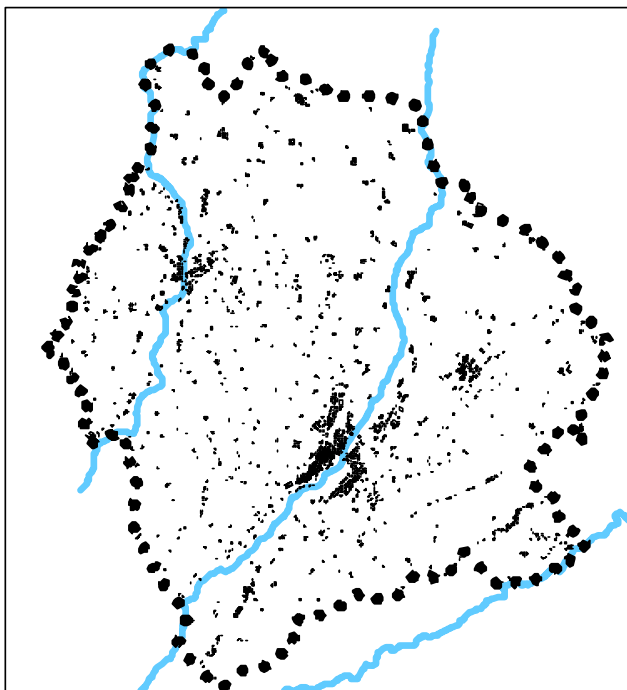


PSC - POC - RUE

Comune di Castell'Arquato



PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Redazione:

GIANFRANCO PAGLIETTINI

LUCA PAGLIETTINI

Elena Maestri, Daniela Olzi, Mina Rossi

Adozione C.C. n. 2 del 7/01/2004

Approvazione C.C. n. 21 del 26/04/2004

NORMATIVA DI APPLICAZIONE

PSC2

Aprile 2004

NORMATIVA DI APPLICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE.....	2
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1 – Pianificazione urbanistica comunale.....	2
Art. 2 – Quadro conoscitivo	2
Art. 3 – Piano Strutturale Comunale.....	3
Art. 4 – Regolamento Urbanistico ed edilizio	4
Art. 5 – Piano Operativo Comunale	5
TITOLO II – SISTEMI E AMBITI DEL TERRITORIO	7
CAPO I – SISTEMA AMBIENTALE	7
Art. 6 – Risorse naturali, paesistico-ambientali e rischi naturali.....	7
CAPO II - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	7
Art. 7 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti	7
Art. 8 – Attrezzature e spazi collettivi	8
Art. 9 – Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali e perequazione urbanistica	8
CAPO III - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’9	9
Art. 10 – Viabilità.....	9
CAPO IV – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	10
Art. 11 – Insediamenti storici e beni storico-architettonici.....	10
Art. 12 – Beni storico-testimoniali	10
CAPO V – SISTEMA DEL TERRITORIO URBANO.....	11
Art. 13 – Ambiti urbani consolidati.....	11
Art. 13 bis – Ambiti urbani da riqualificare	12
Art. 14 – Ambiti per i nuovi insediamenti	12
Art. 15 – Ambiti specializzati per attività produttive esistenti.....	14
Art. 16 – Ambiti specializzati per nuove attività produttive	14
Art. 17 – Poli funzionali.....	15
CAPO VI – SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE.....	17
Art. 18 – Aree ed ambiti del territorio rurale	17
Art. 19 – Aree di valore naturale ed ambientale.....	17
Art. 20 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	18
Art. 21 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola	18
Art. 22 – Ambiti agricoli periurbani	18
TITOLO III – LIMITI E VINCOLI ALLE TRASFORMAZIONI	19
Art. 23 – Vincoli sovraordinati.....	19
Art. 24 – Limiti derivanti dai caratteri geologici ed idrogeologici.....	19
Art. 25 – Rischio archeologico	19
Art. 26 – Rischio sismico	19

NORMATIVA DI APPLICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Pianificazione urbanistica comunale

1. La pianificazione urbanistica comunale, in coerenza agli obiettivi di cui all'art. 2 della L.R. 20/2000 (di seguito LUR), concorre alla salvaguardia e allo sviluppo sostenibile del territorio, al miglioramento delle condizioni ambientali e di qualità della vita urbana.
2. Sono elementi costitutivi e strumenti della pianificazione urbanistica comunale:
 - il Quadro conoscitivo
 - il Piano Strutturale Comunale (PSC)
 - il Piano Operativo Comunale (POC)
 - il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)
 - la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)

Art. 2 – Quadro conoscitivo

1. Il quadro conoscitivo provvede alla rappresentazione dello stato del territorio e delle sue dinamiche con particolare attenzione ai sistemi:
 - economico e sociale
 - naturale ed ambientale
 - territoriale
 - della pianificazione
2. Il quadro conoscitivo provvede altresì alla individuazione del sistema di prescrizioni e vincoli derivanti da atti e disposizioni sovraordinate.
3. Il quadro conoscitivo è elaborato ed aggiornato attraverso la concorrenza di tutte le amministrazioni pubbliche, ai sensi dell'art. 17 della LUR, e sulla base delle nuove disposizioni intervenute.
4. Gli elaborati che costituiscono il quadro conoscitivo della pianificazione urbanistica vigente sono i seguenti:

SISTEMA ECONOMICO E SOCIALE

Q1 Elementi demografici e socio-economici

SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE

Q2(a,b) Sistemi ed elementi di valore ambientale e paesaggistico

Tavola 1(a,b) Carta geologica

Tavola 2(a,b) Carta geomorfologica

Tavola 3(a,b)	Carta idrogeologica
Tavola 4(a,b)	Carta litotecnica
Tavola 5(a,b)	Edificabilità del territorio in funzione dell'assetto geologico e geomorfologico

SISTEMA TERRITORIALE

Q3(a,b)	Patrimonio edilizio rurale- Nuclei di riferimento alle schede
Q4(a,b,c,d,e,f,g,h)	Patrimonio edilizio rurale –Schede
Q5(a,b,c)	Sistema insediativo storico
Q6	Sistema del territorio urbanizzato
Q7a	Sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali Impianti e reti tecnologiche (fognatura e acquedotto)
Q7b	Sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali Impianti e reti tecnologiche (gasdotto e elettrodotti)
Q8	Sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali Servizi e attrezzature pubbliche
Q9(a,b)	Sistema delle infrastrutture per la mobilità
Q10(a,b)	Uso del suolo e caratteri del paesaggio

SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE

Q11	Sintesi della destinazione d'uso dei suoli
Q12(a,b)	Vincoli sovraordinati
Q13	Stato di attuazione del PRG vigente

5. Il quadro conoscitivo ed il suo arricchimento ed aggiornamento costituisce riferimento necessario per la definizione delle scelte di pianificazione e per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale delle trasformazioni.
6. L'arricchimento e l'aggiornamento del quadro conoscitivo costituisce attività continua della amministrazione pubblica ed è soggetto alle specifiche procedure di legge soltanto qualora assunto a riferimento di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica.
7. L'aggiornamento degli elaborati degli strumenti di pianificazione urbanistica, dovuto per assumere o modificare vincoli derivanti da nuovi atti e disposizioni intervenuti, è assunto con variante al RUE.

Art. 3 – Piano Strutturale Comunale

1. Il PSC, ai sensi dell'art. 28 e dell'Allegato alla LUR definisce le scelte strategiche di assetto e sviluppo, di tutela ambientale e storico culturale del territorio comunale.
2. E' compito del PSC:

- 2.1. Definire, sulla base dei valori e delle fragilità delle risorse naturali e antropiche, i limiti alle trasformazioni ammissibili delle diverse parti del territorio comunale;
- 2.2. Individuare il sistema delle infrastrutture ed attrezzature di rilievo territoriale;
- 2.3. Individuare il territorio urbanizzato e la sua articolazione in ambiti sulla base delle specifiche caratteristiche urbanistiche e funzionali e degli obiettivi di consolidamento e di riqualificazione;
- 2.4. Individuare il territorio urbanizzabile e la sua articolazione in ambiti stabilendone i limiti dimensionali e funzionali, le dotazioni minime e le prestazioni assegnate;
- 2.5. Individuare il territorio rurale, definirne le aree di valore naturale ed ambientale, di rilievo paesaggistico, a vocazione produttiva agricola e a vocazione periurbana, e fissare i vincoli e i limiti di compatibilità degli interventi di trasformazione ammissibili;
- 2.6. Individuare i centri storici ed il sistema degli insediamenti diffusi di valore storico-architettonico;
- 2.7. Stabilire i livelli minimi delle dotazioni territoriali da realizzare a livello comunale e quelle da prevedere all'interno di specifici ambiti.
3. Il PSC si compone dei seguenti elaborati:
 - PSC1** – Relazione illustrativa del PSC e della VALSAT
 - PSC2** – Normativa di applicazione del PSC
 - PSC3**– Progetto del territorio comunale (1:10.000)
 - PSC4** – Territorio Urbanizzato, Urbanizzabile e Rurale (1:25.000)
 - PSC5** – Relazione illustrativa della VALSAT
4. I contenuti dell'elaborato PSC1 hanno valore descrittivo per quanto attiene i Titoli A, B e C e valore di direttiva per i titoli da D in poi, nei confronti del POC e del RUE.
5. I contenuti degli elaborati PSC2 e PSC3 hanno valore prescrittivo nei confronti del POC e del RUE.

Art. 4 – Regolamento Urbanistico ed edilizio

1. Il RUE, ai sensi dell'art. 29 della LUR, contiene la disciplina generale e specifica degli interventi di trasformazione, con l'eccezione di quella relativa agli ambiti di riqualificazione e per nuovi insediamenti assegnata al POC, in conformità alle previsioni e alle presenti norme di applicazione del PSC.
2. Il RUE provvede inoltre, ai sensi del citato art. 29 ed in coerenza all'Allegato alla LUR, a:
 - 2.1. specificare la configurazione topografica delle infrastrutture ed attrezzature esistenti di rilievo territoriale individuate dal PSC;
 - 2.2. individuare e definire topograficamente le dotazioni ecologiche e territoriali esistenti di livello comunale nel territorio urbanizzato ed in quello rurale, in coerenza alle indicazioni del PSC;

- 2.3. specificare topograficamente gli ambiti individuati dal PSC nel territorio urbanizzato ed in quello rurale , nei limiti di cui in a), b) e c) del comma 2.5.1. dell'art. 4 ed articolare gli stessi in aree e normative di intervento sulla base di specifiche destinazioni e delle tipologie insediative esistenti;
 - 2.4. individuare, nell'intero territorio comunale, gli immobili di valore storico testimoniale e specificare per ciascuno di essi la categoria degli interventi di recupero ammissibili;
 - 2.5. assumere e specificare topograficamente e normativamente le disposizioni definite dalla pianificazione di settore, comunale e sovraordinata (zonizzazione acustica, pianificazione commerciale, protezione civile, ecc.)
3. Il RUE si compone dei seguenti elaborati:
- RUE1** – Relazione illustrativa
 - RUE2** – Norme di Attuazione
 - RUE3** - Progetto del territorio comunale (1:5.000)
 - RUE4** – Progetto del territorio urbano (1:2.000)
 - RUE5** – Categorie di intervento nel del centro storico (1:1.000).

Art. 5 – Piano Operativo Comunale

1. Il POC, ai sensi dell'art. 30 della LUR, individua gli interventi negli ambiti di riqualificazione e per i nuovi insediamenti da realizzare nell'arco temporale di cinque anni e ne disciplina gli interventi in coerenza alle presenti norme di applicazione del PSC ed ai sensi del comma 4 dell'art. A-12 dell'allegato alla LUR.
2. Il POC provvede inoltre, ai sensi del citato art. 30 e all'Allegato in coerenza alla LUR, a:
 - 2.1. individuare le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti ai sensi del DLgs n° 32/98;
 - 2.2. specificare ed articolare le dotazioni complessive di attrezzature e spazi collettivi fissati dal PSC;
 - 2.3. individuare e definire topograficamente le nuove dotazioni ecologiche e territoriali in coerenza alle indicazioni del PSC
 - 2.4. specificare la configurazione topografica delle nuove infrastrutture ed attrezzature di rilievo territoriale individuate dal PSC;
 - 2.5. specificare topograficamente le aree per gli interventi di cui al comma 1, provvedendo a:
 - 2.5.1. perfezionare, ove occorra, la delimitazione degli ambiti in adeguamento a:
 - a) effettiva configurazione fisica e naturale dello stato di fatto dei luoghi,
 - b) delimitazioni e partiture delle basi cartografiche,
 - c) infrastrutture ed attrezzature esistenti e previste,

- d) assetto progettuale previsto dal POC, semprechè l'eventuale incremento di Superficie territoriale non ecceda il 10% di quella definita dal PSC, da introdurre attraverso specifica variante al POC;
 - 2.5.2. modificare, ove occorra, la capacità insediativa prevista dal PSC nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) l'eventuale incremento sia contenuto nel limite del 10%, e sia introdotto attraverso specifica variante al POC;
 - b) l'intervento preveda un aumento delle aree per dotazioni territoriali, previste dal PSC per lo specifico ambito, non inferiore alla percentuale di incremento della capacità insediativa proposta dal POC;
 - 2.6. individuare eventuali ulteriori sub-ambiti all'interno degli ambiti del territorio urbanizzato individuati dal PSC, da sottoporre a P.U.A.;
 - 2.7. assumere e specificare topograficamente e normativamente le disposizioni definite dalla pianificazione di settore, comunale e sovraordinate (zonizzazione acustica, pianificazione commerciale, protezione civile, ecc.)
3. Il POC si compone dei seguenti elaborati:
- POC1** – Relazione illustrativa contenente:
- il programma delle opere e degli interventi da realizzare nel quinquennio 2004-2008
 - lo schema di assetto urbanistico degli ambiti in attuazione (1:2000) e la relativa normativa di intervento.

TITOLO II – SISTEMI E AMBITI DEL TERRITORIO

CAPO I – SISTEMA AMBIENTALE

Art. 6 – Risorse naturali, paesistico-ambientali e rischi naturali

1. Il PSC, in riferimento al Quadro conoscitivo, alla valutazione dello stato di fatto e agli obiettivi della pianificazione, individua il sistema delle risorse e dei rischi naturali e ne definisce la normativa generale nel quadro delle disposizioni relative ad ambiti specifici di cui al Capo V e al territorio rurale di cui al Capo VI e delle presenti norme.

CAPO II - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 7 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Il PSC provvede alla individuazione di massima delle aree per gli impianti tecnologici principali la cui specificazione topografica e il cui potenziamento, anche attraverso nuove localizzazioni, è affidata al POC;
2. In coerenza all'art. A-23, ed in particolare ai criteri di cui al comma 7, dell'Allegato alla LUR, i nuovi interventi edificatori sono ammessi soltanto in quanto dotati di:
 - 2.1. nel territorio urbanizzato e urbanizzabile
 - a) strade veicolari e pedonali con le caratteristiche minime che saranno stabilite dal RUE e, ove previsto dal PSC e/o dal POC, ciclabili e spazi di sosta e parcheggio
 - b) fognatura e/o impianti di depurazione dimensionati in rapporto agli insediamenti serviti
 - c) approvvigionamento idrico;
 - d) distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice e, ove esistano le reti principali, gas e telefono;
 - e) pubblica illuminazione;
 - f) verde elementare attrezzato;
 - g) allacciamenti ai pubblici servizi al diretto servizio dell'insediamento.
 - 2.2. nel territorio rurale:
 - a) strade (comunali o vicinali)
 - b) approvvigionamento idrico
 - c) smaltimento rifiuti (con parere igienico-sanitario ed ambientale dell'Autorità competente)
 - d) energia elettrica.
3. Il POC disciplina gli interventi di propria competenza, come definiti agli articoli del presente titolo, nel rispetto del comma 2 e stabilendo specifiche dotazioni infrastrutturali occorrenti nei diversi ambiti e, in particolare prevedendo:

- l'obbligo di verifica, in sede di P.U.A., della portata delle reti infrastrutturali e di ogni intervento necessario a garantire l'efficienza a seguito degli allacciamenti dei nuovi interventi;
 - la realizzazione di reti separate di fognatura, bianca e nera, in ogni ambito per nuovi insediamenti e ambito specializzato per le attività produttive di espansione;
 - la realizzazione anche per intervento, o con il concorso, dell'intervento pubblico, di impianti di depurazione, ed il potenziamento di quelli esistenti, con carico equivalente adeguato agli insediamenti serviti.
4. Il RUE definisce gli interventi ammissibili nel territorio urbanizzato ed in quello rurale in coerenza alle disposizioni del comma 2.

Art. 8 – Attrezzature e spazi collettivi

1. Il PSC può provvedere alla individuazione di massima delle aree per le attrezzature di interesse sovracomunale, la cui specificazione topografica, ed eventuale ampliamento, è affidata al RUE per l'esistente e al POC per le nuove previsioni;
2. In coerenza all'art. A-24 dell'allegato alla LUR, il PSC stabilisce quale misura minima di dotazione di attrezzature e spazi collettivi da realizzare nel territorio comunale:
 - 2.1. un valore non inferiore a 50 mq/abitante effettivo e potenziale per gli insediamenti residenziali
 - 2.2. un valore non inferiore a 100mq/100mq di superficie lorda di pavimento per gli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali;
 - 2.3. un valore non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso;
3. Il PSC stabilisce inoltre, al capo V delle presenti norme, valori minimi da realizzare in specifici ambiti del sistema insediativo, che il POC articola e specifica anche in riferimento alle tipologie di cui al comma 2 dell'art. A-24 dell'Allegato alla LUR.
4. Alla specifica individuazione nei diversi ambiti del territorio urbanizzato e rurale delle aree di cui al comma 2., provvede il RUE per quanto riguarda l'esistente e il POC per le nuove previsioni.
5. Il POC e il RUE individuano e disciplinano le aree da destinare a verde privato di compensazione ambientale

Art. 9 – Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali e perequazione urbanistica

1. Fatta eccezione per i piani particolareggiati in corso di attuazione confermati dal PSC i nuovi interventi che determinino un aumento significativo del carico urbanistico nel territorio urbanizzato e urbanizzabile devono concorrere alla

realizzazione delle dotazioni territoriali come stabilito al comma 2 dell'art. A-26 e in misura non inferiore a quella fissata al comma 3 dell'art. A-24 dell'Allegato alla LUR e precisato ai successivi commi.

2. Per aumento significativo del carico urbanistico si intende:
 - 2.1. la realizzazione di nuovi volumi superiori a 500 mc o, per le destinazioni produttive, di nuove superfici utili superiori a 200 mq;
 - 2.2 il mutamento di destinazione da usi residenziali o agricoli o produttivi o di servizio pubblico ad usi commerciali e direzionali e da usi produttivi o agricoli o di servizio a usi residenziali per superfici utili superiori a mq 300.
3. Il POC disciplina i nuovi interventi applicando il criterio della perequazione urbanistica di cui all'art.7 della LUR per il reperimento delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, secondo i parametri di cui all'art. 14.
4. Il RUE in coerenza al comma 2, precisa per le diverse tipologie d'uso e di intervento, le quote di cessione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, anche con forme di perequazione a distanza e/o monetizzazione, in coerenza a quanto stabilito ai commi 1 e 2.
5. Il RUE, al fine del miglioramento della qualità ecologico-ambientale del sistema urbano definisce specifiche disposizioni che propongono quale condizione ad ogni intervento di nuova edificazione o trasformazione con aumento di carico urbanistico, la realizzazione di sistemazioni arboree ed arbustive secondo parametri proporzionali alla dimensione dell'intervento da realizzare.

CAPO III - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Art. 10 – Viabilità

1. Il PSC individua, di massima, la rete stradale e ciclabile di maggiore rilevanza in coerenza alle previsioni della pianificazione sovraordinata, la cui specificazione topografica e la delimitazione delle relative aree di pertinenza è affidata al RUE per l'esistente e al POC per le nuove previsioni.
2. Le fasce di rispetto della viabilità sono definite in base alle previsioni del vigente Codice della Strada.
3. Il RUE individua la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile esistente di interesse locale e i relativi rispetti, e quella al diretto servizio degli insediamenti, nel territorio urbanizzato e in quello rurale. Il RUE, attraverso le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 9 incentiva la realizzazione delle fasce di ambientazione lungo le strade provinciali che attraversano il territorio comunale.
4. Il POC individua la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile di nuova previsione e i relativi rispetti e definisce inoltre, per la viabilità di interesse intercomunale esistente e di progetto, le fasce di ambientazione necessarie al coinvolgimento di queste infrastrutture nello sviluppo dei corridoi e delle reti ecologiche territoriali.

5. Il RUE definisce le caratteristiche minime della viabilità in termini dimensionali, di sicurezza e di attrezzatura.
6. Il RUE assume la viabilità panoramica individuata nell'elaborato Q9 del Quadro Conoscitivo e ne specifica le disposizioni normative in coerenza all'art. 30 delle NTA del PTCP.
7. Il RUE assume inoltre la viabilità storica individuata nell'elaborato Q5 del Quadro Conoscitivo e stabilisce le disposizioni normative atte a garantire il mantenimento, la riconoscibilità e la valorizzazione dei relativi tracciati.
8. Il POC individua la localizzazione e la disciplina degli impianti per la distribuzione dei carburanti, esistenti e di nuova realizzazione, ai sensi delle disposizioni vigenti.

CAPO IV – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 11 – Insediamenti storici e beni storico-architettonici

1. Il PSC definisce la perimetrazione del Centro storico ai sensi dell'art. A-7 dell'Allegato alla LUR e individua gli immobili di valore storico-architettonico da assoggettare alle Categorie di intervento del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo come definite ai punti c) e d) dell'Allegato 1 della L.R. 31/2002.
2. Il PSC individua gli immobili di valore storico-architettonico nel territorio urbano e rurale da assoggettare alle categorie di intervento come al comma 1.
3. Il PSC individua inoltre le infrastrutture storiche delle quali dovrà essere mantenuta la compiuta riconoscibilità e valorizzazione.
4. Il RUE provvede a precisare la configurazione topografica degli immobili di cui ai commi 1, 2, 3 e specifica, in coerenza alle previsioni del PSC, le categorie di intervento di ogni immobile all'interno del centro storico ivi compresi quelli privi di intrinseco valore storico, al fine della migliore valorizzazione e recupero del patrimonio storico.
5. Il POC può individuare e disciplinare ambiti da sottoporre ad interventi di riqualificazione attraverso PUA o interventi edilizi unitari.
6. Il POC può prevedere la formazione di Piani di Valorizzazione Commerciale finalizzati alla salvaguardia, riqualificazione e sviluppo delle attività commerciali e artigianali presenti nel Centro Storico, assumendo come riferimento il sistema degli ambiti, assi e nodi indicati nella Relazione Illustrativa del PSC.

Art. 12 – Beni storico-testimoniali

1. Il RUE individua, ai sensi dell'art. A-9 dell'Allegato alla LUR, gli immobili di valore storico-testimoniale nel territorio esterno al centro storico, e ne stabilisce le relative categorie di intervento finalizzate al recupero e alla valorizzazione del patrimonio esistente e del contesto ambientale.

CAPO V – SISTEMA DEL TERRITORIO URBANO

Art. 13 – Ambiti urbani consolidati

1. Il PSC individua gli ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale come parti del territorio urbanizzato che presentano adeguati livelli di qualità e funzionalità urbana e si articola come segue:
 - 1.1. Ambiti urbani consolidati di tipo 1,
che comprendono le aree urbane interne al centro storico di più vecchio impianto, a più elevata densità insediativa e con maggiore concentrazione di attrezzature pubbliche (scolastiche e generali)
 - 1.2. Ambiti urbani consolidati di tipo 2,
che comprendono le aree urbane di più recente insediamento, a minore densità abitativa e con maggiore concentrazione di spazi pubblici estensivi (verde pubblico e attrezzato)
 - 1.3. Ambiti consolidati dei nuclei frazionali,
che comprendono le aree a maggiore densità a concentrazione insediativa del territorio rurale
2. Il RUE può ulteriormente articolare gli ambiti urbani consolidati in sub-ambiti sulla base di specifiche destinazioni d'uso esistenti o assegnate e di peculiari caratteristiche tipologiche e di localizzazione.
3. Il RUE individua all'interno di tali ambiti le aree destinate alle dotazioni ecologiche e territoriali esistenti di livello comunale e alle loro pertinenze, attrezzature e rispetti.
4. Il RUE stabilisce la disciplina di intervento diretto in tali ambiti e sub-ambiti. In particolare:
 - 4.1. Le destinazioni d'uso ammesse devono essere compatibili con il prevalente uso residenziale e con la qualità complessiva del tessuto dal punto di vista della forma urbana, dei livelli di accessibilità e della salute pubblica in generale.
 - 4.2. Le densità edilizie sono stabilite in relazione ai caratteri della tipologia insediativa e della ubicazione dei diversi ambiti e sub-ambiti e non potranno in ogni caso superare le densità prevalenti preesistenti.
5. Il POC può individuare all'interno di tali ambiti, sub-ambiti da sottoporre a PUA, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e superare in tal caso il limite di densità edilizia di cui al comma 4.2, comunque fino ad un massimo che non superi comunque i 2,5 mc/mq o il volume o la superficie utile preesistenti. In ogni caso, tale superamento è ammissibile a fronte di proposte degli aventi titolo che prevedano interventi accompagnati da adeguati incrementi delle dotazioni territoriali, comunque superiori ai minimi prescritti.

Art. 13 bis – Ambiti urbani da riqualificare

1. **Il PSC individua gli ambiti urbani da riqualificare a prevalente destinazione residenziale, come parti del territorio incongrue dal punto di vista morfologico e funzionale con il tessuto urbano circostante.**
2. **Il POC prevede la trasformazione di tali ambiti, da sottoporre a PUA, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica da contenere nei limiti di densità edilizia stabiliti al comma 5 dell'art. 13.**

Art. 14 – Ambiti per i nuovi insediamenti

1. Il PSC individua gli ambiti per i nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale all'interno del territorio da urbanizzare, assegnando loro quale prestazione principale quella di costruire una adeguata dotazione di aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali da organizzare prevalentemente come rafforzamento delle centralità costituite dalle attrezzature e spazi pubblici esistenti e connessione ai nuovi tessuti urbani, oltrechè il rispetto di ogni altra direttiva stabilita dalla "Relazione illustrativa del PSC e della VALSAT".
2. Il PSC stabilisce la seguente disciplina generale che il POC deve applicare e specificare in tali ambiti:
 - Ambito R1
 - a) Densità territoriale non superiore a 0.5 mc/mq
 - b) Aree per le dotazioni territoriali: non inferiori al 50% della superficie territoriale dell'ambito, in aggiunta a quelle necessarie per viabilità stradale e parcheggio al diretto servizio dei nuovi insediamenti
 - c) Usi delle aree e degli insediamenti:
 - c1 – Le aree per le dotazioni territoriali saranno destinate in prevalenza all'espansione del centro scolastico esistente e alla realizzazione di un parcheggio di interscambio;
 - c2 – I nuovi insediamenti saranno destinati prevalentemente agli usi residenziali e ad essi compatibili, con le seguenti prescrizioni:
 - sono consentite destinazioni a pubblici esercizi e ad attività ricettive
 - è consentita la realizzazione di un esercizio commerciale medio-piccolo con superficie di vendita non superiore a mq 800.
 - d) le aree comprese all'interno del limite tra la fascia B di progetto e la fascia C del PAI sono soggette alle disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI.**

- Ambito R2

- a) come per ambito R1
- b) come per ambito R1
- c) Usi delle aree e degli insediamenti:

- c1 – Le aree per le dotazioni territoriali saranno destinate in prevalenza alla realizzazione di verde pubblico di ambientazione dell'edificio monumentale, di compensazione paesaggistica e di rapporto con il corso d'acqua, e di un parcheggio di interscambio
- c2 – I nuovi insediamenti saranno destinati prevalentemente agli usi residenziali e ad essi compatibili

- Ambito R3

- a) come per ambito R1
- b) Aree per le dotazioni territoriali non inferiore al 50% della superficie territoriale dell'ambito
- c) Usi delle aree e degli insediamenti
- c1 – Le aree per le dotazioni territoriali saranno destinate in prevalenza al potenziamento del centro sportivo esistente e alla realizzazione di una nuova piazza pubblica
- c2 – come per ambito R2

- Ambito R4

- a) Densità territoriale non superiore a 0.4 mc/mq
- b) come per ambito R3
- c) Usi delle aree e degli insediamenti:
- c1 – Le aree per le dotazioni territoriali saranno destinate in prevalenza alla realizzazione di un fronte urbano a verde pubblico e attrezzato
- c2 – come per ambito R2

- Ambito R5

- a) come per ambito R3
 - b) come per ambito R3
 - c) Usi delle aree e degli insediamenti
 - c1 – Le aree per le dotazioni territoriali saranno destinate alla realizzazione del nodo della viabilità
 - c2 – come per ambito R2.
3. Il POC definisce specifiche prescrizioni normative per gli ambiti P1 e P3 atte a garantire il mantenimento delle visuali aperte sul Borgo storico dalle strade provinciali ad essi adiacenti.
 4. Il POC specifica l'organizzazione e le destinazioni d'uso degli ambiti e gli interventi attuativi in conformità ai due commi precedenti, anche attraverso l'articolazione in sub-ambiti.
 5. Gli ambiti per i nuovi insediamenti soggetti a piano particolareggiato in corso saranno realizzati in conformità alle normative stabilite dai rispettivi piani particolareggiati.

Art. 15 – Ambiti specializzati per attività produttive esistenti

1. Il PSC individua gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti come parti del territorio urbanizzato.
2. Il RUE può articolare gli ambiti consolidati in subambiti sulla base di specifiche destinazioni d'uso esistenti o assegnate e di peculiari caratteristiche tipologiche e di localizzazione
3. Il RUE individua all'interno di tali ambiti le aree destinate alle dotazioni territoriali esistenti e alle loro pertinenze, attrezzature e rispetti.
4. Il RUE stabilisce la disciplina di intervento diretto in tali ambiti conto che:
 - 4.1. Le destinazioni d'uso residenziali sono ammesse esclusivamente in quanto funzionali alla custodia e sorveglianza dell'attività produttiva:
 - 4.2. Le densità edilizie sono stabilite in base alla specificità funzionale e al contesto localizzativo dei diversi ambiti e non potranno eccedere: 0,6 mq/mq negli ambiti per attività industriali e artigianali esistenti e nel limite di un rapporto di copertura non superiore al 55%;
5. Il POC individua all'interno di tali ambiti le aree destinate alle nuove dotazioni territoriali e alle loro pertinenze, attrezzature e rispetti:
6. Il POC può individuare, all'interno degli ambiti per attività industriali e artigianali esistenti, sub-ambiti da sottoporre a PUA anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, e superare in tal caso il limite di densità edilizia di cui al comma 4.2, comunque fino ad un massimo di 0,7 mq/mq e rimanendo fermo il rapporto di copertura ivi fissato.

Art. 16 – Ambiti specializzati per nuove attività produttive

1. Il PSC individua gli ambiti specializzati per nuove attività produttive all'interno del territorio da urbanizzare, assegnando i seguenti limiti di densità insediativa e di dotazioni territoriali :
 - ambiti P1 e P3 (a destinazione industriale e artigianale):
 - a) Densità territoriale non superiore a 0.35 mq/mq;
 - b) Aree per dotazioni territoriali non inferiori al 20% della superficie territoriale di cui non oltre la metà assolvibili con perequazione a distanza e/o monetizzazione, in aggiunta a quelle necessarie per la viabilità stradale;
 - c) Aree a verde privato non inferiori al 20% della superficie territoriale, da concentrare in assoluta prevalenza verso la viabilità di interesse sovracomunale adiacente per le finalità di cui al comma 4 dell'art.10;
 - d) Accessibilità veicolare:
 - un solo accesso dalla strada provinciale "Castellana" e uno solo dalla provinciale "Salsediana" per P1;
 - un solo accesso, oltre a quello esistente, sulla strada provinciale per P3.
 - ambito P2 (a destinazione industriale e artigianale):
 - a) Densità territoriale non superiore a 0.45 mq/mq;

- b) Aree per dotazioni territoriali non inferiori al 15% della superficie territoriale;
- ambito T1 (a destinazione alberghiera e residenziale):
 - a) Densità territoriale non superiore a 1 mc/mq;
 - b) Aree per dotazioni territoriali non inferiori a 1 mq/mq di superficie utile alberghiera e a 30 mq/100 mc di volume residenziale, assolvibili con perequazione a distanza e/o monetizzazione;
 - c) Aree a verde privato non inferiori al 40% della superficie fondiaria;
 - d) Quota massima di usi residenziali: non superiore al 40% del volume massimo consentito.
- 2. Il POC specifica l'organizzazione degli ambiti e disciplina gli interventi attuativi, anche attraverso l'articolazione in sub-ambiti, nel rispetto delle direttive stabilite dalla "Relazione Illustrativa del PSC e della VALSAT".
- 3. Il POC specifica la destinazione d'uso degli ambiti con particolare riferimento alle attività artigianali e della piccola industria connesse alle specificità economiche del territorio di Castell'Arquato.
- 4. Il POC prevederà che l'ambito soggetto a piano particolareggiato in corso (aree dell'ambito P2 e limitrofe in R2) sia assoggettato a variante e adeguato alle disposizioni della nuova strumentazione urbanistica.

Art. 17 – Poli funzionali

- 1. Il PSC individua i poli funzionali e ne definisce le caratteristiche funzionali generali e i limiti insediativi articolati ai commi che seguono.
- 2. Il POC prevede l'attuazione dei poli funzionali in coerenza alle direttive stabilite dalla "Relazione Illustrativa del PSC e della VALSAT".
- 3. Il polo funzionale di riqualificazione termale è destinato al recupero e alla valorizzazione del sistema salutistico-termale integrato con la fruizione territoriale ambientale del territorio circostante, attraverso gli interventi che dovranno essere contenuti i seguenti limiti di densità territoriale:
 - per le attrezzature termali = mc 15.000
 - per le attrezzature ricettive alberghiere e salutistiche, sportive = mc 50.000
 - per le attività turistico-commerciali e turistico-residenziali = mc 20.000 (i valori comprendono il patrimonio edilizio esistente)
- 4. Il polo specialistico per lo sport e lo svago F1 è destinato alla realizzazione di attrezzature sportive e ludiche a basso impatto nel rispetto dei seguenti limiti:
 - le aree edificate e quelle a pavimentazione impermeabile non potranno superare rispettivamente il **4%** e il **30%** dell'area totale di intervento;
 - le aree a pavimentazione semipermeabile non potranno superare il **20%** dell'area totale di intervento.

5. Il polo specialistico per lo sport e lo svago F2 è destinato alla realizzazione di attività sportive, di aree per la sosta camper e di una struttura per l'intrattenimento e lo spettacolo, nel rispetto dei seguenti limiti:
- le aree edificate e quelle a pavimentazione impermeabile non potranno superare rispettivamente il 10 e il 15% dell'area totale di intervento;
 - le aree a pavimentazione semipermeabile non potranno superare il 45% dell'area totale di intervento.

CAPO VI – SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE

Art. 18 – Aree ed ambiti del territorio rurale

1. Il PSC individua le aree e gli ambiti del territorio rurale, sulla base delle risorse naturali, paesistico-ambientali, dei rischi e delle preesistenze, delle previsioni della pianificazione sovraordinata e degli obiettivi di tutela e valorizzazione, li articola in:
 - aree di valore naturale ed ambientale
 - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
 - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
 - ambiti agricoli periurbani
2. Il RUE può articolare in sub-ambiti gli ambiti individuati dal PSC, per realizzare il migliore coordinamento tra caratteri ambientali, condizioni idrauliche ed idrogeologiche e trasformazioni ammissibili.
3. Il RUE, in coerenza agli articoli che seguono, disciplina gli interventi nei diversi ambiti ed aree del territorio rurale finalizzati alla realizzazione di nuovi edifici per le esigenze delle aziende agricole, o al recupero per funzioni non connesse all'agricoltura, o alla sistemazione di aree di pertinenza e alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale. Il RUE prescrive inoltre idonei limiti di rispetto del territorio urbanizzato dagli insediamenti di allevamenti animali e dallo spandimento di liquami.

Art. 19 – Aree di valore naturale ed ambientale

1. Il PSC individua le aree di valore naturale ed ambientale che il RUE disciplina in conformità alle disposizioni della pianificazione sovraordinata; in particolare:
 - a. Per le aree interessate dalle fasce A e B del PAI (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino), le specifiche norme dello stesso PAI e quelle di cui al capo 3° delle NTA del PTCP
 - b. Per le aree interessate dalla fascia di integrazione fluviale, l'art. 17 delle NTA del PTCP
 - c. Per le aree coperte da vegetazione boschiva, l'art. 11 delle NTA del PTCP
 - d. Per le aree dei calanchi in erosione attiva, l'art. 21 delle NTA del PTCP
 - e. Per le aree interessate dal sistema dei crinali, l'art. 22 delle NTA del PTCP
 - f. Per le zone di tutela naturalistica, l'art. 20 delle NTA del PTCP
 - g. Per le aree interessate dalla riserva del piacentiano, l'art. 37 del PTCP.
2. In particolare, per le aree di cui al punto g, il Comune provvederà attraverso il POC alla elaborazione di uno specifico studio, da fornire quale indirizzo per la elaborazione del Piano Territoriale della Riserva, finalizzato a definire:

- il sistema della accessibilità veicolare e dei percorsi pedonali e ciclabili ai punti di eccellenza del territorio del turismo culturale, termale ed ambientale;
- il sistema della “accoglienza”, dei relativi punti di forza e delle fragilità esistenti, dei luoghi strategici da sviluppare e da implementare;
- le strategie di inserimento dell’offerta nell’area vasta della collina provinciale ed interprovinciale;
- il programma degli interventi e le relative priorità.

Art. 20 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

1. Il PSC individua gli ambiti agricoli di valore paesaggistico che il RUE disciplina in conformità alle disposizioni di cui all’art. 18 delle NTA del PTCP.

Art. 21 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

1. Il PSC individua gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola che il RUE disciplina in riferimento all’art. A-19 dell’Allegato alla LUR, attraverso disposizioni rivolte a favorire lo sviluppo e la riorganizzazione delle aziende e le attività di servizio e complementari, con particolare attenzione alle aziende vitivinicole, regolamentando gli insediamenti esistenti non connessi ai caratteri agricoli e rurali ed evitando l’insediamento di nuovi edifici per attività urbane e incompatibili.

Art. 22 – Ambiti agricoli periurbani

1. Il PSC individua gli ambiti agricoli periurbani in adiacenza ai principali centri urbani, cui viene assegnata la prestazione di miglioramento della qualità ambientale urbana e della offerta turistica, oltre al mantenimento della conduzione agricola.

TITOLO III – LIMITI E VINCOLI ALLE TRASFORMAZIONI

Art. 23 – Vincoli sovraordinati

1. Il PSC individua le aree e gli immobili, le infrastrutture e le attrezzature soggette ai rispetti e alle tutele stabilite da leggi e atti amministrativi sovraordinati, che il RUE disciplina in conformità a tali leggi e atti

Art. 24 – Limiti derivanti dai caratteri geologici ed idrogeologici

1. I limiti e le prescrizioni alle trasformazioni stabiliti nello studio geologico ed idrogeologico fanno parte integrante della presente normativa del PSC e devono essere applicate ed espressamente richiamate in sede di ogni intervento di trasformazione nel territorio comunale.

Art. 25 – Rischio archeologico

1. Il PSC individua le aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti.
2. Gli interventi di trasformazione che prevedano attività di scavo nelle aree di cui al comma 1, così come nei centri storici, nella urbanizzazione degli ambiti soggetti a POC e nelle aree interessate da nuovi tracciati di viabilità veicolare, devono essere preceduti da indagini archeologiche condotte di concerto con la competente Soprintendenza.

Art. 26 – Rischio sismico

1. La edificazione nel territorio comunale, classificato nella categoria 3 di rischio sismico, deve essere adeguata alle disposizioni di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 32/4 del 20 marzo 2003, alla Deliberazione G.R. n° 1435/2003 e ad ogni ulteriore disposizione che dovesse intervenire anche in materia di protezione civile.