che sarà dettata nel RUE, dovrà tenere conto della particolare caratterizzazione degli edifici di questo "centro storico", attribuendo a ciascuno una categoria di intervento correlata all'effettiva epoca di costruzione e alla eventuale presenza di elementi stilistici significativi, assicurando comunque la persistenza degli elementi di impianto urbanistico.

- Per il centro storico di **Bagnacavallo**: il principale fattore di criticità è costituito dai significativi flussi veicolari presenti sul tracciato attuale della San Vitale e della Naviglio che, pur marginali al Centro Storico, presentano impatti insostenibili, in termini ambientali e di sicurezza stradale. Un ulteriore elemento di criticità è rappresentato dalla dotazione di parcheggi in adiacenza al centro storico, insufficiente in occasione delle numerose manifestazioni cittadine;

- Per il centro storico di **Villanova**: non si segnalano criticità rilevanti.



Gli obiettivi generali e specifici sono quelli descritti nella Relazione illustrativa del PSC e prevedono di proseguire nelle già avviate politiche di valorizzazione del centro storico, tese a confermare il valore storico, sociale e architettonico che caratterizza il nucleo storico di Bagnacavallo, e a incrementare nel contempo l'accessibilità attraverso una politica tesa alla realizzazione di nuove aree sosta nelle immediate vicinanze e il potenziamento della funzione commerciale specializzata nel centro storico e nel suo asse porticato.

Il PSC individua i seguenti obiettivi specifici da perseguire attraverso il RUE e il POC ciascuno per le proprie competenze:

- riqualificazione-agevolazioni-incentivi per implementare il commercio (in funzione della realizzazione del Centro Storico come "centro commerciale") lungo gli assi porticati e quelli principali della città come meglio individuati nel P.P.C.S. e negli spazi pubblici e privati che prevedono una maggior fruibilità.
- rifunzionalizzazione dei grandi contenitori nel rispetto delle loro caratteristiche storiche architettoniche con destinazioni prevalentemente a servizi, funzioni direzionali, culturali, ricettive e ricreative. (S. Giovanni, ex Gesuiti, S. Francesco, palazzi nobiliari, ...)
- riqualificazione degli spazi pubblici (pavimentazioni, arredi, ...) con attenzione ad una idonea dotazione quantitativa e qualitativa degli spazi di parcheggi a servizio del centro storico.
- L'utilizzazione residenziale del centro storico da agevolare solo in subordine ad una serie di condizioni tese a garantirne la qualità, la corretta fruibilità degli spazi, la dotazione minima di parcheggi e di spazi di sosta garantiti. L'attività edilizia legata al recupero degli spazi per la residenza ispirata a migliorare la qualità dell'abitare attraverso l'individuazione di tagli di alloggi più ampi e con dotazioni minime di servizi ad essi collegati;
- Per il centro storico di **Bagnara**: l'adiacenza dello stesso ad importanti assi della viabilità caratterizzati da rilevanti flussi veicolari. Si segnala, inoltre, la carenza di aree di sosta nelle immediate vicinanze del centro storico e di conseguenza la sosta dei veicoli all'interno della cinta muraria.

Gli obiettivi generali e specifici da perseguire sono quelli descritti nella Relazione illustrativa del PSC e in particolare riguardano il proseguimento di politiche di riqualificazione e valorizzazione già avviate quali il recupero degli edifici storici principali per funzioni di pregio (musei, mostre, attività culturali, ecc); l'eliminazione di edifici incongrui (quali l'attuale caserma dei Carabinieri); l'incremento di aree di sosta per ridurre se non eliminare il transito all'interno della cinta muraria.

- Per il centro storico di **Conselice**: l'allontanamento dei flussi viari principali, resa possibile dalla realizzazione del nuovo tracciato della Strada Provinciale Selice, ha determinato il superamento delle principali criticità che caratterizzavano il centro, oggi solo marginalmente interessato dai più modesti flussi diretti verso la S.P.35;
- Per il centro storico di **Lavezzola**: le significative criticità ambientali che caratterizzano il centro sono dovute essenzialmente all'attraversamento della Strada Provinciale Bastia (su cui confluiscono, a sud del centro storico, anche i flussi provenienti dalla S.P. Selice diretti verso il territorio ferrarese). L'allontanamento di tali flussi dal centro abitato, ed in particolare dal tessuto storico, andrà accompagnato da interventi volti al recupero di qualità urbana dell'asse stradale e delle aree ad esso limitrofe (attualmente poste al servizio della mobilità individuale su gomma);
- Per il centro storico di **San Patrizio**: non si segnalano particolari criticità, fatta eccezione per le situazioni di conflitto derivanti dai traffici di attraversamento dei flussi viari diretti al nuovo insediamento urbano di recente realizzazione a sud del centro stesso.

Gli obiettivi generali e specifici da perseguire sono quelli descritti nella Relazione illustrativa del PSC e in particolare riguardano a Conselice la valorizzazione del centro storico con un incremento del sistema delle dotazioni territoriali e a Lavezzola un potenziamento delle funzioni commerciali e una riqualificazione della viabilità sulla S.P. Bastia per favorire la mobilità pedonale, ciclabile e la sosta.

- Per il centro storico di **Cotignola**: la presenza significativa di flussi veicolari sull'attraversamento est-ovest, dal ponte sul fiume Senio, che pur marginali al Centro Storico, presentano impatti insostenibili, in termini ambientali e di sicurezza stradale.

Gli obiettivi generali e specifici da perseguire sono quelli descritti nella Relazione illustrativa del PSC. In particolare riguardano a Cotignola la valorizzazione del centro storico e delle funzioni commerciali concentrate al suo interno, nonché l'adiacente ansa fluviale del Senio, da qualificare da un punto di vista ambientale e fruitivo, anche come percorso fluviale avviando politiche di riqualificazione sugli attuali sedimi stradali, per assicurare una maggiore vivibilità, favorendo la mobilità pedonale, quella ciclabile e la sosta.

- Per il centro storico di **Fusignano**: Il PSC non individua significativi fattori di criticità. Gli obiettivi generali e specifici da perseguire sono quelli descritti nella Relazione illustrativa del PSC e prevedono la valorizzazione del centro storico e delle funzioni commerciali concentrate al suo interno ed un incremento della sicurezza stradale, fornendo nuove risposte alla mobilità ciclabile, pedonale e al sistema della sosta.
- Per il centro storico di **Lugo**: una distribuzione dei servizi di base non equilibrata tra l'area centrale del capoluogo ed il resto del territorio comunale;

Gli obiettivi generali e specifici da perseguire sono quelli descritti nella Relazione illustrativa del PSC e prevedono l'avanzamento delle politiche di valorizzazione del centro storico con particolare attenzione alla valorizzazione commerciale tesa a rafforzare il tessuto del centro storico, che deve essere messo in condizioni di proseguire nella positiva concorrenza-sinergia con il centro commerciale Globo. Inoltre va perseguita la valorizzazione degli importanti contenitori storici del centro storico attraverso il riuso per funzioni adeguate e l'ampio e diffuso sistema di piazze centrali che rappresenta un'enorme opportunità ed un'emergenza unica nel panorama regionale.

Un aspetto fondamentale da salvaguardare con la disciplina del centro storico è costituito dalla salvaguardia dell'estesa rete di spazi commerciali ai piani terreni dei principali assi stradali ove l'offerta commerciale si concentra, e che costituiscono il riconosciuto "centro commerciale naturale" di Lugo. La salvaguardia di questo aspetto profondamente radicato nell'economia di Lugo, oltre che nella progettualità pubblica e privata per la valorizzazione degli spazi aperti, per l'arredo urbano e il calendario di iniziative di animazione, dovrà tradursi anche in disposizioni regolamentari specifiche per controllare i cambi di destinazione d'uso.

- Per il centro storico di **S.Maria in Fabriago**: non si segnalano criticità rilevanti.
- Per il centro storico di **Massa Lombarda**: la vicinanza della San Vitale che costituisce ancora oggi una pesante cesura all'interno del capoluogo, determinando rilevanti impatti in termini ambientali e di sicurezza stradale e la prossimità delle prime importanti attività produttive, in gran parte non più attive.

Gli obiettivi generali e specifici da perseguire sono quelli descritti nella Relazione illustrativa del PSC e in particolare sono quelli di ridare centralità al tessuto storico del capoluogo che oggi risente degli effetti negativi derivanti dalla prossimità della San Vitale e di numerosi edifici produttivi dimessi. L'allontanamento dei traffici di attraversamento e l'attivazione degli interventi di riqualificazione (già avviati) rappresentano l'occasione fondamentale che deve essere accompagnata da ulteriori azioni progettuali nel campo dell'assetto circolatorio, dell'arredo e del calendario di iniziative di animazione.

- Per il centro storico di **Sant'Agata sul Santerno**: presenza della strada provinciale S.P. Bastia e della S.R. San Vitale, che attraversano il centro abitato, arrivando quasi a lambire il centro storico e determinando problemi di inquinamento e di insicurezza stradale

Gli obiettivi generali e specifici da perseguire sono quelli descritti nella Relazione illustrativa del PSC e in particolare riguardano la valorizzazione del centro storico e la riqualificazione dei tracciati urbani della S.R. San Vitale e della S.P. Bastia attraverso un riassetto della sede stradale che privilegi la sosta, la circolazione lenta, la mobilità pedonale e quella ciclabile.

4. Nei centri storici:

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

5. Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente le aree espressamente individuate nella Tav. 4 del PSC come “porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell’art. A-7 della L.R. 20”: Si tratta di parti del tessuto dove si sono riscontrate situazioni che, per esigenze di riqualificazione e per il carattere del tessuto esistente, necessitano una riconfigurazione complessiva. Le aree identificate in cartografia interessano al loro interno in gran parte significativi edifici pubblici. In tali porzioni gli interventi che eccedono quelli di tipo conservativo sono espressamente disciplinati in sede di POC.

6. Il PSC nella Carta Unica del territorio individua all'interno del centro storico le unità edilizie di interesse storico-architettonico e la relativa categoria di tutela, ai sensi del precedente art. 2.13. Il RUE specifica la disciplina particolareggiata degli interventi ammissibili in ciascuna delle altre unità di intervento, precisando le categorie di tutela da applicarsi alle singole unità edilizie.

7. Il POC individua e programma gli interventi da attuarsi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni, per lo sviluppo delle attività economiche e sociali, per la tutela e valorizzazione del tessuto storico.

8. Il POC può inoltre individuare e disciplinare le eventuali porzioni che siano da sottoporre a nuova strumentazione attuativa ovvero a progetti specifici, di iniziativa pubblica o privata; (ad es. progetti di arredo urbano, Programmi di Valorizzazione Commerciale, ecc.).

9. Il POC può infine individuare eventuali aree o immobili da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche prevedendo l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.6 punto 5 lettera A1), da trasferire all'esterno del Centro Storico, e comunque in area idonea all'edificazione.

10. Nei centri storici sono ammesse le deroghe alle norme tecniche relative alle zone sismiche ai sensi dell'art.88 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001.

## **Art. 5.2 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati (AUC)**

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

2. **Determinazioni del PSC.** All'interno di questi ambiti il PSC individua nella Tav. 4:

- a) le porzioni caratterizzate da omogeneità di impianto urbanistico, in quanto frutto di piani attuativi unitari, e, di norma, da una buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato; queste porzioni comprendono anche quelle interessate da PUA approvati e in via di attuazione, ossia gli ambiti 'consolidati' da un punto di vista giuridico anche se non ancora dal punto di vista fisico;
- b) le porzioni di particolare interesse in quanto comprendenti (o contigui a) particolari elementi di pregio storico-testimoniale o di pregio ambientale: ad es. complessi di edifici tutelati, tessuti di impianto storico successivamente trasformati e non ricompresi nel centro storico, immobili con giardini privati di pregio, e simili;
- c) gli ambiti consolidati delle frange urbane e dei nuclei frazionali minori;
- d) porzioni nelle quali possono prospettarsi interventi di sostituzione di entità significativa che devono essere governati e disciplinati con un PUA o un progetto unitario convenzionato;
- e) le aree ospitanti i principali sistemi di servizi e spazi collettivi di rilievo urbano;
- f) le principali dotazioni territoriali e infrastrutturali, fra i quali i depuratori, i cimiteri, le stazioni ferroviarie;

3. **Obiettivi da perseguire.** Il tessuto urbano di questi ambiti può richiedere interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento o sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana e di norma senza sostanziali incrementi della densità edilizia media preesistente. Nel territorio urbano consolidato il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

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

4. **Capacità insediativa.** Nell'insieme degli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva esclusivamente derivante dal completamento dell'attuazione di PUA approvati e in corso di realizzazione, ovvero da interventi in singoli lotti non attuati di piccola dimensione o da interventi di ampliamento o sostituzione, questi ultimi di entità non quantificabile e comunque trascurabile, o ancora per realizzazione di attrezzature collettive.

5. **Direttive al RUE: parametri edilizi ed ambientali.** Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito in sottoambiti, sulla base delle individuazioni di cui al precedente punto 2, ma

anche, ove occorra, tenendo conto delle differenti morfologie urbane, differenti densità edilizie medie o diversi mix di funzioni insediate e insediabili, e distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi viarie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi.

6. Il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili, di recupero, di cambio d'uso, di sostituzione edilizia, nonché eventualmente di ampliamento o nuova costruzione ove opportuno, anche differenziando i parametri ambientali ed edilizi nei diversi sub-ambiti, e in particolare individua quelle zone, fra le quali in linea di massima quelle di cui al precedente punto 2 lettere a) e b) nelle quali, per consolidare l'equilibrio attuale del carico urbanistico, non è opportuno consentire addensamenti dell'edificato esistente. In ogni caso il RUE non può prevedere, negli interventi di nuova edificazione o di ampliamento, parametri edilizi ed ambientali superiori ai seguenti:

- UF max. = 0,6 mq./mq. o UF preesistente quando sia superiore;

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

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

9. **Destinazioni d'uso.** Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano come definite dal RUE. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato (b1), i pubblici esercizi (b2), le attività commerciali di medio-piccola dimensione (b11.1), le attività ricettive (e1 e2), le attività terziarie di piccola dimensione, le attività sociali e culturali (b4), le attrezzature e spazi collettivi (b10.1), le attività artigianali dei servizi (b5). Altre funzioni, come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico (b12), le attività ricreative, sportive e di spettacolo (b14), sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrano in criteri di compatibilità con la funzione residenziale che dovranno essere precisati nel RUE in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale.

10. Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili e le relative condizioni e limiti di compatibilità, anche differenziandole per sub-ambiti, tenendo conto delle individuazioni di cui al precedente punto 2; il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano considerate ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC.

11. **Direttive al POC.** Il POC può individuare e disciplinare:

- particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi di cui al precedente punto 6;
- specifici interventi che sia opportuno attuare tramite un PUA o assoggettare a specifica convenzione, in particolare nelle porzioni individuate nel PSC di cui al precedente comma 2 lettera d);
- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
- eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.6 punto 5 lettera A1), e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

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

### **Art. 5.3 Territorio urbanizzato: ambiti da riqualificare (AR)**

1. **Definizione.** Per ambiti urbani da riqualificare si intendono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua come AR:



Le porzioni, prevalentemente interessate da insediamenti produttivi dismessi, o di possibile dismissione, o che comunque determinano problematiche urbane in quanto collocati all'interno o a ridosso di insediamenti urbani residenziali.

Il PSC prospetta la possibilità di trasformazione (d'uso o fisica) per contribuire al miglioramento della qualità urbana delle aree circostanti; per queste porzioni, in relazione alle attività produttive in essere e alle specifiche condizioni di contesto, possono essere prevedibili indirizzi di trasformazione differenziati o alternativi:

- un'evoluzione delle attività in essere (con o senza sostituzione edilizia) nella direzione di attività ancora di tipo produttivo ma più compatibili con il circostante contesto residenziale, o attività dei servizi o attività commerciali e terziarie o un mix di queste destinazioni; in questi casi la riqualificazione consiste nella progressiva compatibilizzazione delle attività produttive e nell'offerta di servizi al contesto urbano, senza modificare il carattere essenzialmente o prevalentemente non residenziale delle tipologie e degli usi;
- una progressiva oppure totale trasformazione degli insediamenti esistenti e la loro sostituzione con insediamenti residenziali o prevalentemente residenziali;

L'articolazione degli ambiti AR di cui al presente comma potrà essere precisato in sede di RUE o di POC senza che ciò comporti variante al PSC.

**3. Direttive al POC.** Il POC programma, nel rispetto delle indicazioni e limitazioni contenute nella scheda di VALSAT del PSC approfondite e specificate nella VALSAT del POC stesso, gli interventi di trasformazione urbanistica, individuando dei comparti di attuazione, ciascuno dei quali si attua di norma attraverso l'approvazione di un PUA o di un PdC convenzionato, in linea di massima previa la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18, della L.R. 20/2000. Nel caso di comparti di modesta entità in cui siano stati sufficientemente precisati nel POC stesso gli interventi da effettuare, può prevedersi una procedura di attuazione diretta, attraverso il rilascio del titolo abilitativo con eventuale approvazione di un progetto planivolumetrico accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Il POC stabilisce comunque, per ogni ambito, l'assetto fisico-morfologico di massima del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili.

Per ogni singolo comparto il POC dovrà rispettare le limitazioni di quantità e usi definite specificamente per ciascun ambito al seguente comma 5. La capacità insediativa complessiva potrà essere definita aggiungendo potenzialità destinate ad usi non residenziali alle quantità definite al comma 5 per gli usi residenziali, alla luce di un'analisi complessiva

sulle condizioni e la consistenza dei manufatti presenti di cui si prevede la trasformazione/sostituzione e delle condizioni di sostenibilità.

4. Direttive al RUE. Il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili in assenza di specifiche previsioni del POC. In particolare, fino al momento della dismissione delle attività produttive in essere, il RUE consente gli interventi necessari alla loro permanenza e al soddisfacimento delle esigenze produttive, in condizioni di compatibilità con il contesto, escludendo di norma gli ampliamenti. Per quanto riguarda le porzioni interessate da insediamenti prevalentemente residenziali il RUE disciplina gli interventi secondo gli obiettivi e gli indirizzi espressi all'articolo precedente per gli ambiti consolidati.

5. Obiettivi, indirizzi e prescrizioni.

Si rinvia alla Relazione del PSC per la descrizione delle caratteristiche di ciascun ambito AR, delle specifiche potenzialità e opportunità, e delle funzioni verso cui orientare la trasformazione; e si rinvia alla scheda di Valsat per la descrizione delle particolari criticità, condizioni all'intervento ed eventuali mitigazioni richieste.

Di seguito si esprimono, per ciascun ambito AR esclusivamente le eventuali prescrizioni specifiche (la superficie territoriale di seguito espressa deve intendersi solamente indicativa):

## **COMUNE DI ALFONSINE**

AR (1) Comune di Alfonsine:

ST= 2,8 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 9.800 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 90%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: obiettivo specifico dell'intervento di trasformazione è costituito dal recupero del vecchio nucleo, anche attraverso la conservazione e il riuso di porzioni dell'insediamento produttivo di interesse testimoniale. Preliminarmente alla progettazione andrà condotta a tal fine un'apposita analisi storica sul valore degli edifici esistenti.

AR (2) Comune di Alfonsine:

ST=1,6 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 5.600 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 0%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito:

#### **COMUNE di BAGNACAVALLLO**

AR (1) di Bagnacavallo:

ST= 2,5 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 9.800 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 70%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: l'attuazione dell'ambito dovrà garantire l'integrazione del sistema delle dotazioni territoriali a servizio del centro storico (in primo luogo parcheggi).

#### **COMUNE DI BAGNARA**

AR (1) di Bagnara:

ST= 1,4 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 4.900 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 80%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: l'attuazione dell'ambito è subordinata alla completa delocalizzazione dell'attività produttiva in essere.

AR (2) di Bagnara:

ST= 2,9ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 3.000mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 80%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: l'ambito dovrà farsi carico della demolizione e bonifica degli edifici dismessi contenenti eternit,e mantenere funzioni compatibili con la residenza.

## **COMUNE DI CONSELICE**

AR (4) Comune di Conselice:

ST= .1,1 ha

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 4.200 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 40%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: l'attuazione dell'ambito dovrà determinare il superamento degli attuali conflitti tra funzioni spesso attualmente incompatibili e determinare l'incremento del livello di dotazioni territoriali.

## **COMUNE di COTIGNOLA**

AR (1) Comune di Cotignola:

ST= 1,7 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 5.700 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 80%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: obiettivo della trasformazione dovrà essere fornire adeguata risposta ad eventuali esigenze di potenziamento dei servizi esistenti in adiacenza all'ambito.

AR (2) Comune di Cotignola:

ST= 3,6 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 12.600 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 60%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: obiettivo della trasformazione dovrà essere il superamento dell'attuale situazione di parziale conflitto tra attività produttive e residenziali e l'incremento dell'offerta di dotazioni territoriali nell'area.

## **COMUNE DI FUSIGNANO**

AR (1):

ST= 1,1 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 3850 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 70%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: l'ambito dovrà determinare la complessiva ridefinizione del settore occidentale del capoluogo, valorizzando in particolare la presenza dell'adiacente Canale dei Mulini.

AR (3):

ST= 2,8 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 9.700 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 90%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: obiettivo specifico dell'attuazione dell'ambito dovrà essere la ridefinizione della porzione sud-orientale del capoluogo, valorizzando in particolare l'adiacente argine del fiume Senio.

## **COMUNE di LUGO**

AR (3) Comune di Lugo:

ST= 8,9 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 29.800mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 70%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: obiettivo dell'intervento dovrà essere la qualificazione e la valorizzazione di un ambito strategico, coerentemente con lo sviluppo complessivo del settore sud di Lugo, recuperando carenze di servizi ed accrescendo la qualità dell'immagine urbana.

AR (8) Comune di Lugo:

ST= 0.7 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 2.450 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 80%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: la riqualificazione dovrà assicurare un più organico assetto della porzione centrale dell'abitato, coordinandosi ai previsti

interventi di riqualificazione dell'asse stradale della Fiumazzo e fornendo risposta anche ad eventuali previsioni di potenziamento del polo scolastico comunale.

AR (14) Comune di Lugo:

ST=1,5 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 5.250 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 90%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: obiettivo specifico è giungere ad un più coerente assetto del settore orientale del centro abitato.

## **COMUNE di MASSA LOMBARDA**

AR (1a) Comune di Massa Lombarda:

ST= 5,4 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 20.900mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 50%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: l'ambito dovrà determinare il complessivo ridisegno della porzione posta in adiacenza a nord- ovest del centro, recuperando tra l'altro gli edifici storici classificati di valore storico-testimoniale.

AR (1b) Comune di Massa Lombarda:

ST= 1,4 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 3900 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 50%

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito: l'ambito in adiacenza all'ambito di recente attuazione dovrà determinare la riqualificazione dell'asse stradale dell'attuale San Vitale (soprattutto per l'utenza pedonale e ciclabili),

AR (3) Comune di Massa Lombarda:

ST= 1,5 ha.

Capacità insediativa massima riferita ai soli interventi di sostituzione/trasformazione: 3.000 mq di SC.

Percentuale massima usi residenziali: 40%

Obiettivo specifico dell'intervento dovrà essere la chiusura del disegno della città sul lato nord con conseguente potenziamento della rete ecologica e dei percorsi ciclopedonali ad essa connessa.

#### **Art. 5.4 Ambiti specializzati per attività produttive (ASP1)**

1. **Definizione e articolazione.** Gli ambiti specializzati per attività produttive ASP1 sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate, o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati o di accordi sottoscritti.

Il PSC individua distintamente nella Tav. 1 i complessi di ambiti produttivi ai quali è attribuito un rilievo sovracomunale; ai restanti ambiti produttivi è attribuito un rilievo comunale.

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

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

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

4. **Articolazione degli ambiti ASP.** Il RUE, ai fini della disciplina degli interventi edilizi diretti ammissibili, provvede ad articolare gli ambiti ASP in relazione alle differenti destinazioni d'uso prevalenti (strettamente produttive ovvero prevalentemente commerciali/terziarie, ovvero logistiche...) e/o in relazione alle modalità di formazione (porzioni frutto di PUA unitari).

5. **Destinazioni d'uso.** Nel RUE vanno individuate distintamente le porzioni degli ambiti specializzati per attività produttive nei quali conservare una caratterizzazione più marcatamente manifatturiera, da quelli ove sono già prevalenti nello stato di fatto le attività commerciali o terziarie ovvero si considera ammissibile un'evoluzione in tale direzione.

Fatto salvo quanto previsto negli eventuali PUA vigenti le funzioni ammesse sono specificate dal RUE fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita di prodotti non alimentari, è ammissibile solo nelle porzioni a più marcata caratterizzazione commerciale e comunque entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale<sup>1</sup>, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale o contenute in PUA vigenti;
- l'insediamento di medie strutture alimentari è ammissibile esclusivamente nelle unità immobiliari ove siano già legittimamente in essere;
- il commercio di vicinato non è di norma ammesso nelle porzioni a caratterizzazione marcatamente manifatturiera, salvo eventuali attività preesistenti e salvo le parti degli ambiti aventi una marcata caratterizzazione commerciale; è comunque ammessa presso le attività produttive la vendita di prodotti propri entro un limite di SV da precisarsi nel RUE;
- è ammesso il commercio all'ingrosso;
- è in genere ammissibile, salvo disposizioni specifiche, la realizzazione di servizi per le imprese e i loro addetti, nonché di attività ricettive;
- la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale e in forma integrata con l'edificio produttivo; è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;

<sup>1</sup> Si riporta, in particolare, stralcio della Deliberazione del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna n.653/2005 che prevede che "L'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. deve avvenire nell'ambito del PTCP o di apposita variante allo stesso".



- non è ammesso l'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidete rilevante (RIR),
- non sono insediabili attività logistiche di grande dimensione, intendendo tali quelle che occupano un lotto con Sup. fondiaria di oltre 10.000 mq, salvo che nell'ambito sovracomunale presso il centro Merci di Lugo;
- sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali;
- sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

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

7. **Parametri edilizi ed ambientali.** Fatte salve le aree in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano fino alla scadenza delle relative convenzioni i parametri definiti dal rispettivo PUA, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali per gli insediamenti produttivi, anche distinguendo le zone a diversa densità media;

8. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi collettivi.

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

10. Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati o ambiti per nuovi insediamenti urbani. Per gli stabilimenti RIR esistenti possono essere ammessi interventi di ampliamento che comportino un potenziamento dell'attività produttiva solo se l'area di danno è interamente ricompresa nel perimetro dello stabilimento fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente secondarie e o ambiti rurali.

11. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs

334/99 e s.m., come pure nel caso di modifiche comportanti aggravio di rischio per gli stabilimenti RIR in essere, questo dovrà assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento RIR, fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente secondarie e o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.

Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs. 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, sono, disciplinati dal POC ovvero con specifica variante al POC.

#### **Art. 5.4 bis Poli funzionali (APF)**

1. **Definizione.** Ai sensi dell'art.A-15 della LR 24.3.2000 n.20, il PSC individua le parti di territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate o previste dal PSC stesso una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione (economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità), con forte attrattività di persone ed un bacino di utenza di carattere sovracomunale. In conformità al PTCP, il PSC individua come Poli funzionali:

- il polo commerciale costituito dal centro commerciale "Globo" e dal mercato su suolo pubblico (il Pavaglione e il sistema delle piazze circostanti la Rocca);
- la stazione ferroviaria ed aree limitrofe ivi compreso il campus scolastico;
- il Centro Merci Intermodale;
- l'Ospedale di Lugo.

2. **Modalità di attuazione.** Lo sviluppo di ciascuno dei suddetti Poli funzionali, nonché l'individuazione cartografica ad un maggiore livello di dettaglio, deve essere oggetto di uno specifico Accordo territoriale con la Provincia ai sensi del PTCP. Fino all'approvazione dell'Accordo territoriale, sono ammissibili, secondo la disciplina da precisare nel RUE, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e integrazione degli immobili esistenti, nonché gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma, in Programmi di Riqualificazione Urbana o in Progetti di Valorizzazione Commerciale approvati o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione delle presenti norme. Nel solo caso dei poli della Stazione del Centro Merci Intermodale il RUE può prevedere anche interventi di

realizzazione di nuovi edifici all'interno dell'ambito delle parti già urbanizzate, purché dettati esclusivamente da esigenze strettamente funzionali alle attività già oggi insediate ed entro un limite massimo di 3.000 mq di SC, esclusivamente in attesa dell'Accordo Territoriale della Provincia di Ravenna.

3. Interventi ulteriori potranno essere programmati dal POC nei termini ed entro i limiti che saranno definiti negli Accordi territoriali.

#### **Art. 5.5 Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani (ANS)**

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

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua nella Tav. 4 ambiti potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti urbani per una superficie territoriale complessiva pari a circa 415 HA

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

- a) ambiti non urbanizzati (ANS1) utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti per la residenza e i servizi, nonché per le relative dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi;
- b) ambiti non urbanizzati (ANS2) da destinare prevalentemente all'incremento delle dotazioni territoriali. Tali ambiti, qualora siano soggetti a vincoli sostanziali all'edificazione per disposizioni legislative o regolamentari sovraordinate al PSC di cui all'art 4.6 punto 7, potranno essere utilizzabili esclusivamente entro i limiti derivanti dal rispetto dei vincoli stessi.

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

- lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;

- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili;
- la realizzazione di un'offerta anche di Edilizia Residenziale Sociale secondo gli obiettivi specifici espressi al precedente art. 4.2.

4. **Destinazioni d'uso.** Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS1 sono destinati prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private che sono complementari e compatibili con la funzione residenziale. Il POC definisce per ciascun comparto le funzioni ammissibili e la quota minima, ed eventualmente massima, di funzioni non residenziali da prevedere nel PUA. Salvo disposizioni specifiche nel successivo comma 13, non sono ammissibili strutture commerciali medio-grandi e grandi; possono essere ammissibili strutture commerciali medio-piccole e centri commerciali di vicinato purché entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale<sup>2</sup>, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale.

5. **Capacità insediativa.** La capacità insediativa massima complessivamente realizzabile negli ambiti per nuovi insediamenti urbani è stabilita all'art. 4.2. Essa sarà costituita in parte da diritti edificatori attribuiti alle proprietà delle aree interessate ai sensi dell'art. 4.6, a cui potranno aggiungersi diritti edificatori trasferiti da altre aree che il Comune intenda acquisire per pubbliche finalità, nonché quote di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione comunale per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, di cui all'art. 4.2 punto 5.

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

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

- stabilisce quali parti degli ambiti per nuovi insediamenti sono da attuarsi nel periodo della sua validità ed individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione, anche 'ad arcipelago', che potranno anche comprendere porzioni di ambiti diversi, ai fini del trasferimento del relativo diritto edificatorio;

- per ciascun comparto individuato, stabilisce la capacità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante dall'indice perequativo attribuito alle aree del comparto stesso, quella attuabile per trasferimento di ulteriori diritti edificatori privati da altre aree e quella riservata all'Amministrazione comunale per pubbliche finalità. In linea di massima e salvo eccezioni motivate, UT non superiore ai valori seguenti

| <b>UT non superiore a</b> | <b>Comune</b>    |
|---------------------------|------------------|
| 0,40 mq/mq                | Comune di Lugo   |
| 0,35 mq/mq                | Altri Capoluoghi |
| 0,30 mq/mq                | Centri minori    |

- individua le aree nelle quali concentrare l'effettiva edificazione, anche attraverso trasferimenti di diritti edificatori da area ad area, e le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi;
- stabilisce la quota massima di superficie che può essere destinata a pertinenza privata degli edifici (superficie fondiaria), e la cessione gratuita al Comune di tutta la restante superficie del comparto; l'UF (calcolato come media sull'insieme delle superfici fondiarie di ciascun PUA) dovrà tendere ad essere:

| <b>UF non inferiore a</b> | <b>Comune</b>                                                                                              |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0,45 mq/mq                | Lugo                                                                                                       |
| 0,40 mq/mq                | Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Conselice, Cotignola, Fusignano, Massa Lombarda, Sant'Agata sul Santerno |
| 0,35 mq/mq                | Alfonsine (Capoluogo)                                                                                      |
| 0,30 mq/mq                | Comune di Alfonsine (centri minori)                                                                        |

- può individuare le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori, ovvero esplicita le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento;

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

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

- a) le superfici fondiarie nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori attribuiti alle proprietà del comparto;
- b) le superfici fondiarie, distinte da quelle precedenti, destinate ad ospitare la capacità edificatoria prevista dal POC per successivi trasferimenti di diritti edificatori ovvero attribuita all'Amministrazione comunale;
- c) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- d) le superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi, nel rispetto delle quantità minime di cui all'art. 4.3 punto 8 e seguenti, in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista;
- e) le superfici destinate a dotazioni ecologiche ed ambientali.

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

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

- a) negli ambiti ANS1:
  - SP minima = 25% della ST.
- b) negli ambiti ANS2: saranno realizzabili prevalentemente sistemazioni a verde, attrezzato o non attrezzato per la fruizione, attrezzature e spazi collettivi, parcheggi e altre opere di urbanizzazione primaria, altre dotazioni urbane o ecologiche, comunque entro i limiti consentiti dagli eventuali tipi di vincolo a cui l'area è soggetta.

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

11. Indirizzi e prescrizioni particolari per ciascun ambito.

Rimandando alle schede di VALSAT per quanto riguarda i limiti e le condizioni all'utilizzo degli ambiti, di seguito si specifica, con numero progressivo, la descrizione di ciascun ambito e degli obiettivi nel caso di sua eventuale utilizzazione, la capacità insediativa massima nonché gli obiettivi e le eventuali prescrizioni specifiche a cui il POC e i PUA o PdC convenzionato devono attenersi. La superficie territoriale di seguito espressa è da considerarsi solamente indicativa.

## **ALFONSINE**

ANS1(1) Comune di Alfonsine:

ST= 22,8 ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima complessiva prevista per l'intero territorio del Comune di Alfonsine, corrispondente 69.520 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

L'ambito si estende a sud dell'abitato di Alfonsine a ridosso dell'attuale margine urbano prevedendo lo sviluppo del capoluogo verso il territorio agricolo in modo da dare completezza alle aree di margine. Quest'area rappresenta la principale direttrice potenziale introdotta dal PSC utilizzabile per nuovi insediamenti di tipo residenziale. L'Ambito è interessato da rilevante rischio di liquefazione sismica. La sua eventuale attuazione dovrà farsi carico ed essere contestuale alla realizzazione di una circonvallazione sul lato sud del capoluogo. Tale infrastruttura servirà a collegare direttamente i nuovi insediamenti alla via Stroppata e potrà essere prolungata, eventualmente, in futuro, fino a raggiungere la via Rossetta. In fase di attuazione si dovrà inoltre dedicare particolare attenzione alla progettazione del nuovo margine urbano di contatto con le aree agricole a sud del capoluogo.

ANS1(2) - ANS1(6) – ANS1(7) Comune di Alfonsine:

ST= 16,7 ha ANS1 (2) - ST= 1,9 ha ANS1 (6) - ST= 0,9 ha ANS1 (7)

Superficie Territoriale Totale ST= 19,5 ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima complessiva prevista per l'intero territorio del Comune di Alfonsine, corrispondente 69.520 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato.

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

Questi ambiti costituiscono la potenziale direttrice di sviluppo urbano nella parte orientale dell'abitato di Alfonsine a ridosso del centro storico, a completamento del recente sviluppo residenziale. L'eventuale attuazione dell'ambito dovrà farsi carico di dare un più definito assetto alla porzione del capoluogo posta a sud del Senio arricchendone il sistema delle dotazioni territoriali e definire un nuovo margine urbano di mediazione tra Centro Storico e ambito rurale. Occorrerà a tal fine predisporre un disegno progettuale coordinato degli ambiti, in parte derivanti dal PRG pre-vigente (ANS1(6) e ANS1(7)) e in parte introdotti dal PSC, al fine di assicurare un disegno urbanistico coerente ed un disegno infrastrutturale di accessibilità efficiente. L'Ambiti sono interessati da rilevante rischio di liquefazione sismica.

ANS1(3) – ANS1(9) Comune di Alfonsine:

ST= 17,2 ha ANS1 (3) - ST= 7,0 ha ANS1 (9)

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima complessiva prevista per l'intero territorio del Comune di Alfonsine, corrispondente 69.520 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

Questi ambiti costituiscono la potenziale direttrice di sviluppo urbano nella parte occidentale dell'abitato di Alfonsine, a ridosso dell'attuale margine urbano, nell'area ormai interclusa tra la via Stroppata ed il recente sviluppo residenziale. Gli Ambiti sono entrambi interessati da rilevante rischio di liquefazione sismica e l'ANS1(3) è interessato anche da pericolosità del rischio idraulico P3 relativa al reticolo secondario. L'accessibilità all'ambito risulta possibile ad ovest dalla strada provinciale SP18 e a sud da via Borse. L'eventuale attuazione dovrà portare alla realizzazione di un ordinato sistema di accessibilità "a pettine" del capoluogo dalla stessa via Stroppata, minimizzando le interferenze sulla stessa, ma realizzando nel contempo un sistema gerarchizzato che alleggerisca la viabilità principale (via Reale) dei traffici locali di accesso all'abitato. L'ambito è costituito da porzioni già interessate da previsioni di PRG (ambito ANS1(9), originariamente destinato all'ampliamento delle adiacenti attrezzature sportive, esigenza di cui tuttavia non si ravvisa sul breve-medio la necessità e una cui localizzazione ottimale andrà comunque più opportunamente operata in sede di POC) e porzioni attualmente rurali (ambito ANS1(3)).

ANS1(4) Comune di Alfonsine:

ST= 2,8 ha.

Capacità insediativa massima: 9.500 mq. di SC.



Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'Ambito è interessato da rilevante rischio di liquefazione sismica e da pericolosità del rischio idraulico P3 relativa al reticolo secondario. Quest'area costituisce una piccola porzione ineditata, ma già individuata come edificabile nel PRG pre-vigente, posta nella parte nord-occidentale del centro abitato a sud della via Reale, in posizione ormai interclusa tra l'urbanizzato, le nuove previsioni introdotte dal PSC (Ambito ANS1(3)) e l'adiacente ambito ANS2(1) e ANS2(1bis) da destinarsi allo sviluppo dei servizi scolastici adiacenti.

ANS1(5) Comune di Alfonsine:

ST= 1,3 ha.

Capacità insediativa massima: 4.800 mq. di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Quest'ambito di limitate dimensioni si sviluppa nella parte nord del centro abitato. Si tratta di un'area che costituisce conferma di previsioni già presenti nel PRG pre-vigente.

ANS2(1)- ANS2(1bis) Comune di Alfonsine:

ST= 4,8 ha.

Localizzazione: ANS2(1) ambito esterno al territorio urbanizzato e ANS2(1bis) ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali;

L'ambito si estende nella parte nord-occidentale a ridosso dell'attuale margine urbano. Costituisce conferma di un'area già prevista nel PRG pre-vigente e andrà acquisita, traslandone i diritti edificatori in altri ambiti edificabili, per assicurare lo sviluppo delle dotazioni territoriali, in particolare per l'estensione e completamento del polo dei servizi scolastici. Gli Ambiti sono entrambi interessati da rilevante rischio di liquefazione sismica e da pericolosità del rischio idraulico P3 relativa al reticolo secondario.

ANS2(3) Comune di Alfonsine:

ST= 1,7 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

L'ambito si estende nella parte nord-occidentale del capoluogo a ridosso dell'attuale margine urbano. L'eventuale attuazione della previsione andrà finalizzata all'acquisizione dell'area da

destinarsi all'incremento delle dotazioni ecologiche. L'Ambito è interessato da pericolosità del rischio idraulico P3 relativa al reticolo secondario.

## **RESTANTE TERRITORIO COMUNALE COMUNE DI ALFONSINE**

ANS1(15) Comune di Alfonsine:

ST= 1,4 ha.

Capacità insediativa massima: 4.800 mq. di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito si sviluppa a Taglio Corelli e costituisce conferma di un'area già prevista nel PRG pre-vigente.

ANS2(4) Comune di Alfonsine:

ST= 1,6 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

L'ambito costituisce conferma di una previsione già prevista dal PRG pre-vigente per assicurare l'eventuale incremento delle dotazioni territoriali della località di Fiumazzo. L'Ambito è interessato da rilevante rischio di liquefazione sismica.

## **BAGNACAVALLO**

ANS1(1) Comune di Bagnacavallo:

ST= 6,1 ha.

Capacità insediativa massima: 18.300 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

L'ambito si estende a est dell'abitato di Bagnacavallo, Rappresenta una potenziale direttrice di espansione introdotta dal PSC a coronamento dello sviluppo orientale del capoluogo che appare ad oggi non ancora del tutto definito. Questa porzione può ospitare uno sviluppo di tipo residenziale caratterizzato da una media-bassa densità con funzione di margine tra il centro abitato e l'adiacente zona agricola di rilevante interesse paesaggistico. In caso di attuazione della previsione, oltre all'accessibilità dagli adiacenti ambiti posti lungo l'attuale

marginale urbano (evitando tuttavia l'utilizzo improprio di viabilità sottodimensionate di carattere esclusivamente locale), andrà previsto un accesso dalla via Forma, evitando interferenze con l'attuale viabilità provinciale a sud. L'attuazione dell'ambito dovrà tenere conto della vicinanza alla nuova viabilità provinciale, di prossima realizzazione, prevedendo quindi adeguate forme di mitigazione, da ottenersi attraverso la modellazione del terreno, un adeguato disegno dell'insediamento ovvero una congrua distanza delle funzioni sensibili dall'infrastruttura, ed escludendo comunque il ricorso a barriere acustiche prefabbricate, che determinerebbero un impatto paesaggistico negativo.

ANS1(2) Comune di Bagnacavallo:

ST= 4,6 ha.

Capacità insediativa massima: 13.800 mq di SC;

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: funzioni non residenziali e residenziali;

L'ambito è collocato nella parte occidentale del capoluogo in adiacenza all'attuale profilo del territorio urbano a sud della strada statale SS253.

Si tratta di un modesto completamento di tipo prevalentemente terziario e commerciale, in prossimità della San Vitale. È prevista una porzione destinata a residenza come completamento dell'edificazione di fronte a Via Giordano Bruno.

ANS1(3) Comune di Bagnacavallo:

ST= 3,7 ha.

Capacità insediativa massima: 12.500 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito è collocato nella parte nord-occidentale del capoluogo in adiacenza all'attuale margine del territorio urbano, in una porzione interclusa tra la via Bagnoli Inferiore ed i recenti sviluppi residenziali, di cui l'ambito costituisce il completamento. L'eventuale attuazione della previsione non dovrà interferire direttamente con la via Bagnoli, utilizzando per la propria accessibilità la viabilità già realizzata dagli adiacenti ambiti residenziali. L'Ambito è interessato da pericolosità del rischio idraulico P3 relativa al reticolo secondario.

ANS1(4) Comune di Bagnacavallo:

ST= 1,7 ha.

Capacità insediativa massima: 5.950 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

L'ambito è collocato nella parte nord del capoluogo in adiacenza all'attuale profilo del territorio urbano. Rappresenta una direttrice potenziale introdotta dal PSC.

ANS2(2) Comune di Bagnacavallo:

ST= 1,3 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali;

L'area è collocata nella parte nord-occidentale del centro urbano e si estende all'angolo tra via Bagnoli Inferiore e via Pieve Masiera.

L'eventuale attuazione dell'ambito dovrà essere finalizzata all'integrazione delle dotazioni territoriali potenziando, in particolare, il sistema degli orti urbani. Massima attenzione andrà dedicata agli aspetti paesaggistici, in considerazione della prossimità dell'area della Pieve. L'Ambito è interessato da pericolosità del rischio idraulico P3 relativa al reticolo secondario.

ANS2(6) Comune di Bagnacavallo:

ST= 2,7 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

L'area è collocata nella parte nord-ovest del centro urbano, in prossimità del cimitero, in ambito di interesse paesaggistico. L'acquisizione dell'area dovrà essere pertanto finalizzata all'incremento delle dotazioni territoriali (parcheggi e verde urbano) a servizio del cimitero, del centro storico e dell'area di interesse paesaggistico adiacente.

## **GLORIE**

ANS1(7) Comune di Bagnacavallo:

ST= 0,7 ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima prevista per la frazione, corrispondente a 2.100 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di un'area a completamento della recente edificazione, la cui accessibilità è garantita da via Vannoni e da via 2 Giugno. L'ambito ricomprende al suo interno una previsione edificatoria non attuata derivante dal PRG pre-vigente. L'Ambito è interessato da rilevante rischio di liquefazione sismica.

## **BAGNARA**

ANS1(2) Comune di Bagnara:

ST= 0,5 HA.

Capacità insediativa massima: 2.000 mq di SC.

Localizzazione: esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito si estende ad ovest dell'abitato di Bagnara, lungo via Pigno a completamento dello sviluppo nord occidentale dell'abitato. Si tratta di un ambito adiacente a un'area già prevista come edificabile nel PRG pre-vigente ed in fase di attuazione.

ANS1(3) Comune di Bagnara:

ST= 0,2 HA.

Capacità insediativa massima: 750 mq di SC.

Localizzazione: esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: ricettivo, commerciale.

Si tratta di un ambito di limitate dimensioni posto ad ovest dell'edificio lungo la strada provinciale SP 21. All'interno di tale area, in considerazione dell'elevato livello di accessibilità e visibilità, si prevede la possibilità di localizzare funzioni ricettive.

ANS2(1) Comune di Bagnara:

ST= 1,1 HA.

Capacità insediativa massima: 1.000 mq di SC.

Localizzazione: esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente incremento dotazioni territoriali;

L'ambito si estende ad est dell'abitato di Bagnara in un'area delimitata su tre lati dal tessuto urbanizzato. L'intervento dovrà essere finalizzato principalmente all'ampliamento del polo

sportivo comunale; l'eventuale quota residenziale di cui non si prevederà la traslazione in altri ambiti edificabili, dovrà essere concentrata nella parte settentrionale, a ridosso dell'edificio esistente. L'Ambito è interessato da rilevante rischio di liquefazione sismica.

ANS2(2) Comune di Bagnara:

ST= 1,6 HA.

Esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali Si tratta di un ambito posto a sud-est dell'edificio lungo viale Giuliana in fronte al campo sportivo.

## **CONSELICE**

ANS1(1) Comune di Conselice:

ST= 1,7 ha.

Capacità insediativa massima: 5.000 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito si estende a nord-est dell'abitato di Conselice, in un'area delimitata dall'abitato consolidato e dalla ferrovia. Si tratta di un ambito che costituisce conferma di un'area già prevista come edificabile nel PRG pre-vigente.

ANS1(2) Comune di Conselice:

ST= 1,8 ha.

Capacità insediativa massima: 2.600 mq.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: commerciale-terziario;

L'ambito, che costituisce conferma di una previsione del PRG pre-vigente e andrà destinato ad ospitare esclusivamente funzioni di tipo commerciale o terziarie, si estende in una zona delimitata ad ovest dal Canale dei Molini di Imola e ad est dalla ferrovia. Nella progettazione dell'area occorrerà tenere conto di un corretto inserimento paesaggistico ed una possibile valorizzazione del Canale dei Molini. La rimanente parte potrà essere destinata a nuovi insediamenti di tipo residenziale, compatibilmente con gli impatti derivanti dall'adiacente ferrovia.

ANS1(4) Comune di Conselice:

ST= 4,8 ha.

Capacità insediativa massima: 16.800 mq. di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

Questo ambito, posto a sud del capoluogo, rappresenta una direttrice potenziale di sviluppo introdotta dal PSC, in adiacenza ai nuovi comparti residenziali che sono in fase di attuazione. L'ambito è accessibile sia dalla strada comunale Frattina sia dalla nuova viabilità prevista nella pianificazione recente.

ANS1(5) Comune di Conselice:

ST= 0,6 ha.

Capacità insediativa massima: 1.700 mq. di SC.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di un'area, di limitate dimensioni, ubicata tra l'abitato consolidato e il canale dei Mulini di Imola. L'ambito costituisce conferma di un'area già prevista come edificabile nel PRG pre-vigente. L'eventuale attuazione dell'intervento deve prevedere la contestuale attuazione dell'adiacente ambito ANS2(4).

ANS2(1) Comune di Conselice:

ST= 1,6 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali;

L'ambito si estende ad est della ferrovia in un'area interclusa. Il PSC prevede di completare il sistema delle dotazioni ecologiche, acquisendo l'area ad integrazione della zona di verde territoriale realizzate o in via di realizzazione sul fronte orientale del capoluogo. L'Ambito è interessato da pericolosità del rischio idraulico P3 relativa al reticolo secondario.

ANS2(2) Comune di Conselice:

ST= 1,8 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali;

L'ambito si estende ad est della ferrovia in un'area a ridosso dell'attuale margine urbano. Il PSC prevede, in quest'area, il completamento delle dotazioni ecologiche per proseguire, così, le politiche di realizzazione dell'area di verde territoriale posta sul margine orientale del capoluogo. L'Ambito è interessato da pericolosità del rischio idraulico P3 relativa al reticolo secondario.

ANS2(3) Comune di Conselice:

ST= 1,2 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali;

Si tratta di un piccolo ambito ineditato intercluso, di limitate dimensioni, ubicato lungo il tracciato storico della via Selice. Rappresenta la conferma di un'area già prevista nel PRG pre-vigente e destinata prevalentemente all'incremento delle dotazioni territoriali. Il PSC conferma nella sostanza tale scelta; l'eventuale intervento dovrà quindi essere finalizzato all'acquisizione dell'area, che risulta collocata in una posizione particolarmente strategica (confinando a sud con una importante polarità di servizi e a nord con l'area dell'ex ospedale di cui si auspica la riqualificazione ed il riutilizzo).

ANS2(4) Comune di Conselice:

ST= 0,6 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

(Vedere descrizione **ANS1(5)**)

## **LAVEZZOLA**

ANS1(14) Comune di Conselice:

ST= 10,0 ha.

Capacità insediativa massima: 34.300 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

Si tratta di un ambito posto ad ovest del centro abitato, in adiacenza ai recenti sviluppi urbani avvenuti a ridosso del centro storico. Rappresenta la principale direttrice potenziale



introdotta dal PSC, utilizzabile per nuovi insediamenti di tipo residenziale. L'ambito, che potrà usufruire di un'accessibilità sia dai nuovi insediamenti a nord (via Rambelli, via Picci), sia da sud (via X Aprile), dovrà assicurare uno sviluppo tale da assicurare un assetto organico al fronte occidentale del centro abitato.

ANS1(17) Comune di Conselice:

ST= 1,6 ha.

Capacità insediativa massima: 4.600 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di un piccolo ambito posto a nord-est del centro abitato, a ridosso dell'attuale margine urbano lungo via Bellagrande. L'area costituisce conferma di una zona già prevista come edificabile nel PRG pre-vigente.

edificabile nel PRG pre-vigente.

ANS2(7) Comune di Conselice:

ST= 0,4 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali.

Si tratta di un piccolo ambito, di limitate dimensioni, ubicato a sud del centro storico intercluso nell'abitato consolidato da destinarsi sostanzialmente all'ampliamento dell'adiacente area di dotazioni territoriali.

## **COTIGNOLA**

ANS1(1) Comune di Cotignola:

ST= 6,8, ha.

Capacità insediativa massima: 21.700 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

Si tratta della principale direttrice di potenziale sviluppo a sud del centro abitato, oltre via Madonna di Genova, utilizzabile per nuovi insediamenti di tipo residenziale. Tale ambito andrebbe a svilupparsi in contiguità e a completamento del tessuto residenziale esistente e

risulta urbanisticamente coerente a seguito degli interventi di depotenziamento della strada provinciale, che appare attualmente sempre più dedicata al traffico esclusivamente locale.

ANS1(2) Comune di Cotignola:

ST= 4,3 ha.

Capacità insediativa massima: 8.500 mq SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Questo ambito mostra un'altra potenziale direttrice di espansione del capoluogo e rappresenta il completamento degli insediamenti di più recente sviluppo ad ovest del centro abitato e può essere destinata allo sviluppo di un tessuto residenziale di bassa o media densità edilizia.

ANS1(3) Comune di Cotignola:

ST= 2,2 ha.

Capacità insediativa massima: 7.000 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: non residenziale;

Si tratta di un ambito che si estende ad ovest, tra l'attuale margine del territorio urbano e l'area produttiva lungo via Madonna di Genova, in gran parte già attualmente edificato. All'interno di tale area, in considerazione della localizzazione e dell'elevato livello di accessibilità e visibilità che la caratterizza, si prevede esclusivamente la localizzazione di funzioni commerciali, terziarie o ricettive.

Si elencano di seguito i principali obiettivi ritenuti indispensabili all'attuazione dell'ambito:

- recuperare contestualmente all'intervento l'ex Chiesa della Madonna di Genova, il cui valore storico è stato ampiamente riconosciuto dal Ministero dei Beni Culturali, e metterla a disposizione dell'Amministrazione, a titolo gratuito, in modo che possa diventare patrimonio di tutta la comunità che potrà visitarla, non solo in occasione di eventi pubblici, ma anche prevedendo visite guidate in accordo con il proprietario;
- dotarsi di una dotazione di parcheggi pubblici più elevata rispetto agli standard previsti dal PSC, senza nessun onere di manutenzione da parte del Comune, per sopperire alle esigenze dei frequentatori del Parco Pertini;

- riqualificare interamente una vasta area alle porte di Cotignola attualmente in stato di degrado e abbandono.

ANS1(4) Comune di Cotignola:

ST= 0,7 ha.

Capacità insediativa massima: 1.300 mq di SC.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di un piccolo ambito di dimensioni ridotte posto a sud del capoluogo, lungo via Cenacchio, in posizione interclusa tra il polo sportivo comunale e recenti insediamenti residenziali. L'attuazione della previsione può contribuire al completamento degli insediamenti di più recente sviluppo.

ANS2(1) Comune di Cotignola:

ST= 0,6 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

Si tratta di modesta area posta a nord del capoluogo, in adiacenza all'ambito produttivo. L'attuazione di tale previsione andrà finalizzata all'incremento delle dotazioni di parcheggio, sopperendo alle carenze che caratterizzano tale ambito urbano.

ANS2(2) Comune di Cotignola:

ST= 4,8 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

Si tratta di un'ampia area a sud ovest del capoluogo, da destinarsi al completamento del polo sportivo comunale e del parco urbano in adiacenza alle aree di cava. L'attuazione di tale previsione dovrà contemplare un futuro sviluppo del parco in direzione del fiume Senio, a realizzare un parco fluviale con valore paesaggistico-ambientale.

ANS2(4) Comune di Cotignola:

ST= 0,5 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

Si tratta di una area di piccole dimensioni collocata a sud ovest del capoluogo da destinarsi all'incremento delle dotazioni territoriali del capoluogo.

## **BARBIANO**

ANS1(5) Comune di Cotignola:

ST= 1,0 ha.

Capacità insediativa massima: 4.000 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito si estende ad ovest del centro storico in un'area compresa tra via Antica Pieve e via Caduti della Libertà. Si tratta di una zona individuata dal PRG pre-vigente e la funzione prevista dal PSC è di tipo prevalentemente residenziale.

ANS1(7) Comune di Cotignola:

ST= 3,7 ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima prevista per il centro abitato.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito è localizzato nel settore sud occidentale, tra le vie Caduti della Libertà e Gesuita, in adiacenza al tessuto consolidato e ai più recenti sviluppi residenziali. Rappresenta la principale direttrice potenziale di sviluppo introdotta dal PSC a completamento del più recente sviluppo residenziale. L'attuazione di tale ambito dovrà contribuire alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento diretto tra via Felisio e via Molinello, a sud dei più recenti sviluppi residenziali, viabilità che permetterà di destinare via Caduti della Libertà al traffico locale.

ANS1(8) Comune di Cotignola:

ST= 3,5 ha.

Capacità insediativa massima: 10.500 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: non residenziale (attività sanitarie private e servizi connessi);

Si tratta di un ambito localizzato tra via Madonna di Genova e via Budrio, in adiacenza alla struttura sanitaria privata "Villa Maria" e destinato all'eventuale ampliamento della stessa e dei servizi ad essa connessi. L'Ambito è interessato da rilevante rischio di liquefazione sismica.

ANS2(3) Comune di Cotignola:

ST= 1,7 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

L'ambito è localizzato nel settore sud occidentale, lungo la strada provinciale SP48, in adiacenza al cimitero. In quest'area si deve prevedere un incremento delle dotazioni territoriali e in particolar modo l'ampliamento del cimitero e delle attrezzature ad esso connesse.

## **FUSIGNANO**

ANS1(1) Comune di Fusignano:

ST= 4,6 ha.

Capacità insediativa massima: 16.100 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

L'ambito che si estende a sud dell'abitato di Fusignano, a ridosso dell'attuale margine urbano, rappresenta una previsione del PRG pre-vigente ed è principalmente destinato allo sviluppo di nuovi insediamenti di tipo residenziale. La sua realizzazione si sviluppa in contiguità e a completamento delle recenti edificazioni. L'accessibilità all'ambito dovrà essere garantita sia ad ovest, dalla via Quarantola, sia a nord, dalla via Buoizzi. Similmente agli ambiti adiacenti, l'ambito è altresì chiamato a contribuire all'attuazione dell'adiacente area di parco urbano (ANS2(1)).

ANS1(2) Comune di Fusignano:

ST= 1,3 ha.

Capacità insediativa massima: 4.900 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di un'area che si estende nella parte occidentale del capoluogo in adiacenza all'attuale margine urbano. L'ambito costituisce conferma di una zona già individuata come edificabile nel PRG pre-vigente e destinata prevalentemente ad uno sviluppo residenziale. L'accessibilità all'area è data dalla viabilità presente ad ovest di via Santa Barbara ed eventualmente da una nuova viabilità da prevedersi in collegamento con quest'ultima. Similmente agli ambiti adiacenti, l'ambito è altresì chiamato a contribuire all'attuazione dell'adiacente area di parco urbano (ANS2(1)).

ANS1(3) Comune di Fusignano:

ST= 1,9 ha.

Capacità insediativa massima: 7.400 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito, di modesta dimensione, si estende nella parte occidentale dell'abitato di Fusignano, a ridosso dell'attuale margine urbano, in prossimità di viale Giuseppe Garibaldi. L'ambito rappresenta un residuo del PRG pre-vigente e, similmente agli ambiti adiacenti, è chiamato a contribuire all'attuazione dell'adiacente area di parco urbano (ANS2(1)).

ANS2(9) Comune di Fusignano:

ST= 5,2 ha

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali;

Si tratta di un vuoto intercluso a nord-est del centro storico che si estende tra via Cantagallo e via Runzi. L'ambito è la conferma di una zona destinata, secondo il PRG pre-vigente, alla realizzazione di un nuovo polo scolastico. Il PSC conferma l'area tra gli ambiti di potenziale trasformazione, destinabile in parte a dotazioni territoriali e in parte a insediamenti residenziali: l'ambito dovrà in particolare farsi carico dell'ampliamento del piazzale adiacente, realizzando una piazza attrezzata da destinarsi a funzioni di parcheggio e ad ospitare spettacoli viaggianti. L'attuazione dell'intervento è subordinato alla bonifica e alla demolizione dell'edificio incongruo presente al suo interno.

ANS1(5) Comune di Fusignano:

ST= 2,8 ha.

Capacità insediativa massima: 9.800 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

Si tratta di una direttrice di potenziale sviluppo di Fusignano introdotta dal PSC. L'ambito è individuato nella porzione nord dell'abitato. L'accessibilità all'ambito avviene lungo via Sordina.

ANS2(1) – ANS2(7) Comune di Fusignano:

ST= 7,6ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

Si tratta di un ambito posto a sud-ovest del capoluogo, destinato all'incremento delle dotazioni territoriali. Quest'ambito, in fase di avanzata realizzazione, rappresenterà il principale polmone verde del centro abitato, con funzione sia ricreativa sia, in parte, di mitigazione ambientale rispetto all'adiacente polo produttivo sovracomunale.

ANS2(2) Comune di Fusignano:

ST= 3,9 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

Si tratta di un ambito posto a nord-ovest del capoluogo, destinato all'incremento delle dotazioni territoriali. Quest'area rappresenta il nuovo affaccio del capoluogo verso il Canale dei Mulini e andrà destinata all'attuazione di un parco fluviale.

ANS2(3) – ANS2(4) Comune di Fusignano:

ST= 8,5 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

Si tratta di ambiti posti lungo il Canale dei Mulini, destinati allo sviluppo di un parco fluviale.

ANS2(8) Comune di Fusignano:

ST= 0,2 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

Si tratta un modesto ambito di cui si prevede l'acquisizione per l'ampliamento del polo scolastico adiacente.

### **LUGO**

ANS1(1) Comune di Lugo:

ST= 5,4 ha

Capacità insediativa massima: 21.200 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: commerciale-terziario;

L'ambito si estende a sud del capoluogo tra la strada provinciale SP7 e linea ferroviaria.

Si tratta di un modesto completamento destinato ad ospitare esclusivamente funzioni di tipo commerciale o terziarie, introdotto dal PSC. L'attuazione di quest'area dovrà partecipare alla realizzazione della viabilità di progetto che collega la strada provinciale Felisio alla zona ovest di Lugo, superando la linea ferroviaria. Sono ammesse anche strutture commerciali non alimentari medio-grandi entro il limite di 5.000 mq di SV nell'intero comparto.

ANS1(2) Comune di Lugo:

ST= 10,5 ha.

Capacità insediativa massima: 42.000 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

L'ambito si sviluppa nella porzione sud di Lugo, in posizione sostanzialmente interclusa tra gli insediamenti produttivi, a nord, di cui si prevede la riqualificazione e brano di tessuti residenziali sviluppatisi lungo i principali assi viari storici.

L'ambito dovrà partecipare al complessivo disegno di riassetto e sviluppo della porzione sud di Lugo insieme all'adiacente ambito ANS1 (9), all'ambito di riqualificazione AR (3) e al più importante ambito ANS1 (4), alla cui descrizione si rinvia per maggiori indicazioni.

ANS1(3) Comune di Lugo:

ST= 2,3 ha.

Capacità insediativa massima: 9.200 mq di SC.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;



Destinazione d'uso: commerciale-terziario;

L'ambito posto a nord dell'edificio si estende lungo la strada statale SS.253. Si tratta di un ambito che costituisce conferma di un'area già individuata nel PRG pre-vigente con destinazione commerciale o terziaria. In questo ambito sono ammesse anche strutture commerciali medio-grandi. Fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale e fatto salvo, la SV complessiva delle medie strutture commerciali dovrà essere contenuta entro il limite stabilito in sede di Conferenza provinciale dei servizi del 2000 ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 14/1999 e successive modifiche e integrazioni.

ANS1(4) Comune di Lugo:

ST= 46,6 ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima prevista per l'intero territorio del Comune di Lugo, corrispondente 153.340 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

L'ambito si estende a sud-est dell'abitato di Lugo, a ridosso dell'attuale margine urbano. Insieme agli ambiti ANS1 (2) e ANS1 (9) e in sinergia con l'ambito di riqualificazione AR (3), questo ambito costituisce la principale direttrice potenziale introdotta dal PSC connessa al progetto di ridisegno dell'intero quadrante meridionale del capoluogo in cui avviare processi di profonda trasformazione urbana, teso a garantire la crescita di un nuovo quartiere, ove concentrare gran parte della futura crescita del centro abitato ed importanti dotazioni urbane (tra cui un nuovo polo scolastico di rilievo comunale).

Tale sviluppo dovrà distinguersi anche per la tipologia urbanistica ed edilizia favorendo la scelta di tipologie, che attraverso una maggiore densità edilizia, permettano da un lato un risparmio di suolo e dall'altro la destinazione di ampie aree a verde e a servizi, contribuendo a realizzare un nuovo settore urbano caratterizzato da una decisa attrattività ed una chiara funzione di centralità urbana.

La tavola 4 identifica in particolare le principali scelte infrastrutturali tese ad assicurare un'adeguata accessibilità al comparto.

Inoltre la nuova pianificazione dovrà essere volta ad una valorizzazione della maglia centuriata, chiaramente leggibile in quest'ambito, che costituisce l'elemento generatore dell'intero sviluppo urbano e territoriale lughese e che dovrà indirizzare anche i futuri sviluppi. Per tali assi, il PSC prevede un riutilizzo compatibile teso a non cancellare i segni ancora presenti nel territorio (viabilità locali, viabilità, pedonale, ciclabile, percorsi verdi).

ANS1(6) Comune di Lugo:

ST= 4,4 ha.

Capacità insediativa massima: 17.800 mq di SC;

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso prevalente: commerciale- terziario;

Quest'ambito si estende nella parte orientale dell'abitato di Lugo tra viale Europa e viale Dante. Si tratta di un'area già prevista nel PRG pre-vigente. In considerazione dell'elevato livello di accessibilità (veicolare, ciclabile e in parte pedonale), ma anche della localizzazione dell'ambito (relativamente marginale al capoluogo), il PSC ne prevede l'utilizzo per funzioni non residenziali, anche caratterizzate anche da una significativa attrattività (commercio, terziario, attività legate allo spettacolo e al tempo libero).

ANS1(7) Comune di Lugo:

ST= 2,4 ha.

Capacità insediativa massima: 10.700 mq di SC.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Quest' ambito si estende nella parte orientale dell'abitato di Lugo a sud della strada statale SS253. Si tratta di un'area con destinazione d'uso residenziale che costituisce conferma del PRG pre-vigente.

ANS1(8) Comune di Lugo:

ST= 1,8 ha.

Capacità insediativa massima: 6.400 mq di SC.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Quest' ambito si estende a sud-ovest dell'abitato di Lugo al di sotto della linea ferroviaria. Si tratta di un'area con destinazione residenziale che costituisce conferma del PRG pre-vigente la cui accessibilità è garantita da via Paurosa.

ANS1(9) Comune di Lugo:

ST= 3,4 ha.

Capacità insediativa massima: 13.700 mq di SC.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Quest' ambito si estende a nord di via Lato di mezzo in una posizione interclusa tra l'edificato residenziale di via Lato e l'ambito di riqualificazione identificato dal PSC in adiacenza alla stazione ferroviaria. Tale direttrice di espansione deriva da ambiti già pianificati in sede di PRG previgente, di cui il PSC prevede un utilizzo per funzioni residenziali e compatibili, da attuarsi all'interno di un disegno complessivo e coordinato con il resto del settore meridionale del capoluogo (per maggiori indicazioni si veda la descrizione dell'ambito ANS1(4)).

ANS1(12) Comune di Lugo:

ST= 12,3 ha.

Capacità insediativa massima: 48.200 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

Quest'ambito si localizza nella porzione settentrionale del capoluogo, a sud di via Arginello. Rappresenta un'altra significativa direttrice di sviluppo, introdotta dal PSC, destinabile eventualmente ad ospitare una crescita edilizia, necessariamente più contenuta e, in questo caso, di tipo meno intensivo. Si prospetta un intervento teso a dare un assetto definitivo a questa porzione urbana, prevedendo una crescita in adiacenza ai settori già urbanizzati connessa alla realizzazione di una fascia boscata, con funzione di filtro tra il nuovo edificato e la zona produttiva sovracomunale che sorge lungo via Arginello. L'attuazione della previsione risulta quindi condizionata alla contestuale attuazione dell'ambito ANS2(2) esclusivamente destinato a dotazioni, in quanto interessato da livello di rischio idraulico P3 relativo al reticolo secondario.

ANS2(1) Comune di Lugo:

ST= 0,09 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

Quest'ambito si sviluppa in adiacenza al Parco del Loto di Lugo lungo la strada statale SS253. L'area è finalizzata all'ampliamento del parco comunale. L'Ambito è interessato da livello di rischio idraulico P3 relativo al reticolo secondario.

ANS2(2) Comune di Lugo:

ST= 9,0 ha.

(Vedi descrizione **ANS1(12)**)

ANS2(3) Comune di Lugo:

ST= 0,4 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

Quest'ambito si sviluppa in adiacenza al polo sportivo comunale lungo via Toscana. Si tratta di un'area di limitate dimensioni derivante da una previsione del PRG pre-vigente, finalizzata all'eventuale potenziamento delle attrezzature sportive.

ANS2(4) Comune di Lugo:

ST= 1,1 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali;

Quest'ambito si sviluppa nella parte orientale di Lugo a sud di via Piratello. Si tratta di un'area di limitate dimensioni derivante da una previsione del PRG pre-vigente.

ANS2(5) Comune di Lugo:

ST= 2,7 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

Quest'ambito si sviluppa nella parte orientale di Lugo a sud di via Piratello in adiacenza al polo sportivo. Si tratta di un'area derivante da una previsione del PRG pre-vigente, finalizzata all'eventuale potenziamento delle attrezzature sportive.

ANS2(6) Comune di Lugo:

ST= 0,6 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

(Vedi descrizione **ANS1 (13)**)

ANS2(7) Comune di Lugo:

ST= 16,6 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali;

Quest'ambito si sviluppa a sud di Via S. Giorgio. Si tratta di una direttrice di espansione ad esclusiva destinazione per dotazioni (laminazione).

ANS2(11) Comune di Lugo:

ST= 14,7 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

L'ambito, che si sviluppa nella fascia interclusa tra il capoluogo e l'ambito specializzato produttivo Lugo-Sant'Agata, potrà essere oggetto di acquisizioni finalizzate esclusivamente allo sviluppo delle dotazioni ecologiche (fasce boscate, vasche di laminazione, ecc.) e territoriali (potenziamento del sistema dei servizi pubblici), dei percorsi di collegamento ciclo-pedonale...

### **VILLA SAN MARTINO**

ANS1(14) Comune di Lugo:

ST= 2,0 ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima prevista per il centro abitato, corrispondente a 4.950 mq di SC pari a 45 alloggi.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Quest'ambito si sviluppa ad ovest di via Provinciale Bagnara. Si tratta di una direttrice di espansione introdotta dal PSC a completamento dell'edificato recente.

ANS1(15) Comune di Lugo:

ST= 2,1 ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima prevista per il centro abitato, corrispondente a 4.950 mq di SC pari a 45 alloggi.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Quest'ambito si sviluppa nella parte orientale della frazione, il cui accesso è garantito dalle vie Canal Ripato e Poietti. Si tratta della più sostanziale direttrice introdotta dal PSC nella frazione con destinazione d'uso residenziale.

ANS1(16) Comune di Lugo:

ST= 0,5 ha.

Capacità insediativa massima: 1.600 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Quest'ambito si estende ad est della strada provinciale SP21 nella parte settentrionale della frazione. Rappresenta una conferma di un'area già individuata nel PRG pre-vigente

### **BIZZUNO**

ANS1(17) Comune di Lugo:

ST= 2,9 ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima prevista per il centro abitato, corrispondente a 4.400 mq di SC pari a 40 alloggi.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Quest'ambito si sviluppa ad est della frazione e la sua accessibilità è garantita da via Sentiero di Bizzuno. Si tratta di una direttrice di espansione introdotta dal PSC a completamento della recente pianificazione.

### **CA' DI LUGO**

ANS1(18) Comune di Lugo:

ST= 0,4 ha.

Capacità insediativa massima: 2100 mq di SC pari a 19 alloggi.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Quest'ambito si sviluppa ad est della frazione e la sua accessibilità è garantita da via dei Maceri. Si tratta di una direttrice di espansione introdotta dal PSC a completamento della recente pianificazione.

ANS2(8) Comune di Lugo:

ST= 0,3 ha.

Localizzazione: ambito interno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali;

Quest'ambito, già previsto dal PRG pre-vigente, risulta finalizzato ad un eventuale incremento delle dotazioni territoriali, ampliando od integrando con nuove potenzialità di parcheggio, il polo dei servizi adiacente.

### **ASCENSIONE**

ANS1(19) Comune di Lugo:

ST= 0,5 ha.

Capacità insediativa massima: 1.350 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Quest'ambito si sviluppa nella parte settentrionale della frazione lungo via Ascensione. Si tratta di una direttrice di espansione con destinazione d'uso residenziale. L'attuazione della previsione dovrà farsi carico della riqualificazione del tratto di competenza del tracciato della via Ascensione e della realizzazione di un'adeguata quota di posti auto, tale da sopperire alla carenza attualmente localizzata all'intersezione con la via Fiumazzo.

ANS2(9) Comune di Lugo:

ST= 1,7 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

L'ambito che si estende nella parte settentrionale di Ascensione è previsto per un potenziamento delle dotazioni territoriali, in modo particolare per la localizzazione di un campo sportivo comunale.

### **SAN POTITO**

ANS2(12) *Comune di Lugo:*

ST= 0.35 ha.

Capacità insediativa massima: 950 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali per almeno 70%;

Quest'ambito si sviluppa nella parte settentrionale della frazione a nord della strada provinciale SP41. L'attuazione dell'ambito dovrà avvenire garantendo un'accessibile dalla via Cimitero di San Potito, oltre che, eventualmente, dalla via Palazza. Si tratta di una direttrice di espansione con destinazione d'uso residenziale che ricomprende in parte al suo interno una previsione del PRG pre-vigente.

ANS1(22) Comune di Lugo:

ST= 0,52 ha.

Capacità insediativa massima: 1.050 mq di SC

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso residenziale e funzioni correlate;

Quest'ambito si sviluppa a sud della strada provinciale SP41. Si tratta di una direttrice di espansione con destinazione d'uso residenziale introdotta dal PSC, in adiacenza all'edificato recente.

### ***SAN MARIA IN FABRIAGO***

ANS1(23) Comune di Lugo:

ST= 1,5 ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima prevista per il centro abitato, corrispondente a 2.750 mq di SC pari a 25 alloggi.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito si estende nella parte ovest della frazione. Si tratta di un intervento teso a dare un assetto definitivo a questa porzione urbana, prevedendo una crescita in adiacenza ai settori già urbanizzati. La previsione deriva in parte dal PRG pre-vigente.

ANS1(24) Comune di Lugo:

ST= 0,2 ha.

Capacità insediativa massima: 625 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito si estende nella parte sud-ovest della frazione. Si tratta di un'area a completamento della recente edificazione, la cui accessibilità è garantita lungo via Martiri di Fabriago. L'ambito deriva da una previsione del PRG pre-vigente.



## **GIOVECCA**

ANS1(25) Comune di Lugo:

ST= 1,4 ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima prevista per il centro abitato, corrispondente a 2.750 mq di SC pari a 25 alloggi.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito, a completamento della recente edificazione, si estende nella parte settentrionale di Giovecca. L'area deriva, in parte, da una previsione del PRG pre-vigente.

ANS2(10) Comune di Lugo:

ST= 1,4 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: dotazioni territoriali;

L'ambito, già previsto dal PRG pre-vigente, risulta finalizzato all'incremento delle dotazioni territoriali della frazione (attrezzature sportive).

## **S.BERNARDINO**

ANS1(26) Comune di Lugo:

ST= 2,3 ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima prevista per il centro abitato, corrispondente a 4.950 mq di SC pari a 45 alloggi.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito, a completamento della recente edificazione, si estende a sud della frazione. L'area deriva, in parte, da una previsione del PRG pre-vigente e risulta adiacente ai recenti tessuti residenziali.

## **VOLTANA**

ANS1(29) Comune di Lugo:

ST= 5,7 ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima prevista per il centro abitato, corrispondente a 18.150 mq di SC pari a 165 alloggi.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Quest'ambito, posto nella parte ovest di Voltana, rappresenta la principale direttrice di espansione introdotta dal PSC a completamento del recente sviluppo residenziale e risulta costituito da una parte attualmente ineditata e da una parte oggetto di trasformazione urbana (a seguito di demolizione degli edifici industriali dismessi). L'attuazione della direttrice è subordinata al miglioramento dell'accessibilità, a carico dell'ambito, da assicurare oltre che con la via Gobbi, anche direttamente con la via Fiumazzo a nord (possibile a fronte di interventi di riqualificazione e razionalizzazione dello spazio nell'area produttiva adiacente). L'attuazione dell'ambito dovrà inoltre coordinarsi con l'ambito ANS1(30) per la realizzazione del proprio tratto di percorso nord-sud ciclo-pedonale (ed eventualmente carrabile). L'Ambito è interessato da rilevante rischio di liquefazione sismica.

ANS1(31) Comune di Lugo:

ST= 2,5 ha.

Capacità insediativa massima: 8.800 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

Si tratta di una direttrice di espansione introdotta dal PSC nella parte ovest di Voltana al di sotto della linea ferroviaria con la quale si prevede il completamento del recente sviluppo residenziale, avvenuto a nord della ferrovia. Tra gli obiettivi da connettere a questa potenziale espansione urbana vi è la necessità di realizzare un nuovo percorso qualificato ciclo-pedonale in direzione nord-sud (ed eventualmente carrabile), creando un nuovo attraversamento della linea ferroviaria Ferrara-Ravenna, Andando così a supportare la stessa via Fiumazzo, che rappresenta attualmente l'unico collegamento nord-sud del centro abitato. L'Ambito è interessato da rilevante rischio di liquefazione sismica.

## **MASSA LOMBARDA**

ANS1(1) Comune di Massa Lombarda:

ST= 6,8 ha.

Capacità insediativa massima: 23.400 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate;

L'ambito si estende lungo via Castelletto, a sud dell'abitato di Massa Lombarda. Rappresenta una delle due potenziali direttrici di sviluppo introdotte dal PSC, in contiguità al più recente sviluppo residenziale, chiamata a determinare un più definito margine urbano nella porzione settentrionale del centro abitato. L'attuazione dovrà prevedere adeguate forme di mitigazione rispetto alle attività produttive adiacenti e dovrà avvenire contestualmente all'attuazione dell'ambito ANS2(6), che costituisce il completamento del parco urbano in fase di realizzazione con posizione baricentrica tra il centro storico e la zona di Fruges.

ANS1(2) Comune di Massa Lombarda:

ST= 6,3 ha.

Capacità insediativa massima: 22.050 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

L'ambito si estende a sud-est dell'abitato di Massa Lombarda, a ridosso dell'attuale margine urbano. Rappresenta la principale direttrice potenziale di sviluppo introdotta dal PSC a completamento del recente sviluppo residenziale. L'accessibilità all'ambito avviene ad ovest da via Celletta e ad est dalla strada provinciale SP12. L'Ambito è interessato da rilevante rischio di liquefazione sismica.

ANS1(3) Comune di Massa Lombarda:

ST= 1,0 ha.

Capacità insediativa massima: 3.500 mq di SC

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: non residenziale;

L'ambito si estende ad est di Massa Lombarda a sud della via Zaganelli, a ridosso dell'attuale margine urbano. L'eventuale attuazione di quest'ambito, che costituisce conferma di una previsione del PRG pre-vigente, va destinata, in considerazione della localizzazione dell'ambito, ad ospitare funzioni non residenziali (commerciale, terziarie, ricettive). Si dovrà comunque assicurare una bassa densità edilizia trattandosi di una zona di pregio paesaggistico con presenza di edifici di valore architettonico e tipologico – ambientale. L'Ambito è interessato da rilevante rischio di liquefazione sismica.

ANS2(1) Comune di Massa Lombarda:

ST= 0,9 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato (verde sportivo);

Destinazione d'uso: incremento dotazioni territoriali;

Si tratta di un piccolo ambito che interessa l'area a sud del polo sportivo comunale e può essere destinato all'ampliamento della zona sportiva.

ANS2(2) Comune di Massa Lombarda:

ST= 18,5 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: incremento dotazioni territoriali (dotazioni ecologiche);

L'ambito si estende a sud della strada provinciale SP253 in prossimità della strada statale SS610. In quest'area sono previste dotazioni ecologiche per realizzare una fascia di rispetto ambientale tra Fruges e la zona produttiva. Potranno trovare localizzazione vasche di laminazione, fasce boscate ed eventuali strutture di servizio anche di rilievo intercomunale.

L'attuazione di questo ambito è correlata alla previsione di espansione del polo produttivo.

ANS2(3) Comune di Massa Lombarda:

ST= 3,6 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: incremento dotazioni territoriali (parco urbano);

L'ambito si estende a nord della San Vitale in adiacenza all'area di riqualificazione dello zuccherificio. E' individuato per realizzare il completamento dell'area verde in corrispondenza della zona delle feste prevedendo il riutilizzo delle vasche dimesse dello zuccherificio adiacenti al canale dei Mulini. L'acquisizione dell'area attraverso forme di perequazione, va finalizzata essenzialmente alla valorizzazione ambientale.

ANS2(4) Comune di Massa Lombarda:

ST= 5,1 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente incremento dotazioni territoriali;

Si tratta di un ambito posto tra il margine sud dell'abitato e via Trebeghino. Nell'area il PSC prevede il completamento delle dotazioni territoriali. La quota di edificazione deve essere prevista nella porzione di ambito esterna al rischio di liquefazione.

ANS2(5) Comune di Massa Lombarda:

ST= 2,0 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: incremento dotazioni territoriali (parco urbano);

L'ambito si estende ad est di Massa Lombarda compreso tra la via Zaganelli e via Santa Lucia, a ridosso dell'attuale margine urbano. L'eventuale attuazione di quest'ambito deve servire principalmente ad uno sviluppo della direttrice orientale dell'abitato ed ad una eventuale quota di commerciale. Si deve comunque prevedere una bassa densità edilizia trattandosi di una zona di pregio paesaggistico con presenza di edifici di valore architettonico e tipologico – ambientale.

ANS2(6) Comune di Massa Lombarda:

ST= 2,2 ha.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: prevalentemente incremento dotazioni territoriali;

Si tratta di un ambito che costituisce conferma di un'area già prevista nel PRG pre-vigente, finalizzata al completamento dell'area verde del Parco Urbano adiacente e ad ospitare servizi connessi alla residenza. L'accessibilità all'ambito avviene a sud da via Castelletto. L'Ambito è interessato da livello di rischio idraulico P3 relativo al reticolo secondario.

## **SANT'AGATA SUL SANTERNO**

ANS1(1) Comune di Sant'Agata sul Santerno:

ST: 7,6 ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima prevista per il Comune di Sant'Agata, corrispondente a 14.850 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

L'ambito si estende a sud della San Vitale, a ridosso dell'attuale margine urbano, e si presenta come una dei due principali ambiti alternativi per lo sviluppo residenziale dell'abitato. Questa direttrice, a completamento del margine sud, ha come obiettivo quello di dare completezza e coerenza al sistema interno della viabilità (completando il percorso est-ovest alternativo alla San Vitale) e prevedere la valorizzazione e la riqualificazione del percorso di accesso alla stazione. Tale eventuale direttrice dovrà quindi garantire la continuità urbanistica tra la stazione stessa ed il centro urbano, nonché farsi carico della realizzazione di un adeguato sistema di laminazione delle acque per l'intera porzione meridionale dell'abitato. Si prevede una crescita in adiacenza ai settori già urbanizzati.

ANS1(2) Comune di Sant'Agata sul Santerno:

ST: 5,4ha.

Capacità insediativa massima: l'ambito può accogliere interamente la potenzialità massima prevista per il Comune di Sant'Agata, corrispondente a 14.850 mq di SC.

Localizzazione: ambito esterno al territorio urbanizzato;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni correlate (funzioni residenziali massimo 90%);

L'ambito si sviluppa a nord dell'abitato a ridosso dell'attuale margine urbano ed è accessibile sia da via Belfiore sia da via Don Antonio Penazzi, rappresenta l'altro principale ambito alternativo di sviluppo urbano e rappresenta il completamento dello sviluppo residenziale recente. L'accessibilità all'ambito deve avvenire dando continuità ai percorsi realizzati con la pianificazione più recente.

#### **Art. 5.6 Limitati interventi residenziali integrativi non localizzati**

1. *Determinazioni del PSC.* Al di fuori degli ambiti di cui all'articolo precedente, individuati come potenzialmente utilizzabili per ospitare la parte sostanziale dello sviluppo urbano, il PSC definisce una quota di capacità insediativa residenziale "disponibile" per interventi minori di ricucitura e di integrazione urbana, da utilizzare in particolare nelle località minori ove non siano stati individuati nuovi ambiti potenzialmente urbanizzabili, ma risulti congruo porsi nelle condizioni di rispondere a specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo, o di integrazione del tessuto urbano e della dotazione di servizi di base, non pre-individuabili in sede di PSC.

2. La disponibilità prevista nel presente articolo può essere utilizzata per realizzare le seguenti tipologie di singoli interventi, comunque di modesta entità, in aree interne agli ambiti urbani consolidati o strettamente contigue al loro perimetro esterno ed in modo da richiedere opere modeste di integrazione delle urbanizzazioni:

- edifici mono o bifamigliari aventi un'altezza massima di due piani fuori terra;

3. Nel quadro del dimensionamento complessivo dello sviluppo urbano definito all'art. 4.2, per questo tipo di interventi è stabilito un dimensionamento massimo per ciascun Comune. La possibilità di attivare interventi di questo tipo; in deroga alle disposizioni del RUE, è demandata al POC. In ciascuno dei POC quinquennali può essere posta in attuazione una quota di edificabilità come di seguito indicata per ciascun Comune:

| Comune                  | Potenzialità esterna agli<br>ambiti nuovo<br>insediamento | Quota in attuazione per<br>ciascun POC |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Alfonsine               | 4.500 mq di SC                                            | 2.500 mq di SC                         |
| Bagnacavallo            | 4.500 mq di SC                                            | 2.500 mq di SC                         |
| Bagnara di Romagna      | 500 mq di SC                                              | 500 mq di SC                           |
| Conselice               | 2.000 mq di SC                                            | 1.000 mq di SC                         |
| Cotignola               | 2.000 mq di SC                                            | 1.000 mq di SC                         |
| Fusignano               | 3.000 mq di SC                                            | 1.500 mq di SC                         |
| Lugo                    | 12.000 mq di SC                                           | 6.000 mq di SC                         |
| Massa Lombarda          | 2.000 mq di SC                                            | 1.000 mq di SC                         |
| Sant'Agata sul Santerno | 1.000 mq di SC                                            | 500 mq di SC                           |

4. ***Direttive al POC.*** In sede di formazione del POC, anche sulla base di una richiesta dei proprietari interessati e riferita ad uno specifico sito, il Comune procede ad una preventiva valutazione di compatibilità e selezione delle aree rispetto a una serie di criteri di coerenza urbanistica, di idoneità idrogeologica, e di sostenibilità ambientale fra i quali, quanto meno, i seguenti, che rappresentano condizioni inderogabili:

- l'area non deve presentare controindicazioni dal punto di vista dei rischi idrogeologici e sismici sulla base di specifica indagine geotecnica da presentarsi da parte dei richiedenti assieme alla domanda qualora si tratti di intervento previsto a fronte di iniziativa privata;
- il lotto non deve essere interessato da alcuno dei vincoli di natura ambientale o storico-testimoniale tra cui gli:

AP01-Aree soggette a vincolo paesaggistico

-AP02-Sistema delle aree forestali

-AP03- immobili e aree di notevole interesse pubblico

-AP04 Alberi Monumentali

-AP05-Invasi ed alvei e zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua degli strumenti di pianificazione di bacino,

-AP06-zone di particolare interesse paesaggistico ambientale

- AP07-Zone di tutela naturalistica,"di conservazione"
- AP09- Area naturali protette
- Ap10- Siti Rete Natura 2000
- SCT01-immobili e beni sottoposti a Tutela
- SCT 02- Edifici di Valore
- SCT 04 -Canali Storici
- SCT 08 -Aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche e percettive delle strutture dell'insediamento storico
- SCT 09-aree di concentrazione di materiali archeologici
- VS 02--Fasce di pertinenza fluviale e aree di ristrutturazione urbana e di recupero territoriale
- VS 03-Aree per la realizzazione di interventi idraulici strutturali
- VS 04-Aree ad alta probabilità di inondazione
- VS 05 -Distanza di rispetto dai corpi arginali e fascia di rispetto di 30 m dal piede degli argini
- VS 07-Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni-Corsi d'acqua naturali ( P3)
- VS 08-Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni-Reticolo secondario di pianura (P3) qualora non sia garantita da Relazione idrogeologica e non siano rispettate sicurezza e rischio
- VS 10-Siti contaminati -Bonifica dei suoli
- VS 11- Impianti a rischio di incidente rilevante (RIR) aree di danno
- VS 13 -Approfondimenti aree di III livello(Studio MS) e unità strutturali interferenti (studio CLE) liquefazione >di 5
- II 03-Area aeroportuale e relativa zona di tutela
- II 04- Cimiteri e relativa fascia di rispetto
- II 05\_ Depuratori, Discariche ,Centro Integrato Rifiuti , fascia di rispetto
- II 06 - Elettrodotti Media ed Alta tensione fascia di rispetto
- II 07 -Metanodotti e relativa fascia di rispetto
- II 08 -Condutture Etilene e ammoniaca e relativa fascia di attenzione



- sono rispettati i vincoli e le distanze di rispetto dalle infrastrutture lineari e dagli impianti cui all'art. 3.7;
- l'intervento è allacciabile ad una rete fognaria recapitante ad un depuratore comunale.

5. Per gli interventi rispondenti ai criteri suddetti e che rientrino nelle soglie quantitative di cui al punto 3 e nelle ulteriori soglie quantitative più restrittive eventualmente definite dal Comune per ciascun POC, viene inserita nel POC una previsione di edificazione, definendone l'esatta localizzazione, la quantità di edificazione, gli obblighi specifici dell'attuatore riguardo al completamento e o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e all'eventuale cessione delle aree necessarie ad assicurare il completamento del sistema dei servizi, nella forma di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere prima dell'approvazione del POC.

#### **Art. 5.7 Nuovi potenziali ambiti specializzati per attività produttive (ASP2)**

1. **Definizione.** I nuovi ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio potenzialmente urbanizzabili per l'insediamento di attività produttive, secondarie e terziarie. Essi si distinguono in:

- nuovi ambiti ad integrazione di ambiti specializzati di rilievo sovracomunale "strategici" (ASP2\_SS);
- nuovi ambiti ad integrazione di ambiti specializzati di rilievo sovracomunale "consolidati" (ASP2\_SC);
- nuovi ambiti ad integrazione di ambiti specializzati di rilievo comunale (ASP2\_C).

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua ambiti potenzialmente urbanizzabili per nuovi insediamenti produttivi secondari e terziari la cui estensione approssimativa è espressa al precedente art. 4.4. Per gli ambiti che rappresentano la potenziale espansione di ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, la quantità massima di effettiva attuazione, nonché le condizioni ed eventuali vincoli per l'attuazione sono dettati nell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi da sottoscrivere con la Provincia di Ravenna nonché nei suoi eventuali successivi aggiornamenti e integrazioni.

3. **Obiettivi da perseguire.** Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo di un'offerta qualificata di opportunità di sviluppo delle attività economiche e nel contempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti stessi.

In particolare, per quanto riguarda i nuovi ambiti specializzati per attività produttive “di rilievo sovracomunale strategici” (ASP2\_SS), come individuati nella Tav. 1, l’attuazione dovrà avvenire secondo i requisiti e le prestazioni di un’Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA). Per questi ambiti contestualmente al primo inserimento nel POC, dovrà essere prodotto uno studio di fattibilità tecnico-economica per la eventuale produzione in loco di energia da fonti rinnovabili o assimilate, ovvero di co-generazione, attraverso impianti pertinenti alle singole attività ovvero a servizio dell’intero ambito produttivo sovracomunale.

Per quanto riguarda gli ambiti di potenziale nuova urbanizzazione, ad integrazione di “Ambiti per attività produttive di rilievo sovracomunale consolidati” (ASP2\_SC), che sono costituiti da aree di più ridotta dimensione e rappresentano la conferma come aree urbanizzabili di aree che erano già urbanizzabili per nuovi insediamenti produttivi ai sensi del PRG previgente, l’obiettivo è quello di contribuire al raggiungimento dei requisiti e delle prestazioni di APEA compatibilmente con l’adeguamento dell’intero ambito produttivo già insediato di cui costituiscono circoscritte integrazioni.

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

- l’insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari è ammissibile entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale<sup>3</sup>, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale e le previsioni più consistenti in aree già previste come edificabili nel PRG pre-vigente che siano state validate nell’ambito delle decisioni finali della conferenza dei servizi svolta nel 2000 a livello provinciale ai sensi dell’art.7 della L.R. 14/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- è ammesso il commercio all’ingrosso;
- l’insediamento di nuove medie strutture alimentari non è ammesso;

<sup>3</sup> Si riporta, in particolare, stralcio della Deliberazione del Consiglio Regionale dell’Emilia Romagna n.653/2005 che prevede che “L’individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l’insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. deve avvenire nell’ambito del PTCP o di apposita variante allo stesso”.

- è ammessa la realizzazione di servizi per le imprese e i loro addetti e strutture ricettive;
- la residenza può essere ammessa solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale; è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR) è ammesso nelle porzioni di ambiti ASP2 individuati dall'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi da sottoscrivere con la Provincia di Ravenna;
- non sono ammesse le attività logistiche di media e grande dimensione, salvo che nell'ambito produttivo sovracomunale "strategico" presso il Centro Mercati;
- sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali, fatte salve le eventuali opere di mitigazione che si rendano opportune;
- sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

**5. Modalità attuative e parametri edilizi ed ambientali.** Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive l'attuazione avviene previa approvazione di un PUA esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POC, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed ambientali:

- UT da 0,30 mq/mq fino al massimo di 0,35 mq./mq,
- SP min = 15% della ST.

-In particolare i PUA dovranno contenere gli approfondimenti progettuali riguardo alla definizione paesaggistica dei margini degli insediamenti rispetto alla campagna e il contributo dei nuovi insediamenti allo sviluppo della rete ecologica. I PUA dovranno contenere inoltre uno studio sulla sostenibilità energetica.

-Si rimanda alle schede di VALSAT per descrizione delle caratteristiche di ciascun ambito, delle condizioni e limiti di sostenibilità per la sua eventuale utilizzazione e delle eventuali opere di mitigazione necessarie,

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

-Non potranno essere realizzati nuovi insediamenti RIR, o riconversioni di stabilimenti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani

consolidati, ambiti di riqualificazione o di integrazione del tessuto urbano, ambiti per nuovi insediamenti urbani.

-Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, qualora si insedi uno stabilimento RIR, o qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs 334/99 e s.m. questo dovrà assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento RIR, fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente secondarie e o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.

Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, sono, disciplinati dal POC ovvero con specifica variante al POC.

6. Indirizzi e prescrizioni particolari per l'attuazione degli Ambiti ASP2 SS e ASP\_SC del Comune di Bagnacavallo e Lugo

Rimandando alle schede di VALSAT e all'Accordo Territoriale per quanto riguarda i limiti e le condizioni all'utilizzo degli ambiti, si forniscono indicazioni e prescrizioni particolari da adottarsi, in sede di POC, in caso di attuazione dell'ambito:

ASP2\_SC (1) Comune di Bagnacavallo:

- l'ambito potrà essere utilizzato esclusivamente, oltre che per permettere l'ampliamento delle attività produttive adiacenti, per assicurare la rilocalizzazione di attività produttive già presenti nel territorio di Bagnacavallo e localizzate all'interno di ambiti di riqualificazione.

ASP2\_SS (1) Bagnacavallo:

- l'ambito può essere attuato per stralci, la progettazione dei singoli comparti attuativi e la realizzazione di infrastrutture viarie, dovranno comunque garantire alle proprietà eventualmente escluse dalle attuazioni, la possibilità di accedere alla principale viabilità pubblica dell'area, il mantenimento dei collegamenti con la rete irrigua per i terreni e un assetto idraulico sostenibile per l'intero ambito.

ASP2\_SC (1) Comune di Lugo:

- l'ambito potrà ospitare esclusivamente funzioni commerciali-terziarie compatibili con la residenza e attrezzature sportive e ricreative;

#### **Art. 5.8 Omissis.**

#### **Art. 5.9 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti**

1. Negli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, di cui agli artt. 5.6 e 5.7, gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine il PUA, o il progetto unitario convenzionato ove il POC consenta questa procedura, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono. Le disposizioni di cui ai punti seguenti, salvo il punto 9, si applicano inoltre anche agli interventi di trasformazione urbana negli ambiti da riqualificare AR di cui all'art. 5.3.

#### **2. Analisi del sito.**

La progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi deve essere preceduta da una esauriente caratterizzazione del sito oggetto di intervento per quanto riguarda gli agenti fisici. A tal fine va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

- localizzazione geografica dell'area geografica di intervento,
- clima igrotermico: dati climatici, intensità e stagionalità delle precipitazioni; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
- caratteristiche fisiche del sito: pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, caratteristiche idrogeologiche, ecc.;
- contesto del sito: edifici e strutture adiacenti (caratteristiche tipologiche, densità, altezze), relazione dell'area con strade esistenti, disponibilità di luce naturale; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti; altre caratteristiche rilevanti;
- alberi presenti nel sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);
- caratteristiche fisiche e funzionali delle strade al contorno dell'intervento;
- disponibilità di fonti energetiche rinnovabili; possibilità di allacciamento a reti di teleriscaldamento;
- clima/ impatto acustico prima dell'intervento;
- presenza di campi elettromagnetici.

### 3. **Efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra.**

Negli ambiti per nuovi insediamenti, la progettazione dei PUA deve tendere a recuperare il più possibile in forma 'passiva' l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro, e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico.

Sulla base dell'analisi del sito, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà essere indirizzato a:

- favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale sia disponibile anche nella stagione invernale;
- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/ raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.
- nella progettazione degli insediamenti va impiegata convenientemente la vegetazione nelle aree interne ai complessi insediativi di ogni tipo, al loro contorno e lungo le strade con il compito di limitare la diffusione delle polveri sottili.

4. In sede di PUA deve essere valutato, attraverso uno specifico studio di fattibilità la possibilità supplire almeno in parte al fabbisogno energetico del nuovo insediamento con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra (es. cogenerazione). I PUA, o i POC qualora ne assumano i contenuti, nel caso di interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione per una Su superiore a 10.000 mq. devono prevedere il teleriscaldamento con cogenerazione/rigenerazione come opzione prioritaria. In tali casi i PUA dovranno comunque prevedere idonei spazi per il passaggio di eventuali future condotte per il teleriscaldamento.

5 **Acustica.** Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Zonizzazione Acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in

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

La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali è da considerare soluzione accettabile per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, unicamente in mancanza di altre soluzioni progettuali fattibili nel caso di risanamento di situazioni preesistenti, di interventi di trasformazione urbana o di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti, mentre non è da considerare soluzione qualitativamente accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili.

**6. Inquinamento luminoso.** Ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, in particolare in conformità alle norme e procedure di cui alla LR 29-09-2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e rispettiva dalle successive ulteriori Direttive Regionali di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05 e successive modificazioni e integrazioni.

**7. Sicurezza dal punto di vista geotecnico.** Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il Quadro Conoscitivo del PSC (di cui all'art. 1.3), che sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. Il POC, stabilisce l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nelle aree degli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, oltre che in conformità alle considerazioni contenute nelle schede di ambito contenute nella VALSAT, anche mediante adeguata analisi geologica finalizzata alla definizione del giudizio di fattibilità geotecnica delle previsioni urbanistiche, di cui al punto H, del D.M. 11/03/1988 e con i contenuti di cui alla circolare regionale 1288/83. Il PUA o il progetto di intervento devono essere accompagnati da modellazione geologica e modellazione geotecnica ai sensi di legge e delle disposizioni del RUE.

**8. Smaltimento delle acque.** Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche, anche se

confluenti in via transitoria in reti miste. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche; il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque, piovane per un volume complessivo di almeno 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata.

8.bis Il consorzio di Bonifica si esprimerà puntualmente per ciascun intervento soggetto a strumento urbanistico attuativo o per interventi diretti superiori 2000 mq individuando la quota del tirante idrico di riferimento in caso di inondazione da parte dei corsi d'acqua superficiali di Bonifica.

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

Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che venga effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.



Salvo diverse indicazioni del Consorzio di Bonifica competente per territorio, nella progettazione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche che confluiscono nei canali di bonifica dovrà essere considerata in tali canali una quota del pelo libero dell'acqua pari alla massima quota dei cigli di sponda o delle sommità arginali

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

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel POC e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;
- che le modalità di gestione dei sistemi di raccolta delle acque bianche di cui al precedente comma 8 siano concordate con l'Autorità idraulica competente per il corso d'acqua ricevente;
- che la capacità di smaltimento dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

11. Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere idrauliche (ad es. di adeguamento di collettori o di scoli idraulici ovvero di opere di laminazione, ecc.), si deve intendere:

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

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

13. **Risparmio idrico.** Il POC potrà indirizzare o obbligare, nei Piani Urbanistici Attuativi la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica.

13.bis Nelle nuove previsioni urbanistiche, ai sensi dell'art.20 del Piano di Risanamento Qualità dell'Aria, in linea di massima, non potranno essere edificati nuovi insediamenti abitativi, scolastici o sanitari, a distanze inferiori alle seguenti:

- m.50 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete di base di interesse regionale, della viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale e delle strade urbane classificate dai PGTU come strade di scorrimento;
- m. 100 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come autostrade o "grande rete" di interesse nazionale/regionale.

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

#### 15. *Omissis*

16. Il Comune si riserva di inserire, in sede di RUE o di POC o di altre delibere comunali riguardanti le forme di fiscalità locale, altre disposizioni atte ad incentivare nei nuovi edifici e nell'ammodernamento di quelli preesistenti l'applicazione di criteri progettuali rivolti alla bioedilizia, al risparmio e riuso delle risorse e alla produzione locale di energia da fonti rinnovabili.

## **TERRITORIO RURALE**

### **Art. 5.10 Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione**

1. Nel territorio rurale il PSC, il RUE e il POC perseguono i seguenti obiettivi:
  - l'equilibrio idrogeologico, sia attraverso le attività agricole, sia attraverso gli interventi di manutenzione della regimazione idraulica e di ripristino delle aree degradate, in coerenza con gli strumenti di piano e regolamentari delle Autorità di Bacino competenti per territorio e con i programmi di adeguamento della rete dei canali di bonifica da parte dei rispettivi Consorzi;

- la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
- la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale, dell'efficienza della rete ecologica di cui all'art. 3.3 e in particolare la salvaguardia e miglioramento della biodiversità;
- la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse Unità di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale;
- la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili; la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole; la promozione di modelli colturali compatibili con la tutela delle risorse naturali; in particolare l'estensione delle superfici a coltura biologica o integrata ai fini del contenimento degli apporti chimici;
- lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica secondo gli indirizzi di cui all'art. 3.2; la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici;
- il riuso del patrimonio edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale non più utilizzato per l'agricoltura, per funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili;
- l'efficienza delle reti infrastrutturali, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali.

2. Il PSC, in applicazione dell'art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000, individua nei territori dei Comuni dell'Unione come due tipo di ambiti agricoli:

a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000.

b) l'ambito agricolo periurbano di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000;

3. Il PSC individua inoltre nel territorio rurale:

a) le aree di valore naturale ed ambientale soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui alla Scheda dei Vincoli.

b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;

c) le aree non agricole (e relativi edifici) specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;

- d) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;
- e) i principali impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche (ad es. cimiteri, depuratori, discariche e aeroporto).
- f) le aree destinate ad attività ricreative, ristorative e di agriturismo;
- g) i pozzi esplorativi per la ricerca, per produzione e per deposito di idrocarburi di cui all'art.3.4.10

A seguito di un'analisi di maggiore dettaglio, il RUE potrà effettuare un'individuazione più dettagliata dei nuclei abitati rurali di maggiore consistenza di cui alla lettera d).

#### **Art. 5.11 Direttive al RUE e al POC**

1. Il RUE, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000, integrate dalle seguenti direttive, disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze, anche per le funzioni non connesse con l'agricoltura che si considerino compatibili con il contesto rurale, definendone le condizioni di compatibilità; disciplina gli interventi di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, definendone i relativi parametri edilizi ed ambientali, nonché gli interventi ordinari di realizzazione delle opere di infrastrutturazione e di mitigazione ambientale
2. Salvo i casi espressamente citati nei punti seguenti del presente articolo, nel territorio rurale le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti di edifici preesistenti, sono ammesse esclusivamente per le esigenze delle attività agricole e zootecniche e per le esigenze abitative degli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP), come definiti all'art. 1.7.
3. Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, il RUE favorisce gli interventi di recupero edilizio e di riuso, in particolare degli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico testimoniale, , non solo per le esigenze delle attività agricole, degli imprenditori agricoli, dei servizi all'agricoltura e delle attività agrituristiche, ma anche per un largo ventaglio di altre destinazioni d'uso, fra le quali la residenza, le attività di servizio e terziarie, le attività culturali, ricreative, sociali, assistenziali, religiose, turistiche, ricettive, ricreative, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici.
4. Per gli edifici preesistenti non soggetti a tutela, il RUE può consentire interventi di recupero e riuso compatibili con le loro caratteristiche di sagoma e strutturali e purché non in

contrasto con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche; può essere consentita la trasformazione ad uso abitativo delle porzioni non abitative di edifici con originaria destinazione promiscua (ossia per abitazione e per servizi agricoli nello stesso edificio), mentre è esclusa in ogni caso la trasformazione ad uso abitativo di edifici con originaria destinazione interamente non abitativa.

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

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

6. Il RUE detta specifiche disposizioni tese ad assicurare che i nuovi edifici nel territorio rurale, così come anche gli interventi di ristrutturazione o rifacimento di edifici esistenti, si armonizzino, negli aspetti morfologici e nei materiali e colori delle finiture esterne, con le caratteristiche prevalenti nell'edilizia rurale tradizionale; nel caso edifici specialistici di particolari dimensioni e conformazione per i quali non sia possibile una tale armonizzazione dovranno essere prescritte le opere e gli accorgimenti per mitigare l'impatto paesaggistico, anche attraverso l'impianto di cortine alberate.

7. Va escluso l'insediamento di nuove attività produttive secondarie, pur potendosi consentire il consolidamento di quelle già insediate. Per gli impianti produttivi di cui all'art. 5.10 punto 3 lettera b) il RUE disciplina gli interventi ordinari necessari alla manutenzione e all'ammodernamento delle attività insediate, ivi compresi quegli interventi, anche in ampliamento, necessari alla riqualificazione funzionale e alla sostenibilità ambientale, all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori. Eventuali esigenze di ampliamento e sviluppo dell'attività possono essere disciplinate in sede di POC, solo laddove se ne dimostri l'effettiva necessità attraverso specifiche analisi che dimostrino l'esigenza di potenziamento produttivo delle attività in essere e sulla base di preventive valutazioni sulla sostenibilità ambientale e in particolare sull'impatto paesaggistico, previa la sottoscrizione di uno specifico accordo ex art. 18 della L.R.20/2000 che preveda anche l'impegno alla demolizione delle parti ampliate

o costruite ex-novo e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività (l'obbligo di demolizione non sussiste solo in caso di riutilizzo dei manufatti per funzioni connesse con l'agricoltura). Per ciascuna attività l'ampliamento massimo assentibile non potrà in ogni caso essere superiore al 50% della superficie del lotto già insediato alla data di adozione delle presenti norme.

8 Nel caso di cessazione e dismissione dell'attività di cui all'art. 5.10 punto 3 lettera b), come pure nel caso di impianti zootecnici dismessi, vanno ricercate le condizioni per la demolizione degli impianti, la bonifica e il ripristino ambientale del sito, ed eventualmente il suo recupero per attività turistiche, ricreative e di valorizzazione ambientale; a tal fine, in base ad un accordo con le proprietà, in sede di POC, possono essere riconosciute contropartite nella forma di un diritto edificatorio proporzionato ai costi di demolizione e bonifica.

9. Per quanto riguarda le attività commerciali, va favorita la permanenza degli esercizi di vicinato, anche nella forma di esercizi multi-servizio. E' comunque ammessa e va favorita la vendita diretta dei prodotti da parte delle aziende agricole.

10. Nelle aree che siano o vengano specificamente destinate alla valorizzazione ambientale individuate in sede di PSC o di POC, vanno consentiti gli interventi edilizi per tali funzioni, di norma attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti. Solo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano sufficienti ed idonei per le esigenze di tali attività, e fermo restando il rispetto di tutte le norme di tutela di cui al Titolo II ove applicabili, il POC può prevedere anche interventi di ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche tradizionali e locali, sulla base di un accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000 che preveda anche l'impegno alla demolizione e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività.

10 bis. Nelle aree che ospitano attività ricettive e turistiche compatibili individuate in sede di PSC o di RUE, vanno consentiti gli interventi edilizi conservativi. Solo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano sufficienti ed idonei per le esigenze di tali attività, e fermo restando il rispetto di tutte le norme di tutela di cui al Titolo II ove applicabili, si possono prevedere anche interventi di ampliamento nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche tradizionali.

11. Nei nuclei residenziali rurali di cui all'art. 5.10 punto 3 lettera d) vanno consentiti tutti gli interventi di recupero, riuso, demolizione e ricostruzione anche con eventuale ampliamento degli edifici esistenti, atti a consolidare il nucleo stesso, escludendo peraltro le nuove costruzioni in aree libere, salvo che per le esigenze delle imprese agricole di cui ai punti successivi. Per un periodo massimo di cinque anni dall' approvazione del PSC possono

essere anche ammessi interventi di nuova costruzione entro i limiti di edificabilità consentiti dal pre-vigente PRG

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

13. Per gli edifici abitativi per gli IAP e le loro famiglie, il RUE disciplina gli interventi ammissibili, con semplice titolo abilitativo, nelle aziende già dotate di abitazioni. La possibilità di realizzare edifici abitativi in aziende di nuova formazione o che comunque ne siano sprovviste potrà essere ammessa nell'ambito ad alta vocazione produttiva e dovrà essere condizionata ad una elevata dimensione minima della superficie aziendale, alla presentazione di una documentazione (Piano di ammodernamento aziendale) per usufruire di specifici contributi regionali, atta a dimostrare la congruità della richiesta rispetto ai programmi di sviluppo dell'azienda e agli investimenti previsti, nonché alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo relativa agli impegni di investimento.

14. Il RUE disciplina l'ammissibilità nel territorio rurale di impianti di produzione energetica nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010, ed escludendo le zone non idonee come individuate dalla Regione Emilia-Romagna in applicazione del suddetto Decreto.

15. Con riferimento agli allevamenti zootecnici esistenti, il RUE disciplina gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti e gli interventi, anche di ampliamento degli edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività.

16. Nell'ambito agricolo periurbano va favorito il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, anche accompagnata da attività integrative del reddito agrario dirette a soddisfare sia la domanda di strutture ricreative per il tempo libero sia a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana; questo ambito è inoltre quello più idoneo alla realizzazione di specifiche dotazioni ecologiche quali vasche di laminazione, fasce boscate e simili.

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

- infrastrutture lineari di rilievo comunale e altre dotazioni territoriali,
- attrezzature e impianti pubblici per l'ambiente, la sicurezza e la protezione civile, altri servizi generali o di pubblica utilità;
- impianti di emittenza radio-televisiva, nel rispetto del Piano provinciale di settore;
- impianti di distribuzione di carburanti e stazioni di servizio;
- impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti e nei limiti e alle condizioni stabilite nel PPGR (con esclusione dell'ambito agricolo periurbano)
- attività di gestione rifiuti non costituenti impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti, quali le stazioni ecologiche e le piattaforme ecologiche;
- attività di estrazione e di eventuale trattamento degli inerti estratti, purché disciplinate da autorizzazioni transitorie e da obblighi convenzionali per il ripristino ambientale all'esaurimento dell'attività come regolamentato dal Piano Cave Provinciale e Comunale;
- campi attrezzati per la sosta dei nomadi;
- opere di integrazione funzionale dell'aeroporto.

18. Il POC può individuare porzioni del territorio rurale da sottoporre a specifici piani o progetti di tutela, recupero e valorizzazione di particolari elementi naturali e antropici, con particolare riferimento all'attuazione delle azioni previste all'art. 3.2 e 3.3.

19. Il POC può inoltre prevedere e disciplinare

- a) l'eventuale realizzazione di nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di tipo interaziendale o industriale, e gli interventi di sviluppo di quelli esistenti. Tali interventi sono ammissibili solo a distanza di non meno di m.1000 dalle zone urbane residenziali e dagli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani, in localizzazioni dotate di una efficiente rete viabilistica, idonea a sopportare i traffici connessi all'attività. Il progetto segue una delle procedure previste dalla LR 9/99 e s.m.e.i. ovvero, nel caso in cui l'intervento



non sia previsto tra quelli ricompresi negli allegati A e B della LR citata, va accompagnato con uno studio sulla “Sostenibilità e Compatibilità Ambientale e Territoriale” dell'intervento che ne verifichi i profili di compatibilità. L'intervento è inseribile nel POC previa sottoscrizione di un Accordo ex-art.18; l'accordo deve contemplare la sottoscrizione di una convenzione che preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2 lettera c della LR 20/2000;

- b) l'eventuale realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici (con esclusione dell'ambito agricolo periurbano), previa verifica degli specifici aspetti di impatto paesaggistico e ambientale (con particolare riferimento ad un'adeguata distanza dai centri abitati e dagli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani, e alle modalità di raccolta e smaltimento delle deiezioni) e prescrivendo le conseguenti opere di mitigazione, fra le quali comunque una adeguata cortina di alberature al contorno. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2 lettera c della LR 20/00.
- c) impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili di potenza superiore al limite stabilito nel RUE, di cui al precedente punto 14 (con esclusione dell'ambito agricolo periurbano). Il progetto segue una delle procedure previste dalla LR 9/99 e s.m.e.i. ovvero, nel caso in cui l'intervento non sia previsto tra quelli ricompresi negli allegati A e B della LR citata, va accompagnato con uno studio sulla “Sostenibilità e Compatibilità Ambientale e Territoriale” dell'intervento che ne verifichi i profili di compatibilità. Tale studio, nel caso di impianti a biomassa, deve altresì attestare che l'impianto dovrà utilizzare materiale di origine locale, ossia proveniente da un raggio di distanza ragionevole. L'intervento è inseribile nel POC previa sottoscrizione di un Accordo ex-art.18; l'accordo deve contemplare la sottoscrizione di una convenzione che preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2 lettera c della LR 20/2000;”