



PIANO URBANISTICO GENERALE

COMUNE DI ROTTOFRENO
PROVINCIA DI PIACENZA

committente

Amministrazione Comunale di Rottofreno

sindaco e assessore all'urbanistica

dott. arch. Paola Galvani

responsabile settore urbanistica

arch. Andrea Paltrinieri

consulente

geom. Enrica Sogni

progettista

dott. arch. Filippo Albonetti

collaboratori

dott. arch. Laura Gazzola

dott. arch. Matteo Tagliaferri

dott. Martina Merendino

analisi geologiche, sistema naturale e Valsat

dott. geol. Filippo Lusignani

collaboratori

dott. arch. Giorgia Spallazzi

geom. Andrea Leccacorvi



Assunto con

D.G.C. n° 108 del 05/08/2021

Adottato con

D.C.C. n° 60 del 19/11/2022

Approvato con

D.C.C. n° 33 del 31/07/2025

PIANO URBANISTICO GENERALE

DISCIPLINA

luglio 2025

D

COMUNE DI ROTTOFRENO

PIANO URBANISTICO GENERALE**DISCIPLINA**

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
<i>CAPO 1 – GENERALITA’</i>	<i>4</i>
art 1. Natura ed oggetto del piano.....	4
art 2. Elaborati costitutivi del PUG	4
art 3. Generalità	6
art 4. Rapporto con il Regolamento Edilizio.....	7
art 5. Monitoraggio del piano	7
<i>CAPO 2 – DEFINIZIONE DI USI, PARAMETRI E MODALITA’ DI INTERVENTO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO</i>	<i>8</i>
art 6. Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi	8
art 7. Categorie funzionali d’uso – mutamento destinazione d’uso	8
art 8. Usi temporanei.....	10
art 9. Strumenti d’attuazione del PUG	11
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO	13
<i>CAPO 1 – INCENTIVI URBANISTICI PER IL RIUSO E LA RIGENERAZIONE URBANA ED EDILIZIA</i>	<i>13</i>
art 10. Complessi edilizi degradati e dismessi	13
art 11. Recupero e rifunionalizzazione degli edifici degradati e dismessi.....	13
art 12. Demolizione e delocalizzazione degli edifici degradati e dismessi	15
art 13. Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici	16
<i>CAPO 2 – DISPOSIZIONI PER L’INCREMENTO DELLA RESILIENZA DEL TERRITORIO.....</i>	<i>17</i>
art 14. Riuso e rigenerazione urbana e dell’edificato – tipologia delle trasformazioni	17
art 15. Criteri prestazionali e valutazione del Beneficio pubblico.....	19
art 16. Disposizioni rivolte alla riduzione dei rischi idraulici.....	20
Art. 16 bis Riduzione rischio sismico	21
art 17. Misure per la conservazione della permeabilità dei suoli, per il trattamento degli spazi liberi e il potenziamento del sistema vegetazionale	22
art 18. Misure per la gestione del ciclo delle acque naturali e artificiali	23
art 19. Misure per la gestione dei rifiuti.....	24
art 20. Misure per il contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili – bonus Casa Green.....	24

art 21.	Misure per il contenimento dell'inquinamento atmosferico e acustico.....	24
art 22.	Aree di rinaturazione spontanea	25
TITOLO III – INDIRIZZI E DISCIPLINA DELLE INVARIANTI DI PIANO		26
art 23.	Assetto del territorio	26
CAPO 1 – INVARIANTI STRUTTURALI.....		26
art 24.	Infrastrutture per la mobilità: assunzione delle determinazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata e previsioni progettuali del PUG.....	26
art 25.	Percorsi escursionistici, tematici e assi ciclopedonali	28
art 26.	Insedimenti di rilievo sovracomunale.....	28
art 27.	Polo funzionale ad alta concentrazione di servizi di livello comunale	29
art 28.	Trasformazioni in corso - attuazione del PSC nel periodo transitorio	30
art 29.	Procedimenti Unici ex art 53 LUR.....	31
CAPO 2 – RETE ECOLOGICA LOCALE		31
art 30.	Rete ecologica locale.....	31
art 31.	Direttrici per lo sviluppo urbano	33
art 32.	Direttrici per lo sviluppo dei tessuti produttivi PPC	34
TITOLO IV – DISCIPLINA DEI TESSUTI STORICI STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE NON URBANE.....		36
art 33.	Disciplina particolareggiata tessuti storici ed edifici di interesse storico architettonico, culturali e testimoniali	36
art 34.	Destinazioni d'uso nei tessuti storici e per gli edifici di interesse storico-architettonico - aspetti commerciali.....	43
TITOLO V –TERRITORIO URBANIZZATO		45
art 35.	Territorio urbanizzato – parti di città omogenee e tipologia di individuazione	45
CAPO I - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI		47
art 36.	Tessuti di primo impianto	47
art 37.	Tessuti di addizione	48
art 38.	Tessuti pianificati.....	50
art 39.	Tessuti recenti	52
art 40.	Tessuti da completare	54
art 41.	Verde privato	56
art 42.	Tessuti che hanno perso riconoscibilità della struttura storica-insediativa originaria	56
Art 42 bis –	Aree di riqualificazione urbana.....	57
CAPO 2 – TESSUTI PRODUTTIVI.....		58

art 43.	Tessuti specializzati per attività produttive.....	58
art 44.	Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali	59
art 45.	Tessuti specializzati per attività produttive interni ai tessuti residenziali ..	61
TITOLO VI – QUALIFICAZIONE CITTA’ PUBBLICA.....		63
art 46.	Dotazioni territoriali	63
art 47.	Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....	64
art 48.	Attrezzature e spazi collettivi	65
art 49.	Standard urbanistici per attrezzature e spazi collettivi	67
art 50.	Dotazioni ecologiche e ambientali	69
art 51.	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali.....	70
TITOLO VII – DISCIPLINA TERRITORIO RURALE.....		73
art 52.	Identificazione, obiettivi e usi nel territorio rurale	73
CAPO 1. – INSEDIAMENTI E FUNZIONI NON CONNESSE ALLE ATTIVITA’ AGRICOLE.....		74
art 53.	Nuclei in territorio rurale	74
art 54.	Insediamenti produttivi isolati	75
art 55.	Impianti fissi di lavorazioni inerti	76
art 56.	Interventi non connessi alle attività agricole	77
art 57.	Interventi edilizi non connessi all’attività agricola – recupero patrimonio edilizio esistente	78
CAPO 2. – INTERVENTI CONNESSI ALLE ATTIVITA’ AGRICOLE.....		80
art 58.	Interventi edilizi per funzioni connesse alle attività agricole	80
art 59.	Interventi per attività agrituristiche	82
CAPO 3. – VALORIZZAZIONE E TUTELA PAESAGGI LOCALI.....		83
art 60.	Paesaggi locali	83
art 61.	Formazioni lineari	86
TITOLO VIII - VINCOLI E TUTELE		87
CAPO I – TAVOLE E SCHEDE DEI VICOLI		87
art 62.	Tavole e Schede dei vincoli	87
CAPO 2 – DISPOSIZIONI DI COMPETENZA COMUNALE		87
art 63.	Zone di rispetto stradale.....	87
art 64.	Impianti emittenza radiotelevisiva	89
ALLEGATI		90
1 - Scheda Tecnica Dismessi di cui all’art.10		90

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 – GENERALITA'

art 1. Natura ed oggetto del piano

1. Il Piano è lo strumento di pianificazione generale che sulla base e in coerenza con le risultanze delle analisi di Profilo e conoscenze e della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT), delinea per l'intero territorio comunale, a tempo indeterminato, gli obiettivi e le strategie per dare attuazione ai principi indicati dalla LR 24/2017.
2. Il Piano è redatto secondo le disposizioni della LR 24/2017 in conformità con i vigenti strumenti di pianificazione comunali, e regionali.
3. La Tavola dei vincoli raccoglie e restituisce le prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali che gravano sul territorio, ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della LR 24/2017.
4. Oltre a quanto sopra specificato, il Piano ha effetti conformativi del territorio limitatamente agli interventi di riuso e rigenerazione urbana attuabili tramite intervento diretto secondo la presente Disciplina.
5. I Permessi di Costruire rilasciati o le SCIA e le CILA presentate anteriormente alla data di adozione del PUG, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge.
6. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi edilizi con procedura diretta, non comportante l'approvazione di Accordi Operativi, deve attenersi alle prescrizioni delle presenti Norme, oltre che del Regolamento Edilizio.
7. A decorrere dalla data di entrata in vigore del PUG, come previsto dall'art. 46 della L.R. 24/2017, i precedenti strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE) sono abrogati e così come ogni altra disposizione regolamentare emanata dal Comune che contrasti o risulti incompatibile con le presenti Norme che assumono piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale.

art 2. Elaborati costitutivi del PUG

1. Il Piano Urbanistico Generale è composto dai seguenti elaborati:
SQUEA_STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICA AMBIENTALE
 - STR – Relazione strategia
 - TAV S1 – Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale – Valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale (scala 1:10.000)
 - TAV S2 – Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale – Abitati principali - (scala 1:5.000)
ASSETTO TERRITORIO E DISCIPLINA
 - D - Disciplina
 - TAV PUG 01 – Assetto città consolidata – scala 1:5.000
 - TAV PUG 02 – Rete ecologica locale - scala 1:10.000

- Tav. PUG 03 – Disciplina particolareggiata tessuti storici ed edifici di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale (scala 1:2.000)
- Tav. PUG 04– Paesaggi locali (scala 1:15.000)

TAVOLE E SCHEDA DEI VINCOLI

- TAV VIN 1/4 - Rispetti
- TAV VIN 2/4 – Tutele paesaggistico ambientali
- TAV VIN 3/4 – Tutele storiche e vincoli paesaggistici
- TAV VIN 4/4 – Rischi naturali industriali e sicurezza
- SV – Scheda dei Vincoli
- SV1 – Perimetrazione aree escluse da vincolo paesaggistico

VALSAT

- VALSAT - Relazione
- SNT - Sintesi in linguaggio non tecnico
- VAL 01 – Sintesi elementi diagnostici e ipotesi di risoluzione
- VAL 02 – Bretella Capoluogo-Tangenziale sud PC – Benefici ambientali su Rottofreno capoluogo
- VAL 03 – Valutazione coerenza delle Azioni del PUG con Obiettivi programmatici e pianificatori internazionali, nazionali e regionali
- VAL 04 – Studio di Incidenza (comune di Rottofreno 2022)

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

- PUG QCR - Quadro conoscitivo Diagnostico - Relazione generale - Sintesi schede
- PUG QC all. 1a – Relazione illustrativa di approfondimento dei sistemi funzionali e dei luoghi
- PUG QC all. 1b - Approfondimenti del Quadro conoscitivo diagnostico dei sistemi ambientali
- PUG QC all. 2 - I Luoghi della Strategia
- PUG QC all. 3 - Analisi dei quartieri e dei tessuti omogenei
- PUG QC all. 4 - Raccolta dati e localizzazione distribuzione commerciale comunale a cura dell'ufficio tecnico comunale
- PUG QC all. 5 – Analisi del sistema insediativo storico
- PUG QC all. 6 – Analisi patrimonio edilizio in territorio rurale
- PUG QC all. 7 - Analisi e schedatura aree/edifici dismessi
- PUG QC all. 8 - Analisi dei tessuti recenti
- PUG QC all. 9 - Analisi dei tessuti produttivi
- PUG QC SE – Individuazione servizi ecosistemici
-
- TAV_PUG QC 01 - Sistema accessibilità - scala 1:10.000
- TAV_PUG QC 02 - Sistema dei servizi - scala 1:10.000
- TAV_PUG QC 03 - Sistema dei servizi e dell'abitare - scala 1:5.000
- TAV_PUG QC 04 - Sistema del paesaggio - scala 1:10.000
- TAV_PUG QC 05 - Impronta antropica - scala 1:10.000
- TAV_PUG QC 06 - Rete fognaria territorio urbanizzato - scala 1:5.000
- TAV_PUG QC 07 – Analisi del patrimonio edilizio presente nel territorio comunale – scala 1:10.000
- TAV_PUG QC 08 - Servizi ecosistemici - scala 1:5.000 - 1: 20.000
- TAV_PUG QC 09 – Scenari di pericolosità nelle aree allagabili (PGRA - reticolo principale) - scala 1:15.000
- TAV_PUG QC 10 – Scenari di pericolosità nelle aree allagabili (PGRA - reticolo secondario di pianura) - scala 1:15.000

- TAV_PUG QC 11 – Scenari di pericolosità nelle aree allagabili (PGRA - reticolo secondario collinare e montano) - scala 1:15.000
- TAV_PUG QC 12 – Mappa rischio PGRA (reticolo principale) - scala 1:15.000
- TAV_PUG QC 13 – Mappa rischio PGRA (reticolo secondario) - scala 1:15.000
- TAV_PUG QC 14 - Carta geologica - scala 1:10.000
- TAV_PUG QC 15 - Carta geomorfologica - scala 1:10.000
- TAV_PUG QC 16 - Carta dei suoli - scala 1:10.000
- TAV_PUG QC 17 - Carta idrogeologica e vulnerabilità degli acquiferi - scala 1:10.000
- TAV_PUG QC 18 - Assetto vegetazionale - scala 1:10.000
- TAV_PUG QC 19 - ZSC/ZPS scala - 1:15.000
- TAV_PUG QC 20 - Pozzi idropotabili - scala 1:15.000
- TAV_PUG QC 21 - Reticolo idrico superficiale - scala 1:10.000
- TAV_PUG QC 22 - Carta delle aree suscettibili di effetti sismici locali - scala 1: 10.000
- TAV_PUG QC 23 - Aree soggette a miglioramento idraulico - scala 1:5.000
- TAV_PUG QC 24 - Carta del dissesto - scala 1:15.000
- TAV_PUG QC 25 - Rete ecologica locale - scala 1:10.000
- TAV_PUG QC 26 - Sicurezza e resilienza - scala 1:5.000
- TAV_PUG QC 27 - Definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato al 01/01/2018 ai sensi dell'art. 32 L.R. 24/17 e stato di attuazione - scala 1:10.000

2. Tali elaborati si articolano in indirizzi e prescrizioni ai sensi e nel rispetto dell'art 28 comma 2 lett. a) e b) della LUR.

art 3. Generalità

1. Valore delle rappresentazioni cartografiche

Come stabilito dall'art. 24 della LR 24/2017, le rappresentazioni cartografiche del Piano hanno valore ideogrammatico quando sono riferite ai contenuti strategici.

Gli strumenti di attuazione del Piano possono precisare le rappresentazioni ideogrammatiche di cui sopra, per portarle a coincidere con lo stato dei luoghi in relazione alle finalità dell'intervento. Le predette precisazioni, non costituendo difformità tra lo strumento di attuazione e il presente Piano, non costituiscono variante allo stesso.

Le rappresentazioni grafiche hanno valore di univoca rappresentazione cartografica esclusivamente nei casi essi siano riferimento per interventi diretti, secondo quanto stabilito dall'art. 33 della LR 24/2017. Il medesimo valore è riconosciuto alle rappresentazioni cartografiche della Tavola dei vincoli, di cui all'art. 37 della LR 24/2017.

In caso di differenze circa l'individuazione di elementi cartografici tra diversi elaborati, è da considerarsi prevalente la rappresentazione a scala di maggior dettaglio.

2. Varianti al Piano

Possono avere valore ed effetto di variante al Piano i seguenti procedimenti:

- stipula di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 come specificato dall'art. 60 della LR 24/2017;
- approvazione del progetto definitivo o esecutivo di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, o comunale mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017;
- approvazione del progetto definitivo per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati e altri manufatti

necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 dell'art. 8 del DPR 160/2010;

- localizzazione e approvazione dei progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti,
- il procedimento autorizzatorio unico di VIA - PAUR

Al di fuori dei casi sopra indicati, le varianti generali al Piano si approvano con il procedimento di cui agli artt. 44 e seguenti della LR 24/2017, fatta salva l'esclusione dalla ValSAT nei casi di cui all'art. 19 comma 6 della LR 24/2017.

L'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti rende inapplicabili le disposizioni del Piano con esse incompatibili senza necessità di procedere a variante.

3. Contenuti ed aggiornamento tavola dei vincoli

La Tavola dei Vincoli, elaborato costitutivo del Piano, viene aggiornata con modalità proprie, come disposto dal comma 5 dell'art. 37 della LR 24/2017; l'aggiornamento avviene con deliberazione consiliare ricognitiva a seguito dell'approvazione di leggi, di piani o atti di altre amministrazioni che comportano la modifica delle prescrizioni o dei vincoli che gravano sul territorio comunale, senza che ciò costituisca variante al Piano.

Le limitazioni determinate dalla Pianificazione sovraordinata e di settore sono trattate dall'elaborato Schede dei vincoli, mentre i vincoli che riportano declinazioni di carattere comunale sono richiamati anche nelle presenti norme al successivo Titolo VIII – VINCOLI E TUTELE.

4. ValSAT

Il documento di ValSAT i cui contenuti e funzioni sono definiti all'art 18 della LUR, ha carattere prescrittivo e rappresenta un elaborato costitutivo e parte integrante del Piano.

art 4. Rapporto con il Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento edilizio, redatto ai sensi del DPR 380/2001, della LR 15/2013 e DGR 922/2017 contiene la disciplina definitoria e prescrittiva sui materiali urbani e su modalità intervento su patrimonio edilizio. In esso possono convergere i Regolamenti Comunali di settore (es piano del verde, piano decoro e arredo urbano, ecc.) che ne costituiscono allegati.
2. La Disciplina del Piano rimanda al Regolamento Edilizio per la definizione delle modalità operative e di tutela del decoro e della qualità edilizia ed urbana. Tale rimando permette di adeguare gli strumenti urbanistici più agilmente rispetto agli avanzamenti tecnologici, gli studi e le ricerche di settore, l'emanazione di direttive.

art 5. Monitoraggio del piano

1. Al fine di garantire il controllo dell'adeguatezza delle azioni previste dalla pianificazione urbanistica comunale e la congruenza con le caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale, l'Amministrazione Comunale effettua, in relazione all'attuazione delle previsioni, il monitoraggio del PUG e il controllo degli effetti ambientali, sociali ed economici indotti.
2. Il monitoraggio del PUG deve essere effettuato periodicamente e costituisce un sostantivo orientamento al fine della determinazione degli interventi da inserire e prevedere negli AO, sia per quanto riguarda le azioni di trasformazione, sia per quanto riguarda le azioni di mitigazione degli impatti e di miglioramento delle caratteristiche ambientali del territorio comunale.

3. Il monitoraggio, effettuato in conformità e secondo i disposti di cui all'art 18 del D.LGS 152/ 2006 e ss.mm.ii., deve essere eseguito secondo gli indicatori, le componenti ambientali e la tempistica indicati nella VALSAT.

4. Il report dell'attività di monitoraggio, deve esplicitare la congruità dell'attuazione del piano, evidenziare l'eventuale insorgenza di elementi non previsti e indicare le eventuali necessità di intervenire con opportune misure ed azioni correttive.

CAPO 2 – DEFINIZIONE DI USI, PARAMETRI E MODALITA' DI INTERVENTO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

art 6. Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Per quel che riguarda indici e parametri utilizzati si rimanda alle definizioni tecniche uniformi allegate alla Delibera di Giunta Regionale DGR 922/2017 e s.m.i. Il PUG introduce nuovi parametri da utilizzarsi sul territorio comunale a seguito esplicitati.

Parametri		Definizione	
If	Indice di utilizzazione fondiaria	Rapporto massimo consentito tra la superficie edificabile (di cui al comma 2) e la superficie fondiaria (Sf).	mq/mq
V	Volume utile	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.	mc
Vt	Volume totale o lordo	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.	mc

2. Per applicazione indici edificabilità a livello comunale si utilizza la SL di cui al punto 17 dell'allegato 2 alla DGR 922/2017.

art 7. Categorie funzionali d'uso – mutamento destinazione d'uso

1. Le categorie funzionali d'uso degli immobili si articolano nelle seguenti categorie come definite all'art. 28, co. 3, della L.R. 15/2013:

a) residenziale; b) turistico ricettiva; c) produttiva; d) direzionale; e) commerciale; f) rurale.

U1 - usi abitativi - residenziali:

U1.1 - residenza - abitazioni singole permanenti e temporanee con relative pertinenze. Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere e attività saltuarie di alloggio e prima colazione (bed&breakfast).

U1.2 - Residences e abitazioni collettive (non turistiche) - collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, residenze per anziani

U2 - funzioni direzionali:

U2.1 attività direzionali in strutture complesse ad elevato carico urbanistico -centri di attività terziarie; palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili;

U2.2 terziario diffuso, uffici, studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, sportelli bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sale polifunzionali, sedi di associazioni sindacali, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, ambulatoriali assistenziali e simili; servizi alla persona, all'industria e al terziario avanzato;

U2.3 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative;

U2.4 Attività di interesse collettivo di tipo religioso. Comprendono i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose e strettamente correlate ai luoghi di culto, dal punto di vista spaziale e gestionale. Sono altresì compresi gli spazi abitativi connessi all'attività religiosa;

U3 - funzioni commerciali:

U3.1 commercio in esercizi di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq)

U3.2 commercio in medie strutture (con superficie di vendita superiore a 251 e fino a 2500 mq);

U3.2.1 medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D. Lgs. 31/3/98 n. 114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq

U3.2.2 medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq;

U3.3 grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

U3.4 Attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie) (con esclusione di locali per il tempo libero)

U3.5 laboratori di artigianato alimentare, artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alle imprese, alla casa, alla persona (centri estetici, parrucchieri), agli automezzi;

U3.6 Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali. - attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

Per quanto non direttamente presente all'interno della presente Disciplina di Piano, si rimanda in materia di commercio si rimanda alla disciplina di settore e, in particolare, alla L.R. 14/1999 e D.C.R. 1253/1999)

U4 - funzioni turistico-ricettive:

U4.1 Attività ricettive alberghiere - alberghi e residenze turistico-alberghiere come definite dalla legislazione in materia e relative attrezzature sportive e ricreative complementari.

U4.2 Attività ricettive extra-alberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa) e relative attrezzature sportive e ricreative complementari

U4.3 Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia.

U4.4 Attività espositive, fieristiche, congressuali.

U4.5 Discoteche e attrezzature per la musica di massa

U4.6 Attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo

U5 – funzioni produttive:

U5.1 produzione industriale e artigianale di beni;

U5.2 magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci;

U5.3 Attività estrattive. Comprendono le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, senza attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava

U6 funzioni rurali:

U6.1 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale ivi compresa l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda e trasformazione del prodotto

U6.2 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili

U6.3 Impianti e attrezzature per la produzione agricola

U6.4 Impianti produttivi agro-alimentari

U6.5 impianti zootecnici intensivi

U6.6 Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli;

U6.7 Allevamenti speciali e attività di custodia di animali anche ad uso non alimentare;

U6.8 Attività agrituristiche e di turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione; centri sportivi, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali in territorio rurale);

U6.9 attrezzature sportive private a servizio della residenza rurale

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile. Si definiscono categorie funzionali quelle funzionali alla disciplina del mutamento d'uso, di cui al presente articolo. Sono usi principali quelli individuati con le sigle U1, U2, U3, U4, U5, U6.

3. Allo scopo di attivare l'innovazione, il PUG promuove la realizzazione di spazi ibridi nei quali attività diverse coesistono, quali ad esempio il coworking, attività laboratoriali, somministrazioni di cibi e bevande, altri esercizi commerciali di vicinato, ecc.

4. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico comportano l'onere, per il soggetto attuatore; del reperimento e cessione delle dotazioni territoriali (o loro monetizzazione) e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.

5. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq,

6. Nel cambio d'uso si riscontra incremento di carico urbanistico quando le quantità di superficie/contributo di costruzione calcolate per gli usi finali sono maggiori rispetto a quelle iniziali. Negli edifici a funzione residenziale determina altresì incremento di carico urbanistico la divisione o il frazionamento in più unità abitative.

art 8. Usi temporanei

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani, dismessi o in via di dismissione, contrastare processi di degrado edilizio e urbano e favorire contemporaneamente lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali e contenere il disagio abitativo, può essere concessa, su istanza di parte, l'utilizzazione temporanea di tali edifici per usi ammessi, o ad essi compatibili, nei relativi tessuti.

3. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che pubblici per iniziative di rilevante interesse pubblico. Non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate, la cessione di dotazioni territoriali o il reperimento di parcheggi pertinenziali. In assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo, previa la verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza e igienico-sanitari rispetto all'attività da insediare.
4. Il Comune può istituire, ai sensi dell'art. 15 della LR 24/2017, l'"Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana", anche attraverso la pubblicazione di appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse.
5. Il Comune individua i soggetti gestori degli immobili del precedente comma attraverso appositi bandi o avvisi pubblici.
6. I rapporti con il soggetto gestore sono disciplinati da apposita convenzione che ne definisce criteri, tempi e modalità di utilizzo degli immobili.

art 9. Strumenti d'attuazione del PUG

1. Si definiscono **trasformazioni diffuse o ordinarie** gli interventi di qualificazione edilizia nel Territorio Urbanizzato e nel territorio rurale, che si attuano con intervento edilizio diretto mediante titoli edilizi non convenzionati o, limitatamente all'utilizzo delle premialità previste dagli artt. 36, 37, 38, 39 e 40, mediante Permessi di Costruire convenzionati con convenzione meramente finalizzata alla cessione di immobili.
2. Si definiscono **trasformazioni complesse**, gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana, compresi quelli di ristrutturazione urbanistica, che richiedono il ricorso ad uno strumento negoziale con l'obiettivo di promuovere una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto. Si attuano con Accordi operativi (AO), Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP), PU art. 53, PdC convenzionati per attuazione di interventi diversi da quelli meramente usufruenti le premialità di cui agli artt. da 36 a 40, ecc."
3. Il PUG definisce i criteri e le regole per l'attuazione di interventi complessi precedentemente indicati, anche non perimetrati nel PUG. Tutti gli interventi attuano la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e concorrono, in misura differenziata, alla crescita e qualificazione della Città pubblica.
4. Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di Accordi Operativi (AO) attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG.
5. Gli accordi operativi (AO) hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo e da quanto previsto all'art. 38 della LR 24/2017. La stipula dell'accordo operativo deve avvenire nei termini previsti dalla normativa vigente ed è subordinata alla verifica delle condizioni di cui all'art. 2 della LR 24/2017. Gli AO vengono utilizzati:
 - a. per l'attuazione di interventi complessi di natura straordinaria in termini di strategicità e dimensione (STER > 5.000 mq), afferenti la riqualificazione urbana o la nuova costruzione fuori dal TU
 - b. per gli interventi volti alla delocalizzazione degli edifici degradati e dismessi di cui all'art.13, in linea con quanto previsto dall'art.36, comma 5, lett e) della LR 24/17.

Il regolamento edilizio definisce gli elaborati minimi necessari per la definizione dello strumento.

6. I Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP), possono essere presentati in tutti i tessuti omogenei. Il regolamento edilizio definisce gli elaborati minimi.

7. La promozione dello svolgimento del Procedimento Unico disciplinato dall'art. 53 della LR 24/2017, è possibile per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo per le opere pubbliche e interventi di ampliamento e/o ristrutturazione di attività economiche esistenti, così come definite al comma 1) lett. a) – b) del medesimo articolo della LUR. Gli elaborati minimi per avviare tale procedimento unico sono indicati nel Regolamento Edilizio.

8. I Permessi di Costruire Convenzionati, come definiti dall'art. 28 bis del DPR 380/2001, associano una disciplina accessoria al convenzionale Permesso di costruire, governando le relazioni tra richiedente e pubblica amministrazione nel raggiungimento degli obiettivi di piano. Vengono utilizzati per le seguenti casistiche, con differente applicazione dei meccanismi di valutazione del beneficio pubblico:

- interventi ordinari che utilizzano i meccanismi premiali di cui agli artt. 36, 37, 38, 39 e 40 e comportano cessioni di aree o dotazioni all'ente;
- interventi complessi di rigenerazione edilizia ed urbana afferenti una STER < 5.000 mq.

Gli elaborati minimi per avviare tale procedimento sono indicati nel Regolamento Edilizio”.

9. Tutti gli interventi complessi dovranno essere sottoposti alla valutazione di cui al capitolo 6 della ValSAT.

10. La determinazione delle capacità edificatorie premiali avviene attraverso l'applicazione del metodo di calcolo inserito nella ValSAT, ad eccezione dei Permessi di Costruire Convenzionati in attuazione di interventi ordinari usufruenti premialità, per i quali si fa riferimento anche alle presenti norme”

11. I parametri urbanistici da utilizzare per i programmi complessi (ad esclusione degli indici edificatori premiali di cui al precedente comma), qualora non esplicitamente richiamati dall'incentivo premiale attivato, devono riferirsi agli usi prevalenti (>70% degli usi previsti). Il dato di riferimento dovrà essere quello premiale del tessuto omogeneo correlato.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO 1 – INCENTIVI URBANISTICI PER IL RIUSO E LA RIGENERAZIONE URBANA ED EDILIZIA

art 10. Complessi edilizi degradati e dismessi

1. Il PUG individua nella tavola S 01 e declina nella tav PUG 01 i complessi edilizi degradati e dismessi in ambito urbano e rurale, generatori di degrado urbano e paesaggistico.
2. Per questi complessi il PUG persegue l'obiettivo di riqualificazione dei siti attraverso la riqualificazione edilizia, ovvero la demolizione con delocalizzazione in linea con quanto definito dall'art. 36, comma 5 della LR 24/17.
3. Nello specifico vengono previste due differenti modalità di intervento, di cui alle successive lettere a) e b), da definirsi ed esplicitarsi al momento della richiesta di attivazione dell'incentivo in base alle risultanze delle schede di analisi del quadro conoscitivo diagnostico QC all. 7 - Analisi e schedatura aree/edifici dismessi - e secondo quanto disposto ai successivi artt. 11 e 12,
 - a) recupero e rifunzionalizzazione;
 - b) demolizione e delocalizzazione.
4. Integrazioni e rettifiche a tale individuazione può essere operata nell'ambito del monitoraggio del piano, ovvero qualora se ne presenti la rilevanza, attraverso richiesta debitamente documentata da tecnico abilitato e senza che ciò comporti variante al piano, attraverso delibera di Giunta Comunale. Tale individuazione successiva all'approvazione del PUG deve prevedere la compilazione della scheda dismessi sulla base di quelle contenute all'allegato QC all. 7 - Analisi e schedatura aree/edifici dismessi. L'individuazione dello stato di dismissione fa fede e prevale sulla specifica "Stato di conservazione" inserita nel censimento dei fabbricati presenti nel territorio rurale.

La possibilità di aggiornamento dell'individuazione degli edifici dismessi di cui al presente comma non può riguardare gli edifici incongrui paesaggistici ai sensi della L.R. 16/2002 e del D.P.R. 380/2001, art. 3-bis.
5. Per poter beneficiare degli incentivi di cui ai successivi artt. 11 e 12 è necessario integrare le informazioni del quadro conoscitivo (QC all. 7 - Analisi e schedatura aree/edifici dismessi) con la compilazione della - scheda dismessi - come da modello allegato in calce alla presente disciplina.
6. La compilazione della scheda dismessi - allegata alla presente disciplina - è inoltre utilizzata, nel monitoraggio della ValSAT, per l'eventuale l'aggiornamento degli edifici dismessi in ambito comunale, al fine di rispondere alle esigenze derivanti dall'accentuato dinamismo del territorio comunale,

art 11. Recupero e rifunzionalizzazione degli edifici degradati e dismessi

1. Per i Complessi edilizi degradati e dismessi di cui al precedente art 10 il PUG definisce incentivi volti al recupero e rifunzionalizzazione auspicati per quei complessi, o edifici in essi compresi, che presentano caratteristiche di pregio o presupposti morfologici e strutturali tali da poterne prevedere il mantenimento.
2. Si tratta di insediamenti prevalentemente costituiti da edifici in stato di abbandono o al momento soggetti ad usi temporanei e/o parziali, o ancora, aziende rurali dismesse o in via di dismissione. Per essi è prevista la rifunzionalizzazione con interventi che, salvaguardando le tipicità dell'impianto originario nel caso in cui rivesta interesse storico-testimoniale, destinino le volumetrie ad altre funzioni compatibili, anche con limitati incrementi delle stesse.

3. Gli insediamenti così individuati, sono inoltre declinati nelle tav S02 PUG 01 in base alle possibilità di generare progetti complessi di ristrutturazione urbanistica / riqualificazione urbana - Per tali ambiti si rimanda al successivo art. 14 c. 4 e successivi.

4. I complessi dismessi possono essere destinati alle funzioni residenziali, commerciali o di servizio, che risultino compatibili al contesto e alle caratteristiche degli edifici; se posti in ambito agricolo; potranno comunque transitoriamente mantenersi le funzioni già insediate fino al loro trasferimento o cessazione.

5. Allo scopo di attivare processi di recupero e rivitalizzazione del sistema Territorio Urbanizzato, è consentita l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati (o parte di essi) mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali come definito al precedente art 8 e compatibilmente allo stato di conservazione dei complessi edilizi.

6. Per i casi ricadenti all'interno del TU e diversi da quelli identificati al comma 3 (eventualmente individuabili in sede di monitoraggio ValSAT) , fatte salve le tutele relative ai beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/04 e ai beni di interesse architettonico/testimoniali individuati nella tav PUG 03, sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche con interventi di demolizione e ricostruzione, su sedime originario o in adiacenza (fino a 50 m di distanza dal sedime originale), col recupero dei Volumi totali preesistenti (Vt), con possibilità di incentivi volumetrici del 15% in funzione:

- del miglioramento complessivo delle strutture edilizie di almeno n.2 classi sia per classificazione sismica che per prestazioni energetiche (o raggiungimento della classe più alta, nel rispetto delle normative vigenti in materia)
- della realizzazione di interventi a supporto della rete ecologica in ambiti ai margini con il territorio rurale
- della possibilità di incremento delle dotazioni territoriali previste dal PUG come definito all' art 13

7. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dei Volumi totali o lordi, la successiva ricostruzione potrà, per comprovate motivazioni, eseguirsi anche in tempi successivi con distinti titoli abilitativi, a condizione che la ricostruzione sia richiesta non oltre anni dieci dall'avvenuta demolizione dei manufatti. In ogni caso i crediti edilizi saranno soggetti a opportuno sistema di tracciamento definito dal Regolamento Edilizio o altro atto/regolamento di competenza comunale. con apposizione di vincolo permanente dal Piano di Monitoraggio quinquennale esplicitato in ValSAT.

8. Per i complessi inseriti all'interno del TU diversi da quelli identificati al comma 3, è prevista un'ulteriore quota volumetrica, - *bonus casa green* parametrata alle successive lettere in base ai parametri definiti dalla direttiva europea **(UE) 2024/1275 sulla prestazione energetica nell'edilizia- fintanto che le prestazioni sotto definite risultino migliorative rispetto alle normative vigenti in materia** come definiti al successivo art 20:

9. Sulle quote premiali di cui al precedente comma 8, la Giunta Comunale può definire, in base all'effettiva prestazione energetica raggiunta e alle performances richieste dalle normative vigenti, uno sconto degli oneri dovuti.

10. Per i casi ricadenti all'esterno del TU, gli interventi di recupero di cui al precedente comma 6 producono un incremento premiale pari al 20% del volume totale esistente. In ambito agricolo gli incentivi di cui al comma 8 non possono essere aggiunti: il raggiungimento delle prestazioni ivi esplicitate consegue il raggiungimento del tetto massimo di volumetria premiale di cui al presente comma.

11. Fermo restando il rispetto delle specifiche misure di tutela e conservazione dei complessi edilizi di rilevante interesse storico disciplinate nel successivo Titolo IV le opere edilizie da consentire, comprese quelle di demolizione e ricostruzione, dovranno comunque tendere alla conservazione e al ripristino degli elementi che concorrono alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti, alla conservazione degli spazi liberi emergenti, alla tutela dei beni testimoniali in esse presenti.

12. Si riportano in forma schematica gli incentivi di cui al presente articolo che dovranno essere richiamate nel titolo abilitativo e/o nella convenzione/Atto Unilaterale d'Obbligo a corredo del Permesso di Costruire:

Obiettivo della strategia		Tipo di intervento	Tessuti di atterraggio del credito	Quantificazione del bonus – meccanismo generativo
Recupero e rifunzionalizzazione degli edilizi degradati e dismessi	All'interno del TU	PdC conv.	In loco	+15% V esistente - almeno n.2 classi sismica ed energetiche o la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura pari al 10% del fabbisogno dell'edificio - realizzazione di interventi a supporto della rete ecologica quali alberature perimetrali in affaccio al territorio agricolo incremento dotazioni territoriali art 13 + 10%/15% V iniziale per edifici con elevate prestazioni energetiche – bonus casa green art. 20
	Fuori dal TU	PdC conv.	In loco	+20% V esistente - almeno n.2 classi sismica ed energetiche - realizzazione di interventi a supporto della rete ecologica quali alberature perimetrali in affaccio al territorio agricolo

art 12. Demolizione e delocalizzazione degli edifici degradati e dismessi

- Per i Complessi edilizi degradati e dismessi di cui al precedente articolo 11, di recente realizzazione e che non presentano alcun elemento meritevole di tutela, il PUG definisce, in alternativa, incentivi volti alla demolizione e delocalizzazione all'interno del Territorio Urbanizzato, nel rispetto dei parametri dei tessuti di cui al Titolo V, e in adiacenza dello stesso prioritariamente delle aree individuate nelle tavole "S" come direttrici per lo sviluppo urbano.
- Il PUG individua gli edifici dismessi da delocalizzare nella tav PUG 01 e consente altresì una successiva individuazione nel monitoraggio della ValSAT in forza della compilazione di specifica scheda come proposta dal PTAV Scheda Tecnica Dismessi e dal PUG in allegato alle presenti norme.
- In linea con quanto definito dall'art.36, comma 5, lettera e) della LR 24/17, il riconoscimento delle quantità edificatorie realizzabili di cui al precedente comma, da validarsi attraverso la stipula di specifico Accordo Operativo, considera il suo stato conservativo e la necessità di bonifiche. I coefficienti di ragguaglio, da applicare sulla superficie coperta (SCO) dell'immobile in demolizione, sono indicati nella successiva tabella. La quota complessivamente recuperabile in termini di SCO in atterraggio, non potrà comunque superare il 10% della superficie coperta (SCO) originaria, ovvero il 20% nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi.

SCO esistente A (mq)	Tipologia B		Conservazione C		Bonifica dei terreni D	Totale incremento (mq)
	Abitative	Di servizio	Buona/discreta	Cattiva/pessima		
...	0,4	0,3	0,3	0,2	0,10	$S=A \times (B \times C)^{**} + (A \times D)$ **Nota valore max ammissibile $B \times C = 0,1$

4. Le volumetrie derivanti dai meccanismi di cui al presente punto 2 sono vincolati alla preventiva demolizione dei manufatti esistenti e alla rinaturalizzazione dell'area di sedime a cura e spese degli interessati. Tali interventi non sono computati ai fini del calcolo della quota massima del consumo di suolo ammessa ai sensi dell'articolo 6, comma 5 della LR 24/17 e sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, comprensivo del contributo straordinario.

5. Si riportano in forma schematica gli incentivi di cui al presente articolo che dovranno essere richiamati nell'Accordo Operativo:

Obiettivo della strategia	Tipo di intervento	Tessuti di atterraggio del credito	Quantificazione del bonus – meccanismo generativo
Demolizione e delocalizzazione degli edilizi degradati e dismessi	AO	All'interno del TU e in adiacenza dello stesso, ad eccezione degli Insediamenti storici	Recupero quota SCO esistente – in base a destinazione, conservazione e bonifica (vd tabella di calcolo) – a fronte demolizione preventiva fino al raggiungimento I_f max e nel rispetto dei parametri di legge (art.36, comma 5, lettera e LR 24/17)

6. I crediti edilizi generati potranno essere utilizzati prioritariamente in coerenza con le Diretrici di sviluppo individuate dalla strategia di cui agli art. 31, nonché come incentivi premiali all'interno dei tessuti del territorio urbanizzato. Differenti scelte localizzative, comunque contigue al territorio urbanizzato, dovranno essere verificate rispetto alla cartografia di vincolo e previa verifica delle condizioni di accessibilità, presenza dei servizi idrici integrati e delle altre reti e impianti tecnologici ed energetici.

art 13. Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici

1. Il riconoscimento delle quantità edificatorie premiali avviene in conformità alle indicazioni del paragrafo "Riconoscimento premialità per interventi ordinari" del cap. 6.2 della ValSAT".

2. Gli interventi generatori dell'incentivo premiale, fermo restando gli obiettivi di rigenerazione degli spazi pubblici di più ampio respiro individuati dalla strategia, sono prioritariamente da individuarsi:

- nella cessione di aree lungo le direttrici della rete di mobilità dolce e viabilità tematica, individuata nelle tavole S1;
- nella realizzazione di tratti di piste ciclopedonali di mobilità dolce e viabilità tematica prioritariamente inserite nella strategia come indicate nelle tavole S1;
- nella realizzazione di interventi di arredo urbano e sistemazione delle aree di sosta, della mobilità dolce e del trasporto pubblico nonché per la riqualificazione degli assi della viabilità storica urbana;
- in interventi di rigenerazione degli spazi pubblici volti alla desigillazione dei suoli, multiprestazionalità e rifunzionalizzazione dell'arredo urbano, oltre al miglioramento degli spazi verdi e della permeabilità dei suoli;
- implementazione della forestazione urbana ed extraurbana come previsto dalla strategia per il potenziamento della rete ecologica

3. Il valore attribuito al contributo di cui sopra non dovrà essere inferiore al 10% del maggior valore generato dall'intervento.

4. I diritti edificatori generati sono utilizzabili all'interno del TU come definiti agli artt. da 36 a 40 anche attraverso specifico Permesso di Costruire Convenzionato (laddove siano promosse cessioni di aree o dotazioni) e nel rispetto delle indicazioni del paragrafo "Riconoscimento premialità per interventi

ordinari” del cap. 6.2 della ValSAT, per il raggiungimento degli indici edificatori massimi e comunque senza superare i 150 mq di SL, così come esplicitato nella successiva tabella di sintesi

5. Il riconoscimento di quantità edificatorie premiali differenti da quelle di cui al comma precedente, avviene con le modalità di valutazione delle trasformazioni complesse definite dalla ValSAT - cap. 6.2 e deve essere validata attraverso la stipula di Accordo Operativo o altro strumento di attuazione di intervento complesso.

6. Tabella di sintesi

Obiettivo della strategia	Tipo di intervento	Tessuti di atterraggio del credito	Quantificazione del bonus – meccanismo generativo
Riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici	PdC conv. per interventi ordinari	All'interno del TU	Cessione e/o realizzazione di interventi fino al 10% del maggior valore generato dall'intervento (come definito dalla ValSAT al punto “Riconoscimento premialità per interventi ordinari” del cap. 6.2): – fino al raggiungimento If max – fino ad un massimo di 150 mq SL
	Intervento complesso	All'interno del TU e/o in continuità con lo stesso	Come definito dalla ValSAT (requisiti minimi di cui al capitolo 6.1 e valutazione interventi complessi di cui al cap. 6.2)

CAPO 2 – DISPOSIZIONI PER L'INCREMENTO DELLA RESILIENZA DEL TERRITORIO

art 14. Riuso e rigenerazione urbana e dell'edificato – tipologia delle trasformazioni

Individuazione e descrizione

1. Oltre a quanto definito al precedente art 9 circa le modalità di attuazione del piano, il PUG ai sensi dell'art 7 comma 4 lettera c) della L.R. 24/17, definisce e declina in modo ideogrammatico gli interventi di riuso e rigenerazione urbana nella tav PUG 01.

2. La rigenerazione è favorita per tutto il patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento alle aree ed edifici in stato di abbandono o degrado edilizio che necessitano di politiche di riorganizzazione al fine di perseguire un miglioramento della qualità ambientale ed architettonica dello spazio urbano oltre al miglioramento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e/o dei servizi ecosistemici.

Obiettivi della pianificazione

3. Il PUG può operare attraverso:

- interventi di qualificazione edilizia dei fabbricati esistenti come definiti all'art. 7, comma 4 della LR 24/17 senza possibilità di modificare sagome e superfici esistenti e riferita all'intero patrimonio edilizio esistente.
- Interventi di ristrutturazione urbanistica - realizzati sulla base di un progetto unitario relativo all'intero isolato (per gli edifici in cortina) / lotto di riferimento (per complessi ed edifici a blocco) che assicuri l'individuazione di misure idonee al miglioramento della qualità urbana, al potenziamento della mobilità dolce e delle aree di fruizione pubblica oltre all'adeguamento delle reti tecnologiche tali da rendere l'intervento virtuosamente integrato con il sistema urbano in cui si inserisce.

- c) Interventi di addensamento e sostituzione urbana consistenti nei processi di riqualificazione anche incrementali, che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città, ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria prevedono una loro significativa trasformazione come meglio definiti nella SQUEA.
4. Il PUG non individua interventi di cui al comma 3 lettera b), Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere promossi, supportati da un'indagine diagnostica aggiornata del tessuto interessato, senza comportare variante al PUG.
5. Il PUG individua e declina gli interventi di cui al comma 3 lettera c) nella tav S 02 e PUG 01 con la sigla RQ quali interventi di riqualificazione urbana:
- RQ1 - Area ex Ludovico.
 - RQ2 – area via Agazzano

Ulteriori eventuali interventi di riqualificazione urbana, non individuati dalla cartografia, potranno essere promossi, supportati da un'indagine diagnostica aggiornata del tessuto interessato, senza comportare variante al PUG.

Modalità di attuazione

6. Per gli interventi di qualificazione edilizia di cui al precedente comma 3 lettera a), fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale oggetto di specifica disciplina, sono sempre ammessi con intervento diretto:
- MO, MS, RRC, RE, RS, D senza aumento dei valori preesistenti di SL, SCO e senza riduzione della SP;
 - Possibilità di RE con aumento di SL nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella disciplina relativa alle parti di città omogenea/tessuti di appartenenza per il territorio urbanizzato di cui al Titolo V;
 - Nel territorio rurale possibilità di RE con aumento di SL solo per interventi che non prevedano demolizione e ricostruzione nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo VII;
 - Per le aree di dotazione e servizi sono sempre ammessi interventi di riqualificazione volti al miglioramento, dell'accessibilità, della sicurezza e della funzionalità ambientale e di comfort urbano.
7. Per gli interventi di qualificazione edilizia di cui al comma 3 lettera a) sono ammessi ampliamenti solo nel rispetto della disciplina del tessuto / ambito di appartenenza come definito nella specifica disciplina per il territorio urbanizzato / rurale di cui alle presenti norme.
8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente comma 3 lettera b), si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato/accordo operativo in base alla superficie individuata all'art 9, previa approvazione di progetto unitario dell'intero isolato per gli edifici in cortina / lotto di riferimento per gli edifici isolati o complessi edilizi. La valutazione di sostenibilità ambientale di tali ambiti deve inoltre verificare il miglioramento degli impatti/mitigazioni paesaggistiche ed ambientali adottate. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica il permesso di costruire convenzionato potrà prevedere cambi d'uso dei fabbricati previa verifica compatibilità rispetto a contesto e coerenti rispetto agli obiettivi della SQUEA.
9. Gli ambiti di riqualificazione urbana si attuano generalmente mediante Accordo Operativo, attivabile alle condizioni definite all'art 9 c 5, che dovrà avere significative ricadute positive sulla qualità della città pubblica e dei servizi valutabili attraverso i meccanismi di cui al capitolo 6 della ValSAT.
10. Nelle aree di riqualificazione RQ1 e RQ2 le trasformazioni ordinarie sugli edifici esistenti sono definite al successivo art 42 bis; la ValSAT ha altresì valutato le alternative di trasformazione e fissato obiettivi prestazionali e parametri specifici di riferimento con schede di dettaglio nel capitolo 3.4.

Disciplina commercio in sede fissa aree RU e RQ

11. Una quota di nuove superfici per attività terziarie, commerciali e di servizio potrà essere realizzata in forma distribuita nel tessuto residenziale degli ambiti da riqualificare secondo percentuali massime di destinazioni d'uso non residenziali che saranno definite con accordi negoziali da inserire nella convenzione del permesso di costruire e comunque entro i limiti stabiliti dalle norme sovraordinate per quanto attiene agli insediamenti commerciali di competenza comunale.

art 15. Criteri prestazionali e valutazione del Beneficio pubblico

1. Il Piano individua le condizioni generali per l'insediamento volte ad orientare la progettazione, attraverso misure disciplinari e prestazioni per:

- a. la riduzione dei rischi idraulici e sismici;
- b. la conservazione della permeabilità dei suoli;
- c. la gestione del ciclo delle acque naturali e artificiali;
- d. la gestione dei rifiuti urbani;
- e. il contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- f. il contenimento dell'inquinamento acustico, elettromagnetico, e luminoso;
- g. il contenimento dell'inquinamento atmosferico

2. Se non diversamente specificato, tali disposizioni si applicano a tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione, Ristrutturazione Edilizia con cambio di destinazione d'uso di fabbricati con originaria funzione agricola, nonché per i PdC Convenzionati.

3. Inoltre, ai sensi dell'art. 34 della LR 24/17 i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato e gli eventuali interventi di rigenerazione urbanistica all'interno del territorio urbanizzato, assoggettati ad Accordo Operativo (AO), devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:

- a) le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla Strategia;
- b) le condizioni di accessibilità-tra cui, per gli interventi all'interno del territorio urbanizzato, i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta e l'eventuale trasporto pubblico locale;
- c) i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
- d) le eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste dalla ValSAT allegata all' AO, le quali non sono oggetto di computo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.

4. La ValSAT esplicita il metodo di valutazione del Beneficio pubblico attraverso la verifica del livello prestazionale degli interventi complessi da operarsi su due livelli correlati:

- la valutazione di coerenza, che definisce se la proposta progettuale può essere ammessa nel rispetto degli obiettivi fissati dal piano
- la valutazione del beneficio pubblico vera e propria, che definisce il contributo alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture, servizi e benefici pubblici in generale,

5. La valutazione del beneficio pubblico è effettuata per tutti i progetti complessi, ad eccezione dei Permessi di Costruire Convenzionati, nell'ambito della Vas/ValSAT delle proposte progettuali. Nella ValSAT del PUG viene effettuata una prima indicazione dei criteri di cui al precedente comma 4 in relazione alla tipologia di trasformazione proposta. I criteri ed i relativi punteggi saranno poi espressi ed ampliati nei bandi promossi dall'Amministrazione, anche in conformità al Codice dei Contratti. I permessi di Costruire Convenzionati dovranno essere sottoposti unicamente alla Valutazione di coerenza.

art 16. Disposizioni rivolte alla riduzione dei rischi idraulici**Disposizioni per la riduzione dei rischi idraulici**

1. Relativamente agli aspetti inerenti la riduzione del rischio idraulico, ed in particolare per le Fasce fluviali individuate sul territorio comunale, tutti gli interventi dovranno dare atto della conformità al Piano Territoriale di Area Vasta (PTAV), PAI, PTCP, al "Piano di Gestione del Rischio Alluvioni" (PGRA), per quanto alle norme in materia di coordinamento tra il PAI e PGRA di cui al Titolo V allegato 1 della deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n°5/2016.

Si puntualizza che laddove vige l'Intesa PAI/PTCP, per la Fascia C si applicano le norme dell'Art. 13 delle NTA del PTCP stesso; laddove altresì questa Intesa è sospesa, in conformità al disposto dell'art. 31 delle NA del PAI Po, si dovranno comunque applicare le norme dell'art. 13 delle NTA del PTCP e, in caso di sovrapposizione con altre tutele, dovranno essere applicate le norme più restrittive.

2. Al fine del miglioramento della sicurezza idraulica degli edifici residenziali esistenti, isolati e legittimamente realizzati, inseriti nelle fasce di pericolosità P3 (RSCM) del PGRA, sarà possibile prevedere la delocalizzazione degli stessi come dalle seguenti indicazioni:

- Atterraggio dei crediti edilizi pari al 100% della SL all'interno del Territorio Urbanizzato nei tessuti in cui è consentito come definito al Titolo V delle presenti norme.

3. Su tutto il territorio comunale il rispetto del principio di invarianza idraulica dovrà essere assicurato per:

- gli interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione che comportino aumento di Superficie Coperta;
- realizzazione degli spazi pubblici per la sosta veicolare.

4. Per quanto riguarda la disciplina degli scarichi meteorici ed applicazione del "principio dell'invarianza idraulica", in occasione di nuove trasformazioni urbanistiche dovrà essere sempre prevista la realizzazione di opere di laminazione delle acque di pioggia, per il rispetto dei coefficienti di efflusso:

- il coefficiente udometrico (u) non dovrà essere inferiore a 5 litri/sec/ettaro per gli scarichi nei recettori di competenza del Consorzio di Bonifica di Piacenza ed a 10 l/s/ha nei recettori di competenza regionale;
- il volume di invaso o altro sistema di laminazione per l'accumulo delle acque meteoriche in eccesso, dovrà essere calcolato con un tempo di ritorno di pioggia così come indicato dalla normativa di settore.

5. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

6. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, in merito alle reti di scarico delle acque meteoriche, dovrà essere verificato quanto previsto dai criteri di gestione/riduzione delle acque meteoriche drenate previsti al punto 3.5 della DGR 14/02/2005 n.286.

7. In ogni caso tutti gli scarichi delle acque reflue dovranno avvenire in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n.152 e s.m.i., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

Art. 16 bis Riduzione rischio sismico

1. La riduzione del rischio sismico è un obiettivo strutturale del PUG. Sono elementi di riferimento per la riduzione del rischio sismico gli studi di Microzonazione Sismica (MS) di primo e secondo livello e quello per la valutazione della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) che costituiscono parte integrante del PUG ed allo stesso allegati.
2. Gli studi di MS sono stati realizzati in conformità e coerenza con quanto stabilito dagli indirizzi regionali in materia.
3. La MS fornisce utili indicazioni per la scelta localizzativa e la realizzazione di opere; non si è tuttavia esentati dall'esecuzione delle indagini e degli studi integrativi richiesti dalle Norme Tecniche per le Costruzioni.
4. Gli elaborati della MS di primo livello forniscono informazioni utili per la programmazione di analisi e indagini a supporto della progettazione. In particolare, forniscono elementi conoscitivi importanti sul modello di sottosuolo (geologico, geotecnico e geofisico) e per la determinazione del bedrock sismico.
5. Nelle "Carte di microzonazione sismica" sono rappresentati i fattori di amplificazione e lo scuotimento del moto sismico attesi per i periodi compresi tra 0,1s e 1,5s; per la programmazione di interventi che prevedano opere con periodo di vibrazione superiore a 1,5s occorre elaborare specifiche cartografie basate su analisi di risposta sismica locale.
6. Gli studi di MS sono stati realizzati considerando un tempo di ritorno di 475 anni. Per la programmazione di interventi che prevedono il calcolo dell'azione sismica per diversi periodi di ritorno occorre realizzare specifiche analisi di risposta sismica locale.
7. In assenza di specifiche analisi di risposta sismica locale, gli esiti dello studio di MS forniscono indicazioni sull'opportunità o meno di utilizzare l'approccio semplificato (stima dell'amplificazione sismica basata sulle categorie di sottosuolo A+E) previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni per la definizione dell'azione sismica di progetto. In particolare:
 - i profili litostratigrafici che definiscono le microzone omogenee in prospettiva sismica del primo livello (v. carta delle MOPS) e relativi profili di Vs consentono di valutare se il modello di sottosuolo rientra o meno in una delle categorie di sottosuolo A+E;
 - gli studi di MS di secondo livello forniscono valori direttamente confrontabili con quelli derivanti dalle analisi per la progettazione relativamente ai parametri PGA al sito (confrontabile con a_{max}), FPGA (confrontabile con SS) e HSM (confrontabile con il valore integrale dello spettro della categoria di sottosuolo del manufatto, per il tempo di ritorno di 475 anni, calcolato per l'intervallo 0,1s-0,5 s, diviso per 0,4s);
8. In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza, deve essere garantito che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture. Indicazioni sulle frequenze fondamentali del terreno sono riportate nella "Carta delle frequenze naturali dei depositi".
9. Lo studio di Microzonazione sismica del territorio comunale, per quanto riguarda possibili fenomeni di liquefazione, non ha rilevato la presenza di particolari "zone suscettibili di instabilità". Nonostante il rischio molto basso, nelle aree ove venisse riscontrata una soggiacenza della falda nei primi 15 metri dal piano di campagna, in presenza di depositi granulari limoso-sabbiosi e sabbiosi, sarà sempre necessario, a corredo della relazione geologica degli interventi in progetto, produrre specifiche verifiche del rischio di liquefazione.
10. In merito alla Condizione Limite per l'Emergenza, al fine di salvaguardare l'accessibilità e la funzionalità delle funzioni strategiche, nel contesto urbano e territoriale, in caso di emergenza sismica, anche in riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, si dispone che:

- gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti, eccedenti la manutenzione ordinaria, e gli interventi di nuova costruzione non siano tali da rendere/realizzare fabbricati interferenti su Edifici Strategici, sulle Aree di Emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso;
- sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione (salvo il rispetto degli indici di zona in presenza di interventi di adeguamento sismico e gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno generalmente tendere alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione)

art 17. Misure per la conservazione della permeabilità dei suoli, per il trattamento degli spazi liberi e il potenziamento del sistema vegetazionale

1. Le dotazioni ambientali all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato, dovranno attenersi alle seguenti disposizioni:

- Il mantenimento a verde delle aree individuate dalla Tavola PUG 01 come *Verde privato*, che potranno comunque subire, in sede progettuale, perfezionamenti concordati con il responsabile del SUE;
- Il mantenimento a verde delle aree individuate nella tav PUG 01 come dotazioni ecologiche ambientali, in regime ordinario; ammettendo comunque i procedimenti speciali in variante al piano ammessi dalla vigente normativa.
- la valorizzazione di alberature, filari, macchie esistenti e/o delle sistemazioni a giardino di valore storico/testimoniale o comunque di consolidata presenza nel contesto ambientale,
- In tutti gli interventi sui tessuti edilizi nel territorio urbanizzato, si deve prevedere l'impianto di arbusti e alberi di specie autoctone, così come meglio esplicitati da specifico Regolamento del Verde o da apposita delibera di Giunta Comunale, - fatte salve quantità maggiori definite per specifici tessuti al successivo Titolo V - per una copertura pari ad almeno la metà della superficie permeabile, considerando l'estensione della chioma a raggiungimento del pieno sviluppo. Qualora la Superficie Permeabile (SP) superi i 400 mq la disposizione è vincolante solo per la quota di SP fino a 400 mq.

2. Le dotazioni ambientali all'interno del Territorio Rurale, oltre a quanto definito dall'art. 30, comma 10 e 11 Rete ecologica, dovranno prevedere la realizzazione di piantumazioni lineari perimetrali di specie arboreo-arbustive, realizzate impiegando specie autoctone. Nello specifico, fatte salve quantità maggiori definite al successivo Titolo VII:

- per interventi di recupero di fabbricati non più connessi all'attività agricola, dovranno essere messi a dimora e mantenuti per almeno 3 anni, n. 8 alberi ogni 100 mq di Su;
- per interventi di nuova costruzione di carattere residenziale, dovranno essere messi a dimora e mantenuti per almeno 3 anni, n. 8 alberi ogni 100 mq di Su.
- per interventi di nuova costruzione di carattere aziendale, dovranno essere messi a dimora e mantenuti per almeno 3 anni, n. 8 alberi ogni 250 mq di Su.

3. Le dotazioni ambientali di cui ai precedenti commi 1 e 2 sono realizzate direttamente dai soggetti attuatori:

- all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento (su area privata e/o su area pubblica in caso di cessione di Dotazioni Territoriali);
- all'esterno dell'area di intervento, nelle aree interessate dalla Rete Ecologica Locale (individuate come aree prioritarie per il potenziamento della rete ecologica su Tavola S01 e aree pubbliche di potenziamento forestazione urbana su tavole S02) su specifico accordo con l'Ufficio Tecnico

Comunale e/o con acquisizione dagli attuali proprietari delle aree (se differenti dai soggetti attuatori o dal soggetto pubblico).

4. In caso di manifesta impossibilità a provvedere direttamente alla messa a dimora degli elementi arborei e vegetazionali di cui ai precedenti commi 1 e 2, tale prestazione (messa a dimora e manutenzione) potrà essere monetizzata secondo gli importi fissati da specifica Delibera di Giunta; i proventi di tali monetizzazioni saranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale, per realizzare interventi pubblici in attuazione della Rete Ecologica Locale di cui all' art. 30.

art 18. Misure per la gestione del ciclo delle acque naturali e artificiali

1. Ogni intervento edilizio è vincolato, quando possibile, all'allaccio della rete delle acque nere all'impianto di depurazione comunale, o comunque al conferimento dei reflui ad un impianto adeguato, ai sensi della DGR. 1053/2003 e smi e nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio.

2. Ai sensi della DGR 201/2016, come aggiornata dalle DGR 569/2019 e DGR 2153/2021, per gli interventi di futura trasformazione, la valutazione della compatibilità delle previsioni con l'assetto attuale dell'agglomerato dovrà essere effettuata sul carico previsto in Abitanti Equivalenti e, in tal senso, sarà necessario acquisire il parere di merito rilasciato da ATERSIR e dal Gestore del Servizio Idrico, i quali si esprimono rispettivamente:

- sulla coerenza delle nuove previsioni con la programmazione d'ambito del SII;
- sui requisiti tecnici infrastrutturali per l'adeguamento o la realizzazione di nuovi impianti o di nuove reti a servizio dell'insediamento.

3. La rete delle acque bianche dovrà, quando possibile, recapitare nel reticolo di scolo delle acque superficiali.

4. Tutti gli interventi relativi ad immobili aventi spazi liberi pertinenziali, dovranno dotarsi di adeguato sistema di raccolta di acque meteoriche.

5. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia dovranno prevedere l'utilizzo di dispositivi a basso consumo idrico.

6. In base alle caratteristiche geologiche e idrogeologiche dei suoli gli interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, dovranno prevedere il miglioramento della gestione delle acque meteoriche per migliorare i coefficienti di corrivazione attraverso l'incremento della permeabilità dei suoli oppure attraverso lo stoccaggio delle acque meteoriche con rilascio controllato a fine evento.

7. Al fine di mitigare il rischio idrogeologico, nelle aree individuate dalla Tavola PUG 01 come "aree di miglioramento del deflusso delle acque meteoriche", per gli interventi eccedenti la manutenzione/riparazione deve essere realizzato un sistema di contenimento delle acque meteoriche con dimensioni minime atte a contenere le acque piovane della prima ora. Tale sistema dovrà prevedere il rilascio controllato delle acque raccolte nella prima ora a partire dalle 24 ore successive al termine dell'evento meteorologico con portata non superiore ad 1 l/sec.

8. Per tutte le altre aree residenziali del territorio urbanizzato non già individuate al precedente c 7 o non soggette a specifici obblighi definiti dalla disciplina del capo 1 del Titolo V, la realizzazione di sistemi di gestione delle acque meteoriche di cui al comma precedente dà diritto a premialità con incremento fino al 20% della SL, come meglio declinato per i tessuti di appartenenza all'interno dei territori urbanizzati del citato titolo V.

art 19. Misure per la gestione dei rifiuti

1. La gestione dei rifiuti urbani dovrà avvenire in conformità ai regolamenti del Servizio Integrato emanati dalla competente agenzia regionale.
2. Gli interventi di Nuova Costruzione, dovranno prevedere su area privata le apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta differenziata con caratteristiche definite nel Regolamento Edilizio.

art 20. Misure per il contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili – bonus Casa Green

1. Gli interventi di Nuova Costruzione dovranno dimostrare il rispetto delle prestazioni energetiche minime previste dalla normativa vigente.
2. In applicazione dei criteri di cui all'art.8 (lettera d)) della LUR, in caso di Accordo Operativo, Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, o per talune casistiche di intervento, come disciplinate al Capo I del Titolo II delle presenti norme, sono stabiliti incentivi in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva a condizione che l'edificio raggiunga requisiti prestazionali in materia di efficienza energetica superiori a quelli minimi di legge, da verificare in base ai parametri della direttiva europea **(UE) 2024/1275** sulla prestazione energetica nell'edilizia - nonché
 - a) interventi edilizi che rispettano le caratteristiche di *Edifici ad energia quasi zero* (NZEB), di cui alla Direttiva europea,
 - b) interventi edilizi con caratteristiche di Edifici zero emissioni di cui alla Direttiva europea
3. Gli incentivi risultano applicabili sia per le nuove costruzioni che per il recupero del patrimonio edilizio esistente fintanto che le prestazioni sopraindicate risultino migliorative rispetto alle normative vigenti in materia e consentono capacità edificatorie aggiuntive calcolata sul volume totale iniziale rispettivamente pari
 - a. interventi edilizi con *Edifici ad energia quasi zero* (NZEB) – incremento 10%;
 - b. interventi edilizi con *Edifici zero emissioni* – incremento 20%
4. Sulle quote premiali di cui al precedente comma, la Giunta Comunale può definire, in base all'effettiva prestazione energetica raggiunta e alle performances richieste dalle normative vigenti, uno sconto degli oneri dovuti
5. Il Regolamento Edilizio Comunale disciplinerà le caratteristiche ed il posizionamento degli impianti fotovoltaici sugli edifici con l'obiettivo di favorirne la migliore integrazione con elementi costruttivi di coperture e facciate, limitando le soluzioni a terra.
6. Ai sensi dell'art.4, comma 1-ter del DPR.380/2001 e smi, nei casi previsti, è obbligatoria la predisposizione all'allaccio (in caso di Parcheggi pubblici) e/o l'installazione (in caso di parcheggi pertinenziali) di impianti per la ricarica dei veicoli elettrici.
7. Gli incentivi di cui al presente articolo sono applicabili solo all'interno del Territorio Urbanizzato.

art 21. Misure per il contenimento dell'inquinamento atmosferico e acustico

1. Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria fissati dal PAIR2030 (Piano Aria Integrato Regionale), approvato con DAL n. 152 del 30/01/2024 e in vigore dal 6/02/2024, si applica quanto previsto dagli artt. 21 e 22 delle Norme Tecniche di attuazione del citato PAIR.

2. La riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico deve essere perseguita agendo sulle emissioni, nel rispetto della legislazione vigente, attraverso le specifiche disposizioni previste nel Regolamento Edilizio Comunale e le politiche di riduzione del traffico e promozione della mobilità dolce previste dalla Strategia. In caso di impossibilità ad agire direttamente su di esse, si provvederà ad intervenire con altri, opportuni, interventi di mitigazione acustica quali barriere o asfalti fonoassorbenti.

art 22. Aree di rinaturazione spontanea

Individuazione e obiettivi

1. Tali aree sono individuate nella tav. PUG01

Disciplina e tutele

2. Nelle aree di rinaturazione spontanea, una volta dismessi i cantieri di lavorazione degli inerti, dovranno essere previsti interventi di rinaturazione degli ambiti con l'obiettivo di ricostruire l'habitat naturale fluviale.

3. Il Comune potrà stabilire forme di incentivazione volte a favorire le attività e gli interventi privati che prevedono fruibilità pubblica delle aree, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia improntata a criteri di sostenibilità ambientale.

TITOLO III – INDIRIZZI E DISCIPLINA DELLE INVARIANTI DI PIANO

art 23. Assetto del territorio

1. L'assetto del territorio è definito nelle tavole S 01, S 02, PUG 01, PUG 02, PUG 03, PUG 04.
2. Nella tav S 01 sono rappresentate le strategie territoriali e, con particolare riferimento alla disciplina, le invarianti strutturali del territorio comunale, intese quali direttrici strategiche di sviluppo del territorio da perseguire nell'attuazione delle trasformazioni, suddivise in:
 - Infrastrutture per la mobilità -di cui ai successivi artt. 24 e 25
 - Città da rigenerare – edifici dismessi di cui agli artt. 10 e ambiti di rigenerazione che vengono declinati nella tav PUG 01
 - Direttrici rete ecologica che vengono meglio declinate nella tav PUG 02
 - Direttrici di sviluppo di cui al successivo art 31 e 32
3. Nella tav S 02 alla scala 1:5.000 sono declinate le azioni conseguenti alla diagnosi della ValSAT e alle strategie espresse nella SQUEA
4. Nella tav PUG 01 alla scala 1:5.000 sono declinati i tessuti interni ai territori urbanizzati, di cui al successivo Titolo V nonché gli insediamenti in territorio rurale di cui ai successivi artt. 53 e 54 del successivo Titolo VII
5. Nella tav PUG 02 viene rappresentata la rete ecologica di cui al successivo art. 30
6. La tav PUG 03 rappresenta a scala di maggior dettaglio 1:1000 e 1:2.000 i tessuti storici, le strutture insediative storiche e gli edifici di interesse architettonico, culturale e testimoniale assegnando specifiche classi di intervento che sono esplicitate al successivo art. 33
7. Nella tav PUG 04, alla scala 1:15.000, sono rappresentati i paesaggi locali di cui al successivo art. 60
8. La rappresentazione ideogrammatica è da intendersi vincolante solo in termini prestazionali e non dimensionali/localizzativi. L'attuazione della strategia di piano può essere perseguita nelle modalità più opportunamente definite in eventuali appositi Accordi Operativi, anche in difformità rispetto alla cartografia di cui al precedente comma, senza che ciò comporti variante al piano.

CAPO 1 – INVARIANTI STRUTTURALI

art 24. Infrastrutture per la mobilità: assunzione delle determinazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata e previsioni progettuali del PUG

Individuazione cartografica

9. Nella tav. S 01 e S 02 sono rappresentate, in modo ideogrammatico, le direttrici di sviluppo della rete infrastrutture per la mobilità e gli interventi per il miglioramento della sicurezza nei tratti urbani ed extra urbani.

Obiettivi di pianificazione

10. Il PUG, in coerenza al PSC previgente, recepisce e assume dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare il PRIT e il PTAV, la previsione del collegamento della tangenziale di Piacenza con l'autostrada A21 (viabilità provinciale – interventi extraurbani su nuova sede e nuovo casello autostradale).

11. Al fine di migliorare la viabilità locale il PUG definisce in continuità con il PSC previgente e in modo ideogrammatico, le connessioni integrative della rete viaria di interesse locale che dovranno essere oggetto di pianificazione settoriale e specifica progettazione quali:

- tracciati integrativi della rete locale (interventi extraurbani su nuova sede);
- tratti per il potenziamento della sede delle infrastrutture locali esistenti;
- i nodi oggetto di interventi per la sicurezza;
- potenziamento principali assi ciclopedonali urbani ed extraurbani

Valore delle indicazioni grafiche del PUG

12. Pur essendo già stato oggetto di valutazioni sulla fattibilità di carattere preliminare e di valutazioni specifiche in ambito del previgente PSC, l'individuazione grafica del tracciato delle nuove infrastrutture deve essere considerata ideogrammatica con valore di indirizzo per i successivi strumenti attuativi. Per evitare la compromissione dei tracciati vengono comunque indicate specifiche fasce di ambientazione nella sezione "vincoli" all'art. 63.

13. 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, dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura e il potenziamento della rete ecologica di cui al successivo art. 30 secondo le modalità individuate nel successivo comma. Tali opere e gli eventuali espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto.

Indirizzi per l'implementazione della rete ecologica a seguito della realizzazione delle principali infrastrutture viarie

14. Occorre garantire una opportuna gestione dei margini con funzioni di corridoi faunistici; la mitigazione per la distruzione di elementi ambientali preesistenti (interruzione di siepi e filari, asportazione di singoli esemplari arborei) dovrà essere realizzata con la creazione di nuovi ambienti paraturali che possano costituire nuovi siti di rifugio e di alimentazione per la fauna selvatica. Dovrà essere garantita la "permeabilità" tramite l'utilizzo di "tunnel faunistici" per la fauna selvatica; in merito a questi occorrerà verificare il tipo di animali (specie target per dimensionamento delle strutture) che frequentano gli ambienti interferiti e le loro abitudini. Tali attraversamenti dovranno avere essere dotati di piccoli tratti di siepi che indirizzino la fauna verso il punto di attraversamento.

In particolare, per anfibi e piccoli mammiferi, si potrebbero sfruttare i punti in cui il tracciato stradale interferirà con il reticolo idrico superficiale minore; gli elementi della rete idrografica minore sono particolarmente idonei allo scopo in quanto spesso sono bordati da filari e siepi e rappresentano, già di per se, percorsi preferenziali per la fauna

Per la sicurezza degli animali sarebbe opportuno che venisse messa in opera una recinzione (con idonea dimensione della maglia) in modo da impedire agli animali all'attraversamento della strada con i relativi pericoli anche per la circolazione. Si renderà necessario un piano di gestione della struttura a lungo termine.

art 25. Percorsi escursionistici, tematici e assi ciclopedonali**Individuazione cartografica**

1. Il PUG individua nella Tav. S 01 e declina nella tav S 02 il sistema degli assi per la mobilità dolce da potenziare e gli itinerari per la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali e storico-culturali alla scala territoriale comunale e sovracomunale.

Al fine di potenziare il sistema escursionistico e la viabilità ciclopedonale il PUG:

- recepisce i tracciati della pianificazione sovraordinata della rete escursionistica;
 - o pista Po
 - o via Francigena
 - o sentiero del Tidone
- individua tratti di piste ciclopedonali esistenti e di nuova realizzazione finalizzate al potenziamento e ricucitura delle infrastrutture esistenti
 - o percorsi ciclopedonali esistenti
 - o assi ciclopedonali di progetto e nuovi percorsi ciclabili e pedonali locali

obiettivi di pianificazione

2. Il sistema degli itinerari costituisce il riferimento territoriale per lo svolgimento di una pluralità di ruoli quali:

- integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione;
- struttura fondamentale di riferimento per la creazione di itinerari di fruizione e di pacchetti strutturati di offerta turistica;
- struttura portante della rete ecologica;
- catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per il turismo e il tempo libero.

3. Le infrastrutture di cui al comma 2 sono individuate quali destinatarie di interventi di valorizzazione con particolare riguardo alla realizzazione di attrezzature informative o di supporto quali parcheggi attrezzati, aree attrezzate per il ristoro e la sosta.

Modalità di valorizzazione/tutela

4. Nei tratti delle strade urbane ed extraurbane di nuova costruzione o soggette a sostanziali lavori di ristrutturazione i cui tracciati sono individuati come percorsi escursionistici e ciclo-pedonali o lungo i quali è in atto o è prevedibile un consistente flusso di cicli, motocicli e pedoni, devono possibilmente essere previsti marciapiedi e piste ciclo-pedonali con caratteristiche conformi alla vigente normativa tecnica ed alle esigenze dell'utenza, preferibilmente in sede propria e con caratteristiche progettuali e materiche atte a minimizzare impatti su ambiente e paesaggio.

art 26. Insediamenti di rilievo sovracomunale**Individuazione**

1. Il PUG individua nella Tav. PUG 01 gli insediamenti di rilievo sovracomunale definiti dal PTAV all'art 17, in funzione della forte attrattività di persone e mezzi e per il significativo impatto su sull'ambiente e sul sistema insediativo e della mobilità.

2. Gli insediamenti di rilievo sovracomunale sono articolati in:

- a) Aree produttive di rilievo sovracomunale- poli produttivi consolidati (PPC)
- b) Grandi strutture di vendita come definite dalla DCR n. 1253/99 e s.m.i.

obiettivi

3. Il PUG, in coerenza con il PTAV, promuove il consolidamento e la rigenerazione di tali insediamenti al fine di migliorare la compatibilità ambientale, gli aspetti di qualità urbana, mobilità e paesaggio come definiti dagli indicatori della ValSAT di cui al paragrafo 6.

4. Gli interventi all'interno dei Poli Produttivi Consolidati devono rispondere agli obiettivi definiti nella SQUEA e comunque prevedere azioni per il miglioramento della qualità degli insediamenti e dei contesti territoriali in cui si inseriscono.

5. Gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita devono rispondere agli obiettivi individuati dal PTAV e, in particolare essere volti

- al sostegno del piccolo commercio nei centri urbani;
- al miglioramento dell'accessibilità sostenibile e miglioramento dei servizi ecosistemici del contesto in cui è inserito l'insediamento;
- all'attivazione di processi di rigenerazione urbana, mediante qualificazione delle grandi strutture commerciali e degli spazi pubblici correlati/degli abitati, nonché attraverso l'inserimento di attività di interesse sociale.

Modalità di attuazione

6. Le Aree produttive di rilievo sovracomunale- poli produttivi consolidati (PPC) di cui al c. 2 lettera a) oltre a quanto previsto al presente articolo, sono disciplinate al successivo art. 44 delle presenti norme; eventuali potenziamenti dei Poli Produttivi Consolidati sono disciplinati al successivo art.32 .

7. Le grandi strutture di vendita di cui al c. 2 lettera b) sono disciplinate dalla normativa di settore-Delib. Consiglio Regionale n. 1253/99 e s.m.i. e dall'art 22 del PTAV

Nuovi insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale possono essere localizzati mediante appositi Accordi Territoriali tra Provincia e Comuni interessati, nel rispetto dei criteri e prescrizioni di cui art 22 e 24 del PTAV e in particolare:

- all'interno del Territorio Urbanizzato possono essere realizzati solo nel quadro di interventi di rigenerazione urbana, previa verifica di compatibilità dei flussi di traffico generato con le infrastrutture stradali e con le funzioni interessate effettuata mediante un apposito studio;
- all'esterno del Territorio Urbanizzato e all'interno delle aree produttive possono essere realizzati solo dove sia garantita l'accessibilità diretta alla rete autostradale e solo dove un apposito studio del traffico dimostri la compatibilità dei flussi di traffico generato con le infrastrutture stradali e con le funzioni interessate.

8. Tutti gli interventi al di fuori del Territorio Urbanizzato sono subordinati alla dimostrazione dell'assenza di alternative; devono essere sempre effettuati in contiguità con lo stesso, non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale. Gli interventi sono comunque subordinati all'assenza di criticità urbanistiche, ambientali e infrastrutturali da dimostrare e valutare in sede di elaborazione della ValSAT a corredo del progetto.

art 27. Polo funzionale ad alta concentrazione di servizi di livello comunaleIndividuazione cartografica

1. Il PUG individua nella Tav. PUG 01 il polo funzionale ad alta concentrazione di servizi di carattere comunale.

Definizioni e obiettivi

2. Trattasi di un'area pubblica situata in San Nicolò, ad elevata specializzazione funzionale e con alta affluenza di persone nella quale sono concentrati, per dimensione spaziale e morfologica, servizi pubblici di elevata qualità esistenti ed in corso di attuazione (Scuola Primaria, Centro socio-riabilitativo, palazzetto sport e piscina).

3. Obiettivo dell'ambito è il potenziamento delle dotazioni territoriali e delle aree di fruizione pubblica; in considerazione della forte attrattività delle strutture esistenti e in progetto, e del significativo utilizzo di energia elettrica solo parzialmente sopperito con impianti ad energia rinnovabile, le nuove funzioni prevedono alta permeabilità dei suoli e possibilità di sfruttamento delle FER.

Modalità di attuazione

4. Per le aree libere facenti parte del Polo Funzionale, fermo restando la possibilità di procedere con tradizionali affidamenti di opere pubbliche o con specifiche procedure in relazione alla tipologia di intervento, si individua anche la possibilità di ricorrere a verifiche preliminari di interesse, previa raccolta di idee e proposte progettuali da valorizzare. A tale riguardo l'attuazione degli interventi di cui alle manifestazioni di interesse potrebbe avvenire anche tramite l'eventuale cessione di fruibilità della stessa tramite idonei titoli giuridici. Quanto sopra potrà concretizzarsi attraverso Avviso pubblico finalizzato alla presentazione di manifestazione d'interesse da valutare ad insindacabile giudizio da parte della Giunta Comunale che si potrà avvalere del parere tecnico degli uffici comunali competenti per materia.

art 28. Trasformazioni in corso - attuazione del PSC nel periodo transitorioIndividuazione e descrizione

1. Il PUG individua nella tav PUG 01 le trasformazioni in corso derivanti dall'attuazione del PSC nel periodo transitorio suddividendole in base ai procedimenti attuativi intercorsi:

- a) Accordi Operativi ex art 38 LR 24/17
- b) Aree oggetto di cessione del diritto di superficie all'interno del polo funzionale ad alta concentrazione di servizi di livello comunale DGR 194/22
- c) PAS tessuti produttivi

Modalità di attuazione

2. Gli interventi di cui al comma 1 si attuano secondo i contenuti delle discipline e degli atti definiti per le tipologie di intervento

- Per le trasformazioni di cui alla lettera a) si applica la disciplina contenuta nello specifico Accordo Operativo approvato;
- le trasformazioni di cui alla lettera b) - cessione diritto di superficie – con riferimento ai disposti di cui alla lett a) del titolo 3 della DGR 194/22 (che titola Le previsioni della LR 24/17), si attuano nel rispetto dei contenuti dell'atto rep 14449 n. racc. 11014 registrato il 26/5/23 al n 5266 trascritto il 26/5/23 al n 7616 Gen e n. 5815 Par, stipulato a conclusione della procedura ad evidenza pubblica avviata con DGC n. 105 del 5/8/21;
- le trasformazioni di cui alla lettera c) - Area PAS –si attuano secondo le disposizioni dell'atto di rilascio Det. Dirigenziale n. 182 del 7/4/22

art 29. Procedimenti Unici ex art 53 LUR

1. Le aree individuate dal PUG nelle tavole PUG 01 come "PU n°..." sono relativi a progetti approvati con Procedimento unico art. 53 L.R. 24/2017. In tali ambiti gli interventi vengono attuati secondo le previsioni degli specifici progetti approvati in variante speciale ai sensi del sopracitato 'art. 53 della LUR.

CAPO 2 – RETE ECOLOGICA LOCALE

art 30. Rete ecologica locale

Individuazione cartografica – oggetto e finalità della tutela

1. Il PUG individua, in coerenza con il PTAV, la rete ecologica locale di progetto, disciplinandone lo sviluppo.

Modalità di tutela

2. Il PUG, nella Tavola PUG 02, configura la rete ecologica locale come un sistema polivalente di nodi e corridoi di varia estensione e rilevanza, caratterizzati da reciproca integrazione e ampia ramificazione e diffusione territoriale, tali da svolgere il ruolo di serbatoio di biodiversità per favorire in primo luogo i processi di mantenimento e riproduzione delle popolazioni faunistiche e vegetazionali e conseguentemente per mitigare gli impatti dei processi di antropizzazione.

3. Il PUG e gli Accordi Operativi, oltre che gli strumenti di pianificazione e programmazione comunale di settore, assumono gli obiettivi e le finalità indicate nei commi successivi e concorrono, per quanto di loro competenza, alla realizzazione della rete ecologica locale.

4. Eventuali Accordi Operativi devono concorrere all'attuazione della rete ecologica locale, specificando che l'attuazione delle previsioni insediative deve perseguire la realizzazione o il potenziamento degli elementi funzionali della rete ecologica locale del sistema di pianura, quale forma di compensazione ambientale; gli elementi funzionali attuati costituiscono dotazioni ecologiche dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-25 dell'allegato alla L.R. n.20/2000 e s.m.i. Gli elementi della rete ecologica locale sono le aree destinarie preferenziali di contributi, interventi di compensazione e mitigazione.

5. La pianificazione comunale delle attività estrattive concorre all'attuazione della rete ecologica locale; sono in ogni caso fatte salve le previsioni del PIAE e del PAE, anche qualora interessino elementi della Rete ecologica locale. A tal fine il PAE:

- a. può prevedere ambiti in corrispondenza degli elementi della rete ecologica locale orientando i ripristini al recupero naturalistico, in coerenza con le finalità della rete stessa;
- b. nel caso di attività estrattive esterne, ma interferenti con gli elementi funzionali della rete ecologica locale, attraverso gli interventi di rinaturazione si dovrà comunque concorrere alla realizzazione-potenziamento della rete;
- c. può consentire, coerentemente con quanto previsto dall'art.42, comma 3 delle NTA del PIAE, che il recupero possa essere spostato in aree esterne a quelle oggetto di attività estrattiva al fine di favorire l'attuazione dei Piani di gestione dei siti Rete Natura 2000 oppure di potenziare la rete ecologica locale.

6. Nei nodi ecologici prioritari e secondari:

- a. la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della conservazione degli elementi di maggiore pregio naturalistico e di maggiore funzionalità ecologica, della salvaguardia delle specie animali e vegetali e degli habitat presenti, del contenimento dei fattori di pressione e disturbo antropico, della riqualificazione delle aree maggiormente degradate o comunque di minore valenza ecologica;
 - b. nei Nodi ecologici prioritari deve essere rispettato quanto previsto dalla D.G.R. n. 1419/2013 e s.m.i., dal Piano di Gestione e Misure specifiche di conservazione del ZSC-ZPS IT4010018 "Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio" (per le porzioni di Nodo prioritario ricadenti all'interno del sito ZSC-ZPS IT4010018) e dal Piano di Gestione e Misure specifiche di conservazione del ZSC-ZPS IT4010016 "Basso Trebbia", oltre che quanto indicato dalla Legge Istitutiva del Parco Fluviale Regionale del Trebbia e dal Piano Territoriale del Parco (per le porzioni di Nodo prioritario ricadenti all'interno del sito ZSC-ZPS IT4010016); eventuali interventi previsti dovranno essere sottoposti a procedura di Valutazione di Incidenza, fatti salvi i casi in cui non si renda necessaria ai sensi dei riferimenti normativi sopracitati; limitatamente alle aree interne al Parco Fluviale Regionale del Trebbia eventuali interventi previsti dovranno essere sottoposti a Nulla osta dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità - Emilia Occidentale, fatti salvi eventuali casi di esclusione previsti dal Piano Territoriale del Parco;
 - c. nei Nodi ecologici secondari deve essere rispettato quanto previsto dalla Legge Istitutiva del Parco Fluviale Regionale del Trebbia e dal Piano Territoriale del Parco; qualsiasi intervento è sottoposto al Nulla osta dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità - Emilia Occidentale, fatti salvi eventuali casi di esclusione previsti dal Piano Territoriale del Parco, e a procedura di Valutazione di Incidenza qualora possa determinare effetti significativi sul ZSC-ZPS IT4010016 "Basso Trebbia".
7. Nel Nodo ecologico di terzo livello "Torrente Tidone" la pianificazione comunale persegue obiettivi di:
- a. salvaguardia delle caratteristiche ambientali e vegetazionali, degli elementi di maggiore pregio naturalistico e funzionalità ecologica e potenziamento degli habitat in esso presenti;
 - b. riduzione delle criticità, dei fattori di pressione e di disturbo antropico, con particolare riferimento all'attività agricola, alla presenza di specie alloctone e agli interventi sui corsi d'acqua.
8. Nei corridoi ecologici fluviali primari la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia delle zone di maggiore pregio naturalistico e di maggiore funzionalità ecologica, della riduzione dei fattori di pressione e disturbo antropico, della riqualificazione delle aree maggiormente degradate al fine di garantire la continuità strutturale e funzionale del corridoio, di recuperare i biotopi potenziali ed incrementare la biodiversità.
9. Nei corridoi ecologici fluviali secondari la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia delle zone di maggiore pregio naturalistico e di maggiore funzionalità ecologica, della riduzione dei fattori di pressione e disturbo antropico migliorando la qualità dell'habitat acquatico, della riqualificazione delle aree maggiormente degradate al fine di garantire la continuità strutturale e funzionale del corridoio, di recuperare i biotopi potenziali ed incrementare la biodiversità, di favorire l'ampliamento e la continuità della fascia arboreo-arbustiva ripariale;
10. Nei corridoi d'acqua di terzo livello la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia delle zone di maggiore pregio naturalistico e di maggiore funzionalità ecologica, della riduzione dei fattori di pressione e disturbo antropico, della riqualificazione delle aree maggiormente degradate e del ripristino della fascia tampone ripariale, al fine di garantire la continuità strutturale e funzionale del corridoio e di incrementare la biodiversità.

11. In corrispondenza dei varchi insediativi a rischio la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia della discontinuità dell'edificato e del potenziamento degli elementi di diversità ambientale e di connessione ecologica;
12. Nelle stepping stones la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia e del potenziamento degli elementi presenti e della ricostruzione delle connessioni tra essi in modo da garantire una loro continuità spaziale.
13. Negli elementi per la connettività diffusa (siepi e filari in ambito agricolo) la pianificazione comunale persegue la tutela e salvaguardia degli elementi lineari esistenti.
14. Nelle direttrici da istituire in ambito pianiziale - ambiti destrutturati, la pianificazione comunale persegue gli obiettivi di salvaguardia e di potenziamento degli elementi di maggiore naturalità al fine di creare una fascia continua, di mitigazione degli impatti degli insediamenti e delle urbanizzazioni, di contenimento e compensazione, almeno parziale, degli inquinanti, di fornire un elemento di connessione tra la rete ecologica extraurbana e quella urbana.
15. Nelle direttrici critiche la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia della delimitazione fra ambiente urbano e spazi naturali residui, del potenziamento degli elementi di maggiore naturalità, della riqualificazione delle zone maggiormente degradate, della continuità degli elementi della rete ecologica locale limitrofi.
16. La rete ecologica individua anche le aree permeabili in ambito urbano, da usare per il riequilibrio e piantumazione come definite anche all'art. 50.
17. Il PUG recepisce i Poli estrattivi previsti dal PIAE e le Zone regolamentate dal PAE comunale anche nell'ambito della Rete ecologica locale, in quanto zone di potenziale rilevanza ecologica futura; si tratta, infatti, di aree attualmente fortemente impiegate ad uso antropico o di cui ne è programmato l'impiego, che tuttavia, completati gli interventi previsti, potrebbero rappresentare importanti elementi di biodiversità. Per i poli estrattivi previsti dal PIAE il ruolo ecologico sarà assunto al termine della coltivazione dei volumi afferenti alla massima potenzialità estrattiva prevista dal PIAE stesso, coerentemente con gli interventi di sistemazione finale previsti; e per le Zone regolamentate dal PAE comunale il ruolo ecologico sarà assunto al termine della funzionalità ad esse assegnata dal PAE stesso.

CAPO 3 – DIRETTRICI DI SVILUPPO

art 31. Direttrici per lo sviluppo urbano

Individuazione ed elementi di identificazione

1. Il PUG individua in modo ideogrammatico nella Tav. S 01 e S 02 le direttrici maggiormente vocate per la trasformazione finalizzata al potenziamento di dotazioni territoriali, servizi ed edilizia derivante da atterraggio crediti edilizi riconosciuti agli Accordi Operativi. Le trasformazioni di cui sopra, con le medesime finalità, potranno essere previste in subordine anche in altre aree adiacenti al territorio urbanizzato, qualora motivate dal perseguimento di interventi ad alta valenza sulla qualità dello spazio pubblico e capaci di influire in modo significativo e virtuoso sul miglioramento di parti di città esistente.

obiettivi di pianificazione

2. Nelle aree vocate alla possibile trasformazione sono perseguiti i seguenti obiettivi:
 - Potenziamento aspetti viabilistici urbani come indicati nella tav S02
 - Potenziamento offerta alloggi ERS o dotazioni in genere;

- potenziamento servizi ecosistemici.

modalità attuazione

3. Le trasformazioni potranno essere definite mediante Accordo Operativo (AO) coerente ai requisiti prestazionali definiti dalla VALSAT al cap. 6 in coerenza agli obiettivi individuati dalla Strategia (SQUEA) per il miglioramento delle dotazioni e della qualità urbana degli insediamenti e per la mitigazione delle carenze di dotazioni/infrastrutture individuate nel QC.
4. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno rispettare i condizionamenti volti all'incremento della resilienza di cui al Titolo II - CAPO 2 delle presenti norme, con particolare riguardo alle disposizioni di cui all'art 17.

art 32. Direttrici per lo sviluppo dei tessuti produttivi PPC

Individuazione ed elementi di identificazione

1. Il PUG individua in modo ideogrammatico nella Tav. S 01 e S 02 le direttrici maggiormente vocate per lo sviluppo dei tessuti produttivi, identificati dalla pianificazione sovraordinata come Poli Produttivi Consolidati esistenti (PPC).

obiettivi di pianificazione

2. Lungo le direttrici individuate dal PUG può essere previsto prioritariamente il potenziamento dei tessuti produttivi per le funzioni individuate dalla LR 24/17, con particolare riferimento all'art 6 comma 5.
3. Gli ampliamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono rispondere ai requisiti dell'art. 19 del PTAV, in ogni caso dimostrando l'assenza di alternative progettuali.

modalità attuazione

4. Le trasformazioni, ai sensi dell'art 24 del PTAV, potranno essere definite mediante Accordo Operativo o altri procedimenti speciali ammessi dalla vigente normativa, rispondenti agli obiettivi individuati dalla Strategia (SQUEA).
5. Tutti gli interventi al di fuori del Territorio Urbanizzato devono essere effettuati in continuità al perimetro dello stesso e non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale. Tali interventi sono comunque subordinati all'assenza di criticità urbanistiche, ambientali e infrastrutturali da valutare in sede di VALSAT.
6. Per interventi dimensionalmente superiori alla soglia definita al comma 2 dell'art 25 del PTAV, la sostenibilità dei nuovi insediamenti e, per un'adeguata qualità ambientale, la progettazione deve garantire il rispetto di obiettivi di qualità ecologica, sociale, ambientale, della morfologia urbana e del sistema dei servizi con particolare riferimento ai fattori declinati all'art 25 del PTAV - Indirizzi per l'accrescimento della sostenibilità degli insediamenti di rilievo sovracomunale, in coerenza con le indicazioni della VALSAT del PUG.

Le soluzioni progettuali, di tipo urbanistico, edilizio e impiantistico, devono inoltre assicurare, un miglioramento rispetto alle condizioni del contesto in cui sono collocati come definito nella VALSAT del PUG in recepimento del sopracitato disposto dell'art. 25 del PTAV
7. Gli interventi di ampliamento degli insediamenti produttivi esistenti e nuovi impianti dovranno provvedere alla compensazione delle emissioni CO2 valutate per i 3 ambiti di Carbon Footprint (1 - emissioni dirette generate dall'azienda, di proprietà o sotto il controllo dell'azienda; 2 - emissioni indirette generate dall'energia acquistata e utilizzata dall'azienda; 3 - tutte le altre emissioni indirette generate lungo la catena di valore dell'azienda) prioritariamente attraverso la realizzazione impianti di produzione

energia da fonti rinnovabili sulle proprie superfici/tetti, ovvero sulle aree immediatamente limitrofe e, ad integrazione, attraverso la realizzazione di aree boscate/alberate.

In caso di indisponibilità delle aree di compensazione per le alberature, la convenzione allegata al titolo edilizio potrà prevedere la contribuzione alla realizzazione di aree boscate di riequilibrio ecologico da localizzarsi in aree pubbliche e nelle aree urbane di potenziamento della rete ecologica in misura da definirsi all'interno della convenzione stessa.

TITOLO IV – DISCIPLINA DEI TESSUTI STORICI STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE NON URBANE

art 33. Disciplina particolareggiata tessuti storici ed edifici di interesse storico architettonico, culturali e testimoniali

Individuazione

1. In continuità e coerenza con l'individuazione effettuata dai previgenti strumenti urbanistici (PSC e RUE), il PUG conferma i perimetri dei tessuti storici ed individua gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale nelle tavole PUG 01 e PUG 03 distinguendoli tra:

- a) tessuti storici urbani
- b) strutture insediative storiche non urbane
- c) edifici di interesse storico-architettonico e relative aree di pertinenza

I tessuti storici, così come sopra individuati, sono stati oggetto di specifiche schedature e analisi all'interno PSC 2017 i cui elaborati sono ripresi dal Quadro Conoscitivo del PUG denominato PUG QC all.5 -Analisi sistema insediativo storico.

2. Gli edifici di cui alla precedente lettera c) ricomprendono anche i beni sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/04.

Indirizzi per gli interventi su patrimonio edilizio di carattere storico- architettonico

3. Nell'ambito dei tessuti storici valgono i criteri stabiliti dall'art 32 della LR 24/2017; il PUG stabilisce inoltre che:

- non è ammessa la trasformazione di negozi in autorimesse;
- è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso commerciale dei pubblici esercizi esistenti, salvo il trasferimento di tali attività all'interno del centro storico e comunque secondo quanto previsto al successivo art. 34;
- è necessario garantire l'accessibilità degli spazi aperti pubblici degli edifici di interesse storico architettonico e testimoniale.

4. Finalità della tutela per tessuti storici ed edifici di interesse storico architettonico culturale e testimoniale è la conservazione del valore di fabbricati ed insediamenti con riferimento anche al contesto urbanistico e paesaggistico, la salvaguardia e il ripristino dei caratteri identitari originari e le tipologie insediative storiche con riferimento agli aspetti edilizi, urbanistici e di inserimento ambientale, nonché il riutilizzo dei beni dismessi o in stato di abbandono favorendo, dove possibile, il ripristino delle destinazioni d'uso originarie e limitando la realizzazione di nuove costruzioni.

5. Ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio. Tali disposizioni potranno essere integrate dai contenuti di uno specifico "regolamento per l'arredo urbano".

Disciplina di tutela

6. La disciplina riguardante i tessuti storici e degli edifici di interesse storico architettonico, culturale e testimoniale è articolata nei successivi commi sulla base della classificazione degli edifici rappresentata nella tavola PUG 03.

7. Per quanto concerne i beni vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04 si rimanda alla specifica disciplina richiamata nelle tavole e schede dei vincoli.

8. Per tutti gli edifici a disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sotto categorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, sono definiti dai successivi commi, e sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sotto categoria di tutela. Se non espressamente specificato nella norma, gli interventi di RE all'interno delle zone storiche è sempre da considerarsi di tipo conservativo senza possibilità di demolizione e ricostruzione dei fabbricati se non per esigenze inderogabili in materia di sicurezza che dovranno essere dettagliatamente illustrate e dimostrate dal proponente. Tale documentazione deve dimostrare l'impossibilità di mantenimento in essere delle strutture esistenti con particolare riferimento alle facciate degli edifici prospicienti lo spazio pubblico.

9. Fermo restando che gli interventi ammissibili nel centro storico hanno come finalità la rigorosa conservazione degli elementi storici e la rimozione di quelli incongrui, per gli edifici non sottoposti a tutela di cui al precedente capoverso e ai vuoti urbani, l'attribuzione delle categorie di intervento, di alla disciplina particolareggiata - elaborato PUG 03, ai fini della progettazione degli interventi, riveste carattere presuntivo e non prescrittivo. La categoria di intervento presuntiva attribuita dal PUG è da considerarsi come punto di riferimento per l'impostazione del progetto: tutti gli interventi in centro storico eccedenti la manutenzione ordinaria, in relazione all'intervento proposto, devono essere supportati da un'analisi delle stratificazioni storiche degli interventi che si sono succeduti nel tempo, al fine di individuare quali siano gli elementi (tipologici, architettonici, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo) che appartengono alla corretta caratterizzazione storica dell'edificio e del contesto, e quali, invece, siano gli elementi incongrui. Solo l'analisi suddetta può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal PUG, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio.

10. In generale tutti gli interventi dovranno comunque rispettare i criteri e le modalità di intervento contenute nel regolamento edilizio per la tutela dei caratteri storici e testimoniali degli insediamenti e delle strutture edilizie.

11. Classe 1:

Comprende le unità edilizie che rivestono rilevante importanza nel contesto urbano o territoriale, per specifici pregi o caratteri architettonici o storico-artistici significativi. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi che eccedono la MS – manutenzione straordinaria, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e trasformazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, con:

- restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- conservazione o ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- conservazione o ripristino degli spazi liberi coperti e scoperti, quali corti, larghi, piazzali, orti, giardini;

- b) Consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri generali del restauro, di cui alle lettere precedenti

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, MS, RS e CD (quest'ultimo nei limiti di quanto eventualmente prescritto per l'ambito di appartenenza). L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma preesistente nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile a funzioni pubbliche;
- realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrate anche al di fuori del sedime dell'edificio

In virtù della valenza architettonica degli edifici non è consentita, in generale, l'installazione di collettori solari termici e pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali. Per pannelli fotovoltaici, qualora previsti dalle normative nazionali e in esclusivo ambito di progetti di riqualificazione energetica del fabbricato, necessità di soluzioni integrate nelle coperture e aventi superfici non riflettenti.

All'interno di tale classe sono compresi anche gli edifici storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

12. Classe 2:

Comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del sistema insediativo storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la classe è articolata nelle seguenti sottoclassi:

12.1 Sottoclasse 2A:

Comprende le unità edilizie di valore storico-testimoniale significativo, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
 - la conservazione della struttura distributiva;

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO, MS, RRC, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto per l'ambito di appartenenza); nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. Per gli interventi edilizi RRC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

In virtù della valenza architettonica degli edifici, in generale, non è consentita l'installazione di collettori solari termici e pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali ad eccezione degli eventuali posizionamenti che non risultino in nessun modo percepibili da e verso le aree pubbliche e gli edifici di interesse architettonico. Per pannelli fotovoltaici, qualora previsti dalle normative nazionali e in esclusivo ambito di progetti di riqualificazione energetica del fabbricato, è necessario prevedere soluzioni integrate nelle coperture e aventi superfici non riflettenti.

12.2 Sottoclasse 2.B:

Comprende le unità edilizie di modesto valore storico-testimoniale, prive di elementi architettonici di particolare pregio, ma che rappresentano parte integrante del patrimonio edilizio storico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) Conservazione dei caratteri tipologici e valorizzazione degli elementi architettonici riconoscibili, mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - la conservazione della struttura distributiva, fatta salva la possibilità di introdurre adeguamenti e modifiche tali da mantenere la leggibilità dell'impianto distributivo originale;
 - ☐ il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna dei locali, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di imposta del coperto, con obbligo di conservazione in sito dei solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata (frutto di interventi in tempi differenti) nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;
- b) il consolidamento strutturale, compresi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
- d) l'inserimento o la sostituzione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi effettuabili sono: MO, MS, RRC, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal per l'ambito di appartenenza).

L'intervento RRC è comunque condizionato al rispetto delle finalità e dei criteri di intervento sopra definiti, e può consistere esclusivamente nella parziale riconfigurazione delle aperture sui fronti. Non è ammesso lo spostamento della quota dei solai.

Gli interventi, per queste unità edilizie, non possono dare luogo alla demolizione integrale e ricostruzione, ancorché fedele dei fabbricati; sono ammissibili, ove non siano recuperabili, la demolizione e il rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione misurata sui piani verticali.

In virtù della valenza storica-testimoniale degli edifici e/o del contesto dei tessuti storici, l'installazione di unità esterne dei condizionatori è ammessa solo sui fronti secondari mentre i collettori solari termici e pannelli fotovoltaici potranno essere posizionati sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali a condizione che siano di tipo integrato e che non interferiscano con le visuali paesaggistiche del territorio e non instaurino rapporti visivi con edifici storici o di interesse architettonico. Per pannelli fotovoltaici, qualora previsti dalle normative nazionali e in esclusivo ambito di progetti di riqualificazione energetica del fabbricato, è necessario prevedere soluzioni integrate nelle coperture e aventi superfici non riflettenti

12.3 Sottoclasse 2.C: strutture di servizio ex produttive ed ex rurali (stalle e fienili)

Comprende unità edilizie di interesse storico-testimoniale di tipologia totalmente o in prevalenza non abitativa di origine rurale o produttiva, che conservano ancora - almeno in parte - il loro assetto originario, e che, per essere recuperati a nuovi usi, richiedono una riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti.

Gli interventi devono avere la finalità della conservazione e valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche mediante:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi: strutture portanti, struttura della copertura,
- Il mantenimento del posizionamento e conformazione dei solai di pregio e la leggibilità dei rapporti architettonici tra pieni e vuoti;
- il restauro e il ripristino dei fronti, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari;
- il consolidamento strutturale;
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale (solai a volte o voltine, ecc.);
- l'inserimento di nuovi elementi architettonici e degli impianti.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto eventualmente prescritto per l'ambito di appartenenza). L'intervento RE non può comunque dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele; è ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e il rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione misurata sui piani verticali.

In virtù della valenza testimoniale del contesto dei tessuti storici, l'installazione di unità esterne dei condizionatori è ammessa solo sui fronti secondari mentre i collettori solari termici e pannelli fotovoltaici potranno essere posizionati sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali a condizione che siano di tipo integrato e che non interferiscano con le visuali paesaggistiche del territorio e non instaurino rapporti visivi con edifici storici o di interesse architettonico. Per pannelli fotovoltaici, qualora previsti dalle normative nazionali e in esclusivo ambito di progetti di riqualificazione energetica del fabbricato, è necessario prevedere soluzioni integrate nelle coperture e aventi superfici non riflettenti

13. Classe 3

La classe riguarda le unità edilizie del sistema insediativo storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico o che hanno subito trasformazioni recenti.

La classe è articolata nelle seguenti sottoclassi:

13.1 Sottoclasse 3.A

La classe riguarda le unità edilizie compatibili con i tessuti storici che, a causa di trasformazioni recenti hanno subito alcune alterazioni dei caratteri morfologici e di finitura; la classe comprende altresì edifici più recenti da consolidare nel loro rapporto con il contesto.

Gli interventi devono rispondere all'obiettivo di conservazione dei residui caratteri di interesse testimoniale, e al miglioramento dei caratteri di compatibilità con il contesto storico sotto il profilo morfologico, materico e cromatico attraverso:

- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari per le parti originarie conservate e per gli elementi di valore stilistico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione preesistente dei corpi edilizi; sono ammesse nuove aperture sui fronti secondari e principali o la modifica di quelle preesistenti purché secondo modalità congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura delle aperture preesistenti; è ammessa inoltre la tamponatura di aperture preesistenti purché sia mantenuta la leggibilità dei caratteri architettonici del prospetto;
- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui al Titolo V, Capo 2;
- Il miglioramento degli aspetti tipologici e materici dei fronti laddove oggetto di trasformazioni recenti;
- il consolidamento strutturale senza modifica del posizionamento dei solai voltati e di pregio per gli edifici residenziali;
- la ristrutturazione degli ambienti interni, fermo restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- Il miglioramento degli aspetti tipologici e materici dei fronti laddove oggetto di trasformazioni recenti e che risultino incongrui con il contesto storico in cui sono inseriti.

L'installazione di unità esterne dei condizionatori è ammessa solo sui fronti secondari mentre i collettori solari termici e pannelli fotovoltaici potranno essere posizionati sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali a condizione che siano di tipo integrato e non interferiscano nei rapporti visivi con gli edifici di interesse architettonico. Per pannelli fotovoltaici, qualora previsti dalle normative nazionali e in esclusivo ambito di progetti di riqualificazione energetica del fabbricato, è necessario prevedere soluzioni integrate nelle coperture e aventi superfici non riflettenti.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernari a raso con esclusione di abbaini sopraelevati.

In tutti gli interventi che interessano anche solo puntualmente le facciate deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture.

Nel caso di ristrutturazione estesa all'intero edificio con interventi significativi previsti anche sulle facciate, deve essere prevista l'eliminazione degli elementi incongrui o recenti di maggiore impatto (quali ad es. balconi, cornicioni in cemento, unità esterne dei condizionatori, avvolgibili, riquadrature finestre

con marmi, saracinesche avvolgibili, ecc.) estendendo l'intervento all'intero fronte quando si opera sulla facciata principale.

Gli interventi di riqualificazione e miglioramento dei fronti potranno beneficiare degli incentivi previsti nel regolamento edilizio.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nelle seguenti categorie:

MO, MS, RRC, RE, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto eventualmente prescritto per l'ambito di appartenenza). L'intervento di RE deve comunque avvenire nel rispetto dei criteri e dei limiti sopra esposti, conservando le parti originarie e gli elementi di interesse testimoniale.

13.2 Sottoclasse 3.B:

Comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie di origine storica che, a seguito di estese e profonde trasformazioni, hanno perso riconoscibilità e sono quindi prive di interesse testimoniale oltre a risultare, per specifici aspetti morfologici e materici, in contrasto con il contesto; la classe comprende inoltre le unità edilizie recenti non del tutto coerenti con la struttura dell'insediamento storico, la cui permanenza è considerata compatibile a seguito di interventi volti alla riqualificazione delle strutture.

Per i fabbricati così classificati gli interventi devono rispondere all'obiettivo di conservazione dei residui caratteri di interesse testimoniale, e di miglioramento dei caratteri di compatibilità con il contesto attraverso:

- la conservazione e il ripristino di eventuali elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.)
- il consolidamento delle strutture originarie verticali e orizzontali o loro sostituzione quando non recuperabili;
- la ristrutturazione degli ambienti interni, fermi restando la conservazione e il ripristino di eventuali elementi di valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento/sostituzione degli impianti tecnologici e inserimento di eventuali vani tecnici;
- il miglioramento/ripristino dei fronti esterni sotto il profilo morfologico, dei materiali, delle finiture e dei colori, prevedendo la ridefinizione delle facciate sulla base delle caratteristiche originarie dell'edificio e del rapporto con il contesto; gli interventi che interessano in modo significativo i fronti esterni dovranno quindi prevedere la rimozione delle superfetazioni e gli elementi incongrui quali ad esempio, balconi, cornicioni, saracinesche, tapparelle, riquadrature delle finestre.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nelle seguenti categorie: MO, MS, RRC, RE, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto per l'ambito di appartenenza), RAL.

L'installazione di unità esterne dei condizionatori è ammessa solo sui fronti secondari mentre i collettori solari termici e pannelli fotovoltaici potranno essere posizionati sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali a condizione che siano di tipo integrato e non interferiscano nei rapporti visivi con gli edifici di interesse architettonico.

Gli interventi di riqualificazione e miglioramento dei fronti potranno beneficiare di eventuali incentivi coordinati nel regolamento edilizio.

14. Classe 4: (recupero e risanamento aree libere)

Comprende le unità fondiari e gli spazi storicamente non edificati, che testimoniano l'assetto storico dell'insediamento e la sua evoluzione.

Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di eliminare le opere incongrue esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di costruzioni interrate; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...); infrastrutture.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici secondo la disciplina contenuta nel Regolamento Edilizio.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RAL.

15. Classe 5: edifici in contrasto: comprende gli edifici dissonanti e incompatibili con i tessuti storici.

Tipo di intervento: D (demolizione senza ricostruzione)

art 34. Destinazioni d'uso nei tessuti storici e per gli edifici di interesse storico-architettonico - aspetti commerciali

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso come definiti nel Regolamento Edilizio.
 - U1 Usi abitativi
 - U2.2 terziario diffuso
 - U2.3 attrezzature culturali
 - U2.4 attrezzature religiose
 - Usi U3 ad eccezione di U3.3
 - U 4.1 Attività ricettive alberghiere
 - U 4.2 Attività ricettive extra-alberghiere

Sono considerati inoltre compatibili, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi soggetti ad accordo operativo, gli usi per attività agricole, ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano,

2. Eventuali cambi d'uso che non comportino rilevanti modificazioni alle destinazioni in atto come così come rilevate negli elaborati del quadro conoscitivo (QC all. 5) sono ammissibili se gli interventi garantiscano il rispetto delle caratteristiche architettoniche-decorative del fabbricato individuate dal quadro conoscitivo, nonché delle caratteristiche morfo -tipologiche indagate nel dettaglio in sede di progetto. In particolare, non sono ritenute compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale, nonché una significativa modificazione ai fronti.

3. In tutti gli edifici classificati di interesse storico-architettonico e testimoniale, anche se esterni ai tessuti storici, il cambio d'uso verso la residenza è in ogni caso da realizzare attraverso interventi edilizi di recupero che garantiscano e dimostrino negli elaborati progettuali:

- la compatibilità con le caratteristiche tipologiche degli immobili e con il contesto ambientale;
- l'esistenza o la possibilità di realizzazione da parte del proponente delle dotazioni minime di infrastrutture e servizi;
- la coerenza con la finalità primaria di consentire il mantenimento o il recupero (anche attraverso la obbligatoria demolizione delle superfetazioni ed il ripristino delle parti alterate) della leggibilità dell'impianto tipologico e architettonico di cui l'edificio costituisce documento.

4. I criteri di cui ai punti precedenti devono essere applicati e pienamente verificati in sede di redazione e analisi del progetto per la valutazione del numero massimo di alloggi realizzabili.
5. Aspetti commerciali.
6. I locali destinati a commercio al dettaglio devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico;
7. Nei tessuti storici la possibilità del cambio di destinazione d'uso per le funzioni residenziali, artigianali, di pubblico esercizio e di commercio di vicinato dei fabbricati o di parte dei fabbricati, è subordinata a specifica deliberazione del Consiglio Comunale.
8. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere altresì introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 24/17) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

TITOLO V – TERRITORIO URBANIZZATO

art 35. Territorio urbanizzato – parti di città omogenee e tipologia di individuazione

1. Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato al 1/1/2018 ai sensi dell'art. 32 della LR 24/17. All'interno del territorio urbanizzato, nella tavola PUG 01, sono individuate, coerentemente con l'art 7 della LR24/17 le parti di città omogenee per cui sono previsti obiettivi uniformi.

Elementi di identificazione

2. Per quanto riguarda le parti di città omogenea di cui al precedente comma sono individuati con diverse grafie:

Tessuti prevalentemente residenziali identificati a loro volta come:

- Tessuti storici – di cui al TITOLO IV
- Tessuti di primo impianto;
- Tessuti di addizione – con specifica individuazione del quartiere di Rivatrebbia;
- Tessuti pianificati;
- Tessuti recenti con differenti declinazioni;
- Tessuti da completare con differenti declinazioni;
- Verde privato;
- Tessuti che hanno perso la riconoscibilità della struttura storico-insediativa originaria;
- Aree di riqualificazione urbana

Tessuti prevalentemente produttivi;

- Tessuti specializzati per attività produttive/artigianali con differenti declinazioni;
- Zone per attività produttive interne al tessuto residenziale

Dotazioni territoriali – città pubblica di cui al Titolo VI

obiettivi da perseguire.

3. All'interno di tutto il territorio urbanizzato sono perseguiti gli obiettivi di rigenerazione qualificazione urbana di cui all'art 7 della LR 24/17, ovvero gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana diretti a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica con l'obiettivo: *di conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici e di quelli energetici; di realizzare bonifiche di suoli inquinati e la riduzione delle aree impermeabili; di potenziare e qualificare la presenza del verde all'interno dei tessuti urbani; di promuovere una efficiente raccolta differenziata dei rifiuti; di sviluppare una mobilità sostenibile, incentrata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico.*

4. All'interno del territorio urbanizzato, nell'ottica della qualificazione urbana, sono altresì compatibili, sulla base della disciplina e parametri di cui al presente capo, interventi di densificazione dei tessuti edilizi e completamento /edificazione di lotti liberi. Tali opportunità di nuove edificazioni sono subordinate al rispetto degli obiettivi previsti dall'elaborato SQUEA – strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale - quali:

- presenza, efficienza e idoneità /implementazione reti infrastrutturali e dei servizi tecnologici;
- possibilità allaccio a reti fognarie pubbliche adeguate al carico urbanistico;
- possibilità di ricadute di interesse pubblico (intese come miglioramento della qualità urbana) derivanti dalle trasformazioni edilizie secondo quanto definito dalla strategia per le specifiche parti di città.

Disciplina degli interventi

5. La disciplina per gli interventi nel territorio urbanizzato è definita, sulla base delle individuazioni della tavola PUG 01, dalle disposizioni normative con riferimento alle parti di città omogenee per cui sono previsti obiettivi uniformi e sotto-obiettivi per differenti quartieri come anche individuati nella tav S02.
6. La disciplina delle tutele e dei vincoli presenti sul territorio e riportate nella tavola dei vincoli e schede dei vincoli è sempre prioritaria rispetto alla disciplina dei tessuti e delle tipologie di trasformazioni di cui al presente capo.
7. Gli interventi di cui ai successivi articoli da art. 36 a art. 45 (dovranno rispettare i condizionamenti volti all'incremento della resilienza di cui al CAPO II del Titolo II delle presenti norme.

Destinazioni d'uso.

8. Negli ambiti urbani prevalentemente residenziali le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività terziarie e di servizio. In generale si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di media dimensione, le attività ricettive e turistiche, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni come l'artigianato produttivo, le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrano in criteri di ammissibilità con la funzione residenziale in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale. La definizione degli usi è contenuta nel Regolamento Edilizio e in appendice alle presenti norme.
9. Nei tessuti prevalentemente residenziali, fatto salvo specifiche limitazioni contenute nella disciplina di ciascun ambito, sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
 - U1, usi abitativi in genere
 - U2.2, U2.3, U2.4
 - U3.1, U3.2, U3.4, U3.5, U3.6
 - U4.1, U4.2
10. Nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere, sono considerati inoltre ammissibili i seguenti tipi d'uso a condizione della verifica della compatibilità rispetto all'ambito urbano e destinazioni residenziali:
 - U4.5, U4.6
11. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso:
 - U5.1, U5.2.

Nei tessuti di primo impianto è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto anche delle funzioni agricole esistenti compatibili con il contesto urbano ad eccezione degli usi U6.5.

12. Nelle aree prevalentemente produttive è da evitare la compresenza con funzioni residenziali; usi definiti all'art. 7.

13. Per le parti di città oggetto di rigenerazione urbana – è previsto un equilibrato mix funzionale conforme agli obiettivi definiti all'interno della SQUEA e ValSAT.

Disciplina commercio in sede fissa

14. In relazione ai tessuti di appartenenza:
 - gli esercizi di vicinato sono ammessi in tutti gli ambiti ove sia ammessa la residenza;
 - le nuove medie strutture di vendita possono essere realizzate secondo quanto disposto dai "Criteri per il rilascio di autorizzazioni di medie strutture di vendita";

CAPO I - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**art 36. Tessuti di primo impianto**Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua tali tessuti nella tav. PUG 01.

Trattasi di tessuti edilizi con funzioni prevalentemente residenziali costituiti da tessuti urbani sorti con edificazioni prevalentemente a cortina lungo gli assi viari che presentano scarsa qualità edilizia e parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici, ecc...) pur nel quadro generale di un accettabile livello di efficienza urbana.

2. Obiettivi: consolidare e migliorare l'impianto urbano e qualificare l'edificato esistente. In tali ambiti, significativi per la definizione degli abitati dal punto di vista morfo-tipologico, devono essere mantenuti gli allineamenti e le cortine edilizie esistenti nonché gli elementi tipologici, morfologici e materici delle facciate su strada. Deve essere inoltre perseguito il recupero/potenziamento degli spazi di sosta e di percorsi pedonali nonché, ove possibile, di spazi permeabili all'interno dei lotti.

Tipologie di trasformazioni ammesse:

3. Sono sempre ammessi gli interventi di qualificazione edilizia di cui all'art. 14, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale. Oltre ad eventuale mutazione e recupero di superfici esistenti all'interno della sagoma edilizia, la possibilità di ampliamento di SL e SCO sino ad un massimo del 10% e comunque non superiore a mq 35 è ammessa se garantito il rispetto delle seguenti condizioni:

- a. interventi estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/ strutturali);
- b. rispetto allineamenti esistenti per fabbricati in cortina edilizia con mantenimento tipologia facciata su strada / coerenza con contesto testimoniale;
- c. H max = esistente o ≤ 3 piani. Modifica dell'altezza consentita a condizione che sia coerente con la tipologia edilizia del fabbricato e delle cortine edilizie esistenti.
- d. Invarianza SP (garantita anche attraverso desigillazione).
- e. Verifica parcheggi pertinenziali come da succ. art. 51.
- f. Dotazioni vegetazionali come da art. 17.

4. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nei lotti liberi con superficie > 600 mq, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- If: 0,55 mq/mq
- Sco < 30%
- SP > 50%
- H: 2 piani
- Verifica parcheggi pertinenziali come da art. 52
- Dotazioni vegetazionali come da art. 17
- Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art. 13 e nel rispetto degli standard di cui all'art 49;

Incentivi premiali:

5. Sono consentiti addensamenti in deroga alle possibilità di cui al comma 3 fino al raggiungimento di:

- incremento di SL e SCO fino al 25% con limite di 80 mq SL
- H: 3 piani

attraverso:

- a. il contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art 13.
- b. L'implementazione dell'indice di permeabilità fondiaria o di interventi di "gestione delle acque meteoriche" come definito all'art. 18 nei limiti di cui alla tabella al successivo comma 9.
6. Ulteriore incremento premiale oltre a quanto stabilito al precedente comma 5, applicabile anche per gli interventi di NC, è concesso in ragione della realizzazione di interventi volti al raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica individuati dalla Direttiva Europea "Case Green", nella misura esplicitata all'art. 20.
7. Per usufruire delle premialità di cui ai commi 5 e 6 è sempre necessario che gli interventi siano estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/ strutturali) e finalizzati sia al miglioramento del decoro urbano che al miglioramento complessivo delle strutture edilizie di almeno n. 2 classi della classificazione sismica; per tali interventi è sempre dovuto il contributo alla qualificazione della città pubblica di cui all'art. 49 ad accezione delle premialità di cui al comma 5 lettera a).
8. **Modalità attuazione:**
- Interventi di cui al comma 3, intervento diretto.
 - Interventi di cui ai commi 4 e 5, intervento diretto o PdC convenzionato in base alla tipologia dell'intervento/ incentivi impiegati.

9. Tabella di sintesi

Parametri base		H max	Sco	SP
Qualificazione edificio	+ 10 % SL e SCO esistente fino a un massimo di 35 mq	3 piani		
NC	If 0,55 mq/mq	3 piani	<30%	> 50%
Parametri premiali	Premialità massime	H max		
Miglioramento complessivo delle strutture edilizie	Incremento SL e SCO fino a 25% per esistente con limite mq 80 SL	3 piani		
Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici art. 13				
Aumento del 10% indice permeabilità fondiaria o in alternativa sistemi di gestione acque meteoriche art. 18 – + 5% SL /SCO (fino a 10 mq e nel rispetto dell'indice max)				
Bonus Casa Green	Ulteriore incremento calcolato sulla base dell'art. 20 anche in esubero rispetto all'If max			

art 37. Tessuti di addizione

Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua tali tessuti nella tav. PUG 01.

Trattasi di tessuti con funzioni prevalentemente residenziali costituiti da tessuti urbani sorti con edificazione prevalentemente spontanea o in applicazione di primi strumenti urbanistici mediante tipologia villino, che presentano scarsa qualità edilizia e parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici, ecc...) in un quadro di qualità urbana accettabile e/o da riqualificare.

All'interno di tali tessuti viene individuato con specifica simbologia il quartiere di Riva Trebbia ai fini dell'applicazione delle limitazioni di cui al successivo comma 5 lettera c).

2. Obiettivi: consolidare e migliorare l'impianto urbano e qualificare l'edificato esistente nelle porzioni di territorio con qualità urbana sufficiente; riqualificare urbanisticamente i quartieri, nelle porzioni di territorio caratterizzate da scarsa/insufficiente qualità urbana. In tali ambiti deve essere inoltre perseguito il recupero/potenziamento degli spazi di sosta e di percorsi pedonali nonché, ove possibile, di spazi permeabili all'interno dei lotti.

Tipologie di trasformazioni ammesse:

3. Sono sempre ammessi gli interventi di qualificazione edilizia di cui all'art. 14, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale. Oltre ad eventuale mutazione e recupero di superfici esistenti all'interno della sagoma edilizia, la possibilità di ampliamento di SL e SCO sino ad un massimo del 15% e comunque non superiore a mq 40 è ammessa se garantito il rispetto delle seguenti condizioni:

- a. interventi estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/ strutturali);
- b. rispetto allineamenti esistenti per fabbricati in cortina edilizia con mantenimento tipologia facciata su strada / coerenza con contesto testimoniale;
- c. H max = esistente o ≤ 3 piani. Modifica dell'altezza consentita a condizione che sia coerente con la tipologia edilizia del fabbricato e delle cortine edilizie esistenti.
- d. Invarianza SP
- e. Verifica parcheggi pertinenziali come da succ. art. 51
- f. Dotazioni vegetazionali come da art. 17

4. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nei lotti liberi con superficie > 600 mq, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- If: 0,50 mq/mq
- Sco < 30%
- SP > 50%
- H: esistente o ≤ 2 piani. Modifica dell'altezza consentita a condizione che sia coerente con la tipologia edilizia del fabbricato e delle cortine edilizie esistenti.
- Verifica Parcheggi pertinenziali come da art. 51
- Dotazioni vegetazionali come da art. 17
- Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art. 13 e nel rispetto degli standard di cui all'art 49;

Incentivi premiali:

5. Previa verifica della funzionalità delle reti di servizio e della viabilità, sono consentiti addensamenti in deroga alle possibilità di cui ai commi 3 fino al raggiungimento di:

- incremento di SL e SCO fino al 35% con limite di 80 mq
- H: 3 piani

attraverso

- a. il contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art. 13.
- b. L'implementazione dell'indice di permeabilità fondiaria o di interventi di "gestione delle acque meteoriche" come definito all'art.18 nei limiti di cui alla tabella al successivo comma 9.
- c. Per il solo tessuto di addizione di Riva Trebbia come individuato alla tav PUG 01 l'utilizzo degli incentivi premiali è subordinato alla cessione delle aree di standard di parcheggio di cui all'art 49 che non potranno quindi essere monetizzati.

6. Ulteriore incremento premiale oltre a quanto stabilito al precedente comma 5, applicabile anche per gli interventi di NC, è concesso in ragione della realizzazione di interventi volti al raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica individuati dalla Direttiva Europea "Case Green", nella misura esplicitata all'art. 20.

7. Per usufruire delle premialità di cui ai commi 5 e 6 è sempre necessario che gli interventi siano estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/ strutturali) e finalizzati sia al miglioramento del decoro urbano che al miglioramento complessivo delle strutture edilizie di almeno n. 2 classi della classificazione sismica; per tali interventi è sempre dovuto il contributo alla qualificazione della città pubblica di cui all'art 49 ad accezione delle premialità di cui al comma 5 lettera a).-

8. Modalità attuazione:

- Interventi di cui al comma 3 intervento diretto.
- Interventi di cui al comma 4 e 5, intervento diretto o PdC convenzionato in base alla tipologia dell'intervento/ incentivi impiegati.

9. Tabella di sintesi

Parametri base		H max	Sco	SP
Qualificazione edificio	+ 15 % SL e SCO esistente fino a un massimo di 40 mq	3 piani		>
NC	lf 0,50 mq/mq	2 piani	<30%	> 50%
Parametri premiali	Premialità massime	H max		
Miglioramento complessivo delle strutture edilizie	Incremento SL e SCO fino a 35% per esistente con limite mq 80 SL	3 piani		
Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici art. 13				
Aumento del 10% indice permeabilità fondiaria o in alternativa sistemi di gestione acque meteoriche art. 18 + 5% SL /SCO esistente (fino a 10 mq e nel rispetto dell'indice max)				
Bonus Casa Green	Ulteriore incremento calcolato sulla base dell'art. 20 anche in esubero rispetto all'lf max			

art 38. Tessuti pianificati

Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua tali tessuti nella tav. PUG 02.

Trattasi di tessuti con funzioni prevalentemente residenziali sorti con edificazioni pianificate da piani urbanistici attuativi ormai qualche decennio or sono. Generalmente presentano una sufficiente qualità urbana e dotazione di servizi.

2. Obiettivi: consolidare e migliorare l'impianto urbano e qualificare l'edificato esistente nelle porzioni di territorio con qualità urbana sufficiente; riqualificare urbanisticamente i quartieri, nelle porzioni di territorio caratterizzate da scarsa/insufficiente qualità urbana. In tali ambiti deve essere inoltre

perseguito potenziamento degli spazi di sosta e di percorsi pedonali nonché, ove possibile, di spazi permeabili all'interno dei lotti.

Tipologie di trasformazioni ammesse:

3. Sono sempre ammessi gli interventi di qualificazione edilizia di cui all' art. 14, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale. Oltre ad eventuale mutazione e recupero di superfici esistenti all'interno della sagoma edilizia, la possibilità di ampliamento di SL e SCO sino ad un massimo del 10% e comunque non superiore a mq 35 è ammessa se garantito il rispetto delle seguenti condizioni:

- a. interventi estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/ strutturali);
- b. H: esistente o ≤ 2 piani. Modifica dell'altezza consentita a condizione che sia coerente con la tipologia edilizia del fabbricato e delle cortine edilizie esistenti.
- c. Invarianza SP
- d. Verifica parcheggi pertinenziali come da succ. art. 51
- e. Dotazioni vegetazionali come da art. 17

4. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nei lotti liberi con superficie > 900 mq, solo nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- If: 0,35 mq/mq
- Sco < 30 %
- SP > 50 %
- H: 2 piani
- Verifica parcheggi pertinenziali come da art. 51
- Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art. 13 e nel rispetto degli standard di cui all'art 49;

Incentivi premiali:

5. Sono consentiti addensamenti in deroga alle possibilità di cui ai commi 3 e 4 fino al raggiungimento di:

- Aumento di SL e SCO fino al 25% con limite 150 mq di SL per gli interventi di qualificazione edilizia di cui al comma 3
- If: 0,5 mq/mq - con limite incremento SL 120 mq per gli interventi di cui al comma 4
- H: 4 piani

attraverso:

- a. il trasferimento di volumetrie derivanti dalla demolizione di edifici degradati/dismessi di cui al precedente art. 10 con meccanismi di delocalizzazione delle superfici regolate da appositi Accordi Operativi;
- b. il contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art 13;
- c. l'implementazione dell'indice di permeabilità fondiaria o di interventi di "gestione delle acque meteoriche" come definito all'art. 18 nei limiti di cui alla tabella al successivo comma 9;
- d. il trasferimento di volumetrie in atterraggio da potenzialità edificatorie trasferite da altri fondi, a seguito di atto notarile che attesti il volo della disponibilità.

6. Per usufruire delle premialità è sempre necessario che gli interventi siano estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/ strutturali) e finalizzati sia al miglioramento del decoro urbano che al miglioramento complessivo delle strutture edilizie di almeno n. 2 classi della classificazione sismica (o adeguamento ai valori previsti dalla normativa vigente al momento dell'intervento premiale per le nuove costruzioni); per tali interventi è sempre dovuto il contributo alla

qualificazione della città pubblica di cui all'art. 49 ad accezione delle premialità di cui al comma 5 lettera a).-

7. Modalità attuazione:

- Interventi di cui ai commi 3 e 4 intervento diretto;
- Interventi di cui ai commi 5 – intervento diretto, PdC convenzionato o Accordo Operativo in base agli incentivi usufruiti.

8. Tabella di sintesi

Parametri base		H max	Sco	SP
Qualificazione edificio	+ 10 % SL e SCO fino a un massimo di 30 mq di SL	2 piani		> 35%
NC	If 0,35 mq/mq	2 piani	<30%	> 50%
Parametri premiali	Premialità massime	H max		
Addensamento a fronte di delocalizzazione edifici dismessi o trasferimento diritti edificatori	Incremento SL e SCO fino a 25% per esistente con limite mq 150 SL	4 piani		
Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici art. 13	If fino a max 0,50 mq/mq con limite di mq 120 di SL			
Aumento del 10% indice permeabilità fondiaria o in alternativa sistemi di gestione acque meteoriche art. 18 + 5% SL /SCO esistente (fino a 10 mq e nel rispetto dell'indice max)				
Bonus Casa Green art. 20	non previsto			

art 39. Tessuti recenti

Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua tali tessuti nella tav. PUG 01.

Trattasi di tessuti con funzioni prevalentemente residenziali sorti con edificazioni pianificate da piani urbanistici attuativi recenti che presentano buone qualità urbana e dotazione di servizi.

Il PUG, in base al periodo di realizzazione e alle caratteristiche dell'impianto urbano, individua e declina.

- a. i tessuti identificati con id 1 - relativi a PUA conclusi da circa un decennio.
- b. i tessuti identificati con id 2 - relativi a PUA conclusi recentemente.

2. Obiettivi: consolidare l'impianto urbano mantenendo elevati standard di qualità della città pubblica.

Tipologie di trasformazioni ammesse:

3. Sono sempre ammessi gli interventi di qualificazione edilizia di cui all' art. 14. con possibilità di mutazione e recupero di superfici esistenti all'interno della sagoma edilizia.

4. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nei lotti liberi con superficie > 900 mq, solo nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- If: 0,45 mq/mq
- Sco < 30 %

- SP > 50 %
- H: 2 piani
- Verifica parcheggi pertinenziali come da art. 51
- contributo alla qualificazione della città pubblica nel rispetto degli standard di cui all'art. 49

Incentivi premiali:

5. Per i tessuti identificati con id 1 di cui al c1 lett. a) - Sono consentiti addensamenti in deroga alle possibilità di cui al comma 3 fino al raggiungimento di:

- Aumento di SL e SCO fino al 25% con limite 50 mq di SL per gli interventi di qualificazione edilizia di cui al comma 3
- H: 3 piani

attraverso

- a. Il trasferimento di volumetrie derivanti dalla demolizione di edifici degradati/dismessi di cui al precedente art. 10 con meccanismi di delocalizzazione delle superfici regolate da appositi Accordi Operativi;
- b. il contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art. 13;
- c. l'implementazione dell'indice di permeabilità fondiaria o di interventi di "gestione delle acque meteoriche" come definito all'art. 18 nei limiti di cui alla tabella al successivo comma 8;
- d. il trasferimento di volumetrie in atterraggio da potenzialità edificatorie trasferite da altri fondi, a seguito di atto notarile che attesti il volo della disponibilità.

6. Per usufruire delle premialità è sempre necessario che gli interventi siano estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/ strutturali) e finalizzati sia al miglioramento del decoro urbano che al miglioramento complessivo delle strutture edilizie di almeno n. 2 classi della classificazione sismica (o adeguamento ai valori previsti dalla normativa vigente al momento dell'intervento Premiale per le nuove costruzioni); per tali interventi è sempre dovuto il contributo alla qualificazione della città pubblica di cui all'art. 49 ad accezione delle premialità di cui al comma 5 lettera b).

7. Modalità attuazione:

- Interventi di cui al comma 3 intervento diretto – interventi di cui al comma 4 intervento diretto o PdC convenzionato in base alla tipologia dell'intervento/ incentivi impiegati.
- Interventi di cui ai commi 5 – intervento diretto, PdC convenzionato o Accordo Operativo in base agli incentivi impiegati.

8. Tabella di sintesi

Parametri base		H max	Sco	SP
Qualificazione edificio		esistente		
NC	lf 0,45 mq/mq	2 piani	<30%	> 50%
Parametri premiali	Premialità massime id 1	H max		
Per i tessuti identificati con id 1 – Addensamento a fronte di delocalizzazione edifici dismessi o trasferimento diritti edificatori	Incremento SL e SCO fino a 25% per esistente con limite mq 50 SL	3 piani		
Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici art. 13				

Aumento del 10% indice permeabilità fondiaria o in alternativa sistemi di gestione acque meteoriche art. 18 + 5% SL /SCO esistente (fino a 10 mq e nel rispetto dell'indice max)				
Bonus Casa Green art. 20	Non previsto			

art 40. Tessuti da completare

Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua i tessuti da completare nella tav. PUG 01.

Trattasi di tessuti con funzioni prevalentemente residenziali suddivisi in base alla situazione giuridica in differenti declinazioni.

In particolare:

- i tessuti identificati come tessuti da completare **1** (id1) sono relativi a PUA con convenzionamento ormai scaduto e per cui risultano completate e cedute/in corso di cessione le opere di urbanizzazione.
- le aree identificate tessuti da completare **2 e 3** (id 2 e id 3) risultano residui di completamento della previgente pianificazione comunale

2. Obiettivi: completamento dell'impianto urbano e qualificazione dei tessuti e margini urbani.

Tipologie di trasformazioni ammesse - aree id 1 di cui al precedente comma 1 lett. a)

3. Trattandosi di aree con strumenti attuativi scaduti che hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali, per le parti non attuate, potranno completare l'edificazione una volta collaudate e cedute le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali previste.

L'edificazione dei lotti residui, assolte le condizioni di cui al comma 3, potrà avvenire secondo i seguenti parametri edilizi

- If: 0,25 mq/mq
- Sco < 40 %
- SP > 40 %
- H: 2 piani
- Parcheggi pertinenziali come da art. 51

4. Fermo restando le tutele e i vincoli presenti sono sempre ammessi gli interventi sull'edificato esistente di MO, MS, RE, D nel rispetto dei parametri edilizi definiti al comma 3,

Incentivi premiali aree id 1

5. Sono consentiti addensamenti in deroga alle possibilità di cui al comma 3 fino al raggiungimento di:
- If: 0,6 mq/mq
 - H: 3 piani

attraverso la realizzazione prioritariamente di opere di qualificazione delle aree di verde pubblico nell'ambito dell'originario PUA e, in particolare, volte all'incremento delle dotazioni arboree e arbustive secondo i criteri del precedente art. 17, declinati per tali tessuti con i seguenti parametri:

- Messa a dimora e attecchimento di n. 15 piante ogni 100 mq di SL aggiuntiva rispetto a quanto autorizzabile ai sensi del comma 4;
- garanzie di attecchimento secondo quanto disposto dal Regolamento del verde.

Quando completate le opere di piantumazione nelle aree dell'originario PUA, sono ammesse localizzazioni differenti con priorità alle aree in fregio al rio Loggia e aree di progetto della rete ecologica.

limitazioni specifiche per aree id 1

6. Laddove presente specifica simbologia "ERS" devono essere rispettate le superfici vincolate dalla convenzione/atto unilaterale d'obbligo per edilizia residenziale sociale; tali comparti si attuano mediante specifica convenzione che definisca parametri edilizi escludendo comunque la tipologia a villino uni/bifamiliare a favore di soluzioni aggregative multiple.

Tipologie di trasformazioni ammesse aree id 2 e 3: di cui al precedente comma 1 lett. b)

7. Trattandosi di aree di completamento, sono ritenute idonee per edificazione a condizione della verifica del beneficio pubblico secondo i seguenti parametri edilizi:

- If: 0,25 mq/mq
- Sco < 40 %
- SP > 40 %
- H: 2 piani
- Parcheggi pertinenziali come da art. 51
- Contributo al miglioramento della città pubblica con cessione aree standard come da art. 13 e art. 50 monetizzabili nei soli casi in cui non risulti possibile l'accessibilità da area pubblica.
- Obbligo realizzazione di sistemi di accumulo acque meteoriche come da art.18.

Incentivi premiali aree id 2 e 3

8. Sono consentiti addensamenti in deroga alle possibilità di cui al comma 6 fino al raggiungimento di:

- If: 0,6 mq/mq
- H: 3 piani

attraverso incremento delle dotazioni arboree su sedime privato in aggiunta a quelle previste all'art. 17 e incremento delle dotazioni arboree nelle aree di cessione e/o nelle aree previste dalla rete ecologica di progetto.

In particolare, per ogni 100 mq di SL aggiuntiva deve essere previsto il rispetto congiunto dei seguenti parametri:

- messa a dimora di ulteriori n. 5 alberature su area privata rispetto agli standard previsti all'art 16;
- messa a dimora e garanzia attecchimento di n. 15 alberature su aree di cessione o appartenenti alla rete ecologica di progetto.

ulteriori incentivi premiali aree id 1, 2 e 3

9. Ulteriore incremento premiale in aggiunta a quanto previsto ai commi 5 e 7 è concesso in ragione della realizzazione di interventi volti al raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica individuati dalla Direttiva Europea "Case Green", nella misura esplicitata al precedente art. 20.

limitazioni specifiche aree id 3

10. Per tali aree non è consentito ulteriore frazionamento dei lotti rispetto alla situazione in essere all'adozione del PUG.

11. Modalità attuazione:

- Interventi di cui al comma 3– intervento diretto.
- Interventi di cui ai commi 5,6,7,8 - PdC convenzionato

12. Tabella di sintesi

Parametri base		H max	Sco	SP
NC	If 0.25 mq/mq	2 piani	<40%	> 40%
Parametri premiali id 1		H max		
n. 15 alberi – ogni 100 mq di SL	If fino a max 0,60 mq/mq	3 piani		
Parametri premiali id 2 e 3				
n. 15 alberi – ogni 100 mq di SL aree pubbliche n 5 alberi aggiuntivi su aree private	If fino a max 0,60 mq/mq	3 piani		
Bonus Casa Green	Ulteriore incremento calcolato sulla base dell'art. 20 anche in esubero rispetto all'if max			

art 41. Verde privatoIndividuazione e descrizione

1. Il PUG individua i tessuti di verde privato nella tav. PUG 01

Comprendono le aree permeabili nel territorio urbanizzato di pertinenza di fabbricati quali parchi privati giardini ecc, non destinate all'edificazione.

Indirizzi progettuali obiettivi da perseguire

2. In tali aree obiettivo primario è il mantenimento della permeabilità dei suoli, la cura e il decoro delle aree verdi e il miglioramento dei margini urbani.
3. In tali aree è consentita
 - a. la realizzazione di piscine e di attrezzature sportive private dotate di strutture di servizio monopiano con consistenza SCO < 20 mq.
 - b. la realizzazione di strutture per ricovero attrezzi monopiano realizzate con finiture cromatiche e materiche in armonia con il contesto e con consistenza SCO < 25 mq.
4. Deve essere previsto il corretto mantenimento del decoro urbano e la conservazione delle alberature evitando l'introduzione di specie non autoctone.

art 42. Tessuti che hanno perso riconoscibilità della struttura storica-insediativa originariaIndividuazione e descrizione

1. Il PUG individua alla tav PUG 01 le porzioni di territorio urbanizzato di origine storica caratterizzati per essere stati oggetto di interventi recenti che hanno profondamente trasformato le strutture edilizie e il loro assetto comportando la perdita del valore storico-testimoniale. Tali tessuti non sono quindi oggetto di specifica disciplina particolareggiata.
2. Obiettivi: consolidare l'impianto urbano esistente evitando ulteriori interventi di trasformazione o densificazione.

3. Tipi di intervento edilizio ammessi: sono ammessi interventi di MO, MS senza alcuna modifica della sagoma edilizia, della distribuzione di superfici e/o volume. Gli interventi non potranno inoltre prevedere la modifica dei fronti e dei materiali di finitura se non finalizzata al miglioramento delle finiture tipiche della tradizione locale.
4. Nei presenti ambiti non è possibile cedere/trasferire diritti edificatori da o verso altre aree per incrementare le potenzialità edilizie.
5. Usi: sono ammessi gli usi previsti nei tessuti prevalentemente residenziali.

Art 42 bis – Aree di riqualificazione urbana

Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua nella tav PUG 01, tra gli interventi di addensamento e sostituzione urbana di cui al precedente art 14, gli interventi di riqualificazione urbana con sigla “RQ”
 - a. RQ1 - Area ex Ludovico.
 - b. RQ2 – area via Agazzano

Modalità di attuazione

2. Gli interventi di riqualificazione urbana si attuano in regime di intervento complesso attivabile alle condizioni definite all'art 9 c 5, che dovrà avere significative ricadute positive sulla qualità della città pubblica e dei servizi valutabili attraverso i meccanismi di cui al capitolo 6 della ValSAT che fissa i requisiti prestazionali delle trasformazioni complesse, nonché attraverso le Schede di cui al cap. 3.4 di ValSAT che contengono requisiti/condizioni prestazionali e il meccanismo di punteggio per la valutazione delle proposte di intervento complesso.
3. Sul patrimonio edilizio esistente, in attesa che siano avviati processi rigenerativi complessi, sono ammessi solo interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento in sicurezza delle strutture senza possibilità di cambio uso come da scheda cap. 3.4 di ValSAT – sezione regime ordinario.

Disciplina commercio in sede fissa

4. Una quota di nuove superfici per attività terziarie, commerciali e di servizio potrà essere realizzata in forma distribuita nel tessuto residenziale degli ambiti da riqualificare secondo percentuali massime di destinazioni d'uso non residenziali che saranno definite con accordi negoziali da inserire nella convenzione del permesso di costruire e comunque entro i limiti stabiliti dalle norme sovraordinate per quanto attiene agli insediamenti commerciali di competenza comunale.

CAPO 2 – TESSUTI PRODUTTIVI**art 43. Tessuti specializzati per attività produttive****individuazione**

1. Questi ambiti, individuati con segno grafico uniforme nella cartografia S 01 e S 02 e declinati per tipologie nella tavola PUG 01, comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva esistenti che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento preventivo.

I tessuti prevalentemente produttivi e artigianali interni al territorio urbanizzato sono declinati in:

- a. Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali
- b. Tessuti specializzati per attività produttive interni ai tessuti residenziali

Sono inoltre individuati nella tav PUG 01:

- c. Insediamenti produttivi isolati – localizzati in territorio rurale di cui al successivo art 54
- d. tessuti produttivi oggetto di Procedimento Unico – di cui all'art 29

2. In questi ambiti la pianificazione comunale persegue gli obiettivi:

- di consolidamento rigenerazione degli insediamenti di rilievo sovracomunale con particolare riferimento ai poli PPC come da precedente art 26
- di rendere maggiormente sostenibili gli insediamenti con particolare riferimento a qualità edilizia e sfruttamento FER
- di valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
- di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
- di potenziamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali, ove carenti, e dello sviluppo di attività di servizio alle imprese.

3. Gli interventi di cui ai successivi articoli dovranno rispettare i condizionamenti volti all'incremento della resilienza di cui al CAPO II del Titolo II delle presenti norme, con particolare riguardo alle disposizioni di cui all'art. 17.

4. L'impianto di alberature previste al comma precedente, laddove risulti non possibile all'interno delle aree di proprietà, potrà essere effettuato in aree strategiche definite dal PUG nelle tavole S01 e S02 come aree potenziali di forestazione urbana e nella rete ecologica.

Le alberature dovranno essere messe a dimora e dovrà essere fornita garanzia di attecchimento in conformità al Regolamento del Verde. Dovrà essere inoltre garantita la sostituzione in caso di fallanza.

5. Il dimensionamento delle quote a verde di cui ai successivi articoli è da considerarsi quale prima indicazione valida fino ad eventuale aggiornamento/modifica da effettuarsi in sede di Monitoraggio del Piano disposto dalla ValSAT.

6. Usi previsti:

In tali zone sono ammessi usi ad eccezione di limiti previsti per i singoli tessuti di cui agli articoli seguenti

- U2 in genere
- U3, funzioni commerciali in genere
- U4.1, U4.4, U4.5, U4.6,
- U5 ad eccezione U5.3 – funzioni produttive in genere oltre alle attività di supporto per ristorazione, meeting e/o foresteria.

Disciplina commercio in sede fissa

7. Sono ammesse, oltre al vicinato e i pubblici esercizi, le medie strutture di vendita.

art 44. Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali

Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua i tessuti per attività produttive e commerciali nella tav. PUG 01 declinandoli come

- Tessuti per attività produttive e commerciali

e, per quanto attiene alle aree con carenza di dotazioni:

- a) Tessuti per attività produttive e commerciali di tipo 1
- b) Tessuti per attività produttive e commerciali di tipo 2
- c) Tessuti per attività produttive e commerciali di tipo 3

Sono inoltre individuati i PPC - Poli Produttivi Consolidati esistenti definiti nella pianificazione sovraordinata (PTAV) di cui al precedente art 26.

Tali tessuti comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva esistenti che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento preventivo.

Indirizzi progettuali obiettivi da perseguire

2. Il PUG prevede il riuso, la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, la mitigazione degli impatti e la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei tessuti produttivi in coerenza alla SQUEA comunale che ha recepito il PTAV vigente. Per i soli poli PPC sono possibili potenziamenti come definito agli articoli 26 e 32 delle presenti norme.

Nelle zone esistenti carenti di dotazioni e servizi come individuati dal QC e di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma, le trasformazioni saranno condizionate dalla definizione di un permesso di costruire convenzionato con tempistiche e quantificazioni perentorie dettati dall'Amministrazione Comunale in base agli obiettivi prestazionali definiti dalla ValSAT sulla base degli obiettivi della SQUEA e di quanto disciplinato ai successivi commi del presente articolo.

Tipi di intervento edilizio ammessi:

3. Su tutto il patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi interventi di qualificazione edilizia di cui all'art. 14, che non alterino il volume lordo del fabbricato.

4. Gli interventi di RE possono dare luogo all'aumento della SL del fabbricato pari a 35% se rispondenti ai requisiti prestazionali definiti al capito 6 della ValSAT, in sintesi corrispondenti alle seguenti condizioni:

- miglioramento del coefficiente rischio sismico e di efficienza energetica;
- utilizzo di soluzioni progettuali e tecnologiche volte allo sfruttamento delle FER (con soluzioni tecnologiche il più possibile integrate alle strutture edilizie) e atte a ridurre il fabbisogno energetico degli edifici;
- mitigazione paesaggistica e riqualificazione aree libere di pertinenza;
- miglioramento o invarianza della SP / implementazione del 15% dell'indice Ipf o adozione di sistemi di regimazione delle acque di cui all'art. 18 (fatte salve eventuali prescrizioni degli Enti competenti in materia ambientale);
- contribuendo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici di cui all'art 13 e al rispetto degli standard di cui all'art 49;
- dotazioni arboree come da art 17 con aggiunta di n. 4 alberi/100 mq SL/Superficie di vendita;

- rispetto delle prescrizioni di cui al successivo c. 7 per le aree con carenza di dotazioni come definite al precedente c. 1.

5. Nei lotti liberi residui dei comparti PPC di urbanizzazioni produttive regolarmente concluse e collaudate sono ammessi interventi di NC nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- $I_f = 0,55 \text{ mq/mq SL}$;
- $SCO < 55\%$ di S_f ;
- $H = 12,00$ metri esclusi i volumi tecnici;
- contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art 13 e al rispetto degli standard di cui all'art 49;
- Dotazioni arboree come da art 17 con aggiunta di n. 4 alberi/100 mq SL/Superficie di vendita;
- Necessità di interventi di "gestione delle acque meteoriche" come definito all'art 18;
- Parcheggi pertinenziali come art 51.
- rispetto delle prescrizioni di cui al successivo c. 7 per le aree con carenza di dotazioni come definite al precedente c. 1.

Le nuove edificazioni dovranno rispondere ai requisiti prestazionali definiti al capitolo 6 della ValSAT, ed essere supportate da soluzioni progettuali e tecnologiche:

- Volte allo sfruttamento delle FER attraverso soluzioni tecnico-architettoniche il più possibile integrate alle strutture edilizie;
- atte a ridurre il fabbisogno energetico degli edifici
- che prevedano soluzioni *natur based* finalizzate a raggiungere alti livelli di sostenibilità ambientale e mitigazione degli impatti di edifici e aree di pertinenza, e che prevedendo ampie superfici permeabili con laminazione delle acque meteoriche.

6. In aggiunta alle premialità e ai parametri di cui ai commi 4 e 5, è previsto un incremento pari al 5% del volume lordo per gli interventi che prevedano l'utilizzo di soluzioni e tecnologie green – come definite dal Regolamento Edilizio Comunale – applicate agli edifici di nuova realizzazione o estese all'intero edificio oggetto di riqualificazione/intervento.

Specifiche per l'attuazione degli interventi:

7. In generale, per le opere eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere necessariamente previsti interventi migliorativi delle aree di pertinenza fronteggianti lo spazio pubblico e la viabilità pubblica. Potranno essere inoltre previsti accordi negoziali per la riqualificazione dello spazio pubblico al fine di migliorare la viabilità, la dotazione delle aree di sosta, del verde pubblico e il decoro urbano.

8. Per gli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 relativi alle aree con carenza di dotazioni come definite al precedente comma 1, in aggiunta ai meccanismi di valutazione del beneficio alla città pubblica quantificati al cap 6 della Valsat, valgono le seguenti prescrizioni:

- o Tessuti per attività produttive e commerciali di tipo 1 – di cui al c. 1 lett a) - gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovranno garantire la qualificazione del rapporto tra edificato e via Emilia con sistemazione delle aree di dotazione ecologica ambientale poste a filtro nel rispetto degli obiettivi come definiti nella SQUEA, quali;
 - garantire il mantenimento della permeabilità delle aree individuate come dotazioni ecologiche ambientali con valori non inferiori al 60%;
 - migliorare la qualità delle aree verdi con messa a dimora di essenze arbustive evitando alberature di alto fusto;

- migliorare la dotazione di parcheggi pertinenziali garantendo comunque una quota di aree di sosta con possibilità di fruizione pubblica con accesso da strade di uso pubblico secondarie. Tale quota di parcheggi di fruizione pubblica dovrà essere pari ad almeno n. 4 posti auto per ogni attività produttiva (o nel rispetto della disciplina vigente per attività commerciali) e non potrà quindi essere segregata.
- Le eventuali recinzioni dovranno rispettare i contenuti del RE.
- Tessuti per attività produttive e commerciali di tipo 2 – di cui al c. 1 lett. b) - gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovranno garantire l'implementazione delle dotazioni di parcheggio ad uso pubblico nella misura di almeno n. 4 posti auto per attività produttiva accessibili liberamente da viabilità pubblica;
- Tessuti per attività produttive e commerciali di tipo 3 – di cui al c. 1 lett. c) - gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovranno garantire la qualificazione delle aree di pertinenza con soluzioni *natur based* atte al mantenimento della permeabilità dei suoli nonché la compensazione della Carbon Footprint con utilizzo di FER preferibilmente integrate alle costruzioni.

La quantificazione delle opere sopradefinite prescritte per le aree con carenza di dotazioni ad integrazione dei requisiti di cui ai precedenti commi 4 e 5, non dovrà essere inferiore al 2% del plusvalore generato dall'intervento.

9. Modalità attuazione:

- Per interventi di qualificazione edilizia di cui al comma 3 - intervento edilizio diretto;
- Per interventi di cui ai commi 4 e 5 – permesso di costruire convenzionato.
- Per interventi di cui al comma 8 – intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato.

art 45. Tessuti specializzati per attività produttive interni ai tessuti residenziali

1. Queste zone sono caratterizzate da attività produttive all'interno di insediamenti prevalentemente residenziali.

Tipi di intervento edilizio ammessi:

2. Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela, su tutto il patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di qualificazione edilizia di cui all'art. 14, che non alterino il volume lordo del fabbricato.

3. Gli interventi di RE possono dare luogo

- all'aumento fino al 25% della SL o al raggiungimento dell'indice $I_f = 0,60 \text{ mq/mq SL}$, fino ad un massimo di 60 mq;
- h max 12 metri

solo se rispondenti alle seguenti condizioni:

- miglioramento complessivo delle strutture edilizie sia per classificazione sismica che per prestazioni energetiche;
- implementazione del 15% dell'indice I_{pf} o realizzazione di idonei interventi di "gestione delle acque meteoriche" come definito all'art 18;
- contribuendo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici di cui all'art. 13;

- Dotazioni arboree come da art 17 con aggiunta di n. 4 alberi/100 mq SL/Superficie di vendita.

4. Modalità attuazione:

- Per interventi di qualificazione edilizia di cui al comma 2 intervento edilizio diretto
- Per interventi di cui al comma 3 – permesso di costruire convenzionato

5. Limitazione Usi:

Rispetto a quanto previsto al comma 7 del precedente art 43, oltre alle attività attualmente insediate, sono ammessi solo usi compatibili con il tessuto residenziale nel quale sono collocate ovvero escludendo attività con alto afflusso di traffico e produzione inquinanti aerodispersi ed acustici.

TITOLO VI – QUALIFICAZIONE CITTA' PUBBLICA

art 46. Dotazioni territoriali

1. Le dotazioni territoriali sono costituite dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale degli insediamenti.
2. Più specificatamente le dotazioni territoriali si riferiscono a:
 - a. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al successivo art. 47;
 - b. Attrezzature e spazi collettivi di cui al successivo art. 48;
 - c. Dotazioni ecologiche ed ambientali di cui al precedente art. 22 e successivo art. 50.
 - d. Edilizia residenziale sociale
3. Ogni intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:
 - a. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica ai successivi articoli;
 - b. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli stessi, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo
 - c. di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dal Piano
 - d. di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui alla L.R. n.15/2013, salvo quanto disposto al successivo comma.
4. Il Comune attraverso apposito accordo operativo o Permesso di Costruire convenzionato può consentire ai soggetti attuatori di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi; ciò comporta lo scomputo di quote dei contributi di concessione, secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.
5. In termini di edilizia residenziale sociale, il PUG, al fine di contrastare l'abbandono del patrimonio edilizio esistente, nonché nel focalizzare politiche pubbliche per la casa (ERS) dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, propone incentivi fiscali, in termini di riduzione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) per quegli immobili non utilizzati (inseriti o non nel censimento dell'edilizia dismessa) che si rendano disponibili ai fini sociali. I contenuti della convenzione tra soggetto privato e Amministrazione potranno essere esplicitati nel Regolamento Edilizio o in altro specifico regolamento in cui il Comune individua gli immobili che possono usufruire dello sgravio attraverso bando pubblico. I criteri di adesione e i parametri di assegnazione saranno definiti da apposita delibera di Consiglio Comunale.
6. Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel Regolamento Edilizio.
7. Qualora le dotazioni siano realizzate su suolo pubblico, deve essere corrisposto all'Amministrazione il valore dei relativi terreni con riferimento ai valori OMI.

art 47. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Queste infrastrutture sono relative agli impianti e alle reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti e sono riferite a:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi e attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana;
- i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti, diversi da quelli di livello urbano e da quelli pertinenziali
- impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti.

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture, in rapporto all'insediamento esistente ed a quello da insediare. Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.

3. Nei Tessuti urbani, gli insediamenti devono disporre di efficienti e funzionali:

- a allacciamenti alla rete di distribuzione idrica;
- b allacciamenti ad un collettore fognario pubblico o un impianto di depurazione conforme alle disposizioni di legge vigenti;
- c spazi destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- d accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- e spazi di parcheggio pubblico
- f allacciamenti alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- g in fase attuativa gli Accordi Operativi hanno l'obbligo di verificare la possibilità di allacciamento alla rete di teleriscaldamento.

4. Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, nel caso di interventi di:

- ristrutturazione edilizia demolitiva
- nuova edificazione
- incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili, o aumento delle unità immobiliari;

l'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle opere sopra indicate.

5. Nel territorio rurale nel caso di interventi di:

- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili o aumento delle unità immobiliari;

devono essere garantite:

- l'accessibilità (anche mediante strada non asfaltata);
- l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'approvvigionamento mediante fonti alternative;
- la rete di distribuzione interna dell'acqua;
- l'allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati da AUSL e da ARPAE.

art 48. Attrezzature e spazi collettivi

Definizione e obiettivi

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico anche realizzati da privati, attraverso apposite convenzioni, a livello comunale o sovracomunale. La proprietà delle aree può anche non essere pubblica.
2. L'individuazione grafica e la disciplina delle dotazioni ove individuate negli elaborati di Piano prevale rispetto ai tessuti storici.

Le specifiche destinazioni sono riportate tav PUG 01 e non hanno carattere vincolante.

3. L'Amministrazione Comunale, secondo procedure di evidenza pubblica, può affidare la progettazione degli interventi agli Enti istituzionalmente competenti o ai proprietari delle aree; i progetti relativi dovranno essere approvati da parte dell'organo comunale competente nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi; l'Amministrazione Comunale può inoltre concedere a privati di costruire e/o gestire le opere previste, sulla base di una convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale.
4. Gli interventi su tali aree devono essere volti riqualificazione delle aree e delle attrezzature nonché prevedere progetti ad alta sostenibilità ambientale che prevedano soluzioni *natur based* e perseguono la multifunzionalità, principi di invarianza idraulica ed idrologica. Deve essere favorito il mantenimento/potenziamento di superfici permeabili con , e utilizzo di FER con soluzioni integrate nei corpi edilizi.

Modalità attuazione

5. In tali zone, per i progetti di iniziativa pubblica, si interviene direttamente, salvo i casi di realizzazione parziale dei servizi previsti, nel qual caso è necessaria la predisposizione di un progetto unitario, esteso all'intera zona omogenea, che deve definire in modo particolareggiato l'organizzazione e la sistemazione degli spazi, caratteristiche, prescrizioni e modalità dell'intervento, la struttura fisico funzionale, la definizione della quantità edificatoria e delle categorie di destinazioni d'uso.
6. Per i progetti previsti dai privati si interviene con permesso di costruire convenzionato previa presentazione di manifestazione di interesse.

Casistica, obiettivi e potenzialità edificatorie

7. Attrezzature sportive e per il tempo libero

Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi.

In tali aree è prioritario mantenere la permeabilità dei suoli evitando interventi consistenti.

Sono ammessi fabbricati di servizio alle attività insediate con dimensioni e destinazioni d'uso stabilite in sede di approvazione del progetto unitario relativo all'intervento.

8. Attrezzature private di interesse collettivo

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature private sportive, culturali, educativi, socio-assistenziali ricreative o che comunque forniscano un servizio alla collettività e che contribuiscono alla dotazione complessiva di servizi per la città.

Gli interventi si attuano con permesso di costruire convenzionato, previa approvazione di un progetto unitario esteso all'intero comparto di intervento, dotato di valutazione che ne dimostri la sostenibilità ambientale, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Sp = 50%
- Parcheggi pubblici = 10 mq/100 mq St
- Parcheggi pertinenziali come da art. 51
- alberi/ha > 20; arbusti/ha > 40

9. Attrezzature di interesse comune - attrezzature partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative

Gli interventi che prevedano nuove costruzioni devono prevedere un progetto unitario esteso all'intero comparto di intervento, dotato di valutazione che ne dimostri la sostenibilità ambientale.

Parametri urbanistici definiti in ambito di progetto unitario che comporti percentuali di superfici permeabili > 50%.

10. Cimiteri

Di tali attrezzature non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole dei vincoli con apposito perimetro. Ampliamenti delle strutture esistenti e le relative fasce di rispetto con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione in base a piani cimiteriali locali.

11. Istruzione dell'obbligo

Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Le nuove costruzioni, adottano soluzioni tecnologiche *natur based* e puntano ad elevati standard progettuali per favorire il comfort abitativo, l'utilizzo delle FER e la massima qualificazione edilizia delle strutture.

Parametri edilizi definiti in ambito di progetto unitario che comporti ampie percentuali di superfici permeabili.

12. Attrezzature di interesse comune

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature per l'ordine pubblico, partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e istruzione extra ciclo scolastico (nidi per l'infanzia).

Parametri edilizi da definire con specifico progetto unitario che comporti percentuali di superfici permeabili > 50%

13. Attrezzature religiose

Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature religiose, quali gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali e quelle ricreative e sportive ad esse correlate.

Parametri edilizi definiti da specifico progetto unitario che comporti percentuali di superfici permeabili > 50%

14. Verde pubblico

Le aree così classificate sono destinate a parchi urbani e periurbani, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, aree sgambamento cani, orti urbani. In queste aree possono essere realizzate solo costruzioni funzionali al verde pubblico, quali chioschi, capanni, ricoveri attrezzi, punti di ristoro, servizi igienici, ecc.

La riqualificazione delle aree di verde pubblico, ove compatibile, dovrà prevedere soluzioni progettuali atte a trasformarle da **giardini della pioggia**, favorendo la gestione sostenibile delle acque meteoriche.

Gli interventi dovranno garantire il mantenimento della permeabilità dei suoli, l'uso di specie vegetali autoctone e la capacità di filtrazione e trattenimento delle acque, in coerenza con i principi di mitigazione del rischio idrogeologico e di adattamento ai cambiamenti climatici.

Per il potenziamento delle funzioni ecosistemiche, la ValSAT al paragrafo 2.3 ha previsto un incremento delle dotazioni arboree in dette aree, indicando, per ciascuna di esse, (come individuata nella Tavola S2) il necessario incremento degli esemplari arborei anche per migliorarne la fruizione pubblica, l'ombreggiamento e l'assorbimento della CO₂.

15. Parcheggi pubblici

Le aree così classificate sono destinate alla sosta pubblica di autoveicoli.

Gli interventi di nuova realizzazione e di sistemazione di parcheggi pubblici a raso devono prevedere:

- alberature con essenze latifoglie caduche, più adatte alle varie situazioni, tali da garantire il miglior ombreggiamento ed i minimi interventi manutentivi con un parametro di densità arborea $A = 2$ alberi ogni 100 mq;
- sistemazione delle pavimentazioni atte a favorire e migliorare la permeabilità dei suoli e l'infiltrazione delle acque meteoriche e fungere da cd *giardini della pioggia*;
- sistemi di ombreggiamento con integrazione, ove possibile, di pannelli fotovoltaici per la produzione di elettricità da FER;
- presenza di colonnina di ricarica auto elettriche nel numero minimo di una ogni 25 posti auto;
- massima accessibilità e fruibilità da parte di persone con limitata capacità motoria.

Le caratteristiche dimensionali degli stalli sono definite nel regolamento edilizio.

art 49. Standard urbanistici per attrezzature e spazi collettivi

1. Tutti gli interventi diffusi e complessi, comunque denominati, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali.
2. Qualora siano previste destinazioni d'uso che richiedono standard urbanistici differenti, deve essere stabilita la quota massima di Superficie utile riferita ad ogni singolo uso e dimensionare conseguentemente la dotazione complessiva di aree per attrezzature e spazi collettivi applicando gli standard specifici di cui al presente articolo.
3. Per la determinazione degli abitanti teorici insediabili, ad un abitante corrispondono 40 mq di Superficie Utile o 120 mc Volume Utile con indice di affollamento pari a 0,8.

Dotazioni di standard minimi e inderogabili

4. In tutti i casi in cui siano previsti **interventi edilizi diretti**:
 - a) nuova costruzione;
 - b) ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
 - c) ampliamento degli edifici;
 - d) cambio d'uso che determina aumento del carico urbanistico;
 - e) interventi diversi per cui si verifichi un incremento del carico urbanistico;

devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune le dotazioni territoriali, fatto salvo quanto eventualmente specificato in specifici tessuti secondo le seguenti modalità:

- per le destinazioni residenziale - 7 mq a parcheggi e 5 mq a verde pubblico per ogni abitante teorico insediabile
- per le destinazioni terziarie o alberghiere - mq. 40 a parcheggi e 60 mq. a verde pubblico per mq.100 di superficie utile (Su)
- per le destinazioni produttive - 5 mq. ogni 100 mq. di Superficie fondiaria necessaria per l'intervento.

4.1 Per gli interventi diretti è di norma dovuta la cessione; in alternativa è consentita la monetizzazione nei casi in cui, a causa delle limitate dimensioni dell'intervento, le aree da cedere risultino inferiori a mq.100 oppure qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sia accertato che l'attrezzamento delle differenti quote di standard sia impossibile, inopportuno o non necessario ed a condizione che l'intervento preveda, per quel che riguarda la quota a parcheggi, un'adeguata dotazione di aree di sosta private, anche eventualmente collocate all'esterno della recinzione degli edifici. Nel territorio rurale, negli interventi diretti, laddove sia prescritta la cessione di aree a parcheggio si applica, di norma, la monetizzazione. Relativamente agli insediamenti commerciali i casi di possibile monetizzazione sono disciplinati dal punto 5.1.2 dell'Atto di indirizzo regionale n.1253/1999.

4.2 Per il rilascio di titoli abilitativi per interventi sugli edifici esistenti, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, deve essere garantita unicamente la dotazione di parcheggi pubblici stabilita in misura pari alla metà degli standard complessivamente determinati al precedente comma 5 e più in particolare:

- per interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, per le modifiche alle destinazioni d'uso senza svolgimento di opere edilizie, nonché per gli ampliamenti comportanti incremento di Superficie utile o Volume lordo fino al 30% dell'esistente, è consentita la monetizzazione totale della dotazione
- per interventi di demolizione e ricostruzione e per gli ampliamenti comportanti incremento di Superficie utile o Volume lordo superiore al 30% è di norma prescritta la cessione delle aree; su richiesta motivata degli interessati a ragione della modesta estensione delle aree a parcheggio da cedere, oppure dell'inopportunità dell'attrezzamento di aree in zone già ampiamente servite, è consentita la monetizzazione totale o parziale della dotazione;
- per interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, ove sia stato assolto precedentemente l'obbligo inerente le dotazioni territoriali e la nuova destinazione richieda uno standard maggiore, è dovuta la cessione o la monetizzazione in misura pari alla differenza tra la quantità prescritta per la destinazione esistente e quella riferita alla nuova destinazione prevista
- per le attività commerciali in sede fissa la monetizzazione può essere consentita nei casi e con le modalità stabiliti ai punti 5.1.2 e 5.1.3 dell'Atto di indirizzo del Consiglio Regionale n.1253/1999, come successivamente modificato e integrato

4.3 Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune a cura e spese degli interessati entro sei mesi dalla fine dei lavori. Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del SUE.

5. Nelle zone di **nuovo impianto urbanizzativo** assoggettate ad Accordo Operativo o Permesso di Costruire Convenzionato devono garantirsi le condizioni di cui all'art. 35 della LR che dovranno essere stabilite in sede di convenzione allegata al titolo, tenendo conto delle specificità del sito e dell'intervento.:

5.1 Le aree di cessione potranno essere individuate all'interno del comparto di intervento, nel rispetto di eventuali localizzazioni contenute nel PUG e, qualora appositamente espresso nella convenzione allegata allo strumento operativo, in linea con le Strategie del PUG, realizzate anche prevedendo la corresponsione della somma equivalente per l'acquisizione o l'attrezzamento di aree a cura del Comune in attuazione delle previsioni dei suddetti strumenti urbanistici. La monetizzazione si applica a ragione della modesta estensione delle aree di urbanizzazione da cedere, inferiori a mq.300, oppure dell'inopportunità dell'attrezzamento di aree in zone già ampiamente servite; relativamente agli insediamenti commerciali i casi di possibile monetizzazione sono disciplinati dal punto 5.1.2 dell'Atto di indirizzo regionale n.1253/1999.

5.2 Le quantità di aree da cedere, si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre costruzioni di urbanizzazione primaria fuori terra.

6. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive degli stalli di sosta e degli eventuali spazi di manovra, organizzati in aree di parcheggio e non collocati lungo la viabilità; di norma i parcheggi di significative dimensioni devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con piante poste ad opportuni intervalli.

7. Le aree destinate a verde possono prevedere percorsi pedonali e ciclabili che le percorrono, devono essere attrezzate a cura della ditta lottizzante con manto erboso, di norma con impianto fisso di irrigazione, con la messa a dimora di essenze arbustive ed arboree ed inoltre arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco con caratteristiche da convenirsi con i competenti servizi comunali.

8. Non sono computabili come aree di urbanizzazione destinate a verde le singole aiuole stradali ed aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq.30 ciascuna.

art 50. Dotazioni ecologiche e ambientali

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio sono finalizzate alla riduzione della pressione antropica sull'ambiente naturale ed al miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano; le dotazioni sono volte in particolare alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento, alla gestione integrata del ciclo idrico, alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico, al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano ed alla raccolta differenziata dei rifiuti.

2. In particolare, per le peculiarità del territorio comunale, rientrano tra le dotazioni ecologico-ambientali, aree sia pubbliche che private quali:

- a. Aree individuate dalla rete ecologica comunale di cui al precedente art. 30
- b. Aree inedificate differenti dalle aree pertinenziali dell'edificato esistente

3. Concorre inoltre al soddisfacimento delle sopradette finalità anche l'attrezzamento di spazi privati pertinenziali indirizzato al mantenimento della permeabilità dei suoli ed al miglioramento dell'habitat urbano.

4. Le aree individuate come dotazioni ecologiche ambientali, in base alla specifica ubicazione, dovranno essere oggetto di progetti per il miglioramento dell'ambientazione di infrastrutture stradali e per il mantenimento/miglioramento del comfort urbano; dovranno garantire il mantenimento della

permeabilità dei suoli per favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche, nonché, con particolare riferimento alle aree individuate nelle tav S come di potenziamento della rete ecologica, potranno essere oggetto di forestazione urbana e periurbana.

art 51. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

1. In tutti gli interventi edilizi NC e ampliamento, negli interventi che comportano frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, in aggiunta ai agli spazi per parcheggi pubblici previsti dalla legislazione sovraordinata, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dal seguente comma 8.
2. Negli interventi che prevedano l'ampliamento delle superfici, le quantità indicate si intendono riferite alla SU aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo le quantità previste, anche per l'ampliamento previsto.
3. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma 8, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; qualora si determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
4. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano; ciò non è richiesto per interventi all'interno dei centri storici.
5. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
6. Le quantità prescritte nel comma 8 comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.
7. Le dotazioni di parcheggi privati per le Attrezzature pubbliche di interesse generale sono indicate nelle specifiche norme di zona.
8. Casistica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali in relazione agli usi
 - usi residenziali **U1.1, U1.2** --- 2 posti-auto per ogni unità immobiliare (riducibili a 1 p.a. nel caso di u.i. con Su inferiore a mq.38 e da aumentare a 3 posti nel caso di u.i. con Su superiore a 100 mq)..
 - usi **U 2.2, U2.3, U 2.4** ---: 1 p.a. ogni 50 mq. di Su
 - usi **U2.1, U4.4.**: di norma 1 p.a. ogni 30 mq di Su;.
 - usi **U4.6, U4.5**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
 - 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
 - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
 - 1 p.a. ogni 100 mq. di SF
 - usi **U5.1, U5.2**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
 - 1 posto auto ogni 80 mq di Su;
 - 1 posto auto ogni 200 mq di SF..
 - Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
 - usi **U4.1, U4.2, U6.8**: 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di Su.
 - uso **U4.3**: numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

- Per gli usi **U3.6, U5.3, U6** ad eccezione **U6.8**, non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

- usi **U 3**: i valori minimi sono definiti come segue:

a) esercizi di vicinato (U3.1) e pubblici esercizi (U3.4) e laboratori di artigianato di servizio (U3.5):

è richiesta la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti, direttamente accessibili da parte della clientela; non sono ammesse in questo caso soluzioni interrato;

b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi oltre i 400 mq e fino a 800 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi oltre gli 800 mq e fino a 1500 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi con oltre 1500 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 8 mq di superficie di vendita o frazione;

c) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi oltre i 400 mq e fino a 800 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi con oltre 800 mq e fino a 1500 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi con oltre 1500 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 16 mq di superficie di vendita o frazione;

d) centri commerciali:

La dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).

Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

Nel caso di strutture commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste di cui sopra.

Si vedano inoltre le norme regionali

Le aree di parcheggio autoveicoli con forte ricambio (ad esempio, parcheggi di centri commerciali o significativi punti vendita) è opportuno siano impermeabilizzate, e con raccolta delle acque di prima pioggia per un loro smaltimento nelle fogne nere, o per la loro depurazione in sito (desoleazione, ecc.) e smaltimento nella rete bianca.

9. Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) per cui sono richiesti solo parcheggi privati, questi non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.

10. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime; dovranno comunque essere rispettate le disposizioni specifiche e di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

11. Nel caso in cui sia documentata l'impossibilità tecnica di reperire i parcheggi pertinenziali, può essere concessa la riduzione delle dotazioni prescritte nei precedenti punti, unicamente:

a) nell'ambito dei Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della Legge regionale n. 14/1999, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni minime stabilite ai sensi del punto 5.2.4 della deliberazione CR n. 1253/1999 sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione;

b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o Centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle Medie strutture di vendita;

c) nel caso di formazione di Centri commerciali di vicinato o Complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli Esercizi di vicinato, purché nell'ambito dei Centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

TITOLO VII – DISCIPLINA TERRITORIO RURALE

art 52. Identificazione, obiettivi e usi nel territorio rurale

Individuazione

1. Il territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche finalizzate a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo delle attività agricole sostenibili.
2. Nella tavola S 01 e PUG 04 nel territorio rurale sono individuati:
 - I contesti paesaggistici denominati “paesaggi locali” di cui al successivo art. 60
 - Le formazioni lineari di cui al successivo art. 61
3. Nella tavola PUG 01 nel territorio rurale sono individuati anche gli insediamenti non connessi ad attività agricole quali gli insediamenti isolati di carattere produttivo o residenziale oltre che agli impianti di fissi di lavorazione inerti e più precisamente
 - Nuclei in territorio rurale di cui al successivo art. 53
 - Insediamenti produttivi isolati di cui al successivo art. 54
 - Impianti fissi di lavorazione inerti di cui al successivo art. 55

obiettivi

4. Il PUG si conforma e conferma gli obiettivi individuati dalla LR 24/17, persegue la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che lo connotano.
5. Nel territorio rurale il piano persegue altresì il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole ivi insediate, promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati aziendali.

disciplina

6. La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell'osservanza delle previsioni di piano, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, secondo quanto disposto LR 24/17 e dalla disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

Modalità di attuazione

7. I nuovi fabbricati aziendali, ammessi solo per gli agricoltori professionali, si attuano mediante intervento edilizio diretto nel rispetto della specifica disciplina di cui al successivo art. 58.

L'esigenza della costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi di dimensioni eccedenti a quelle della tradizione rurale locale, deve essere dimostrata attraverso la presentazione, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) asseverato da tecnico abilitato in conformità alla normativa di settore.

8. Il recupero del patrimonio edilizio non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola è possibile solo in zone dotate di infrastrutture compatibili nel rispetto della disciplina di cui al successivo art. 57 e nel rispetto dei principi definiti dal Regolamento Edilizio.

Usi previsti e consentiti nel territorio rurale

9. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette o comunque coerenti con il territorio rurale (usi U6), è ammesso, nel rispetto delle condizioni prescritte da PUG e

Regolamento Edilizio, il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie delle strutture come disciplinato al regolamento edilizio.

10. E' ammesso il mantenimento e potenziamento delle attività ricettive esistenti di cui all'art. 59 anche se non connesse all'agricoltura di cui all'art 56, nonché delle attività produttive isolate di cui all'art. 54 a seguito di interventi di mitigazione e compensazione.

11. Per gli altri usi preesistenti non agricoli, se considerati compatibili, sono consentiti interventi diretti nei limiti specificati negli articoli seguenti, al fine di garantirne la manutenzione, il risanamento conservativo e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

12. Nel territorio rurale il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con prodotti fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.

13. Sono consentite nel territorio rurale le attività U 7.4 (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del PUG/RE relative al territorio rurale. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.

In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del PUG/RE relative al territorio rurale

In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme relative al territorio rurale.

CAPO 1. – INSEDIAMENTI E FUNZIONI NON CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE

art 53. Nuclei in territorio rurale

Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua tali tessuti negli abitati - che non rientrano nella classificazione dei territori urbanizzati di cui all'art 32 della LUR 24/7 - nelle tavole S e li declina nella tav PUG 01 in base alla principale epoca di realizzazione come:

- a. Edificato recente
- b. Edificato di carattere testimoniale

Trattasi dell'edificato degli abitati un tempo individuati come frazioni ma che non hanno sviluppato/mantenuto, nel corso degli anni, le caratteristiche per essere ricompresi all'interno del territorio urbanizzato.

L'edificato è caratterizzato da funzioni prevalentemente residenziali sorto in modo spontaneo prevalentemente a cortina lungo gli assi viari. La qualità edilizia è scarsa e sono presenti parziali limiti di

funzionalità urbanistica pur nel quadro generale di un accettabile livello di efficienza dovuta anche alle esigue dimensioni degli abitati.

2. Obiettivi:

- consolidare e migliorare l'impianto urbano e qualificare l'edificato esistente. È inoltre perseguito il recupero/potenziamento degli spazi di sosta e di percorsi pedonali nonché, degli spazi permeabili all'interno dei lotti.
- sostenere il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio più recente, con particolare riferimento ai nuclei di cui al comma 1 lettera a al fine di affinare gli aspetti morfotipologici e materici per una migliore compatibilità paesaggistica.

Tipologie di trasformazioni ammesse:

3. Sono sempre ammessi gli interventi di qualificazione edilizia di cui all'art. 14, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale. Oltre ad eventuale mutazione e recupero di superfici esistenti all'interno della sagoma edilizia, la possibilità di ampliamento di SL e SCO sino ad un massimo del 20% e comunque non superiore a mq 40 è ammessa se garantito il rispetto delle seguenti condizioni:

- Verifica dotazioni infrastrutturali, impiantistiche e di depurazione degli abitati;
- interventi estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/ strutturali);
- per gli edifici di cui al comma 1 lettera b) rispetto allineamenti esistenti per fabbricati in cortina edilizia laddove esistente con mantenimento tipologia facciata su strada / coerenza con contesto testimoniale;
- H max = esistente o < 10,00 m. Modifica dell'altezza consentita a condizione che sia coerente con la tipologia edilizia del fabbricato e delle eventuali cortine edilizie esistenti; in particolare l'altezza esistente può essere mantenuta ma non estesa all'intero fabbricato se relativa a porzioni limitate dell'esistente.
- SP > 35%

4. Modalità attuazione:

Intervento diretto;

art 54. Insediamenti produttivi isolati

Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua gli ambiti per attività produttive isolati nella tav. PUG 01

Comprendono complessi produttivi esistenti sorti in modo isolato all'interno del territorio rurale con funzioni diverse da quelle agricole.

obiettivi da perseguire

2. Mantenimento attività regolarmente in essere evitando cambi d'uso per funzioni con maggiore impatto su emissioni e traffico.
3. Miglioramento della compatibilità paesaggistica e ambientale degli insediamenti.

Tipi di intervento edilizio ammessi:

4. Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela,

su tutto il patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di qualificazione edilizia di cui all' art. 14, che non alterino il volume lordo del fabbricato.

5. Gli interventi di RE possono dare luogo all'aumento del volume lordo del fabbricato paria 20% se rispondenti alle seguenti condizioni:

- Miglioramento accessibilità locale;
- miglioramento del coefficiente rischio sismico e di efficienza energetica;
- previsione della riqualificazione delle aree di pertinenza con particolare riferimento al rapporto con il contesto rurale;
- utilizzo di soluzioni progettuali e tecnologiche volte allo sfruttamento delle FER (con soluzioni tecnologiche il più possibile integrate alle strutture edilizie) e atte a ridurre il fabbisogno energetico degli edifici;
- utilizzo di soluzioni progettuali *natur based* atte a migliorare la gestione delle acque meteoriche e il miglioramento delle superfici permeabili;
- miglioramento impatto visivo attraverso opere di mitigazione a verde da progettarsi sulla base delle principali visuali di percezione del paesaggio.

6. Modalità attuazione:

- Per interventi di qualificazione edilizia di cui al comma 4 intervento edilizio diretto;
- Per interventi di cui al comma 5 – permesso di costruire convenzionato.

Limitazione Usi:

7. Rispetto a quanto previsto al comma 7 del precedente art. 43, è ammesso il mantenimento delle attività in essere e/o riconversione per altre attività previa analisi idoneità infrastrutture viarie e tecnologiche ed escludendo funzioni con alto afflusso di traffico e/o che prevedano aumento dell'impatto acustico e di emissioni inquinanti.

art 55. Impianti fissi di lavorazioni inerti

Individuazione e descrizione

1. Il PUG, nella Tav PUG01, individua gli ambiti in cui sono censiti gli impianti fissi di lavorazione inerti regolati dal PIAE e dal PAE.

Comprendono, in particolare, aree situate tra abitato di San Nicolò e ambiti perfluviali significative dal punto di vista strategico per il miglioramento del rapporto con il fiume.

Disciplina e obiettivi da perseguire

2. Le attività estrattive e di lavorazione inerti esistenti conformi al PAE potranno rimanere in essere per i tempi autorizzati e dovranno rispettare le mitigazioni e ripristini previsti dagli specifici PSQA.

3. Al termine dell'attività autorizzate e/o al ridimensionamento progressivo delle stesse, il PUG persegue il recupero naturalistico di tali aree e il potenziamento della libera fruizione, anche mediante il rafforzamento delle connessioni con abitato di San Nicolò, con la rete di mobilità dolce e con le aree del Parco del Trebbia.

art 56. Interventi non connessi alle attività agricole

1. Le attrezzature non connesse con le attività agricole che possono essere realizzate nel territorio rurale, nel rispetto dei vincoli e delle tutele presenti, sono relative a infrastrutture e al potenziamento delle strutture turistiche esistenti quali

- a) Infrastrutture per la mobilità e infrastrutture tecnologiche, impianti per servizi generali o di pubblica utilità, viabilità podereale ed interpodereale, parcheggi pubblici
- b) Attività di allevamento e custodia di animali non a uso alimentare
- c) Attrezzature sportive all'aperto private di uso familiare non comportanti la realizzazione di edifici e a servizio esclusivo delle abitazioni, delle strutture turistico-ricettive e dei B&B, quali: piscine, campi da tennis e simili
- d) maneggi
- e) potenziamento strutture esistenti ricettive e culturali +

2. Le attività di cui alle lettere b), c), d) devono essere legate necessariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente non più funzionale alle attività agricole e prevedere il potenziamento del sistema vegetazionale di cui al precedente art. 17.

3. Le attività di cui alla lettera b) possono prevedere la realizzazione di recinti per gli animali a condizione che garantiscano la permeabilità visiva verso le visuali paesaggistiche e presentino mitigazioni vegetazionali nei casi di impatto paesaggistico. con la realizzazione di recinti e gabbie non configurabili come edifici. Tali interventi si attuano con PdC convenzionato e nel rispetto della distanza minima di m 50 dagli edifici abitativi non aziendali. La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e il numero massimo dei capi, secondo quanto disposto dalle leggi regionali in materia (LR 5/2005).

Le attività di cui alla lettera c) sono inoltre condizionate al rispetto delle seguenti condizioni:

- che non diano luogo ad attività economiche;
- che siano realizzate a stretto contatto ed integrazione con l'edificato esistente.
- per le piscine dovrà essere privilegiata la tipologia delle biopiscine;
- le piscine tradizionali dovranno avere dimensioni non superiori a metri 10x20 e finitura cromatica della vasca nelle tinte caratteristiche dei bacini d'acqua naturali evitando il colore azzurro.

4. Le attività di cui alla lettera d) possono prevedere la realizzazione di nuovi manufatti solo limitatamente a strutture adibite a galoppatoi coperti nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni

- St max 800-1200 mq;
- distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 50 m;
- H (altezza massima) $\leq$ 7,00 m.

5. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a PdC convenzionato ed eventualmente condizionato alla realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica dell'area d'intervento e mitigazione delle strutture.. Trattandosi di interventi non connessi alle attività agricole, essi determinano consumo di suolo

6. Le attività di cui alla lettera e) potranno prevedere il modesto potenziamento delle strutture esistenti mediante un incremento della SCO una tantum di mq 100.

La realizzazione di tali manufatti è soggetta a PdC convenzionato ed eventualmente condizionato alla realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica dell'area d'intervento e mitigazione delle strutture.

art 57. Interventi edilizi non connessi all'attività agricola – recupero patrimonio edilizio esistente

1. Nel territorio rurale, sono ammessi interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola nel rispetto dei principi definiti nel comma 5 dell'art. 36 della L.R. 24/.

2. Il recupero degli edifici nel territorio rurale è disciplinato dal presente articolo e dal regolamento Edilizio, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica e agricola sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici realizzata nel Quadro Conoscitivo del con specifico riferimento agli allegati QC all. 6 – Analisi patrimonio edilizio in territorio rurale e QC all. 5 – Analisi del sistema insediativo storico

In caso di edifici che non siano stati oggetto di specifica schedatura di cui agli allegati QC all. 5 e QC all. 6, per verificare la fattibilità degli interventi dovrà essere redatto a cura del proponente tramite un tecnico abilitato alla progettazione delle opere, una relazione su stato legittimo, su inserimento nel contesto rurale e su eventuale presenza di elementi di valore completa delle foto e dei rilievi architettonici e materici delle strutture sia degli esterni che degli interni. L'Ufficio Tecnico Comunale, anche a seguito di eventuale sopralluogo in contraddittorio per verificare lo stato dei luoghi, propone le modalità di intervento.

disciplina

3. Il riuso del patrimonio edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola è possibile per i fabbricati individuati nel QC come "non funzionali all'attività agricola" e riguarda differenti casistiche di manufatti:

a) tessuti storici - edifici di valore storico – architettonico e testimoniale

b) edifici con originaria funzione abitativa

c) edifici con originaria funzione diversa dall'abitativa e connessa con attività agricole

4. Le modalità di intervento degli edifici di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale di cui alla lettera a) del precedente comma individuati dal PUG nella tavola dei vincoli sono specificate agli art. 33.

5. Per gli edifici di cui al comma 3 lettere a), b) sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse nonché per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico

6. Per gli edifici di cui al comma 3 lettera c), è ammesso il riuso del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale avente perso i requisiti di ruralità (definito sulla base degli elaborati di quadro conoscitivo allegato QC all. 6 – Analisi patrimonio edilizio in territorio rurale) unicamente per gli interventi di recupero, comprensivi della demolizione e ricostruzione, che risultino compatibili con la conservazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e dei complessi in cui si inseriscono.

7. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti commi 5 e 6, è ammessa altresì la demolizione dei manufatti edilizi aventi funzione accessoria che siano stati legittimamente realizzati o oggetto di sanatoria, quali i depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali e i magazzini, nonché il recupero delle relative superfici – a fronte di interventi di qualificazione edilizia di cui al precedente art. 14 - con l'ampliamento dell'edificio principale ovvero con la realizzazione in adiacenza allo stesso di fabbricati autonomi aventi le destinazioni d'uso dei manufatti accessori originari nel rispetto dell'assetto morfologico degli insediamenti e senza occupare le aree centrali delle ex corti agricole. Non è comunque consentito il recupero di edifici in contrasto, di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di cui sopra.

8. La possibilità di ampliamento degli edifici esistenti di cui al precedente comma 7, è subordinata alla verifica delle dotazioni di infrastrutture per gli insediamenti di cui al precedente art. 47 e alla possibilità di corretto inserimento rispetto al contesto morfologico e tipologico del fabbricato e dell'insediamento. A titolo esemplificativo devono essere evitate l'occupazione di aree libere di pregio o di originario utilizzo comune (aie, corti) o situazioni di interferenza con le visuali pregiate da e verso il paesaggio.

9. In ogni caso dovrà essere garantito e dimostrato negli elaborati progettuali un corretto rapporto morfo-tipologico e materico tra fabbricato originario e nuovi interventi di recupero con particolare riguardo agli eventuali ampliamenti laddove consentiti. Gli interventi dovranno garantire e dimostrare, con specifici elaborati progettuali, l'armonia compositiva tra i volumi e la riconoscibilità delle nuove realizzazioni rispetto alle strutture originarie

10. Nei restanti casi di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o in corso di dismissione come individuati ai sensi del precedente artt. 10 e 12, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, al fine di incentivare la totale rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, il PUG, conformemente alla LR 24/17, prevede la stipula di Accordi Operativi per disciplinare interventi volti al recupero di un massimo del 10% superficie coperta originaria, (ovvero del 20 % nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto) come definito all'art. 12 delle presenti norme

11. Per gli interventi di cui ai commi 10, la convenzione urbanistica deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso, quali le direttrici di sviluppo urbano. Tali interventi sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, comprensivo del contributo straordinario.

12. Per il riuso del patrimonio edilizio esistente presente nel territorio rurale ai fini abitativi deve inoltre essere verificato:

- per gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 3 sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità e al corretto smaltimento dei reflui e delle acque meteoriche;
- per i fabbricati di cui alla lettera c) del comma 3 ammesso il riuso ai fini residenziali dei soli fabbricati della tradizione rurale locale, ovvero caratterizzati da tipologie, morfologia, dimensioni planimetriche, altezze e materiali tipici della tradizione rurale. Sono quindi da escludersi ai fini del riuso con destinazione residenziale i fabbricati recenti edificati dopo la metà del secolo scorso, realizzati con materiali prefabbricati, blocchi di laterizio e/o cemento oltre ad edifici di dimensioni significative complessivamente superiori a 600 mq di SCO.
- Gli interventi previsti sui fabbricati esistenti devono sempre costituire un complesso organico, con particolare attenzione nel caso riguardino o si trovino in relazione con edifici di valore storico – architettonico – ambientale – testimoniale, non devono alterare gli spazi di corte o alterare la tipologia morfologica dei nuclei originari.

Modalità intervento

13. Fermo restando le tutele per gli edifici di interesse storico architettonico e testimoniale come individuati dalle tav PUG VIN 3 e art 29 delle presenti norme, per gli altri edifici, legittimamente costruiti,

sempre possibile MO, MS e RC. Gli interventi di RE sono da intendersi esclusivamente di tipo conservativo con obbligo di mantenimento della sagoma edilizia e recupero degli elementi tipologici e materici preesistenti afferenti alla tradizione rurale locale, con le seguenti eccezioni:

- porzioni in ampliamento quando possibili in base alla disciplina del presente articolo
- interventi su fabbricati recenti tra quelli rientranti nelle possibilità di recupero di cui ai precedenti commi. costruiti a partire dalla metà del XX secolo con caratteristiche tipologiche e materiche incongrue rispetto alla tradizione locale come anche definito anche nel regolamento edilizio;

14. Lo spostamento del sedime dei fabbricati è da ritenersi, in generale, non ammesso per la tutela della valenza paesaggistica diffusa del territorio rurale con le sole eccezioni – per fabbricati privi di valenza testimoniale - relative a:

- Edifici isolati (case sparse) interferenti con fasce rispetto viabilità, con particolare riferimento alla viabilità di interesse locale e sovralocale
- Edifici isolati (case sparse) con destinazione in essere residenziale interferenti con dissesti idrogeologici ad alta criticità qualora lo spostamento in aree stabili non ecceda la distanza di 200 metri e per i casi di interferenza con la pericolosità fluviale di cui al precedente art. 16
- Edifici isolati (case sparse) in cui sono in essere funzioni residenziali interferenti con zone potenzialmente soggette a inquinamento elettromagnetico quali fasce di rispetto da linee aeree alta tensione

Estensione dell'intervento.

15. Gli interventi di RE pesante devono essere estesi all'intera unità edilizia.

16. Il cambio uso dei fabbricati deve prevedere il potenziamento del sistema vegetazionale di cui al precedente art. 17.

CAPO 2. – INTERVENTI CONNESSI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE

art 58. Interventi edilizi per funzioni connesse alle attività agricole

1. Il PUG persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e il contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione ove essa non sia funzionale all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse.

Potenzialità edificatorie in territorio rurale

- a) Abitazioni agricole
 - $I_f = 0,002 \text{ mq/mq}$
 - $H = 8,00$
- b) Edifici di servizio dell'azienda agricola
 - $I_f = 0,04 \text{ mq/mq}$
 - $H = 12,00$ ad esclusione dei volumi tecnici

2. La dimensione minima per l'insediamento di nuove aziende agricole, negli ambiti agricoli ad alta vocazione, deve essere pari ad almeno 12 ettari derogabili a 5 ettari per le sole attività specializzate ortofrutticole; le abitazioni legate al fondo agricolo non possono superare complessivamente i 330 mq di SU.

3. L'eventuale soddisfacimento di esigenze abitative temporanee per lavoratori stagionali (foresterie) potrà essere consentito esclusivamente tramite interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente.

4. La realizzazione di nuove edificazioni connesse alle attività agricole è subordinata ai disposti di cui all'art. 36, co. 3, della L.R. 24/2017: che prevede che le nuove edificazioni siano realizzate *all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, evitando la realizzazione di insediamenti isolati, che frammentino e alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti*, nonché alla verifica:

- del possesso della titolarità agli interventi definite dalla LR 24/17 e dai regolamenti di settore e comunque strettamente legati alla conduzione del fondo;
- della coerenza degli interventi edilizi con specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale, che dimostrino la sostenibilità dell'intervento;
- della coerenza degli interventi edilizi con l'obiettivo di miglioramento della competitività aziendale;
- dalla verifica e dimostrazione (anche sulla base delle analisi degli allegati QC all. 5 – Analisi del sistema insediativo storico e QC all. 6 – Analisi patrimonio edilizio in territorio rurale) della non idoneità dei fabbricati abitativi, produttivi e di servizio presenti in azienda a soddisfare le esigenze abitative connesse alla conduzione del fondo e le esigenze produttive connesse alle nuove tecniche di produzione;
- della compatibilità e coerenza con i valori paesaggistici e naturalistici del territorio rurale.

5. Le nuove costruzioni ai fini abitativi necessarie alla conduzione del fondo dovranno rispettare la disciplina del Regolamento Edilizio e le seguenti prescrizioni:

- verifica presenza delle dotazioni Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al precedente art 47;
- potenziamento del sistema vegetazionale di cui al precedente art. 17;
- realizzazione degli interventi all'interno dei terreni di proprietà facenti parte dell'azienda agricola;
- ubicazione degli interventi definita sulla base di specifici studi di inserimento paesaggistico e di evoluzione /infrastrutturazione del territorio evitando interventi sparsi in zone ad alta produttività.

Obiettivi di qualità per gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente

6. Gli interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente devono perseguire obiettivi di qualità volti:

- alla conservazione e riuso degli edifici di interesse storico-architettonico, di quelli di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché dei restanti edifici esistenti aventi caratteristiche tipologiche e materiche compatibili con l'edilizia tradizionale locale;
- al riuso dei fabbricati prevalentemente per attività connesse alle esigenze di aziende agricole, anche con carattere di multifunzionalità (agriturismo e turismo rurale);
- ad evitare che gli interventi di riuso comportino lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche, materiche e morfologiche degli immobili (sia a livello planimetrico che altimetrico) e delle caratteristiche del contesto ambientale rurale. In particolare, il recupero ai fini abitativi di edifici con originaria funzione agricola diversa da quella residenziale, è ammesso a condizione che gli

interventi che prevedono eventuali tamponamenti, consentano la lettura del fabbricato rurale originario e la conservazione e valorizzazione della campitura dei pilastri, dei porticati, nonché l'unitarietà del fabbricato preesistente;

- alla verifica che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova edificazione siano previsti nel rispetto delle caratteristiche degli insediamenti esistenti;
- alla verifica che gli interventi di riuso e recupero dei fabbricati ai fini abitativi non comportino incrementi eccessivi della popolazione residente sparsa e in particolare incrementi di carico eccessivi su reti infrastrutturali deboli e destinate a restare tali.

7. Per gli edifici non abitativi e non soggetti a tutela, in caso di dismissione deve essere favorito in primo luogo il riuso ancora per funzioni connesse all'agricoltura o comunque compatibili in relazioni alle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, quali il deposito di materiali, macchinari e veicoli, e in secondo luogo la demolizione senza ricostruzione.

art 59. Interventi per attività agrituristiche

1. L'attività agrituristica comprende le attività di ricezione e di ospitalità che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 4 della LR 4/2009.

2. Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli o associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agrituristici ed in possesso della certificazione relativa al rapporto di connessione rilasciato dalla RER. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230-bis del Codice civile e di propri dipendenti.

3. L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di 12 camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristica e, nel caso di agriturismo, fino ad un massimo di 8 piazzole in spazi aperti.

Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata.

Le camere, nei limiti di quanto previsto dal presente comma e nel rispetto di quanto disposto nel successivo comma 4, possono essere organizzate in appartamenti agrituristici indipendenti. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate.

4. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo.

5. Servizi accessori all'attività agrituristica, di cui alla DGR 987/2011, possono essere realizzati anche come nuova costruzione all'interno degli indici stabiliti per le attività di servizio alla produzione agricola. Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi agricoli.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione possono attuarsi tramite intervento edilizio diretto convenzionato. In tali casi, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione nella quale siano indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti non compatibili con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili in tutto il territorio dell'azienda agricola, nonché l'impegno alla partecipazione a consorzi stradali, qualora costituendi, ed,

infine, all'impegno alla cessazione dell'attività a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agrituristica.

La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno dei beneficiari, per sé ed aventi causa, dei contributi per l'esercizio dell'attività agrituristica, al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti vincolati per il periodo di tempo stabilito dai relativi avvisi pubblici.

CAPO 3. – VALORIZZAZIONE E TUTELA PAESAGGI LOCALI

art 60. Paesaggi locali

Individuazione e finalità.

1. I paesaggi locali sono individuati nella tav PUG 04 al fine di favorire la tutela e la conservazione del paesaggio nella sua conformazione attuale, quale risultato dell'azione antropica storicamente espressa attraverso attività agrarie in suoli ad alta vocazione agricola.
2. Il PUG individua i seguenti paesaggi locali:
 - a – paesaggio locale antropico
 - b – paesaggio locale degli ambiti fluviali
 - c – paesaggio locale ad alta vocazione produttiva agricola

Indirizzi comuni

3. In tutti gli interventi proposti deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione del paesaggio salvaguardando, in particolare, le invarianti relazionali costituite dalle strutture insediative di origine storica e il paesaggio circostante; deve essere posta particolare attenzione alla tutela delle visuali privilegiate della viabilità panoramica e indicate negli elaborati del PUG (tav QC 4) garantendo la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici, degli edifici o dei complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono luoghi di particolare interesse.

Quando ammissibile ai sensi del precedente art. 56, 57 e 58, il recupero, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento del patrimonio edilizio esistente, deve garantire:

- a) la verifica della compatibilità delle trasformazioni con i caratteri morfotipologici - materici del fabbricato originario nonché del grado di interferenza con edificato/tessuto esistente;;
- b) la conservazione dei caratteri storici, delle aree di pertinenza e dalle relazioni con l'intorno, con gli altri elementi strutturanti il paesaggio di carattere storico e naturalistico – vegetazionale;
- c) la riconoscibilità delle funzioni storicamente consolidate, ovvero la lettura delle caratteristiche del fabbricato rurale originario in particolar modo nel il recupero a fini abitativi di edifici con originaria funzione agricola diversa da quella residenziale

4. La conservazione dell'assetto vegetazionale deve prevedere pratiche selvicolturali volte al mantenimento delle strutture vegetazionali e delle specie autoctone esistenti evitando l'avanzare del rimboschimento dei prati stabili, nonché volte al mantenimento delle attività agricolo-produttive presenti.

5. Deve sempre essere perseguito il miglioramento della compatibilità morfologica, materica e cromatica degli edifici recenti edificati dopo il 1945 ovvero interferenti con le caratteristiche della tradizione locale, – con esclusione di architetture contemporanea di qualità presenti nel censimento del

MiC <https://censimentoarchitetturecontemporanee.cultura.gov.it/>) - nonché prevedere, qualora necessario, la realizzazione di opere di mitigazione per limitarne l'impatto visivo.

6. Gli interventi ricadenti nel sistema insediativo storico come identificato nella tav PUG 01 devono rispettare la specifica disciplina definita al Titolo IV delle presenti norme.

7. Nel caso di nuove installazioni di serre e tunnel per il ricovero di rotoballe o di mezzi agricoli, anche a carattere temporaneo, il colore del telo di copertura deve essere trasparente oppure prevedere finitura opaca nella gamma delle terre, o alternativamente, in altre tonalità spente che si inseriscano il più possibile nel paesaggio circostante e al rapporto contesto/sfondo, evitando l'utilizzo del bianco.

8. Per le nuove attività agricole o l'ampliamento delle esistenti, con particolare riferimento alle attività di allevamento, è prescritto l'impiego delle Migliori Tecniche Disponibili (BAT) per la specifica attività svolta, garantendo tutti i presidi necessari per il contenimento di eventuali elementi di pressione ambientale.

9. Le attività agricole devono perseguire la preservazione e il potenziamento delle formazioni naturali o paranaturali esistenti.

10. Per tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il fabbisogno energetico da soddisfare con le FER deve essere reperito prioritariamente con sistemi integrati con le costruzioni.

11. Le installazioni di FER devono rispettare le prescrizioni del PAIR 2030 e del Piano Energetico Regionale, limitando l'impatto sulle risorse naturali;

Per gli impianti fotovoltaici a terra devono essere realizzate misure di mitigazione visiva e paesaggistica, con particolare attenzione all'integrazione con il contesto naturale prevedendo barriere vegetali lungo tutto il perimetro per minimizzarne la percezione visiva, composte da quinte vegetali con alternanza di specie sempreverdi e decidue, con sesto d'impianto a quinconce (1,5 m sulla fila e 1 m tra le file) e spessore non inferiore a 2 metri, salvo specifiche esigenze paesaggistiche che richiedano siepi di maggiore spessore.

Disciplina specifica per i paesaggi locali

12. Paesaggio locale antropico

Per tale ambiti fortemente antropizzati, deve essere perseguito il miglioramento del rapporto con i margini urbani.

13. Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva agricola

Rappresenta l'ambito più vocato allo sfruttamento agricolo dei suoli in cui, fermo restando le esigenze produttive:

- a. è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive che utilizzano tecnologie ad alta compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza dei prodotti alimentari, con particolare incentivo alle coltivazioni di tipo biologico;
- b. deve essere evitata la compromissione dei suoli a favore di attività non strettamente connesse alle attività agricole se non negli ambiti pianificati in stretta continuità con i territori urbanizzati;
- c. gli interventi edilizi sono prioritariamente volti ad assicurare le dotazioni infrastrutturali e le attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo, al trattamento con mitigazione delle emissioni inquinanti, nonché alla trasformazione ed ammodernamento delle sedi operative ivi compresi i locali di abitazione connessi alle attività agricole nel rispetto delle valenze ambientali e paesaggistiche dell'intorno;
- d. deve essere rispettato il sistema edificatorio-storico esistente e il suo rapporto con l'ambiente naturale ed agricolo circostante evitando che nuove edificazioni alterino le visuali da e verso l'ambiente circostante;

- e. gli interventi devono sempre essere volti al rispetto delle logiche insediative storiche evitando interventi dissonanti con le infrastrutture esistenti antropiche e naturali, le logiche insediative dei nuclei rurali e alla gestione e tecniche agrarie per lo sfruttamento agricolo cercando di promuovere coltivazioni di tipo biologico.

14. Ai fini della tutela e valorizzazione del paesaggio, devono essere evitate le saldature dei varchi visuali individuati nella Tav. PUG 04 che svolgono anche funzioni di corridoi ecologici per la rete ecologica. Le nuove edificazioni sono ammesse solo previa dimostrazione dell'assenza di alternative localizzative.

Le nuove previsioni o ampliamenti di fabbricati connessi alle attività agricole dovranno essere aggregati ai nuclei aziendali esistenti, seguendo logiche insediative coerenti con soluzioni progettuali di alta qualità architettonica, atte a garantire assonanza materica, tipologica e morfologica con la tradizione locale e con le preesistenze presenti in sito.

Eventuali ampliamenti di fabbricati produttivi, qualora non siano presenti soluzioni localizzative alternative, dovranno essere realizzati in stretta aderenza al perimetro del territorio urbanizzato e dei fabbricati esistenti, garantendo opportune misure di mitigazione visiva e ambientale.

15. Le trasformazioni proposte all'interno dei varchi visuali di cui al precedente comma sono soggetti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e devono essere corredati da approfonditi elaborati di analisi e simulazioni fotorealistiche degli interventi, che rendano conto dei possibili rapporti dell'intervento con il sistema storico, architettonico, paesaggistico e naturalistico locale e permettano di valutare l'efficacia delle opere di mitigazione previste.

16. Paesaggio locale degli ambiti fluviali

Per tale ambito caratterizzato caratteri naturali delle aree golenali del Po e limitrofe ai principali corsi d'acqua, è promosso il mantenimento del rapporto tra elementi naturali ed antropici con particolare riferimento alla vegetazione ripariale da perseguire mediante l'aumento dei livelli di qualità e maturità degli ecosistemi naturali.

17. Ai fini della tutela le trasformazioni promosse devono essere volte a

- a. mantenere la conduzione agricola del territorio a favore del presidio territoriale e della difesa dell'ambiente;
- b. perseguire la massima interazione dei valori oggetto della tutela con le attività multifunzionali delle aziende e l'incremento delle forme di sviluppo locale integrato compatibili con le specifiche disposizioni di tutela di cui alla sezione Vincoli del presente Piano;
- c. sviluppare le funzioni orientate all'offerta di servizi ambientali, alla fruizione a scopi turistico-ricreativi, scientifico didattici e culturali, alla valorizzazione delle produzioni agro-zootecniche ambientalmente sostenibili;

18. Le sistemazioni dei sentieri, delle piste e delle attrezzature per la fruizione turistica, dovranno essere ispirate al principio del minimo intervento, prevedendo progetti di alta qualità architettonica con utilizzo di materiali e cromie assonanti con il contesto naturale, nonché privilegiando soluzioni che non alterino la permeabilità dei suoli.

19. È sempre ammesso il mantenimento delle attività agricole con particolare riferimento alla promozione delle coltivazioni di tipo biologico e con potenziamento delle attività complementari volte alla fruizione turistica del territorio.

20. Qualunque intervento tra quelli ammessi in territorio rurale deve garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni

architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui. Gli interventi che prevedono modifiche dello stato dei luoghi di tipo edilizio, vegetazionale e infrastrutturale devono essere corredati da elaborati di analisi e verifica della compatibilità di quanto proposto rispetto all'evoluzione storica dei luoghi.

21. Gli interventi connessi alle attività agricole previsti all'art. 58 dovranno prevedere prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le nuove edificazioni potranno essere previste solo a seguito della dimostrazione di assenza alternative localizzative e redazione di PRA (piano di riconversione o ammodernamento dell'azienda agricola) con contenuti idonei a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e alla dimostrazione che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.

Per le nuove costruzioni le compensazioni arboree di cui al precedente art 17 c. 2 devono essere implementate con coefficiente pari a 2 da prevedere con localizzazioni idonee all'incremento delle connessioni ecologiche e/o delle aree caratterizzate da condizioni di maggiore naturalità.

22. Nelle aree interessate ad attività antropiche ad alto impatto dovranno essere previste misure di mitigazione, ed in particolare per gli impianti fissi di lavorazione inerti di cui al precedente art 55 , i PSQA dovranno tenere conto degli aspetti naturalistici paesaggistici sia per la fase di esercizio che di dismissione.

art 61. Formazioni lineari

1. Allo scopo di attuare la tutela del sistema vegetazionale, il PUG individua nella tav PUG 04 e tav VIN 2-4 gli elementi lineari ovvero le formazioni vegetazionali lineari (filari).

2. Tali formazioni vegetazionali sono da considerarsi elementi di connessione della rete ecologica ed elementi di carattere paesaggistico testimoniali dell'antropizzazione storica del territorio e pertanto ne è vietata l'eliminazione, distruzione o alterazione di qualsiasi tipo ivi compresa la sostituzione delle specie autoctone sia per fini agricoli che edilizi.

3. Gli interventi di mitigazione delle strutture edilizie prescritte nei differenti ambiti del territorio urbanizzato e rurale dovranno verificare la possibilità di integrazione e potenziamento delle formazioni lineari esistenti.

TITOLO VIII - VINCOLI E TUTELE

CAPO I – TAVOLE E SCHEDE DEI VICOLI

art 62. Tavole e Schede dei vincoli

1. In conformità a quanto definito all'art.37 della LR 24/17, l'Amministrazione comunale si è dotata di un apposito strumento conoscitivo, denominato *Tavola dei vincoli*. Il PUG nello specifico inserisce una serie di tavole strutturate per tematismi, così come definite all'art.2 (siglate VIN), all'interno delle quali "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 generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela".
2. Le cartografie di vincolo sono correlate di schede esplicative sintetiche raccolte nell'elaborato VIN.N - Schede dei vincoli, che ne riportano sinteticamente gli estremi normativi e i contenuti essenziali.
3. In applicazione del principio di non duplicazione, non vengono riportate le disposizioni contenute in norme e/o Piani sovraordinati, demandando alle Schede dei Vincoli il compito di richiamarle. Le presenti norme riportano pertanto unicamente le disposizioni di competenza del livello comunale.
4. La cartografia di vincolo viene aggiornata attraverso deliberazione ricognitiva del Consiglio Comunale la quale non costituisce variante al Piano, così come definito dal comma 5 dell'art. 37 della sopra richiamata LUR

CAPO 2 – DISPOSIZIONI DI COMPETENZA COMUNALE

art 63. Zone di rispetto stradale

Individuazione

1. Il PUG individua nella tav. "PUG VIN 1/4 – Rispetti" le infrastrutture per la viabilità con le relative fasce di rispetto ai sensi del Codice della Strada e della normativa vigente in materia.

Disciplina e limitazioni

2. Oltre a quanto previsto dai provvedimenti istitutivi – per cui si rimanda alla specifica SCHEDA DEI VINCOLI - a livello comunale sono previste specifiche declinazioni, per quanto di competenza.
3. Le distanze a partire dal confine stradale, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a quanto indicato negli artt. 26 e 28 del D.lgs. 285/92 e nel regolamento di esecuzione schematizzati nella seguente tabella.

CLASSIFICAZIONE STRADE	FASCE DI RISPETTO	
	D.lgs. n. 285/1992	
	fuori dal Centro abitato	nel Centro abitato
A. Autostrade	60	30
B. Extraurbane principali	40	-
C. Extraurbane secondarie	30	-
D. Urbane di scorrimento	-	20
E. Urbane di quartiere	-	-
F1. Locali	20	15** via Emilia 7,5** altre strade locali
F2. Vicinali	10	5**

** fasce definite nello strumento urbanistico

4. Il centro abitato è definito nella tavola grafica ai sensi delle deliberazioni di consiglio comunale.
5. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.
6. Lungo la via Emilia nei soli centri abitati sono ammesse distanze inferiori ai 15 metri per consentire il mantenimento degli allineamenti storici e consolidati nei casi di interventi che prevedano l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti.
7. Per le autostrade le fasce di rispetto devono essere considerate dal limite di proprietà dell'ente gestore aumentato di circa 50 cm verso la proprietà esterna come specificato da parere SATAP spa in data 07/07/2014.
8. Le disposizioni di cui al presente articolo sono riferite non solo alle fasce di rispetto rappresentate nella tavola dei vincoli, bensì all'intera rete viaria di proprietà ed uso pubblico ricompresa nel territorio comunale.
9. I progetti di infrastrutture viarie extraurbane in nuova sede e di adeguamento di sedi stradali esistenti sono soggetti alle direttive di cui al PTAV.
10. Nelle previsioni in progetto relative alle infrastrutture viarie extraurbane in nuova sede, sono previste specifici corridoi di salvaguardia infrastrutturali pari a 50 mt. per lato in cui trovano applicazione le norme relative alle fasce stradali.
11. Le caratteristiche geometriche e costruttive dell'infrastruttura, sia di nuovo impianto che di adeguamento e riqualificazione dell'esistente, devono rispettare la normativa di cui al D.M. 5 novembre 2001 n. 6792, al D.M. 19 aprile 2002 n. 9 e al D.M. Infrastrutture e trasporti 19 aprile 2006 e la loro attuazione è subordinata a valutazione di impatto ambientale ove prevista da norme comunitarie, nazionali e regionali.
12. 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.
13. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.1: "zone di rispetto stradale".

art 64. Impianti emittenza radiotelevisivaIndividuazione

1. Il PUG recepisce le determinazioni del PLERT vigente (piano provinciale per la localizzazione dell'emittenza radio e televisiva, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 72 del 21/07/2008, redatto ai sensi della L.R.30/00 e s.m.i., che individua per il Comune di Rottofreno, il sito rappresentato nella tavola "PUG VIN 1/4 – Rispetti".

Disciplina e limitazioni

2. Sul territorio del comune di Rottofreno il Plerit individua in Tav.4 nord "*Scenario localizzativo di piano*", esclusivamente un sito dismesso (identificato con il n.34 e lettera D) in località Santimento; ai sensi dell'art. 23 delle norme di Plerit, se per tale sito non risultano rilasciate nuove autorizzazioni all'emittenza prima dell'adozione dello stesso, non potrà più essere utilizzato per nuovi impianti. Il Comune mette in atto strumenti per vigilare sul rispetto dell'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi derivanti dalla dismissione dei siti.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.9: "*Impianti emittenza radiotelevisiva*".

ALLEGATI

1 - Scheda Tecnica Dismessi di cui all'art.10

SCHEDA TECNICA DISMESSI		
Stato dei Luoghi		n. id.
Identificazione del bene		Ortofoto
Denominazione	Nome/Indirizzo	Data ripresa .../.../....
Dati catastali	N° Foglio: N° Mappale:	
Destinazione d'uso	Residenziale, agricolo, commerciale, produttivo, servizi pubblici...	
Proprietà	☐ Comunale o di altri enti pubblici (specificare)	
	☐ Privata	
	☐ Mista	
Caratteristiche proprietà	Unica, Prevalente (>50%), Frazionata (nessun proprietario > 50%)	
Stato di conservazione	Ottimo, buono, da ristrutturare, agibile, non agibile	
Grado di utilizzo	☐ Sottoutilizzato	Foto
	☐ Dismesso da meno di cinque anni	
	☐ Dismesso da più di cinque anni	
Motivo della dismissione	...	
Rapporto con il contesto di inserimento		
Utenze presenti	☐ Rete fognaria	
	☐ Acquedotto	
	☐ Rete elettrica	
	☐ Rete dati	
Accessibilità	☐ Accessibilità diretta	
	Prossimità a:	
	☐ Strade statali e provinciali (meno di 1 km)	
	☐ Caselli o svincoli autostradali (meno di 10 km)	
	☐ Fermate bus (<500 m)	
Vincoli (Urbanistici, Paesaggistici e Ambientali)	☐ D.lgs n.42/2004 e aree di interesse paesaggistico	Data ripresa .../.../....
	☐ Rischio Archeologico	
	☐ Altro: (specificare)	
Rischio	☐ Dissesto	
	☐ Idrogeologico	
Informazioni specifiche del bene		
Tipologia	Rudere, casolare, cantiere, deposito, capannone, abitazione ...	
Qualità ambientale	☐ Contaminazione o esigenza di eventuali bonifiche	
Caratteristiche edilizie	Superficie fondiaria mq	
	Superficie coperta mq	
	SL esistentemq ed eventuale SL realizzabile mq	
	n. di fabbricati ... e n. massimo di piani ...	
Storia	Anno di costruzione:	
	Anno di dismissione:	
	Anno eventuali ristrutturazioni:	
Dati urbanistici e territoriali per la progettazione		Cartografia
Riferimenti normativi NTA	☐ Art.11 recupero e rifunionalizzazione di Complessi edilizi degradati o dismessi;	Estremi estratto
	☐ Art.12 demolizione e delocalizzazione di edifici degradati e dismessi	
	☐ Art.13 contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici urbani	
Incentivi previsti (Capo I, Titolo II)	☐ ...% V per interventi energie rinnovabili	
	☐ ...mq da delocalizzazione di volumi demoliti	
	☐ ...mq da cessione Aree Boscate di riequilibrio ecologico	
	☐ ...mq da contribuzione alla realizzazione delle Aree Boscate di riequilibrio ecologico – rete ecologica	
	☐ ...mq da contribuzione alla messa a sistema degli spazi pubblici	
	☐ sgravio fiscale	

Usi temporanei	☐ Possibilità di ricorrere a uso temporaneo del Comune di intervento	
Note	Documentazione utile all'approfondimento delle potenzialità del bene Esplicitazione dei meccanismi premiali applicati	