Elab PUG_NA
Vers 02_16_03_2022

PUG.2021 Comune di SALA BOLOGNESE

Piano Urbanistico Generale (PUG)

Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 *Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*

Norme di Attuazione degli interventi edilizi diretti

PUG_NA
NORME DI ATTUAZIONE
DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

ADOZIONE
D.C.C. n. del .....

APPROVAZIONE
D.C.C. n. del ....

Il Sindaco
Emanuele BASSI

L'Assessore all'Urbanistica
Emanuele BASSI

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Giuliana ALIMONTI

Il Garante della Partecipazione
Geom. Samantha MAGNI

Ufficio di Piano

Arch. Giuliana ALIMONTI
Geom. Ennio BENEDETTO
Geom. Samantha MAGNI
Sig.ra Rosalia CAMURRI
Ing. Pamela CANTARONI

GRUPPO DI LAVORO ATI
URBANISTICA, GEOLOGIA AGRONOMIA, PAESAGGIO E VAS - MATE
Urb. Raffaele GEROMETTA (Direttore tecnico)
Ing. Elettra LOWENTHAL
Dott. Paolo Trevisani
Geol. Alberto CAPRARA
Arch. Chiara BIAGI
Andrea FRANCESCHINI
Urb. Giulia Teodoro
Urb. Fabio ROMAN

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it

COMUNE DI SALA BOLOGNESE

PIANO URBANISTICO GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE RELATIVA ALLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Marzo 2022

SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI 7
Art. 1.1.- Natura, oggetto ed efficacia della presente normativa 7
Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG 7
Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme 10
Art. 1.4 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi 10
Art. 1.5 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie 11
Art. 1.6 - Uso esistente 12
Art. 1.7 - Costruzioni preesistenti 12
Art. 1.8 - Definizione delle categorie di intervento edilizio 12
Art. 1.9 - Definizione delle tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche dei tessuti urbani esistenti negli interventi di riuso e rigenerazione urbana 12
Art. 1.10 - Requisiti generali dell'edificazione 14
Art. 1.11 - Nuova costruzione, ampliamento e qualificazione edilizia attraverso demolizione con ricostruzione. 15
Art. 1.12 - Incentivi urbanistici 15
Art. 1.13 – Misure di riduzione del rischio sismico 16
Titolo II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE 17
Art. 2.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti 17
Art. 2.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi 17
Art. 2.3 - Cessione o destinazione ad uso pubblico di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni 19
Art. 2.4 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione 20
Art. 2.5 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione 21
Art. 2.6 – Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale 22
Art. 2.7 - Strade private in territorio rurale 22
Art. 2.8 - Impianti di distribuzione dei carburanti 22
Art. 2.9 - Cimiteri 23
Art. 2.10 - Reti tecnologiche e impianti di trasmissione 23
Titolo III – Tutela dell'identità storico culturale del territorio e dell'ambiente 24
Art. 3.1 - Disposizioni generali 24
Art. 3.2 - Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento 24
Art. 3.3 - Criteri morfo-tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale 27
Art. 3.4 - Localizzazione dei nuovi edifici in territorio rurale e mitigazione dell'impatto paesaggistico 28
Titolo IV – Rigenerazione urbana con INTERVENTI EDILIZI DIRETTI o di riuso e rigenerazione 30
AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI 30
Art. 4.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali 30

Art. 4.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati 30
Art. 4.3 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone R 32
Art. 4.4 – Interventi edilizi ammessi nelle zone R.1 32
Art. 4.5 – Interventi edilizi ammessi nelle zone R.2.1 33
Art. 4.5 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.2.2 33
Art. 4.6 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.3 34
Art. 4.7 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.4 34
Art. 4.8 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.5 35
ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE 36
Art. 4.9 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi 36
Art. 4.10 - Destinazioni d'uso nelle zone P 36
Art. 4.11 - Disposizioni comuni per gli Interventi urbanistici in tutte le zone P 38
Art. 4.12 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone P 39
Art. 4.13 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.1.1 40
Art. 4.14 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.1.2 40
Art. 4.15 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.2 40
Art. 4.16 - Interventi ammessi nelle zone P.3 41
Art. 4.17 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.4 41
Art. 4.18 –Livelli prestazionali ambientali connessi agli interventi nelle zone P.1 e P.2 41
Titolo V – Territorio rurale – Disposizioni generali 42
Art. 5.1 - Articolazione del territorio rurale 42
Art. 5.2 - Interventi previsti e consentiti al di fuori delle attività agricole 42
Art. 5.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela 44
Art. 5.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati 45
Art. 5.5 - Nuclei residenziali rurali e corti rurali 46
Art. 5.6 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale 47
Art. 5.7 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici 48
Art. 5.8 - Attività ricettive, ristorative 48
Art. 5.9 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali 48
Art. 5.10 - Impianti di produzione di energia (c4) 49
Art. 5.11 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f10); reti tecnologiche e relativi impianti (f8); impianti per l'ambiente (f9) 49
Titolo VI – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE 50
Art. 6.1 - Definizioni preliminari 50

Art. 6.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, per gli usi connessi alle attività agricole, ivi compresa la residenza aziendale 51
Art. 6.3 - Tipologia localizzazione e impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale 51
Art. 6.4 - Interventi di NC per uso f1: abitazioni 51
Art. 6.5 - Interventi di NC per uso f2: fabbricati di servizio all'agricoltura 52
Art. 6.6 - Interventi di NC, per uso f3 (allevamenti produttivi) 53
Art. 6.7 - Interventi di NC per uso f2: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici 53
Art. 6.8 - Interventi di NC per uso f5: serre fisse. 54
Art. 6.9 - Interventi di NC per uso e4: serre mobili. 54
Art. 6.10 – Norme specifiche per il paesaggio – Infrastrutture verdi e blu 54
Titolo VII – STRUMENTI E INDIRIZZI PER LA QUALIFICAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO 55
Art. 7.1 – Consumo di suolo 55
Art. 7.2 – Usi temporanei come strumento di rigenerazione urbana 55
Art. 7.3 – Obiettivi per il potenziamento e la riqualificazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e 56
servizi pubblici 56
Art. 7.4 – Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Progetto di Suolo 56
Art. 7.5 – Nuove centralità urbane nei centri urbani 57
Art. 7.6 – Ambiti di miglioramento ecologico 58
Art. 7.7 – Manufatti e opere incongrue in zona agricola – interventi di rinaturalizzazione. 61
Art. 7.8 – Norme specifiche per il paesaggio – Connettività del margine urbano 61
Art. 7.09 – Aggiornamento degli elaborati del PUG 62
Art. 7.10 – Adeguamento al Piano 62
SIGLE DEI TIPI D'USO 64
ALLEGATO 1 – MANUFATTI E OPERE INCONGRUE 69
ALLEGATO 2 – REPERTORIO NORMATIVO 72

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

Art. 1.1.- Natura, oggetto ed efficacia della presente normativa

1. La condizione insediativa comunale è in diretta relazione con lo stato di equilibrio storicamente determinato nel rapporto tra natura/morfologia dei suoli e sistema delle acque. Si tratta di uno stato di equilibrio in cui in cui il ruolo della componente naturalistica è stato progressivamente ridotto fino a risultare circoscritto ai corsi d'acqua principali ed alle loro pertinenze residue.
2. Ogni intervento edilizio e trasformazione del suolo è quindi suscettibile, in senso cumulativo, di alterare lo stato di equilibrio esistente al punto da rendere critica anche la stessa definizione di resilienza: la capacità di ritorno alla condizione originaria a seguito di un trauma può infatti significare il ripresentarsi nel futuro delle cause che lo hanno determinato.
3. È quindi necessario interpretare il termine resilienza postulato dalla LR 24/2017 nel senso contenuto nell'Atto di coordinamento tecnico afferente alla SQUEA (DGR 384/19) vale a dire nell'accezione del raggiungimento, a seguito di un evento alterante, non dello stato iniziale bensì di una condizione che eviti il reiterarsi o aggravarsi dei suoi effetti nel futuro.
4. È altresì necessario il ricorso, nel caso della presente Disciplina, al principio di precauzione nelle trasformazioni della città e del territorio che suggerisce, sulla base del Quadro conoscitivo disponibile, a differenziare la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale definendo due registri fondamentali:
   - l'esistente in ogni sua configurazione;
   - l'ulteriore anch'esso inteso nel medesimo significato.
5. I due registri corrispondono alle due categorie del PUG secondo la LR 24/2017 ascrivibili alla Disciplina del Territorio Urbanizzato (art. 33) ed alla Disciplina delle nuove urbanizzazioni (art. 35).
6. La presente normativa di attuazione del Piano Urbanistico Generale (di seguito PUG) del Comune di Sala Bolognese ha il compito di dare attuazione ai contenuti di cui all'art. 33 della LR 24/2017.
7. Le presenti norme, applicando le indicazioni espresse nella "Strategia per la qualità urbana e ambientale" del PUG, disciplinano in particolare gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 7 comma 4 della L.R. 24/2017, attuabili sia nel territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 33 comma 4, che nel territorio rurale, ai sensi dell'art. 36 della medesima legge.
8. 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 al Regolamento Edilizio e altri Regolamenti comunali in materie attinenti, in modo che tutti, nel fruirne, possano contribuire al miglioramento continuo della qualità urbana.
9. A decorrere dalla data di entrata in vigore del PUG, come previsto dall'art. 46 della L.R. 24/2017, è abrogato lo strumento urbanistico previgente e ogni altra disposizioni regolamentare emanata dal Comune che contrasti o risulti incompatibile con le presenti Norme, le quali quindi assumono piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, fatte salve le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 1.5.
10. Le presenti Norme si applicano nel sovraordinato rispetto di tutte le disposizioni di legge nazionale e regionale che interessano avario titolo le modificazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili. Qualunque riferimento ad una specifica disposizione legislativa sovraordinata, si deve intendere riferito al testo vigente a seguito di tutte le modificazioni ed integrazioni alla disposizione stessa che siano entrate in vigore successivamente.

Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG

Il PUG è composto dai seguenti elaborati:

A . QUADRO CONOSCITIVO

Relazioni

QC_R_A1: Diagnosi del Piano Scenario Socio-Economico
QC_R_A2: La partecipazione del Piano
QC_R_A3: Relazione agro-paesaggistica
QC_R_A4: Relazione geologica e sismica

Tavole e Quaderni del Piano

QC_A1: Sistema insediativo
QC_T_A1.1:Tessuto e tipi edilizi
QC_Q_A 1.2: Lettura del Tessuto insediativo
QC_T_A 1.3: Tessuto insediativo – Sistema dei servizi
QC_Q_A 1.4: Lettura della Città Pubblica
QC_Q_A 1.5: Lettura per parti omogenee della Città
QC_T_A 1.6: Carta della permeabilità urbana e territoriale
QC_T_A 1.7: Analisi storica dell'insediamento – Permanenze e persistenze
QC_T_A 1.8: Carta delle aree dismesse e degradate
QC_T_A 1.9: Stato di attuazione
QC_T_A 1.10: Sistema commerciale e dei fronti commerciali
QC_T_A 1.11: Sistema produttivo

QC_A2: Sistema ambientale
QC_T_A 2.1: Carta semiotica
QC_T_A_2.2:Unità di Paesaggio e Celle Idrauliche
QC_T_A 2.3: Carta agro ecologica
QC_T_A 2.4: Carta del reticolo idrografico
QC_T_A 2.5: Carta dell'uso del suolo (Aggiornamento)
QC_T_A 2.6: Frammentazione e varchi ecologici (o Carta dello sprawl urbano)
QC_T_A 2.7: Carta delle Infrastrutture verdi e delle Infrastrutture blu
QC_T_A_2.8:Carta delle funzioni ecosistemiche

QC_A3: Sistema infrastrutturale e della mobilità
QC_T_A3.1: Sistema della viabilità e della mobilità
QC_T_A3.2: Sistema della mobilità lenta

QC_A4: Dotazioni infrastrutturali
QC_T_A4.1: Carta delle Dotazioni infrastrutturali

QC_A5: *Tutela del Territorio: Sistema Ambientale*
QC_T_A5.1 …….

QC_A6: *Tutela del Territorio: Sismicità del Territorio*

QC_T_A6.1: ……

QC_A7: *Sintesi del Quadro Conoscitivo*
QC_T_A7.1: Coerenza esterna del piano (PTM)e

B . VINCOLI

VIN_R_B1: Scheda dei Vincoli
VIN_T_B1: Tavola dei Vincoli (n elaborati cartografici)

C . PARTE PRIMA – STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

PUG_R_C1: Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico – Ambientale - Relazione
PUG_T_C2: Tavola del Territorio Urbanizzato
PUG_T_C3: Tavola della Strategia – Diagramma di progetto
PUG_T_C4: Tavola della Strategia – Temi di bordo
PUG_T_C5: Tavola della strategia – Metrominuto – Sala
PUG_T_C5: Tavola della strategia – Metrominuto – Padulle
PUG_T_C5: Tavola della strategia – Metrominuto – Osteria Nuova
PUG_T_C5: Tavola della strategia – Metrominuto – Bagno di Piano
PUG_T_C5: Tavola della strategia – Metrominuto – Buonconvento
PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Sala
PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Padulle
PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Osteria Nuova
PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Bagno di Piano
PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Buonconvento

D . PARTE SECONDA – DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

PUG_NA – Norme di Attuazione relativa alla disciplina degli interventi edilizi diretti
PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1:2000 - Sala
PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1:2000 - Padulle
PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1:2000 – Osteria Nuova
PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1:2000 – Bagno di Piano
PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1:2000 - Buonconvento
PUG_T_D2: Disciplina degli interventi edilizi diretti – Spazi Aperti, in scala 1:15000

E .VALSAT

VAS_R_E1 - Documento VALSAT
VAS_R_E2 - Sintesi non tecnica

Tutti i documenti costitutivi del Piano risultano nel loro insieme elementi indispensabili alla corretta lettura, interpretazione ed applicazione normativa del PUG.

Il Quadro conoscitivo non ha valore prescrittivo se non esplicitamente previsto dalle presenti norme tecniche. Esso documenta lo stato di consistenza e la qualità degli elementi territoriali esistenti.

La Relazione di Piano non ha valore prescrittivo e riporta i principi generali che sono stati assunti nella redazione del PUG ed evidenzia le principali scelte proposte dal piano.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione hanno natura prescrittiva, specificando al proprio interno il livello impositivo e vincolante della norma stessa.

Gli elaborati grafici contengono segni grafici, sigle e simboli.

Nella tavola "Disciplina del Piano" in scala 1:2000 sono riportate un gruppo di sigle che vanno interpretate secondo il seguente schema:

a) la sigla nella parte in alto a sinistra riporta la classificazione in Zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 ed in riferimento alla articolazione riportata nelle presenti norme tecniche. Di seguito alla sigla di zona e separata da questa con un punto, può essere presente l'indicazione della presenza di un particolare tipo di edificio di pregio cui vanno applicate le prescrizioni dell'art. 16 comma 6 ed art.18 comma 11.
b) la sigla in alto a destra riporta il numero progressivo di cui al Repertorio normativo;

In caso d'incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le tavole alla scala 1:2.000, ai fini applicativi, le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata. In ogni caso, le informazioni riportate nella cartografia in formato "ESRI shapefile" depositata agli atti degli Uffici Comunali e/o degli Enti sovraordinati prevalgono, per il maggiore grado di precisione intrinseca, su quelle riportate nelle omologhe carte in formato PDF.

Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, etc.): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo; conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, sulla base delle disposizioni vigenti.

Le regole e le strategie del Piano ritrovano i loro riferimenti verbo disegnati nelle presenti Norme, nelle tavole di progetto di suolo (pubblico), nel Repertorio allegato alle presenti (tessuti e case sparse) e nelle eventuali schede monografiche allegate alla Strategia

Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme

1. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale per intervento edilizio diretto (o convenzionato) sono definite nei Titoli seguenti, fermo restando il sovraordinato rispetto di tutte le eventuali norme di tutela o vincoli che interessino l'immobile, evidenziate nella Tavola dei Vincoli e richiamate nella Scheda dei Vincoli (di cui all'art. 37 della L.R 24/2017), o comunque vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio. Le limitazioni determinate dalle norme di tutela di cui alla tavola dei Vincoli e alla relativa Scheda dei Vincoli o comunque da norme sovraordinate vigenti prevalgono sempre sulle presenti norme.

Art. 1.4 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi

1 Il PUG assume ed utilizza le definizioni tecniche uniformi di cui all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.

2. Nel presente testo si utilizzano inoltre i seguenti acronimi:

AD = Addensamento

AO = Accordo operativo

Art. = Articolo

CQAP = Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio

CU = Cambiamento d'uso

D.G.R.= delibera della Giunta regionale

D.Lgs. = Decreto legislativo

D.I. = Decreto interministeriale

D.M = Decreto Ministeriale

D.P.R. = Decreto del Presidente della Repubblica

L.R. = Legge regionale

MO = Manutenzione ordinaria

MS = Manutenzione straordinaria

NC = Nuova costruzione

QE = Qualificazione edilizia

PAIP = Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica

PCC = Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire Convenzionato

PRA = Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola

RC = Restauro e risanamento conservativo

RE = Ristrutturazione edilizia

RU = Ristrutturazione urbanistica

SC = Superficie complessiva

SCO = Superficie coperta

SE = Sostituzione edilizia

IPF = Superficie permeabile

UF = Indice di utilizzazione fondiaria: quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. È dato dal rapporto fra la SF e la SC espresso in mq/mq;

Cveg = Rapporto di copertura vegetazionale fondiario misurato sulla proiezione verticale della chioma vegetazionale reale

VT = Volume totale

Art. 1.5 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Tutti i permessi di costruire rilasciati e 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. Le presenti Norme non si applicano inoltre alle variazioni essenziali in corso d'opera che non richiedano un nuovo titolo abilitativo.
2. Nel caso dei Piani Urbanistici Attuativi, dei progetti planivolumetrici convenzionati o progetti unitari di intervento o urbanizzazioni convenzionate di cui sia già sottoscritta la convenzione alla data di adozione delle presenti norme, i successivi permessi di costruire sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici e relative modalità di misura come definiti negli strumenti urbanistici comunali.
3. È comunque consentito presentare varianti agli strumenti attuativi già approvati e in corso di esecuzione per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PUG.
4. Nel caso di Piani Urbanistici Attuativi approvati ma non ancora convenzionati alla data di adozione del PUG, questi saranno recepiti entro il Perimetro del Territorio Urbanizzato qualora convenzionati entro i termini prestabiliti; i PUA che si non convenzioneranno entro i termini stabiliti saranno riclassificati come territorio agricolo.

5. Nel caso di ambiti oggetto di Accordo Operativo antecedente alla data di adozione del PUG, questi saranno recepiti entro il Perimetro del Territorio Urbanizzato qualora convenzionati entro i termini prestabiliti; i PUA che si non convenzioneranno entro i termini stabiliti saranno riclassificati come da destinazione d'uso previgente.

Art. 1.6 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente intervento edilizio, ivi compresi i titoli abilitativi in sanatoria, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali.

Art. 1.7 - Costruzioni preesistenti

1. Ai sensi delle presenti norme, per costruzione 'esistente' o 'preesistente' ad una determinata data si intende qualsiasi costruzione che, a quella data, risulti regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia, oppure di cui sia comprovabile l'esistenza da data antecedente all'entrata in vigore di leggi, norme o regolamenti che rendano obbligatoria l'emissione di un titolo edilizio abilitativo alla costruzione di manufatti.
2. Si considerano non più esistenti alla data di adozione delle presenti norme quelle costruzioni che, pur legittimate ai sensi del precedente comma, fossero a tale data in condizioni tali di collabenza che, sulla base della normativa in materia di iscrizione al catasto, non fossero da considerare "catastalmente individuabili né perimetrabili" in quanto prive totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai, ovvero delimitate da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro in tutto il perimetro.
3. Fatti salvi i casi di cui all'articolo seguente, gli edifici che si trovino nelle condizioni di cui al comma 2 possono essere ripristinati nei soli seguenti casi:
   a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, in categoria di tutela A di cui all'art. 3.2.
   b) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale o con titolo abilitativo in relazione a situazioni di pericolosità, e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione:
   c) che sia disponibile documentazione storica iconografica in grado di testimoniare lo stato di fatto originario,
4. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste nelle presenti norme, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno essere oggetto di interventi edilizi diretti soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 1.8 - Definizione delle categorie di intervento edilizio

1. In riferimento e coordinamento con le disposizioni del REC – Parte I, per le definizioni degli interventi edilizi si fa rinvio all'Allegato all'Art. 9 LR 15/2013.
2. Gli interventi edilizi così come definiti in detto Allegato sono tenuti al rispetto delle Norme di Zona di cui al presente PUG in materia sismica, energetica, microclimatica, di consumo di suolo e di servizi ecosistemici fissati dalle presenti Norme nonché dalle disposizioni del REC, Parte I e Parte II.

Art. 1.9 - Definizione delle tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche dei tessuti urbani esistenti negli interventi di riuso e rigenerazione urbana

1. Le tipologie per interventi edilizi di riuso e rigenerazione urbana sono definite all'art. 7 c. 4 della LR 24/2017.

2. Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana si differenziano da quelli di cui all'Allegato all'art. 9 LR 15/13 in quanto, oltre al rispetto del PUG e del REC in materia sismica, energetica, microclimatica, di consumo di suolo e di servizi ecosistemici, contribuiscono alla creazione del progetto di suolo pubblico comunale (vedi Tavole in Strategia) attraverso l'applicazione delle misure tecnico-progettuali della SQUEA intese, oltre che al soddisfacimento delle esigenze individuali, a concorrere in modo significativo alla qualità urbana obiettivo del PUG, e in coerenza e attuazione del Repertorio Normativo.

Indirizzi per le politiche urbane

3. Il Comune promuove politiche per l'incentivazione dell'adeguamento edilizio, in particolare a favore dell'accessibilità degli alloggi e alla qualificazione del tessuto (spazi pieni e spazi vuoti) complessivo.
4. Il Comune promuove interventi di efficientamento energetico, per la sicurezza e per l'accessibilità degli edifici privati, anche agevolando l'accesso da parte dei proprietari di immobili ad iniziative di miglioramento degli edifici messe in campo da altre istituzioni.
5. Il Comune predispone programmi di interventi strutturali sul patrimonio edilizio di proprietà e, in accordo e con la collaborazione del soggetto gestore (ACER) sul patrimonio abitativo pubblico, utilizzando le tecnologie innovative più avanzate.

Tipologie di trasformazione edilizie e urbanistica

6. Costituiscono interventi di intervento edilizio, nuova edificazione, riuso e rigenerazione urbana, ai sensi e secondo le definizioni dell'Art. 7, comma 4 della LR 24/2017, le seguenti tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica dei tessuti urbani esistenti:
   a) Qualificazione Edilizia (QE), definita alla lettera a) del comma 4 dell'Art 7 della LR 24/2017;
   b) Ristrutturazione Urbanistica (RU), definita alla lettera h) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15;
7. Rientrano nella Qualificazione Edilizia le categorie di intervento conservativo MO, MS, RS, RRC, RE1, RE2 e NC1, NC2.
   Negli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono consentite le categorie di intervento MO, MS, RS, RRC, RE1, RE2, NC1, NC2.
8. Le categorie di intervento urbanistico-edilizio sono quelle elencate nell'Art. 3 del DPR 380/2001 e smi con le definizioni ivi contenute così come integrate dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1) e smi:
   - Manutenzione Ordinaria (MO);
   - Manutenzione Straordinaria (MS);
   - Restauro Scientifico (RS);
   - Restauro e Risanamento Conservativo (RRC), comprensivo di eventuale incremento di SU interna compatibile con le caratteristiche storico-architettoniche, tipo-morfologiche e costruttive esistenti;
   - Ristrutturazione Edilizia (RE), con le specifiche di cui al successivo comma 9;
   - Nuova Costruzione (NC), con le specifiche di cui al successivo comma 10;
   - Ristrutturazione Urbanistica (RU).
9. La Ristrutturazione Edilizia si articola come segue:
   - RE1 Ristrutturazione Edilizia conservativa, a parità di sagoma e di sedime e con incremento di SU interna compatibile con le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche esistenti, anche con demolizione e ricostruzione;
   - RE2 Demolizione e ricostruzione senza i limiti di sagoma e sedime della RE1.
10. La Nuova Costruzione si articola come segue:
   - NC1 Ampliamento di edifici esistenti;
   - NC2 Nuova costruzione su lotto libero.

Condizioni di sostenibilità per gli interventi urbanistici

11. In assenza di attuazione delle nuove definizioni introdotte dalla L.R. 24/2017, ovvero QE e RU, sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RCC e ampliamenti per massimo il 20% della volumetria esistente; l'ampliamento può essere realizzato anche in verticale, con sopraelevazione massima consentita di 1,00 ml e senza aumento del numero di piani vigente e senza aumento delle unità abitative attuali.
12. In caso di attuazione delle nuove definizioni della 24/2017 i parametri di riferimento sono quelli del Repertorio Normativo, comprensivo delle strategie e delle prescrizioni specifiche in esso riportate.
13. In tutto il territorio urbanizzato, ad eccezione dei tessuti R1, sono sempre consentiti comunque interventi di Ristrutturazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto di quanto stabilito dal Repertorio Normativo e dalle Tavole di Progetto di Suolo.
    Per gli stessi interventi inoltre il Piano riconosce un incentivo di natura volumetrica, una tantum, ulteriore, nella misura del 10% rispetto al volume totale esistente e ammesso da Repertorio Normativo, che insiste sull'area oggetto di intervento, per gli interventi
    che comprendano contemporaneamente:
    - interventi di miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio o di adeguamento sismico, da prevedere a seguito di valutazione della sicurezza dell'edificio secondo i criteri stabiliti dalle vigenti NTC;
    - interventi di adeguamento a condizioni di accessibilità.
14. L'incentivo volumetrico non viene riconosciuto con riferimento al Volume totale esistente di edifici d'interesse storico-architettonico e storico-architettonico compresi nell'intervento.
15. Gli interventi di Qualificazione Edilizia e di Ristrutturazione Urbanistica devono collocare le nuove costruzioni o infrastrutture in modo tale da garantire la più ampia conservazione dei suoli integri. L'intervento deve pertanto dimostrare un'approfondita conoscenza dei suoli interessati alla trasformazione a partire da una dettagliata analisi storica del sito e da una descrizione delle attività pregresse che lo hanno coinvolto, al fine di individuare possibili sorgenti o condizioni di contaminazione e conseguentemente definire i necessari accertamenti qualitativi sulle matrici ambientali suolo e acque sotterranee e gli interventi di risanamento o bonifica, propedeutici alla trasformazione, in coerenza e approfondimento del QC del PUG e della specifica VALSAT. Si deve inoltre sviluppare ed includere un'analisi delle diverse alternative possibili, sia localizzative che costruttive, per limitare il consumo di suolo (diretto e indiretto), salvaguardandone o potenziandone le prestazioni ecosistemiche di regolazione.

Art. 1.10 - Requisiti generali dell'edificazione

1. Al fine di affrontare adeguatamente e risolvere le criticità emerse nello svolgimento della procedura di ValSAT in modo verificabile nella fase di monitoraggio, gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati secondo i criteri prescritti dalla SQUEA e in modo comunque da minimizzare:
    a) l'effetto diaframma tra acque e suolo inteso in tutto il suo potenziale ecosistemico, con particolare riferimento al ciclo delle acque ed al regime idrologico (infiltrazione);
    b) la vulnerabilità sismica;
    c) le esigenze energetiche dell'edifico;
    d) il contributo dell'edificio all'effetto isola di calore garantendo che gli spazi esterni offrano condizioni di comfort termico accettabile durante il periodo estivo;

    e da massimizzare i servizi ecosistemici offerti dal suolo circostante e sottostante, con particolare riferimento a:
    1) regolazione del microclima;
    2) rimozione di particolato e ozono;
    3) disponibilità di acqua;
    4) purificazione dell'acqua dai contaminanti;

5) supporto alle attività umane.

Art. 1.11 - Nuova costruzione, ampliamento e qualificazione edilizia attraverso demolizione con ricostruzione.

1. La NC, la RU e la QE devono avvenire nel rispetto dei requisiti indicati nella SQUEA e nel Repertorio Normativo e comunque:
   1) rientrare, secondo le "*Linee Guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni*", nella Categoria di Classificazione Sismica indicata dall'articolo specifico del REC;
   2) rientrare nella classe energetica indicata dall'articolo specifico del REC;
   3) comprendere la dotazione un impianto, idoneo e congruo allo scopo, di captazione, depurazione e subirrigazione del volume sia delle acque meteoriche che delle acque reflue provenienti dall'edificio;
   4) utilizzare forme, materiali e coloriture di coperture e pareti esterne tali da contenere l'indice di riflettanza entro il valore indicato dall'art. XXX del REC come contributo dell'edificio al contrasto all'effetto isola di calore garantendo che gli spazi esterni offrano condizioni di comfort termico accettabile durante il periodo estivo;
   5) Comprendere nell'intervento le pertinenze non edificate assicurando una dotazione vegetale utile ai fini del miglioramento microclimatico e dell'assorbimento di inquinanti;
   6) Essere coerenti e attuative sia del Repertorio Normativo che delle Strategie del Piano che delle eventuali Schede monografiche strategiche allegate alla Strategia di Piano.
2. Per gli edifici individuati entro il tessuto urbanizzato (Tavole della Disciplina) e in zona agricola (sistema degli spazi aperti), in caso di individuazione come opera incongrua e/o edificio dismesso o degradato, (Repertorio Normativo e Carta del Progetti Suolo e Carta della Disciplina del Piano), sugli immobili possono essere effettuati solamente interventi di MO e MS. Altri interventi possono essere effettuati esclusivamente con attuazione del Repertorio normativo di Piano.

Art. 1.12 - Incentivi urbanistici

1. Il PUG recepisce ed applica, attraverso le categorie e tipologie di intervento di cui ai precedenti artt. 1.9 e 1.10, le misure incentivanti contenute nella DGR 967/2015, art. 5, c,3.
2. Il PUG recepisce ed applica altresì gli incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui all'art. 8 della LR 24/2017 secondo le modalità stabilite dalle Strategie di Piano.
3. L'Amministrazione comunale può promuovere od attivare un progetto strategico per la riqualificazione e rigenerazione urbana, nonché, previa deliberazione del Consiglio che si esprime in ordine all'intervento proposto, potrà prevedere la ulteriore riduzione del contributo di costruzione e altre forme di premialità, come ad esempio la deroga al Repertorio Normativo e/o attraverso l'atterraggio di crediti edilizi, progressive e parametrate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:
   a. la promozione della riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino le nuove centralità urbane dei singoli centri e località;
   b. il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
   c. l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
   d. il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;
   e. la realizzazione di offerta abitativa di edilizia residenziale sociale e/o convenzionata;
   f. la promozione dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
   g. la realizzazione di edilizia ricettiva di accoglienza e soggiorno;
   h. interventi di promozione degli esercizi di vicinato;
   i. interventi per la realizzazione di edifici a consumo zero.

Art. 1.13 – Misure di riduzione del rischio sismico

1. Il PUG persegue obiettivi per la riduzione del rischio sismico entro il territorio comunale.
2. Il PUG definisce per ogni zona omogenea, di cui alla specifica Tavola del QC denominata QC_T_A6_1 "Zonizzazione sismica", gli indirizzi e le prescrizioni di procedura, come di seguito riportato.

TITOLO II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

Art. 2.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):
   - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
   - la rete fognaria, 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, di 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 ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.

   Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono anche definite "opere di urbanizzazione primaria", al fine anche di determinare gli "oneri di urbanizzazione" secondo quanto definito dalla legislazione nazionale e regionale.
2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita in modo adeguato ed efficiente dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare, gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
   - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
   - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
   - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
   - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata;
   - presenza di tecniche idonee e compatibili di allacciamento e di smaltimento se in zona a carattere rurale.
3. Nel caso di interventi edilizi residenziali nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione ordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
   - strada di accesso (anche non asfaltata);
   - rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero sistemi che assicurino l'autosufficienza energetica dell'edificio;
   - rete di distribuzione dell'acqua; oppure, solo nelle aree non servite da acquedotto, pozzo idropotabile dotato di idonea certificazione;
   - allacciamento alla rete fognaria pubblica. Qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato dal Regolamento di Pubblica Fognatura.

Art. 2.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

a) l'istruzione;
b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
d) le attività culturali, associative e politiche;
e) il culto;
f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 2.1 comma 1.

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola della Disciplina e nelle Cornici strategiche nel Progetto di Suolo, insieme con le aree a ciò destinate individuate negli Accordi Operativi e quelle che verranno cedute al Comune, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; tuttavia, le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

4. Nell'ambito della dotazione prevista di parcheggi pubblici, di nuova realizzazione, dovrà essere prevista e riservata al parcheggio di biciclette una quota aggiuntiva non inferiore al 5% dell'area relativa, adeguatamente attrezzata. Tali spazi, dotati di apposite rastrelliere porta bici, sono altresì da dimensionare in misura adeguata al numero di alloggi o di unità immobiliari presenti nel fabbricato o complesso condominiale o funzione pubblica, e dovranno garantire almeno un posto bici per ogni alloggio/unità o per un rapporto di 1 posto ogni 5 utenti.

   In caso di fabbricati a destinazione commerciale o produttiva gli stessi devono essere dimensionati con riferimento al numero di utenti stabilendo un rapporto di almeno 1% della Superficie Complessiva

5. ***Usi ammissibili*** - In queste aree sono previsti i seguenti usi: g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7, g10,g13.

   Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, g8, g9 limitatamente alle isole ecologiche, c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico: g12 (commercio su suolo pubblico, fiere, spettacoli viaggianti, b5 (pubblici esercizi).

   Sono fatti salvi usi diversi legittimamente in essere in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.

6. ***Modalità di attuazione***: intervento edilizio diretto.

7. ***Usi ammessi e interventi consentiti*** per ciascun tipo di area.

   Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PUG *(PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1.2000)* le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi.

   Le destinazioni previste nelle tavole del PUG attraverso detti simboli in ciascuna area possono comunque essere modificate attraverso delibere del Consiglio Comunale.

   Sono sempre ammessi gli interventi edilizi conservativi (MO, MS, RC, RE). Gli interventi NC, nonché CD nell'ambito degli usi previsti. sono disciplinati previa delibera della Giunta Comunale, sulla base dei parametri definiti nel progetto di opera pubblica.

Prescrizioni specifiche

8. Per l'ambito ospitante gli istituti scolastici in località Osteria nuova, la strategia del Piano prevede politiche e azioni per la sua funzionalizzazione come cittadella scolastica; a tal fine, per eventuali immobili e compendi edilizi altri presenti nell'ambito, il Piano prevede, tramite Permesso di Costruire Convenzionato e la formulazione di Accordo Pubblico-Privato, la possibilità della loro delocalizzazione entro il territorio urbanizzato, con recupero della volumetria esistente addizionata di una premialità

ulteriore pari al 10%; tale potenzialità può essere addizionata a quella prevista dal Repertorio Normativo e/o Schede monografiche strategiche.

Art. 2.3 - Cessione o destinazione ad uso pubblico di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, e fatte salve norme specifiche diverse contenute in PAIP o AO che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune o destinate ad uso pubblico con atto trascritto nei registri immobiliari le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SU interessata dagli interventi di NC, anche in forma di ampliamento, (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SU preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).
3. Negli interventi edilizi diretti (ivi compresi quelli soggetti a progetto unitario convenzionato) non compresi in PAIP o Accordi Operativi, le quantità minime, ogni 100 mq di SU, al netto della SA costituita da parcheggi pertinenziali coperti, sono fissate come segue:
   - per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a1, a2, b5, c2, c5, c6, d2, d3, e1) : **P1 = 20 mq**.
   - per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b1, b2, b3, b4, d1, d3, e2, e3, e4, nonché g5 e g6 questi ultimi due usi solo nel caso di attività private) : **P1 = 40 mq**.;
   - per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c4) : **P1 = 10 mq.**

   Nel caso di interventi edilizi diretti all'interno di insediamenti attuati sulla base di PUA approvati successivamente alla legge regionale n.47/1978, ancorché la convenzione sia scaduta, non sono richiesti ulteriori parcheggi P1 oltre a quanto previsto nel PUA.

   Per gli usi c7, c8, e6, e per tutti gli usi 'f' (funzioni rurali) non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per tutte le funzioni 'f' (salvo che g5 e g6 se di natura privata) in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.
4. Negli interventi di cambio d'uso CU è richiesta la realizzazione e cessione o a destinazione d'uso pubblico con atto trascritto nei registri immobiliari, delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

a → **Da**	a1. a2, b5, c2, c5, c6, d2, d3, e1	'b1, b2, b3, b4, d1, d4, e2, e3, e4, nonché g5 e g6 solo nel caso di attività private	c1, c3, c4, e5	c7, c8, e6 e tutti gli usi 'f'
a1, a2, b5, c2, c5, c6, d2, d3, e1	NO	SI	NO	NO
'b1, b2, b3, b4, d1, d4, e2, e3, e4, f5 e f6	NO	NO	NO	NO

c1, c3, c4, e5	SI	SI	NO	NO
c7, c8, e6 e tutti gli usi 'f'	SI	SI	SI	NO

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. Negli interventi edilizi nell'ambito di un AO o PAIP, o nei permessi di costruire convenzionati, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di AO o PAIP o della convenzione che accompagna il permesso di costruire, tenendo conto delle specificità del sito e dell'intervento. In via orientativa, e non vincolante, si indicano le seguenti quantità, ogni 100 mq. di SU:

   - per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a1, a2, b5, c2, c5, c6, d2, d3, e1): **P1 + U = 70 mq**., di cui P1 non meno di 20 mq di SU;
   - per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b1, b2, b3, b4, d1, d4, e2, e3, e4, nonché g5 e g6 questi ultimi solo nel caso di attività private): **P1 + U = 100 mq.**, di cui P1 non meno di 40 mq.;
   - per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c4, e5): **P1 + U = 15%** della STER, di cui P1 non meno di 10 mq (STER).

   In sede di AO o PAIP o di convenzione che accompagna il permesso di costruire viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare.

7. Qualora in un AO o PAIP o permesso di costruire convenzionato siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, l'AO o PAIP medesimo deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non saranno ammissibili titoli abilitativo (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

8. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 2.2. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto a quanto previsto nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

Art. 2.4 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere al Comune o da destinare ad uso pubblico con atto registrato nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche, dai contenitori per la raccolta dei rifiuti o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.

3. Le aree U, salvo diversa indicazione dell'AO o PAIP, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili di cui allo specifico *Regolamento comunale del Verde*, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.

4. Non sono computabili come aree U:

   - le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
   - le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane, salvo che negli ambiti specializzati per attività produttive;
   - le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (salvo che siano utilizzate come parcheggi);
   - le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. 2.2 comma 2.

   Le aree di cui ai punti precedenti, se sistemate a verde, sono da considerarsi dotazioni ecologiche.

3. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 2.3 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune, o destinate ad uso pubblico con atto registrato nei registri immobiliari all'atto del rilascio del titolo abilitativo, 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.

Art. 2.5 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione

1. Negli interventi diretti all'interno del territorio urbanizzato come individuato nel PUG, l'onere della cessione o della destinazione ad uso pubblico delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 1000 mq., il Responsabile del SUE può prescrivere la monetizzazione, ovvero accogliere la richiesta, se avanzata dal privato.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, su conforme decisione della Giunta Comunale. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
   a) nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale (vedi strategie di Piano – fronti commerciali), qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati a CU, RE o ampliamento di edifici preesistenti (non è invece ammessa nel caso di NC o ristrutturazione urbanistica),
   b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, 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 complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito del Tessuto R1 e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti, qualora sia prescritta la cessione di aree, si applica di norma la monetizzazione.

6. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.24/2017, negli interventi all'interno del territorio urbanizzato, disciplinati da AO o PAIP o RU a permesso di costruire convenzionato il medesimo strumento o convenzione può disciplinare l'eventuale applicazione della monetizzazione, parziale o totale.
7. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere utilizzate ai sensi dell'art. 9 lettera g della L.R. n. 24/2017.

Art. 2.6 – Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale

1. ***Individuazione***. Comprendono gli spazi destinati alla circolazione e alla sosta delle diverse categorie di veicoli, ivi compresi i pedoni.
2. Usi ammessi: g3, g7, g8; è inoltre ammissibile l'uso e7 sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso e6 è disciplinato dal successivo art. 2.8.

   Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.
3. Tipi di intervento ammessi: tutti.

Art. 2.7 - Strade private in territorio rurale

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.
3. Il Piano associa a tali percorsi ed elementi semiotici del territorio un particolare valore naturale e paesaggistico o per funzione ecologica nell'assetto territoriale complessivo del territorio comunale, per i quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento dell'alternanza edificato/non edificato o funzionale contribuendo al miglioramento ecologico del territorio comunale.
4. Gli ambiti così definiti, per cui lo stato di fatto li caratterizza come luoghi da tutelare e valorizzare per la loro valenza di paesaggio, sono individuati nel Verde di bordatura stradale per una profondità di massimo 1 metro lineare dal ciglio stradale. Entro tali margini di sezione stradale è vietata qualsiasi trasformazione a suolo. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante. Tali spazi sono assoggettati a vincolo conformativo e non espropriativo.

Art. 2.8 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
   - del D.Lgs. n.32/1998 e successive modificazioni e integrazioni;
   - della normativa regionale vigente;
   - della normativa di settore specifica;
   - dei commi seguenti;

2. La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.
   Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:
   - nelle zone destinate a sede stradale e relative fasce di rispetto di cui al precedente art. 2.6, e comunque esternamente al perimetro dei centri abitati.
3. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui alle Schede dei Vincoli; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli:
   - zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
   - zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
   - zone di tutela naturalistica,
   - sistema forestale e boschivo,
   - aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004.

Art. 2.9 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: g11; è ammesso inoltre l'uso e1 o e7 limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:

H max = ml. 7,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore.

Art. 2.10 - Reti tecnologiche e impianti di trasmissione

1. Per quanto riguarda gli interventi relativi ad impianti a rete, nel sottosuolo o aeree, e ad impianti di trasmissione per la telefonia mobile (uso g8), si rinvia al Regolamento Edilizio e Regolamento specifico in materia.

TITOLO III – TUTELA DELL'IDENTITÀ STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Art. 3.1 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Titolo disciplinano gli interventi effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale, come individuati nella Tavola dei Vincoli.

   Per gli edifici soggetti a tutela esterni a tali tessuti centrali, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (zona omogenea urbana o territorio rurale).
2. La disciplina particolareggiata di tutela riguardante gli edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale è costituita:

   - dalla Tavola dei vincoli per quanto riguarda gli edifici esterni al centro storico;

   - dalle norme del presente Titolo della Normativa.

   - dalle Tavole della Disciplina.
3. Nella Tavola dei Vincoli e della Disciplina sono espressamente individuati gli immobili interessati da specifiche disposizioni sovraordinate di vincolo come beni culturali, ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004. Per l'applicazione puntuale delle disposizioni procedurali sugli immobili evidenziati si rimanda in ogni caso al decreto di vincolo e per gli aspetti di merito al parere della Soprintendenza.

Art. 3.2 - Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. ***Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio***. Per gli edifici di interesse storico-architettonico e per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati dal PUG la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.
2. ***Categoria A*.** Riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

   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, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

   Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

   a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

   b) il 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) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

   d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

Per gli edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, nel caso abbiano subito importanti crolli parziali, in alternativa alla ricostruzione filologica può essere previsto il consolidamento e valorizzazione delle parti residue e una ricostruzione evocativa non filologica delle parti crollate.

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO e RC .

L'intervento di restauro può dare luogo ad incrementi della sagoma 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 e accessibilità in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche.

Per le parti mancanti già ristrutturate in maniera discordante dall'organismo complessivo, è possibile procedere ad una loro ricostruzione sulla base del materiale filologico o tipologico disponibile.

All'interno di questa categoria sono comprese anche ville o palazzi 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 e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, nonché posti auto scoperti purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che minimizzino la percezione di tali inserimenti.

3. ***Categoria B***.

Comprende tutte le unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, non già comprese nella categoria A.

4. ***Sottocategoria B.1***.

Riguarda le unità edilizie che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari; lo 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) valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:

- il restauro e ripristino dei fronti principali e secondari; su quelli secondari sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scala principale originaria; tetto con ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni considerate incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo e, anche in relazione al parere della CQAP, incompatibili con il recupero delle qualità architettoniche dell'edificio e del suo contorno;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, cornici, marcapiani, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RC; nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. E' ammesso inoltre l'intervento RE all'eventuale recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art.2Ter comma c della medesima legge.

5. ***Sottocategoria B.2***.

Riguarda le unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari, che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico. Riguarda inoltre nel territorio rurale edifici con tipologia originaria non abitativa (stalle-fienili, pro-servizi, edifici produttivi, ecc.).

Gli interventi edilizi devono avere le medesime finalità elencate al comma precedente, con la specificazione che sono ammesse inoltre le seguenti possibilità:

a) l'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti, salvo che ci siano solai di pregio, a volta o a cassettoni, rimanendo comunque fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
b) il riordino delle superfetazioni, anche attraverso demolizione e ricostruzione con diversa configurazione morfologica, senza incremento di volume;
c) nel caso di riuso di edifici rurali con tipologia originaria non abitativa (stalle-fienili, pro-servizi, edifici produttivi, ecc.) 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. In particolare è ammesso il tamponamento delle aperture dei fienili soprastanti la stalla, le tamponature dovranno comunque essere differenziate per materiali o finitura rispetto alla struttura originaria. Nel caso dei porticati o di singole grandi aperture ad arco (del tipo "porta morta") è ammessa la chiusura con infissi e vetrate purché in arretramento di almeno mezzo metro rispetto al filo della facciata.

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RC, nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. È ammesso inoltre l'intervento RE limitatamente ai casi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) e al recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art.2ter comma c della medesima legge.

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RC; nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. È ammesso inoltre l'intervento RE all'eventuale recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art.2ter comma c della medesima legge.

6. ***Sottocategoria B.3***.

Riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente o interamente demolite, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria.

Riguarda altresì unità che non presentino, o abbiano perduto particolari elementi di pregio, ma che per la loro posizione in ambiti di particolare valore paesaggistico devono essere assoggettate ad interventi coerenti con il contesto in cui si trovano.

Gli interventi edilizi devono avere la finalità di ripristinare la compiutezza del complesso storico-architettonico di cui l'edificio faceva parte, ovvero l'assetto paesaggistico, attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari. In particolare devono prevedere:

- la riproposizione sostanziale del sedime del fabbricato originario, delle sue caratteristiche planivolumetriche, dei caratteri architettonici, di eventuali particolari elementi morfologici o di finitura e di tutti gli elementi di interesse o pregio eventualmente ancora presenti o documentabili;

- il ripristino degli aspetti significativi del tipo edilizio, quali l'assetto dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scale, portici), le regole di partitura delle finestre e delle aperture al piano terreno; il rapporto fra volumi edificati e aree scoperte quali corti, chiostri;
- la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi e la riproposizione di eventuali particolari elementi morfologici o di finitura.

L'intervento effettuabile è la RE o NC con le finalità e caratteristiche di cui sopra, nonché, successivamente al ripristino, MO e MS. È inoltre ammissibile l'intervento di demolizione delle parti residue, senza ricostruzione e con bonifica del sito.

8. ***Categoria D***.

Riguarda corpi di fabbrica o manufatti incongrui, ovvero superfetazioni, di norma di epoca recente, con caratteristiche planivolumetriche, tipologiche o morfologiche non congruenti rispetto al contesto la cui permanenza è considerata incompatibile con la struttura dell'insediamento storico, e la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale dell'unità edilizia di cui fanno parte.

La loro individuazione nella Tav.dei Vincoli comporta l'obbligo della demolizione senza ricostruzione, qualora siano comprese in un intervento sull'unità edilizia di cui fanno parte. I tipi di intervento effettuabili sono: MO, D. Nel caso di altre superfetazioni che possono venire in luce durante la progettazione o l'esecuzione degli interventi, la loro demolizione oppure l'eventuale ristrutturazione e adeguamento saranno oggetto di valutazione in quella sede, anche in relazione al parere della CQAP.

Nel caso ricadano nell'area di pertinenza di complessi storico-architettonici isolati nel territorio rurale, devono essere demoliti, in occasione di interventi che eccedano la manutenzione straordinaria sul complesso immobiliare storico-architettonico di cui fanno parte. Qualora l'immobile sia in uso in funzione dell'attività agricola o per attività complementare all'attività agricola, la demolizione può essere accompagnata dalla ricostruzione di un edificio con la medesima destinazione d'uso e volume non superiore, posto al di fuori dell'area di pertinenza o comunque in posizione e con caratteristiche tali da minimizzare l'impatto visivo, sulla base di uno studio di inserimento paesaggistico.

Art. 3.3 - Criteri morfo-tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale

1. Per gli **edifici abitativi**, nel caso siano ammessi interventi di nuova costruzione NC, o di RE integrale che non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, si devono rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche, integrazione del Repertorio Normativo:
   - la pianta deve essere di forma semplice (quadrata o rettangolare) ed il volume deve essere compatto;
   - l'edificio deve avere di norma due piani fuori terra; sono ammessi edifici ad un piano o con più di due piani solo nel caso fosse questa la conformazione preesistente;
   - la sporgenza della gronda va commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale locale, e in ogni caso non deve essere superiore a 70 cm.;
   - non sono ammessi balconi sporgenti; sono ammessi porticati o logge rientranti, ricompresi entro il filo della facciata;
   - le facciate, anche nel caso di fabbricati costruiti utilizzando strutture diverse dalla muratura tradizionale, devono essere rifinite con intonaco, e tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia tradizionale locale. Anche la coloritura degli elementi di oscuramento delle finestre dovrà rifarsi a quelle dell'edilizia tradizionale locale;
   - gli infissi esterni devono rifarsi ai cromatismi e alle forme delle tipologie tradizionali;
   - tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestrature coerenti con la destinazione d'uso, prendendo a riferimento il documento "PAESAGGI DA RICOSTRUIRE: linee guida per la tutela, valorizzazione,

ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013.

2. Negli interventi di conservativi o di ampliamento di edifici abitativi preesistenti non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). É ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda, per una superficie non superiore ad 1/20 della superficie della falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,20.
3. Per gli **edifici non abitativi**, nel caso di nuova costruzione NC, nonché nel caso di RE che non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, si devono rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche, o in alternativa le modalità di cui al seguente art. 3.9:
   - l'edificio deve essere ad un solo piano con pianta di forma semplice: quadrata o rettangolare;
   - tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestrature coerenti con la destinazione d'uso).
4. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici a tipologia mista (con abitazione e stalla-fienile in tipologie "a corpo unico" o ad "elementi congiunti"), la ricostruzione, ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, deve avvenire in corpi separati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 e mantenendosi coerente con gli schemi tipologici di corte individuati per il contesto locale in: "Paesaggi da ricostruire: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013.
5. Nell'ambito delle corti rurali gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione devono privilegiare caratteri morfologici (materiali di finitura, colori) tendenzialmente congruenti con quelli dell'edificio tutelato mantenendo l'impianto originario (pieni e vuoti) del compendio edilizio.
6. In tutti gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione, il progetto deve prevedere contestualmente la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza finalizzata all'arricchimento della vegetazione arborea ed arbustiva tipica.
7. Intorno agli edifici abitativi in zona agricola sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. È ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone.
8. In tutti i casi di delocalizzazione di edifici rurali la ricostruzione in altro sito è condizionata al completamento della demolizione dell'edifico preesistente e al ripristino dell'uso naturale a terra del suo sedime.

Art. 3.4 - Localizzazione dei nuovi edifici in territorio rurale e mitigazione dell'impatto paesaggistico

1. Per gli edifici da costruire o ricostruire in territorio rurale si formulano i seguenti indirizzi di massima riguardo alla localizzazione rispetto al complesso aziendale preesistente e riguardo alla predisposizione di formazioni vegetali finalizzate all'inserimento paesaggistico:
   - va evitata la costruzione o ricostruzione in posizione isolata al di fuori di centri aziendali preesistenti;
   - va privilegiata una localizzazione retrostante agli edifici preesistenti rispetto alla visuale dalla strada pubblica, e in particolare va salvaguardata la visuale dalle strade verso gli edifici soggetti a tutela;
   - laddove l'orientamento degli edifici esistente segue la parcellizzazione del suolo va conservato il medesimo orientamento degli edifici esistenti;
   - nel caso di costruzione o ricostruzione di edifici ad uso allevamento (uso e2) va comunque rispettata una distanza minima di m. 150 dal perimetro del territorio urbanizzato di aree urbane

residenziali, di m. 20 dagli edifici abitativi della medesima azienda agricola, e di m. 50 dagli edifici abitativi non facenti parte dell'azienda;

- le formazioni vegetali da utilizzare per l'inserimento paesaggistico devono privilegiare le alberature miste di prima e seconda grandezza più arbusti, disposte a macchia o isolate, rispetto alle formazioni a filari monospecie; anche nel caso di siepi e di arbusti vanno privilegiate sistemazioni discontinue. La vegetazione va localizzata dove può più efficacemente frammentare la percezione delle volumetrie di maggior impatto-

3. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di:
   - nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 10,00 o una superficie coperta superiore a mq. 1.500, in contiguità coni centri aziendali pre-esistenti (ossia non oltre 30 m. dagli edifici preesistenti),
   - nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 8,00, o una superficie coperta superiore a mq. 800 se in posizione isolata

   la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata:
   - da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
   - da un progetto di sistemazione e integrazione della vegetazione arborea al contorno coerente con lo studio suddetto e agli indirizzi di cui al comma 2, e finalizzato in particolare ad integrare i nuovi insediamenti nel contesto paesaggistico
4. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione e degli accorgimenti di mitigazione visiva proposti.

TITOLO IV – RIGENERAZIONE URBANA CON INTERVENTI EDILIZI DIRETTI O DI RIUSO E RIGENERAZIONE

AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 4.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

Gli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione residenziale sono articolati nella Tavola della Disciplina *(PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1.2000)* nelle seguenti zone urbanistiche:

R.1. *Descrizione*: Tessuti urbani primo impianto

Obiettivi: consolidare il tessuto urbano e incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

R.2.1. Descrizione: Tessuti urbani prevalentemente residenziali di impianto più recente e a medio -alta densità

Obiettivi: consolidare il tessuto urbano e incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

R.2.2. Descrizione: tessuti urbani prevalentemente residenziali di impianto più recente e a densità medio-bassa.

Obiettivi: consolidare l'impianto urbano e incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

R.3. Descrizione: tessuti urbani di frangia, ovvero nuclei urbani minori, ovvero lotti con presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale (es. edifici di interesse storico-testimoniale) o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare.

Obiettivi: incentivare la qualificazione edilizia evitando di norma incrementi significativi di carico urbano; conservare gli eventuali elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (verde privato).

R.4. Descrizione: tessuti urbani omogenei, con buon livello di dotazioni, frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero o in corso di completamento.

Obiettivi: completare i Piani Attuativi in corso; mantenerne l'omogeneità dell'impianto urbano e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni.

R.5. Descrizione: zone ove incentivare interventi di riqualificazione o ristrutturazione urbana da assoggettare a disposizioni e condizioni specifiche;

Obiettivi: consentire interventi ordinari di qualificazione edilizia e nel contempo prospettare anche interventi più complessi, di ristrutturazione urbanistica, attraverso permesso di costruire convenzionato subordinato alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali o ad altre specifiche prescrizioni, o anche di eventuale addensamento o sostituzione urbana attraverso Accordo Operativo.

Art. 4.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati

1. Nelle zone R di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

QUADRO SINOTTICO DESTINAZIONI D'USO		Residenza							Produttivo					Città pubblica
		R1	R2.1	R2.2	R3	R4	R5	R6	P11	P12	P2	P3	P4	INF
FUNZIONE RESIDENZIALE														
a1	Residenza													
a2	Residenza collettiva													
FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE														
b1	Alberghi													
b2	Attività ricettive extra-alberghiere													
b3	Campeggi e villaggi turistici													
b4	Residenze turistiche alberghiere ristorative													
b5	Pubblici esercizi													
FUNZIONI PRODUTTIVE														
c1	Attività manifatturiere													
c2	Artigianato produttivo manifatturiero													
c3	Attività di deposito magazzinaggio ed esposizione merci													
c4	Impianti per la produzione e commercializzazione di energia													
c5	Artigianato dei servizi													
c6	Artigianato dei servizi ai veicoli													
c7	Attività estrattive													
c8	Attività di parcheggio													
c9	Logistica													
FUNZIONI DIREZIONALI														
d1	Attività terziarie specializzate													
d2	Attività terziarie diffuse													
d3	Attività culturali Attività formative Ricreative e di Spettacolo													
d4	Attività ricreative sportive e di spettacolo ad elevato impatto													
FUNZIONI COMMERCIALI														
e1	Esercizi commerciali di vicinato													
e2	Medio piccole strutture di vendita													
e3	Medio grandi strutture di vendita													
e4	Grandi strutture di vendita													
e5	Attività commerciali all'ingrosso													
e6	Distribuzione carburanti													
e7	Commercio al dettaglio su aree pubbliche													
FUNZIONI RURALI														
f1	Residenze													
f2	Strutture per l'agricoltura													
f3	Allevamenti produttivi agricoli													
f4	Attività di conservazione trasformazione e commercializzazione													
f5	Coltivazione in serre fisse													
f6	Allevamenti di animali di affezione													
f7	Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole													
f8	Alloggi e strutture per l'agriturismo e per il turismo rurale													
FUNZIONI INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE														
g1	Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base													
g2	Attività di interesse collettivo di tipo religioso													
g3	Parcheggi pubblici													
g4	Aree a verde e a parco													
g5	Attività di istruzione superiore													
g6	Attività sanitarie ed assistenziali													
g7	Mobilità													
g8	Reti tecnologiche e relativi impianti													
g9	Impianti per l'ambiente													
g10	Servizi della pubblica amministrazione													
g11	Cimiteri													
g12	Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti													

2. Il Quadro sopra riportato evidenzia in Grigio più marcato le destinazioni ammesse, e in Grigio più tenue le eventuali destinazioni d'uso ammesse se già insediate.
3. Tutti gli altri usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi solo fino ad un eventuale intervento di NC o di RE comportante demolizione e ricostruzione.

4. I cambio d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dei commi precedenti, fermo restando che siano rispettate le disposizioni dell'articolo 2.3 alla dotazione di parcheggi pertinenziali (art.2.3) e riguardo alle dotazioni di spazi pubblici (standard).
5. Nelle zone R.5, negli interventi edilizi diretti non convenzionati è ammesso esclusivamente il mantenimento degli usi legittimamente in essere. Gli interventi di cambio d'uso e l'inserimento di nuovi usi sono ammessi esclusivamente previa approvazione di un permesso di costruire convenzionato ovvero a seguito di un Accordo operativo; in tale sede possono essere dettate disposizioni specifiche riguardo agli usi previsti o ammessi.

Art. 4.3 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone R

1 In tutte le zone R, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli e alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, e in coerenza con il Repertorio Normativo, sono sempre ammessi, a prescindere dal rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi, i seguenti tipi di intervento edilizio:
   - MO, MS, RC, D;
   - RE1 purché non preveda incremento del VT, né la chiusura di logge, balconi o porticati.

2. Gli altri interventi edilizi ammissibili , sempre fermo restando il rispetto delle norme di vincolo e di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli e alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale sono intesi alla disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana di cui all'art. 7 della LR 24/2017 (Qualificazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica) e sono specificati per singola Zona e Sottozona nel Repertorio allegato alle presenti norme nonché nella Tavola della Disciplina degli Interventi edilizi diretti e di riuso e rigenerazione e del Progetto pubblico insieme con le eventuali dotazioni di servizi cui provvedere.
3. Qualora un'area, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice UF esistente in quella sottozona e devono essere rispettati i limiti minimi di distanza dai confini e dalle strade, ai sensi del RE. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
4. Negli articoli che seguono, in applicazione dei criteri di cui agli artt. 7 e 8 della L.R. 24/2017, per talune casistiche di intervento 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, che potranno essere stabiliti ed aggiornati con apposita delibera del Consiglio comunale.

5 Per tutte le aree che hanno ospitato attività produttive si richiamano le prescrizioni di cui alla legislazione vigente e al Regolamento Edilizio, ai fini dell'individuazione di eventuali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati.

6. Per tutti gli interventi che comportino incremento delle superfici impermeabilizzanti e/o del carico insediativo deve applicarsi il criterio dell'invarianza idraulica.

7 Per tutti gli interventi si richiama il rispetto delle prescrizioni, in quanto applicabili, derivanti dagli elaborati della microzonazione sismica presenti nel Quadro Conoscitivo.

Art. 4.4 – Interventi edilizi ammessi nelle zone R.1

1. Sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:

IC max = vedi Repertorio normativo;

IPF min = vedi Repertorio normativo;

Indice di copertura vegetazionale=vedi Repertorio Normativo;

H max= vedi Repertorio normativo;

SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme;

a) Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature.

3. Con permesso di costruire convenzionato che interessi contestualmente almeno due lotti contigui per una SF complessiva di almeno mq. 1000, è consentito l'intervento di NC di un unico corpo di fabbrica previa completa demolizione delle costruzioni preesistenti, nel rispetto di:

IC max = vedi Repertorio normativo;

IPF min = vedi Repertorio normativo;

H max= vedi Repertorio normativo;

CVeg= vedi Repertorio normativo;

SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme;

Art. 4.5 – Interventi edilizi ammessi nelle zone R.2.1

1. Sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:

IC max = vedi Repertorio normativo;

IPF min = vedi Repertorio normativo;

Indice di copertura vegetazionale=vedi Repertorio Normativo;

H max= vedi Repertorio normativo;

CVeg= vedi Repertorio normativo;

a) Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature.

3. Due lotti contigui per una SF complessiva di almeno mq. 1000, con permesso di costruire convenzionato, , è consentito l'intervento di NC di un unico corpo di fabbrica previa completa demolizione delle costruzioni preesistenti, nel rispetto di:

IC max = vedi Repertorio normativo;

IPF min = vedi Repertorio normativo;

H max= vedi Repertorio normativo;

CVeg= vedi Repertorio normativo;

Art. 4.5 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.2.2

1. Sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:

IC max = vedi Repertorio normativo;

IPF min = vedi Repertorio normativo;

H max= vedi Repertorio normativo;

CVeg= vedi Repertorio normativo

Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature.

3. Con permesso di costruire convenzionato che interessi contestualmente almeno due lotti contigui per una SF complessiva di almeno mq. 1200, è consentito l'intervento di NC di un unico corpo di fabbrica previa completa demolizione delle costruzioni preesistenti, nel rispetto di:

IC max = vedi Repertorio normativo;

IPF min = vedi Repertorio normativo;

H max= vedi Repertorio normativo;

Art. 4.6 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.3

1. Sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:

IC max = vedi Repertorio normativo;

IPF min = vedi Repertorio normativo;

H max= vedi Repertorio normativo;

CVeg= vedi Repertorio normativo;

Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature.

3. Con permesso di costruire convenzionato che interessi contestualmente almeno due lotti contigui per una SF complessiva di almeno mq. 1000, è consentito l'intervento di NC di un unico corpo di fabbrica previa completa demolizione delle costruzioni preesistenti, nel rispetto di:

IC max = vedi Repertorio normativo;

SP min = vedi Repertorio normativo;

H max= vedi Repertorio normativo;

CVeg= vedi Repertorio normativo.

5. Il Piano individua nei tessuti R3, entro o anche all'esterno dell'ambito di tessuto, gli "Ambiti di miglioramento ecologico" aventi funzione di compensazione e di ridefinizione dei margini insediativi.
6. Il PUG individua tali ambiti per i quali, per particolare valore naturale e paesaggistico o per funzione ecologica nell'assetto territoriale complessivo del territorio comunale, si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento dell'alternanza edificato/non edificato contribuendo al miglioramento ecologico del territorio comunale. Il Piano individua quali Aree di miglioramento ecologico le fasce periurbane di miglioramento ecologico nonché i vuoti interni al tessuto urbano da mantenere, intese alla salvaguardia della biodiversità ordinaria e delle dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.
7. Entro le aree classificate a *Aree di miglioramento ecologico* è vietata qualsiasi nuova edificazione e/o ampliamento dei fabbricati esistenti, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, etc.
8. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.
9. Tali ambiti sono assoggettati a vincolo conformativo e non espropriativo.
10. In queste aree gli indirizzi sono principalmente rivolti alle azioni di promozione della biodiversità ordinaria, di mitigazione e compensazione.
11. Nel quadro delle finalità ed azioni descritte, il Piano persegue altresì politiche di controllo del territorio circa le trasformazioni dello stesso verso le coltivazioni intensive in genere, tali da comportare alti apporti di prodotti di sintesi, modificazioni permanenti e sensibili del paesaggio agrario e della morfologia dei suoli. In tal senso il Piano intende le zone come ambiti di miglioramento ecologico entro cui sono privilegiati gli interventi quali, a titolo di esempio, corridoi ecologici, boschetti, riqualificazione rete idraulica, canali erbosi, siepi e fasce tampone, etc

Art. 4.7 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.4

1. Qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza del Piano sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA;
2. Dopo la scadenza del Piano:

a) qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, fino a quel momento sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 4.3 comma 1;

b) qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, anche se non ancora acquisite al patrimonio comunale, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4.3 comma 1; è ammessa inoltre l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA (ivi compresa la modalità di misurazione dell'edificabilità a cui il PUA fa riferimento), anche in presenza di PUA scaduto.

Art. 4.8 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.5

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto convenzionato sono solo quelli di cui all'art.4.3 comma 1, e senza cambi di destinazione d'uso.
2. Per ciascuna delle zone **R.5** individuate nel Repertorio normativo di Piano si prevede la possibilità di attuazione per messo di uno o più permessi di costruire convenzionati sulla base della preventiva presentazione di un progetto preliminare unitario esteso all'intero perimetro R.5 e sottoscritto dai proprietari che rappresentino almeno il 51% del valore catastale degli immobili;
3. Per tali ambiti sono disciplinate nel repertorio le modalità di intervento, gli usi ammessi e i parametri edilizi da rispettare negli interventi oggetto di permessi di costruire convenzionati, che dovranno comunque garantire il sovraordinato rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III.

ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

Art. 4.9 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi

1. Gli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione produttiva sono articolati nella Disciplina secondo le seguenti zone urbanistiche:

   a) P.1.1.Descrizione: insediamenti produttivi sovracomunali di pianura

   Obiettivi: E' l'ambito produttivo di Osteria Nuova, per cui l'obiettivo è accrescere l'attrattività per le imprese e i lavoratori valorizzando e qualificando il tessuto produttivo; consolidamento e qualificazione dell'apparato produttivo locale e sviluppo di attività di servizio alle imprese e mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi.

   a) P.1.2.Descrizione: insediamenti prevalentemente artigianali o industriali.

   *Obiettiv*i: consolidamento e qualificazione dell'apparato produttivo locale e sviluppo di attività di servizio alle imprese; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; miglioramento degli spazi pubblici attraverso l'integrazione e qualificazione delle aree a verde e dei parcheggi.

   b) **P.2.***Descrizione:* insediamenti produttivi per attività terziarie e commerciali

   Obiettivi: consolidamento e qualificazione delle attività terziarie e commerciali, nonché dei servizi alle imprese e alla popolazione; miglioramento degli spazi pubblici attraverso l'integrazione e qualificazione delle aree a verde e dei parcheggi.

   c)**P.3.***Descrizione*: zone specifiche nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a disposizioni e condizioni specifiche.

   Obiettivi: consentire interventi edilizi ordinari e nel contempo prospettare interventi di sostituzione e ampliamento attraverso permesso di costruire convenzionato subordinato alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali o ad altre specifiche prescrizioni.

   d) **P.4.***Descrizione:* insediamenti produttivi interessati da Piani Urbanistici Attuativi vigenti.

   Obiettivi: completamento dei PUA in corso secondo le specifiche disposizioni dei PUA stessi; mantenendo l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni.

2. Le zone P.1, P.2, P.3 e P.4 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.

Art. 4.10 - Destinazioni d'uso nelle zone P

1. Fatte salve differenti previsioni in sede di Accordi Operativi o PUA approvati, nelle zone **P** i tipi d'uso ammissibili sono definiti nei commi seguenti. Nelle unità edilizie ove eventualmente, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente in essere usi diversi, questi possono permanere, ed anche ampliarsi entro la medesima unità edilizia, solo fino ad un eventuale intervento di NC, o di RE comportante demolizione e ricostruzione.
2. Nelle zone P di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

QUADRO SINOTTICO DESTINAZIONI D'USO		Residenza							Produttivo					Città pubblica
		R1	R2.1	R2.2	R3	R4	R5	R6	P11	P12	P2	P3	P4	INF
FUNZIONE RESIDENZIALE														
a1	Residenza													
a2	Residenza collettiva													
FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE														
b1	Alberghi													
b2	Attività ricettive extra-alberghiere													
b3	Campeggi e villaggi turistici													
b4	Residenze turistiche alberghiere ristorative													
b5	Pubblici esercizi													
FUNZIONI PRODUTTIVE														
c1	Attività manifatturiere													
c2	Artigianato produttivo manifatturiero													
c3	Attività di deposito magazzinaggio ed esposizione merci													
c4	Impianti per la produzione e commercializzazione di energia													
c5	Artigianato dei servizi													
c6	Artigianato dei servizi ai veicoli													
c7	Attività estrattive													
c8	Attività di parcheggio													
c9	Logistica													
FUNZIONI DIREZIONALI														
d1	Attività terziarie specializzate													
d2	Attività terziarie diffuse													
d3	Attività culturali Attività formative Ricreative e di Spettacolo													
d4	Attività ricreative sportive e di spettacolo ad elevato impatto													
FUNZIONI COMMERCIALI														
e1	Esercizi commerciali di vicinato													
e2	Medio piccole strutture di vendita													
e3	Medio grandi strutture di vendita													
e4	Grandi strutture di vendita													
e5	Attività commerciali all'ingrosso													
e6	Distribuzione carburanti													
e7	Commercio al dettaglio su aree pubbliche													
FUNZIONI RURALI														
f1	Residenze													
f2	Strutture per l'agricoltura													
f3	Allevamenti produttivi agricoli													
f4	Attività di conservazione trasformazione e commercializzazione													
f5	Coltivazione in serre fisse													
f6	Allevamenti di animali di affezione													
f7	Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole													
f8	Alloggi e strutture per l'agriturismo e per il turismo rurale													
FUNZIONI INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE														
g1	Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base													
g2	Attività di interesse collettivo di tipo religioso													
g3	Parcheggi pubblici													
g4	Aree a verde e a parco													
g5	Attività di istruzione superiore													
g6	Attività sanitarie ed assistenziali													
g7	Mobilità													
g8	Reti tecnologiche e relativi impianti													
g9	Impianti per l'ambiente													
g10	Servizi della pubblica amministrazione													
g11	Cimiteri													
g12	Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti													

3. Il Quadro sopra riportato evidenzia in Grigio più marcato le destinazioni ammesse, e in Grigio più tenue le eventuali destinazioni d'uso ammesse se già insediate.
4. Negli Insediamenti produttivi sovracomunali sono ammessi interventi all'esterno del territorio urbanizzato, e comunque in continuità fisica e con accessibilità motivata. e previa Accordo Operativo, per:

a. Nuove attività terziarie, produttive, direzionali, e attività di media logistica (vedi PTM);
b. Ampliamenti delle attività insediate, anche ai sensi dell'Art. 6 comma 5 lett b) della Legge Regionale Emilia Romagna n.24/2017.

5. Nelle zone P.2 sono ammessi: gli usi d3 e d4 nei limiti consentiti dagli strumenti di pianificazione sovraordinata; l'uso residenza (a1 o a2) nei limiti del 10% della SC, e l'uso f9 limitatamente alle isole ecologiche.
6. Nelle zone **P.3**, negli interventi edilizi diretti non convenzionati, è ammesso esclusivamente il mantenimento degli usi legittimamente in essere. Gli interventi di cambio d'uso e l'inserimento di nuovi usi sono ammessi esclusivamente previa approvazione di un Accordo Operativo o di permesso di costruire convenzionato, secondo le disposizioni specifiche di cui al successivo art. 4.14.
7. Nelle zone **P.4**, fino alla scadenza dei relativi PUA, sono ammessi gli usi previsti nel PUA stesso (ovvero, qualora il PUA non lo precisi, quelli consentiti dallo strumento urbanistico vigente al momento dell'approvazione del PUA). Dopo la scadenza del PUA sono ammessi gli usi delle zone P.1 o quelli delle zone P.2 a seconda se trattasi di zone artigianali o industriali o per attività terziarie e commerciali
8. I cambi d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi ammissibili ai sensi dei commi precedenti, fermo restando che siano rispettate le disposizioni di cui al Titolo II riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e riguardo alle dotazioni di spazi pubblici (standard).

Art. 4.11 - Disposizioni comuni per gli Interventi urbanistici in tutte le zone P

1. Gli interventi riguardanti gli Ambiti produttivi devono perseguire i seguenti obiettivi:

   a) accrescere l'attrattività per le imprese e i lavoratori, valorizzando e qualificando il tessuto produttivo anche verso la dimensione internazionale e riducendo la dispersione dell'offerta insediativa;

   b) concorrere significativamente all'attuazione della strategia di equità territoriale promossa dal PTM per lo sviluppo sostenibile dei territori ad elevata fragilità economica, sociale, demografica e ambientale;

   c) attivare processi incrementali di rigenerazione del tessuto produttivo per aumentare la sostenibilità degli ambiti e ridurre gli impatti sugli ecosistemi attraverso il miglioramento dell'accessibilità, della qualità urbana, della dotazione di servizi per i lavoratori, della resilienza, del metabolismo e il potenziamento dei servizi ecosistemici;

   d) concentrare le ulteriori potenzialità di offerta in collocazioni ottimali rispetto all'accessibilità di imprese e lavoratori, senza generare interferenze con gli ecosistemi naturali, e garantendo un equilibrio tra lo sviluppo produttivo e la salvaguardia dell'ecosistema agricolo.
2. Ogni intervento, compresi gli Accordi Operativi, per l'ambito P1.1, deve prevedere:

   a) promozione di specifici progetti di mobilità sostenibile per gli insediamenti produttivi, definendo le condizioni affinché si garantiscano le necessarie connessioni ciclo-pedonali insieme a servizi di trasporto pubblico e/o di sharing adeguati alla domanda, favorendo anche l'interscambio;

   b) farsi carico delle opere di miglioramento o integrazione del trasporto pubblico, della rete ciclabile e delle sedi stradali necessarie all'efficacia del collegamento con esse;

   c) riqualificazione della viabilità interna e di immediato accesso all'ambito produttivo, anche mediante opere di innalzamento ecologico, per incrementare la presenza, il livello di sicurezza, l'illuminazione e la manutenzione dei percorsi ciclo-pedonali con particolare cura per i marciapiedi;

   d) riqualificazione o realizzazione, ove mancanti, di spazi attrezzati per il ricovero delle biciclette, anche in sharing, e per la fermata nonché l'attesa dei mezzi di trasporto pubblico;

   e) relativamente all'innalzamento della qualità urbana e alla dotazione di servizi per gli utenti, in aggiunta a quelli indicati in ordine all'accessibilità alla precedente lettera a):

f) insediamento di idea-store, musei della produzione, centri per l'innovazione, istituti di formazione e di ricerca, co-working, fab-lab e altre dotazioni di carattere urbano volti ad assicurare la presenza di attività di presidio, fruibili anche nelle ore serali;

d) insediamento di strutture sportive (palestre et similia), di ambulatori, centri per la cura e riabilitativi nonché di attività di ristorazione e ricreazione;

e) riconversione e rifunzionalizzazione, anche di carattere incrementale e con possibilità di ricorrere agli usi temporanei di cui all'art. 16 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, in modo tale da favorire una progressiva riconfigurazione del tessuto edilizio esistente al fine di renderlo adeguato rispetto alle nuove esigenze delle imprese manifatturiere, terziarie e di servizio;

f) riconfigurazione degli spazi aperti e di uso collettivo, per i quali devono essere privilegiate soluzioni progettuali e di gestione che favoriscano la cura e la manutenzione, sia in connessione con attività ricreative e ricettive sia in forma integrata con gli spazi di lavoro.

3. Negli elaborati di piano (Disciplina e Progetto di Suolo) sono individuate nell'ambito produttivo P1.1, in località Osteria Nuova, delle aree di rispetto sul fronte strada che indicano arretramenti dell'edificazione.

   Questi spazi sono destinati ad essere utilizzati come aree a verde, a parcheggio alberato opportunamente attrezzato, nonché per inserimento di funzioni di servizio; tali spazi rimangono aperte al pubblico e vincolate con apposito atto di vincolo, all'uso pubblico. Tali funzioni possono essere inserite con una copertura massima pari a 50 mq, non concorrono a consumare la potenzialità di zona, e sono sono soggette a contributo di costruzione in quanto la loro funzione è considerata come dotazione territoriale.

   [Cornice strategica – skyline orizzontale]

4. **Per tutti gli interventi che comportino incremento delle superfici impermeabilizzanti deve applicarsi il criterio dell'invarianza idraulica.**

Art. 4.12 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone P

1. In tutte le zone P, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento su eventuali edifici di pregio storico-culturale e testimoniale sono sempre ammessi i seguenti tipi di intervento edilizi, a prescindere dal rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi:

   MO, MS, RC, D, nonché RE purché non preveda incremento della SC.

2. Gli altri interventi edilizi ammissibili, sempre fermo restando il rispetto delle norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale sono intesi alla disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana di cui all'art. 7 della LR 24/2017 (Qualificazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica e addensamento o sostituzione urbana) e sono specificati per singola Zona e Sottozona nel Repertorio allegato alle presenti norme nonché nella Tavola della Disciplina degli Interventi edilizi diretti e di riuso e rigenerazione e nella Tavola della Strategia – Progetto pubblico insieme con le eventuali dotazioni di servizi cui provvedere.

3. Qualora un'area, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice UF esistente precedentemente al frazionamento devono essere rispettati i limiti minimi di distanza dai confini e dalle strade, ai sensi del Regolamento Edilizio. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

4 Per tutte le aree che hanno ospitato attività produttive si richiamano le prescrizioni di cui alla legislazione vigente e al Regolamento Edilizio, ai fini dell'individuazione di eventuali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati.

5 Per tutti gli interventi che comportino incremento delle superfici impermeabilizzanti o del carico insediativo deve applicarsi il criterio dell'invarianza idraulica.

7 Per tutti gli interventi si richiama il rispetto delle indicazioni prescrizioni, in quanto applicabili, derivanti dagli elaborati della microzonazione sismica presenti nel Quadro Conoscitivo.

Art. 4.13 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.1.1

1. Sono ammessi interventi entro i seguenti limiti:

SC max = come da repertorio normativo;

IPF min = come da repertorio normativo;

H max = come da repertorio normativo;

Nota:Gli edifici esistenti con altezza superiore a quella definita dal Repertorio normativo mantengono l'altezza attuale anche in caso di demolizione e ricostruzione;

L'altezza massima potrà essere derogata per comprovate esigenze correlate al ciclo produttivo.

CVeg= vedi Repertorio normativo;

È possibile ridurre la SP fino a un minimo del 15% della SF, qualora la quota residua venga recuperata attraverso interventi di desigillazione nell'ambito del medesimo ambito produttivo, su aree pubbliche o private. L'intervento dovrà in questo caso accompagnarsi dalla presentazione di un permesso di costruire convenzionato riguardante anche il soggetto proprietario dell'area oggetto di desigillazione.

Tutti gli interventi dovranno assicurare il raggiungimento dei livelli prestazionali ambientali descritti al seguente art. 4.17.

Per l'ambito sono fatti salvi e recepiti gli obiettivi e le soluzioni tecniche e strategiche di cui allo specifico Accordo Territoriale Osteria Nuova-Tavernelle.

L'ambito è oggetto di specifica Scheda monografica allegata alle strategia finalizzata alla sua definizione come Ambito produttivostrategico dirievanza regionale.

Art. 4.14 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.1.2

1. Sono ammessi interventi entro i seguenti limiti:

SC max = come da repertorio normativo;

IPF min = come da repertorio normativo;

H max = come da repertorio normativo;

Nota:Gli edifici esistenti con altezza superiore a quella definita dal Repertorio normativo mantengono l'altezza attuale anche in caso di demolizione e ricostruzione;

CVeg= vedi Repertorio normativo;

È possibile ridurre la SP fino a un minimo del 15% della SF, qualora la quota residua venga recuperata attraverso interventi di desigillazione nell'ambito del medesimo ambito produttivo, su aree pubbliche o private. L'intervento dovrà in questo caso accompagnarsi dalla presentazione di un permesso di costruire convenzionato riguardante anche il soggetto proprietario dell'area oggetto di desigillazione.

Tutti gli interventi dovranno assicurare il raggiungimento dei livelli prestazionali ambientali descritti al seguente art. 4.17.

Art. 4.15 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.2

1. Sono ammessi interventi entro i seguenti limiti:

UF max come da repertorio normativo;

SCO max = come da repertorio normativo;

IPF min = come da repertorio normativo;

H max = come da repertorio normativo;

Nota:Gli edifici esistenti con altezza superiore a quella definita dal Repertorio normativo mantengono l'altezza attuale anche in caso di demolizione e ricostruzione;

CVeg= vedi Repertorio normativo.

Tutti gli interventi dovranno assicurare il raggiungimento dei livelli prestazionali ambientali descritti al seguente art. 4.17.

Art. 4.16 - Interventi ammessi nelle zone P.3

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui all'art. 4.11 comma 1, e senza cambi di destinazione d'uso. Ogni altro intervento è attuabile con un Accordo operativo.

Art. 4.17 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.4

1. Qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza del Piano sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
2. Dopo la scadenza del Piano:

   a) qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, fino a quel momento sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 4.11 comma 1;

   b) dopo la scadenza del Piano, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, anche se non acquisite al patrimonio comunale, sono ammessi gli interventi secondo i parametri delle zone P.1 o quelli delle zone P.2, a seconda che si tratti di zone artigianali/industriali o per attività terziarie e commerciali.

Art. 4.18 –Livelli prestazionali ambientali connessi agli interventi nelle zone P.1 e P.2

1. Al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento ambientale delle zone produttive consolidate indicato dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, tutti gli interventi di ampliamento e NC nelle zone P.1 e P.2 regolate dai precedenti art.4.12 e 4.13 sono subordinate alla eliminazione, o comunque alla messa in sicurezza, di eventuali tetti o altri elementi in amianto;
2. Gli interventi di NC riguardanti lotti liberi dovranno altresì garantire il raggiungimento di uno dei tre seguenti livelli prestazionali (raggiungibili in alternativa o in combinazione tra loro):
   a. Copertura integrale di almeno un terzo della superficie permeabile con nuove piantumazioni arboree e/o arbustive, ed eventuali distanze minime di impianto potranno essere definite in base alla tipologia di essenze nel Regolamento del Verde;
   b. rinverdimento dell'involucro edilizio (pareti verdi, cappotti verdi, tetti giardino, pareti schermanti con produzione di energia) per una quantità minima del 10% delle superfici esterne dell'edificio (tetto e pareti);
   c. adozione di altre soluzioni, innovative e/o NBS, in grado comunque di incrementare la resilienza rispetto ai fenomeni derivanti dal cambiamento climatico, da dimostrarsi attraverso una relazione tecnica dettagliata volta a determinare l'incremento di resilienza.
3. In caso di interventi di NC in lotti già interessati da edificazione, il requisito di cui al comma 2 dovrà essere raggiunto proporzionalmente alla percentuale di ampliamento prevista in sede di intervento, nel rispetto della seguente formula: (% SC in ampliamento rispetto all'esistente) x 2.

TITOLO V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 5.1 - Articolazione del territorio rurale

2. Nella Tavola del PUG *(PUG_T_D2: Disciplina degli interventi edilizi diretti – Spazi Aperti, in scala 1.15000)* è riportata l'articolazione del territorio rurale in sei tipi di ambiti:
   - Ambito agricolo Infrastrutture verdi e blu;
   - Ambito agricolo di valenza ambientale e paesaggistica;
   - Ambito agricolo periurbano.
   - tessuto insediativo discontinuo lineare.

2. Nella medesima tavola sono indicati inoltre, come identificazione delle scarse sparse e/o agglomerati, così come definiti nello specifico Repertorio Normativo:
   - i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;
   - le corti rurali;
   - il tessuto sparso a prevalente destinazione residenziale;
   - gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
   - gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali e/o ecologiche: cimiteri, impianti per l'ambiente (depuratori, ecc) e simili.

Art. 5.2 - Interventi previsti e consentiti al di fuori delle attività agricole

1. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
   - Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o complementari (usi 'e') si rimanda al Titolo VI;
   - Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 5.3 e 5.4;
   - Per gli interventi relativi ai nuclei residenziali rurali di maggiore consistenza si applica l'art. 5.5;
   - Per gli interventi relativi alle corti rurali si applica l'art. 5.5;
   - Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'art. 5.6;
   - Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruitive, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l'art. 5.7;
   - Per attività di agriturismo, ricettive e ristorative è applicabile inoltre l'art. 5.8;
   - Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso e5) si applica l'art. 5.9;
   - Per la realizzazione di impianti di produzione energetica (c4) si applica l'art. 5.10;
   - Per gli interventi in relazione all'uso f8 (Reti tecnologiche e relativi impianti), f9 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) e f10 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l'art.5.11; per le reti tecnologiche si veda anche il precedente Titolo II;
   - Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, si applica all'art. 5.12;
   - Per depositi di materiale a cielo aperto si rinvia al Regolamento Edilizio;
   - Per gli interventi in relazione all'uso f7 (infrastrutture per la mobilità) e all'uso d6 (distributori di carburanti) si rimanda al precedente Titolo II;
   - Per gli interventi in relazione all'uso f7 (cimiteri) si applica l'art. 2.12.

2. 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 fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.

3 Sono infine consentite nel territorio rurale le attività c11 (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 presenti norme. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.

4. **Per tutti gli interventi che comportino incremento delle superfici impermeabilizzanti deve applicarsi il criterio dell'invarianza idraulica.**

5. Le aree agricole individuate come periurbane, rientrano tra quelle individuate e riconosciute dal Piano nella loro vocazione di aree di margine insediativo (spessore), ma non utilizzate nei tempi previsti in tal senso dalla legge urbanistica regionale. Tale caratteristica di posizione accentua sensibilmente, per prossimità o contiguità, il ruolo che sono suscettibili di svolgere nell'erogazione dei principali servizi ecosistemici ascrivibili al suolo, con particolare riferimento alle funzioni di: riserva di biodiversità, serbatoio di carbonio e regolatore del ciclo dell'acqua e degli elementi bio-chimici. Sono aree quindi che, nei limiti e nel rispetto delle scelte aziendali, si prestano alle azioni: di promozione sia della biodiversità nell'azienda agricola sia della biodiversità ordinaria; di mitigazione e compensazione previste dal Piano; di applicazione degli interventi finanziati dal Programma di Sviluppo Rurale regionale. Nelle aree a verde agricolo periurbano è ammessa la realizzazione di interventi di forestazione, di realizzazione di boschi urbani e di verde attrezzato in conformità alle disposizioni di cui ai successivi articoli.

6. Il Piano individua e perimetra il "tessuto insediativo discontinuo lineare" frapposto fra i centri abitati e caratterizzato da edificazione a nastro lungo strada, e avente caratteristiche insediative, formali e stilistiche assimilabili alle zone urbane ancorchè prive di urbanizzazioni e spazi a servizi.

7. E' un tessuto caratterizzato da forme di edificazione:
   - spontaneo e sparso di ex matrice rurale ora urbana;
   - disposto in modo discontinuo lungo un asse stradale ordinatore che garantisce l'accessibilità;
   - eterogeneo sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia, espresse: dalla residenza originariamente agricola insieme con i relativi annessi rustici, di differente stato di conservazione compresi fenomeni di abbandono e degrado, ma anche dalle attività manifatturiere che si sono innestate sui corpi di fabbrica rurali, spesso ampliandoli e adattandoli alle specifiche esigenze produttive; dotata delle opere di urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali.

8. Negli edifici individuati in tale tessuto nelle tavole della Disciplina, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b) c), d), sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico una tantum, sino ad un massimo del 20% del volume esistente. Tali ampliamenti sono ammessi esclusivamente nella parte retrostante del fabbricato o in sopraelevazione, senza aumento del numero di piano esistente e con numero di unità abitative massime complessive pari a 2, e fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente.
   A tale volumetria addizionale potrà essere aggiunto il volume ricavato dal recupero di annessi o altri volumi presenti nella parte pertinenziale dell'edificio principale, al fine di riordinare le volumetrie presenti nell'area di pertinenza.

9. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle definite per le zone residenziali poste entro il territorio urbanizzato.
   9. Per tale tessuto il PUG prevede la possibilità attivazione di "Progetti di Rigenerazione Urbana Sostenibile", su richiesta dei proprietari interessati, e soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, anche con estensione dell'ambito fondiario di pertinenza per una superficie

massima pari al 5% dell'esistente, ed esclusivamente nella parte retrostante del fronte principale, accompagnata da un Progetto Planivolumetrico (avente i contenuti del Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/78) che contempli la possibilità di trasformazione degli organismi edilizi con un insieme sistematico di opere che possono portare anche a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Il Progetto Planivolumetrico può prevedere il recupero parziale e/o totale del volume esistente ed è ordinato ai seguenti obiettivi e criteri di intervento:

a. riqualificare il tessuto esistente in termini di funzioni incompatibili e/o riordino del tessuto edilizio esistente;
b. recepire i parametri e la morfotipologia del tessuto edilizio adiacente in termini di altezza e consistenza volumetrica;
c. qualificare l'organizzazione e distribuzione del tessuto;
d. razionalizzare l'accessibilità all'ambito;
e. rispettare, ove possibile, i requisiti minimi di funzionalità riguardanti: standard parcheggio; standard aree a verde; superficie permeabile; allineamento dei prospetti fronte stradale anche mediante arretramento dal ciglio stradale.

Tale strumento consente l'ampliamento degli edifici esistenti sino ad un massimo del 40% del volume esistente, in presenza delle seguenti condizioni:

a) che le caratteristiche costruttive siano tali da garantire la prestazione energetica, relativamente ai soli locali soggetti alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", almeno in classe A1 dell'intero compendio;
b) che vengano utilizzate tecnologie che prevedono l'uso di fonti energetiche rinnovabili, secondo quanto previsto dall'Allegato 3 del decreto legislativo n. 28 del 2011;
c) che avvenga la messa in sicurezza sismica dell'intero compendio;
d) che ci sia l'utilizzo, anche parziale, dei materiali da recupero
e) che l'intervento preveda la realizzazione, alternativa, di opere di:
   - compensazione ambientale nei margini insediativi e nei vuoti lungo strada sotto forma di - rimboschimenti urbani per una superficie pari al 100% dell'area fondiaria di pertinenza dell'intervento;
   - opere per l'invarianza idraulica del territorio pari al valore del Contributo straordinario dato dall'intervento;
   - di opere considerate come dotazioni territoriali sotto forma di aree verdi pubbliche, piste ciclabili, marciapiedi, aree attrezzate per la sosta e la fermata pari al valore del Contributo straordinario dato dall'intervento.

Art. 5.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, così come definiti dal Repertorio Normativo specifico, sono ammessi gli interventi di cui all'art.16 del PTM di Bologna a cui si rimanda. Il Repertorio Normativo costituisce il riferimento per il riconoscimento delle funzioni originarie, attuali e le caratteristiche fisiche del compendio.

   In tutti gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria si prescrive la contestuale bonifica di dei manufatti in cemento-amianto eventualmente presenti.

Art. 5.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Il PUG individua gli edifici e i compendi aventi valenza storico-artistica o testimoniale, riconoscendo tale valenza, in forma alternativa, tra:
   - oggetto edilizio;
   - pertinenza dell'edificio;
   - compendio edilizio (oggetto e pertinenzialità).
2. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RC, RE, nei limiti e con le modalità definiti al Titolo III per ciascuna categoria di tutela (naturalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie) e dal Repertorio Normativo del Piano.

   In tutti gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria si prescrive la contestuale bonifica di dei manufatti in cemento-amianto eventualmente presenti nonché la desigillazione delle parti esterne non utilizzate/utilizzabili.
2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente), integrativo del Repertorio Normativo:

Tipologia	**Prescrizioni specifiche**
Edifici a tipologia abitativa e promiscua: case coloniche, edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile	Per le case coloniche e gli altri edifici a tipologia esclusivamente abitativa è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari. Per gli edifici promiscui comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile in un corpo unico è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari + 1 unità, a condizione che l'intervento conservi la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucature originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.). È ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla con materiali leggeri nel filo interno della pewrimetrazione. Nel caso dei porticati o di singole grandi aperture ad arco (del tipo "porta morta") è ammessa la chiusura con infissi e vetrate purché in arretramento al filo interno della facciata.
Stalle, stalle-fienili fienili e 'barchesse	È ammessa la realizzazione di una unica unità immobiliare per edificio, l'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. È ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati. Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte.
Tettoie, (ossia edifici di servizio aperti), magazzini , depositi attrezzi e macchine agricole, servizi, pro-servizi minori quali forni e porcilaie, silos	E' ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio). Per le tettoie e caselle è ammesso il tamponamento su un massimo di tre lati, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria.
Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica	Per edifici con volume totale (VT) fino a 1500 mc è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari. Per volumi superiori è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria, sulla base delle valutazioni della CQAP; di norma non più di due per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la SC preesistente per 200.

Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici	Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di n. 2 unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 200 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).
Edifici pubblici	È ammessa inoltre la residenza limitatamente agli alloggi esistenti

3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo del verde (alberature, siepi…) da parte di un tecnico abilitato e del rilievo di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue (è ammessa l'inghiaiatura e l'ammattonato).
4. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento a carico del richiedente sulla base di specifica convenzione. È possibile derogare all'allaccio alle reti attraverso la realizzazione di sistemi alternativi di smaltimento dei reflui che garantiscano la piena sostenibilità ambientale sottoponendo la soluzione progettuale a parere ARPA.
5. É vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di m. 1,50 e senza cordoli di base inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.
7. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (e) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.
8. Salvo diversamente riportato nello specifico Repertorio e salvo numero maggiore allo stato di fatto, il numero delle unità ammesso massimo per abitazione è pari a 2 unità.

Art. 5.5 - Nuclei residenziali rurali e corti rurali

1. All'interno dei nuclei residenziali in ambito rurale, come individuati nelle Tavole della Disciplina per gli edifici tutelati, in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente art. 5.4, secondo le specifiche categorie di tutela.
2. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili gli interventi edilizi ai sensi del precedente art. 5.3, nonché quanto segue:
   a) sono ammessi gli interventi di ricostruzione previa completa demolizione con:
      - SC max. = vedi repertorio normativo;
      - IPF min = vedi repertorio normativo;
      - H max = vedi repertorio normativo;
2. Per gli edifici non soggetti a tutela, gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso:

QUADRO SINOTTICO DESTINAZIONI D'USO		Residenza							Produttivo					Città pubblica
		R1	R2.1	R2.2	R3	R4	R5	R6	P11	P12	P2	P3	P4	INF
FUNZIONE RESIDENZIALE														
a1	Residenza	■	■	■	■	■	■	■						
a2	Residenza collettiva	■	■	■	■	■	■	■						
FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE														
b1	Alberghi	■	■	■	■	■	■	■						
b2	Attività ricettive extra-alberghiere	■	■	■	■	■	■	■						■
b3	Campeggi e villaggi turistici													
b4	Residenze turistiche alberghiere ristorative	■	■	■	■	■	■	■						■
b5	Pubblici esercizi	■	■	■	■	■			■	■	■		■	■
FUNZIONI PRODUTTIVE														
c1	Attività manifatturiere						■		■	■	■	■	■	
c2	Artigianato produttivo manifatturiero	■	■	■	■		■		■	■	■	■	■	
c3	Attività di deposito magazzinaggio ed esposizione merci								■	■	■	■	■	
c4	Impianti per la produzione e commercializzazione di energia								■				■	
c5	Artigianato dei servizi	■	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■
c6	Artigianato dei servizi ai veicoli						■		■	■	■		■	
c7	Attività estrattive													
c8	Attività di parcheggio	■	■	■	■				■		■			
c9	Logistica								■				■	
FUNZIONI DIREZIONALI														
d1	Attività terziarie specializzate	■	■	■	■				■			■	■	
d2	Attività terziarie diffuse	■	■	■	■							■	■	
d3	Attività culturali Attività formative Ricreative e di Spettacolo	■	■	■	■			■	■		■			■
d4	Attività ricreative sportive e di spettacolo ad elevato impatto													■
FUNZIONI COMMERCIALI														■
e1	Esercizi commerciali di vicinato	■	■	■	■	■	■	■	■		■		■	■
e2	Medio piccole strutture di vendita	■	■	■	■	■	■				■		■	
e3	Medio grandi strutture di vendita										■			
e4	Grandi strutture di vendita													
e5	Attività commerciali all'ingrosso						■		■	■	■	■	■	
e6	Distribuzione carburanti						■		■		■	■	■	
e7	Commercio al dettaglio su aree pubbliche	■												■
FUNZIONI RURALI														
f1	Residenze													
f2	Strutture per l'agricoltura													
f3	Allevamenti produttivi agricoli													
f4	Attività di conservazione trasformazione e commercializzazione													
f5	Coltivazione in serre fisse													
f6	Allevamenti di animali di affezione													
f7	Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole													
f8	Alloggi e strutture per l'agriturismo e per il turismo rurale													■
FUNZIONI INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE														
g1	Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base													■
g2	Attività di interesse collettivo di tipo religioso													■
g3	Parcheggi pubblici	■				■			■	■	■		■	■
g4	Aree a verde e a parco	■			■	■			■	■	■		■	■
g5	Attività di istruzione superiore													■
g6	Attività sanitarie ed assistenziali	■	■	■									■	■
g7	Mobilità	■	■	■	■	■			■	■	■	■	■	■
g8	Reti tecnologiche e relativi impianti								■	■		■	■	■
g9	Impianti per l'ambiente								■	■		■	■	■
g10	Servizi della pubblica amministrazione	■	■	■									■	■
g11	Cimiteri													■
g12	Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti	■							■	■				■

4. Sono comunque ammissibili anche all'interno dei nuclei residenziali rurali gli interventi ad uso residenziale consentiti agli imprenditori agricoli ai sensi del successivo Titolo VI.

Art. 5.6 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale

1. Per gli immobili individuati nelle Tavole della Disciplina e nel Repertorio Normativo, fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

   - per intervento diretto: MO, MS, RC, RE1, D.

3. Interventi di ampliamento o di nuova costruzione per lo sviluppo produttivo possono essere ammessi attraverso un “Procedimento unico” di cui all’art. 53 della L.R. 24/2017, limitatamente alle attività ritenute compatibili per impatti e per tipo di lavorazione con il territorio rurale, e tenendo conto della sostenibilità di eventuali impatti sulla viabilità e sulle reti tecnologiche.
4. Nel caso di cessazione dell'attività in atto possono essere concordati attraverso un Accordo operativo i termini per la demolizione dell’immobile e la ricostruzione di parte della superficie demolita in altra area, purché confinante con il territorio urbanizzato, ai sensi dell’art. 36 comma 5 lettera e) della L.R. 24/2017.
5. In tutti i casi di permesso di costruire convenzionato devono essere previsti a carico del titolare, nell’ambito del lotto o nel contesto circostante, interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica.

Art. 5.7 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici

1. Gli interventi di movimento di terra sono sottoposti a titolo abilitativo, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di modifiche che abbiamo o possano avere effetti sull’efficienza della rete, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli.
3. Gli interventi di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica sono attuati in quanto compresi nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

Art. 5.8 - Attività ricettive, ristorative

1. Le attività ricettive, di ristorazione e agrituristiche utilizzano di norma edifici esistenti, nel rispetto dei precedenti articoli;
2. Eventuali interventi di ampliamento delle strutture esistenti si attuano attraverso le procedure di cui all’Art.53 della L.R. 24/2017.

Art. 5.9 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (e7) o per abitazione, o per altre destinazioni non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione (quali ad esempio piscine, campi da bocce, paddle e simili) di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agrituristica, e non comportanti la realizzazione di edifici.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (e7) o per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso e5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali per una SCO massima di 70 mq (per ciascuna attività), nonché recinti per animali e simili.
3. La realizzazione di manufatti di cui al comma 2 è soggetta a permesso di costruire convenzionato; la convenzione deve prevedere l’obbligo di demolizione in caso cessazione dell’attività e può riguardare, ove opportuno, la realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo, opportuni accorgimenti per l’impatto acustico, nonché le opere necessarie per assicurare adeguate condizioni igieniche e sanitarie.

Art. 5.10 - Impianti di produzione di energia (c4)

1. Nel territorio rurale, oltre ai casi già previsti negli articoli precedenti del presente titolo, l'uso c4 è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e successive modificazioni. Sono escluse le zone non idonee come individuate dalla Regione Emilia-Romagna in applicazione del suddetto Decreto, con delibera n. 28 del 6/12/2010 (impianti fotovoltaici) n. 51 del .26/07/2011 (impianti eolici, da biogas, biomasse e idroelettrici) e successive modificazioni.
2. Nel territorio rurale, nuovi impianti di produzione di energia da combustione diretta di biomasse o di produzione di biometano da immettere in rete e di energia da biogas possono essere realizzati all'interno degli insediamenti rurali esistenti (centri aziendali agricoli o insediamenti produttivi isolati), anche riutilizzando edifici non più in uso, oppure, in subordine, in adiacenza agli stessi, evitando comunque la realizzazione di nuovi insediamenti isolati che frammentino o alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale.
3. Per gli impianti di produzione di energia da biogas, biomasse e produzione di biometano da immettere in rete, ai sensi del comma G) del punto 3 e del comma E) del punto 4 dell'allegato alla delibera regionale 51/2011 si definiscono le seguenti distanze minime dal perimetro del territorio urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale (non si considerano le porzioni di territorio urbanizzato specializzate per attività produttive):
   - 3.000 m per gli impianti di produzione di energia da biomasse con potenza superiore ai 200 kw;
   - 1.500 m per gli impianti di produzione di energia da combustione di biogas;
   - 750 m per gli impianti di produzione di biometano da immettere in rete.

   Può derogare da tale limitazione la realizzazione di impianti di produzione di energia da biogas in stretta contiguità con un preesistente allevamento zootecnico del quale utilizzino le deiezioni, che risultino essere almeno la metà della materia con cui si alimenta il biodigestore.
3. La localizzazione di impianti di produzione di energia da combustione diretta da biomasse è inoltre subordinata alle condizioni di cui al comma E del punto 4 della delibera 51/2011.

Art. 5.11 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f10); reti tecnologiche e relativi impianti (f8); impianti per l'ambiente (f9)

1. In relazione all'uso “servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili), all'uso f8 (Reti tecnologiche e relativi impianti” e “discariche, impianti di depurazione e simili”, sono ammissibili per intervento edilizio diretto:
   - interventi di MO, MS, RC, RE, D, nonché di demolizione e ricostruzioni di costruzioni (di qualsiasi tipo) preesistenti,
   - interventi di realizzazione di nuove infrastrutture a rete e nuovi manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti, attrezzature e reti preesistenti,

   La realizzazione di nuovi edifici, impianti o attrezzature segue le procedure per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

TITOLO VI – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

Art. 6.1 - Definizioni preliminari

1. ***Unità fondiaria agricola*** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', o 'unità aziendale' ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e successive modifiche.

   L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

   L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali o ogni altra forma contrattuale di durata minima residua quinquennale. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate che evidenzi l'accettazione da parte del proprietario.

   L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m. 50, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

   L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di ammodernamento di azienda agricola (PRA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

2. ***Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF).*** Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.

3. ***Centro aziendale agricolo.*** Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

4. ***PRA. - Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola***, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 24/2017 e dell'Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui

fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo, di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713.

5. ***Imprenditore agricolo.*** La definizione di imprenditore agricolo è data ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228.
6. ***Imprenditore agricolo professionale (IAP)*** Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

Art. 6.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, per gli usi connessi alle attività agricole, ivi compresa la residenza aziendale

1. La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell'osservanza delle previsioni del PUG, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, secondo quanto disposto dalla legge regionale e dalla disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
2. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi f1, f2, f3 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
3. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato con titolo abilitativi rilasciato dopo la data di assunzione del PUG, è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
4. Nei nuovi interventi di NC, anche in termini di ampliamento il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
5. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e resterà documentato presso il Comune, a cura del SUE.
6. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in ambito agricolo, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola a partire dalla data di assunzione del PUG fino al momento della richiesta.

Art. 6.3 - Tipologia localizzazione e impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale

1. Si richiamano i precedenti in riferimento.

Art. 6.4 - Interventi di NC per uso f1: abitazioni

1. La presentazione della richiesta deve essere accompagnata da una Relazione tecnica finalizzata a dimostrare l'effettiva esigenza dell'intervento, con i contenuti di cui al punto 6 dell'*Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi*

dell'imprenditore agricolo, di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713.

2. Condizioni per il permesso di costruire.

   La richiesta di permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per uso f1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP).

3. La nuova costruzione (NC) di un edificio abitativo in un'unità aziendale sprovvista di edificio abitativo non è ammessa. Nelle unità aziendali provviste di edificio abitativo è ammessa la nuova costruzione e/o l'ampliamento dell'esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
   - SC massima edificabile = 40%
   - NP max. = 2
   - gli interventi di demolizione e ricostruzione senza incremento della SC ad uso abitativo preesistente sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

4. La SC edificabile si intende comprensiva:

- di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata.

5. La SC può essere distribuita in più alloggi, entro un massimo di due, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. È ammessa la distribuzione della SC abitativa in più corpi di fabbrica:
   - nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo;
   - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SC abitativa consentita;
   - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, ricadente all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto o ricadente a una distanza minore di 15 metri da un edificio che ospita un allevamento zootecnico in attività,
   - nel caso che venga ricavata superficie abitativa dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

Art. 6.5 - Interventi di NC per uso f2: fabbricati di servizio all'agricoltura

1. La realizzazione di interventi di NC per uso f2 si attua, salvo i casi di seguito previsti, sulla base della valutazione e approvazione di un PRA, presentato da un I.A.P., che ne documenti l'esigenza in rapporto al programma di sviluppo dell'azienda agricola, le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico.
2. Sono ammessi per intervento diretto, senza la presentazione del PRA, gli interventi che rientrano nei seguenti limiti, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata da un imprenditore agricolo (anche non I.A.P.):
   - SF minima dell'unità agricola, qualora sia priva di edifici ad uso f2: 4.000 mq;
   - Superficie coperta massima pari al 10% della SF minima richiesta:
   - l'edificazione avvenga all'interno del preesistente centro aziendale o in immediata adiacenza ad esso;
   - l'intervento non ricada fra quelli definiti "di rilevante impatto ambientale e territoriale" ai sensi del punto 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo, di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713.
   - RC max 30%

- NP max = 2

Gli interventi di demolizione ricostruzione senza incremento della SU sono ammessi per intervento diretto anche nel caso di superamento dei parametri di SU suddetti.

3. In aggiunta a quanto previsto ai commi precedenti, ai fini di rispondere ad esigenze temporanee di copertura di prodotti agricoli, è ammissibile la costruzione di manufatti leggeri (coperture a telone) entro i limiti temporali consentiti per l'attività edilizia libera (art. 7 comma 1 della L.R. 15/2013 lett f(e g)).
4. Nel caso il richiedente non sia imprenditore agricolo:
   a) su unità fondiarie di almeno due ettari è ammessa la realizzazione di un magazzino per un massimo di 100 mq. di SC (naturalmente comprensivi della eventuale SC preesistente avente tale uso).

      con esclusione degli ambiti:
      - Ambito agricolo Infrastrutture verdi e blu;
      - Ambito agricolo di valenza ambientale e paesaggistica.

Art. 6.6 - Interventi di NC, per uso f3 (allevamenti produttivi)

1. Per l'uso f3 sono ammessi per intervento edilizio diretto esclusivamente i seguenti interventi relativi ad allevamenti in attività:
   - interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RC, RE) e di demolizione e ricostruzione senza incremento di SC;
   - altri interventi (anche di ampliamento o nuova costruzione di edifici, ovvero di realizzazione di manufatti diversi: ad es. lagoni), in quanto necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non comportanti incremento dei capi allevabili ovvero della massa viva e a condizione che tali interventi siano realizzati all'interno del preesistente centro aziendale o in immediata adiacenza ad esso.
2. Gli interventi che comportino l'incremento dei capi allevabili ovvero della massa viva, ovvero interventi per la realizzazione di nuovi allevamenti sono subordinati alla valutazione ed approvazione di un PRA che ne documenti anche le condizioni di sostenibilità ambientale e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico. La convenzione, oltre a disciplinare gli obblighi in materia di contenimento e mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, dovrà prevedere l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. Per nuovi edifici ad uso f3 si richiamano le disposizioni riguardo alle distanze minime da rispettare. Nuovi allevamenti non sono comunque realizzabili nelle aree di valore naturale ed ambientale e nell'ambito agricolo multifunzionale .

Art. 6.7 - Interventi di NC per uso f2: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici

1. La richiesta di permesso di costruire per uso f2 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo. In relazione all'uso f2 sono ammessi per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di riuso di edifici esistenti, interventi edilizi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RC, RE), interventi di demolizione e ricostruzione a parità di SC, nonché interventi di realizzazione di impianti e di manufatti diversi non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
2. Interventi di ampliamento o nuova costruzione riferiti allo sviluppo di attività preesistenti, ovvero interventi di NC per nuove attività possono essere ammessi previa valutazione e approvazione di un PRA che argomenti le caratteristiche dell'investimento, le condizioni di sostenibilità ambientale e le

mitigazioni per l'inserimento paesaggistico. La convenzione, oltre a disciplinare gli obblighi in materia di contenimento e mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, dovrà prevedere l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

3. Non sono comunque insediabili ex-novo attività di tipo f4 nelle aree di valore naturale ed ambientale e nell'ambito agricolo multifunzionale.

Art. 6.8 - Interventi di NC per uso f5: serre fisse.

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC per uso f4 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo.
2. Parametri edilizi da rispettare nel caso di intervento edilizio diretto:
   - SF minima dell'unità agricola: 1 ha;
   - SCO max = 2.000 mq per ettaro per i primi 3 ha di SAU + 500 mq/ha per gli ettari ulteriori;
   - SCO max = 10.000 mq;
   - H max = 3,00 mt;
4. È possibile superare i parametri suddetti previa valutazione ed approvazione di un Piano di Riconversione o Ampliamento Aziendale che documenti le caratteristiche dell'investimento, le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico.
5. Ogni struttura deve prevedere idonei sistemi di approvvigionamento delle acque e di smaltimento degli scarichi di lavorazione.

Art. 6.9 - Interventi di NC per uso e4: serre mobili.

1. Le serre stagionali mobili sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee in cls o conglomerato, impianti, etc.).
2. Tali strutture devono avere altezza interna massima di 3,00 m e devono essere realizzate con materiali non oscuranti.

Art. 6.10 – Norme specifiche per il paesaggio – Infrastrutture verdi e blu

1. L'ambito agricolo legato all'acqua, e individuato come ambito delle infrastrutture verdi e blu, fa riferimento all'ambito agricolo riconosciuto pertinenziale del reticolo idrografico, per motivi storici, naturalistici, percettivi e di sicurezza del territorio.
2. Il PUG individua l'esigenza di un'azione integrata per adattarsi alla molteplicità dei rischi, salvaguardare e valorizzare le eccellenze naturalistiche sottoposte a maggiore pressione antropica, diversificare l'offerta turistica slow, incentivare una mobilità sostenibile a partire da quella ciclopedonale, compresa quella inserita nelle ciclovie nazionali e regionali, anche a servizio della fruizione turistica di fiumi e torrenti che attraversano l'intero territorio comunale.
3. In tali ambiti agricoli non è ammessa la nuova edificazione, anche a servizio dell'attività agricola, e deve essere mantenuto l'assetto insediativo agricolo e ambientale esistente, sotto forma di appezzamenti, strade poderali, reticolo idrografico minore;
4. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante;
5. Le zone di cui al presente articolo sono assoggettate a vincolo conformativo e non espropriativo;
6. In tali ambiti agricoli è incentivata la realizzazione di percorsi ciclopedonali turistici e per il tempo libero, sul reticolo viario esistente, come diritto ad uso pubblico. A tal fine possono essere recuperati i manufatti e compendi esistenti per destinazioni d'uso compatibili con l'obiettivo di Piano, con il recupero delle opere di urbanizzazioni richieste dalla funzione.

TITOLO VII – STRUMENTI E INDIRIZZI PER LA QUALIFICAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO

Art. 7.1 – Consumo di suolo

1. La Legge Regionale stabilisce la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 24/2017, pari al 3% della superficie urbanizzata consolidata.
2. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dalle presenti NTO, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo.

Art. 7.2 – Usi temporanei come strumento di rigenerazione urbana

1. Allo scopo di attivare processo di recupero e valorizzazione di edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati e favorire lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, è consentita, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea dei suddetti edifici o parti di essi, ubicati in zona diversa da quella agricola anche per usi diversi da quelli ammessi per la specifica zona, comunque con esclusione di ogni uso ricettivo.
2. I progetti di riuso mirano preferibilmente a sviluppare l'interazione tra la creatività, l'innovazione, la formazione e la produzione culturale in tutte le sue forme, creando opportunità di impresa e di occupazione, start up. In particolare sono considerate funzioni prioritarie per il riuso:

   a) il lavoro di prossimità: artigianato di servizio all'impresa e alle persone, negozi temporanei, mercatini temporanei, servizi alla persona;

   b) la creatività e la cultura: esposizioni temporanee, mostre, eventi, teatri, laboratori didattici;

   c) il gioco e il movimento: parchi gioco diffusi, attrezzature sportive autogestite, campi da gioco;

   d) le nature urbane: orti sociali di prossimità, giardinaggio urbano collettivo, parchi urbani.

   Il riuso temporaneo è consentito anche nel caso in cui l'uso richiesto sia diverso dal precedente o da quello previsto dallo strumento urbanistico, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a quattro anni, dalla data di agibilità degli immobili oggetto di intervento, prorogabile per scelta del Consiglio Comunale di altri 2 anni.
3. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza "una tantum" e per un periodo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.
4. Qualora connesso ad opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle presenti N.T.O..
5. L'uso temporaneo non comporta corresponsione di aree per servizi, e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari.
6. Il Comune, con l'apposita convenzione può comunque definire le opere di urbanizzazione minime necessarie e funzionali all'uso temporaneo proposto.
7. L'autorizzazione all'uso temporaneo non è soggetta ad oneri concessori.
8. Il Comune pubblica sul proprio sito internet l'elenco dei "luoghi del riuso" in cui sono riportate le aree ed i volumi autorizzati al riuso temporaneo, con i progetti di riuso e le relative convenzioni.

   CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE
9. Il comune, a seguito di specifica proposta da parte dei proprietari o dei soggetti aventi titolo, può autorizzare l'uso temporaneo di singoli immobili, stabilendo con apposita deliberazione e successiva sottoscrizione di specifica convenzione:

a) il nuovo utilizzo ammesso, nel rispetto delle normative in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro, di tutela della salute e della incolumità pubblica e delle norme igienico sanitarie e dell'ordine pubblico;

b) gli utilizzi e le modalità d'uso vietate e quelle che possono creare situazioni di conflitto, tensione o pericolo sociale, o arrecare disturbo agli insediamenti circostanti; la violazione del divieto di tali utilizzi e modalità comporta la immediata sospensione della autorizzazione;

c) il termine per l'utilizzo temporaneo, che non può in ogni caso essere complessivamente superiore a sei anni;

d) le condizioni per il rilascio degli immobili alla scadenza del termine fissato per l'utilizzo temporaneo;

e) le sanzioni a carico dei soggetti inadempienti;

f) le eventuali misure di incentivazione, comprese quelle di natura contributiva, nel caso di immobili privati messi a disposizione del comune;

g) le dotazioni territoriali e infrastrutturali minime necessarie e funzionali all'uso temporaneo ammesso, con particolare riferimento all'accesso viabilistico e ai parcheggi;

h) le altre condizioni e modalità necessarie a garantire il raggiungimento delle finalità di cui al comma 1.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

10. Devono comunque essere sempre garantiti il decoro sia degli edifici sia degli spazi scoperti.
11. Il riuso temporaneo può riferirsi anche a porzione di area e relativi compendi edilizi, da individuare in sede di convenzionamento, nonché a porzione di singolo compendio edilizio.

Art. 7.3 – Obiettivi per il potenziamento e la riqualificazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici

1. Il PUG persegue il miglioramento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti, con l'obiettivo di incrementare la capacità di contrasto i cambiamenti climatici e i loro effetti

sulla società e sull'ambiente, ridurre i rischi naturali e industriali e migliorare la qualità e la funzionalità

dell'ambiente urbano.

IL piano da indirizzi e strumento atti a consolidare il patrimonio esistente e ad assicurare che tutti gli interventi di nuova costruzione o cambio di destinazione d'uso partecipino ad una sua ulteriore qualificazione.

2. Eventuali futuri interventi edilizi previsti all'interno di Accordi Operativi, dovranno tenere anche conto di quanto previsto nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (che individua per ogni singolo ambito gli obiettivi e le condizionalità specifiche da rispettare), nonché dare attuazione, laddove connessi ad interventi di nuova urbanizzazione, alle quantità minime di aree pubbliche previse dall'art.35 co.3 L.R.24/17.4

Art. 7.4 – Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Progetto di Suolo

1. In attuazione degli obiettivi del Documento di Piano, il Comune promuove progetti finalizzati alla valorizzazione dello spazio pubblico denominati Progetto di Suolo.
2. La finalità del Progetto di Suolo consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici e privati, l'integrazione degli spazi esistenti con quelli di nuova realizzazione, nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio, nel migliorare la qualità dei Centri Civici e nel valorizzare luoghi e percorsi a valenza ambientale e paesaggistica.
3. Il Comune promuove la redazione di progetti su aree pubbliche o di uso pubblico secondo gli indirizzi seguenti:
   a. rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute;
   b. rispetto e valorizzazione delle aree ad elevata valenza ecologico/ambientale;

c. attenta scelta dei materiali e colori di impiego nella riqualificazione degli spazi liberi pubblici e privati;
d. riqualificazione degli spazi pubblici tenendo in considerazione tutti gli elementi che li connotano (strade, viali, corsi, piazze, marciapiedi, aree verdi, arredo urbano, illuminazione pubblica, aree di pertinenza, servizi);
e. priorità ad interventi che prevedano la creazione, riqualificazione ed adeguamento di percorsi pedonali e mobilità sostenibile;
f. organizzazione ottimale dei parcheggi pubblici o pertinenziali esistenti, curare e privilegiare la realizzazione di nuovi parcheggi in struttura;

4. Al fine del miglioramento della qualità dei servizi e delle attrezzature pubbliche, il Progetto di Suolo coordina gli interventi attraverso:
   a. sequenze di servizi e spazi pubblici, individuando la modalità di connessione tra i servizi e le attrezzature pubbliche per caratterizzare unitariamente i diversi progetti sotto il profilo formale e funzionale;
   b. sequenze di aree verdi, individuando la modalità di connessione tra gli spazi aperti attraverso l'utilizzo di elementi vegetali quali quinte boscate, filari alberati, siepi, prati;
   c. creazione di una rete di elementi e funzioni caratterizzanti ampie porzioni di territorio.
5. L'approvazione del Progetto di Suolo è di competenza del Consiglio Comunale.
6. Gli elaborati di indirizzo sono quelli riferiti alle tavole per la Strategia locale e il Repertorio normativo.

[cornice strategica – città pubblica e cornice strategica – porta ferroviaria]

Art. 7.5 – Nuove centralità urbane nei centri urbani

1. Il PUG individua, nelle tavole grafiche della Strategia, complementari alle tavole delle Disciplina, gli ambiti delle nuove centralità urbane dei quartieri periferici allo scopo di promuovere e favorire:
   a. la riqualificazione dello spazio pubblico e il miglioramento della qualità urbana nei suoi plurimi aspetti di fruibilità, efficienza del sistema della mobilità pubblica e ciclopedonale, funzionalità e corretta manutenzione del tessuto edilizio, recupero delle aree dismesse;
   b. il miglioramento della qualità della vita soddisfacendo i bisogni sociali di base in particolare degli anziani con l'introduzione di luoghi pubblici di incontro e dei giovani con l'introduzione di incubatori di mestieri e start-up, riducendo il tasso di esclusione, promuovendo l'economia sociale e qualificando i servizi.
2. Il PUG disciplina i suddetti obiettivi, entro le strategie di Piano e nel Repertorio normativo, precisando:
   a. i fattori di degrado;
   b. gli obiettivi generali;
   c. gli obiettivi specifici della riqualificazione;
   d. le eventuali destinazioni d'uso incompatibili.
3. L'Amministrazione favorisce le iniziative che promuovono la partecipazione dei residenti alla definizione degli obiettivi della riqualificazione urbana attraverso l'istituzione di processi partecipativi e il ricorso a procedure concorsuali che consentano la scelta dei progetti che meglio corrispondano agli obiettivi di qualità attesi.
4. Qualora ricorrano le condizioni Il Consiglio Comunale, con apposito provvedimento amministrativo, potrà prevedere la riduzione del contributo di costruzione e altre forme di premialità progressive e parametrate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:
   a. la promozione della riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino le nuove centralità urbane dei quartieri periferici;

b. il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
c. l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
d. il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;
e. la realizzazione di offerta abitativa di edilizia residenziale sociale;
f. la promozione dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

5. Per gli ambiti di centralità urbana ancorchè non individuati nelle Tavole della Disciplina, che riconoscono i sistemi commerciali lineari ove si intende promuovere la tutela, il mantenimento e il completamento della continuità dei fronti commerciali, l'Amministrazione favorisce le iniziative che promuovono la partecipazione dei residenti alla definizione degli obiettivi della riqualificazione urbana attraverso l'istituzione di processi partecipativi e il ricorso a procedure concorsuali che consentano la scelta dei progetti che meglio corrispondano agli obiettivi di qualità attesi.
6. Il Consiglio Comunale, con apposito provvedimento amministrativo, potrà prevedere la riduzione del contributo di costruzione e altre forme di premialità progressive e parametrate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:
   a. la promozione della riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino le centralità urbane;
   b. il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
   c. l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
   d. il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;
   e. la realizzazione di offerta abitativa di edilizia residenziale sociale;
   f. la promozione dell'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. In tali ambiti, l'inserimento di spazi a negozio di vicinato e/o servizi pubblici e/o aventi rilevanza sociale e culturale come spazi culturali, spazi aggregativi culturali e sociali, sale per eventi artistici, per una dimensione massima pari a 30 mq, non concorre alla formazione del volume e/o della superficie edilizia massima ammissibile e non sono soggette a costo di costruzione. Tali funzioni devono essere mantenute per un periodo di almeno vent'anni.
8. La previsione di utilizzo a scopi di autorimessa dei locali al piano terra, si configura quale elemento detrattore riguardo la necessità di valorizzare e tutelare la continuità dei fronti commerciali. Pertanto, al piano terra degli edifici situati negli assi di tutela commerciale, è ammessa l'apertura di accessi carrai qualora funzionale alla riqualificazione e l'uso degli immobili nel centro storico ai fini abitativi, nell'ambito di una progettazione ed un intervento che non si limiti alla definizione del singolo locale o della singola apertura sui fronti, ma coinvolga in modo coerente il piano terra degli edifici nella loro interezza, od i sistemi di edifici ed isolati, e che la ridefinizione delle destinazioni d'uso e delle aperture mantenga un bilancio positivo in favore della continuità dei fronti commerciali. È fatta salva l'esigenza di tutela della qualità architettonica, in particolar modo degli edifici tutelati.

Art. 7.6 – Ambiti di miglioramento ecologico

1. Nell'ambito delle azioni volte alla tutela del territorio, la Regione Emilia Romagna ha promosso politiche volte al contenimento del consumo di suolo e parallelamente politiche di riqualificazione e rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, nonché al riuso degli immobili esistenti.
2. Tali azioni promuovono politiche volte alla realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, di tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la

riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, di tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica, di utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto esistente; questo anche attraverso un meccanismo volto al contenimento del consumo di suolo, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo nel 2050, oltre a misure volte alla rigenerazione urbana ed al riuso temporaneo degli edifici esistenti.

3. Il Piano affianca alla riduzione delle possibilità di espansione edificatoria due precise azioni, volte alla riqualificazione edilizia ed ambientale:
   a. un'azione di "cleaning" del territorio attraverso l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione del suolo cui sono connesse specifiche premialità, in termini volumetrici, consentendo e favorendo la demolizione delle opere incongrue o elementi di degrado, in un'ottica di riordino del territorio urbano e sostituzione del patrimonio edilizio degradato o dismesso:
   b. un'azione incentivante della riqualificazione e rigenerazione edilizia ed urbana con criteri di sostenibilità ambientale (utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ed economia circolare), attraverso premialità volumetriche in deroga agli strumenti urbanistici per favorire la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata
4. In materia di riqualificazione edilizia e di rinaturalizzazione dei suoli il PUG applica le definizioni, i criteri nonché le modalità operative attraverso gli strumenti disciplinati nel presente articolo, che disciplinano le seguenti azioni:
   a. La promozione delle nuove centralità urbane dei quartieri periferici;
   b. L'incentivazione di progetti strategici per la riqualificazione e rigenerazione urbana;
   c. L'attuazione di interventi di riuso e uso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente;
   d. L'incentivazione di interventi di forestazione mediante attribuzione di crediti edilizi, in applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale;
   e. La disciplina del credito edilizio per favorire interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale o di riordino delle zone agricole, oltre che di ristoro per la demolizione di fabbricati che vengono riconosciuti quali opere incongrue o elementi di degrado.

Aree di miglioramento ecologico

5. Il PUG individua gli ambiti e gli spazi aperti (*Aree di miglioramento ecologico*) per i quali, per particolare valore naturale e paesaggistico o per funzione ecologica nell'assetto territoriale complessivo del territorio comunale, si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento dell'alternanza edificato/non edificato contribuendo al miglioramento ecologico del territorio comunale.
6. Entro le aree classificate a *Aree di miglioramento ecologico* è vietata qualsiasi nuova edificazione e/o ampliamento dei fabbricati esistenti, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, etc.
7. Sono privilegiati altresì il riuso e la rigenerazione dei fabbricati esistenti in funzione delle specifiche norme di Zona.
8. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.
9. Le Zone di cui al presente articolo sono assoggettate a vincolo conformativo e non espropriativo.

10. Il Piano individua quali Aree di miglioramento ecologico le fasce periurbane di miglioramento ecologico nonché i vuoti interni al tessuto urbano da mantenere, intese alla salvaguardia della biodiversità ordinaria e delle dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.
11. In queste aree gli indirizzi sono principalmente rivolti alle azioni di promozione della biodiversità ordinaria, di mitigazione e compensazione.

Interventi di riequilibrio ecologico - forestazione

12. L'Amministrazione comunale definisce una strategia mirata a sviluppare un sistema integrato di azioni volte alla realizzazione di aree verdi attrezzate, parchi e boschi urbani e forestazione urbana e periurbana. Perseguendo questa strategia di miglioramento ambientale e contrasto ai cambiamenti climatici, individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio e/o di compensazione:

    a) cessione al demanio pubblico di aree di forestazione;

    b) vincolo di utilizzo a forestazione;

    al fine di favorire interventi di riqualificazione sostenibile del tessuto urbano esistente, consistente nella realizzazione di foreste urbane e periurbane di pianura, con il fine di implementare la dotazione del patrimonio verde come anche al miglioramento estetico ed ambientale e alla difesa della biodiversità e naturalistica del territorio, con attenzione anche alla presenza di piante mellifere per il contributo alla salvaguardia dell'ambiente dato dalla flora apistica.

    Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione

13. Al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto produce un credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza.
14. In caso di sola cessione di aree, viene attribuito un credito di 1.000 mc per ettaro. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione;
15. In caso di cessione di aree e contestuale interventi di forestazione e manutenzione in garanzia dello stesso per 5 anni, di 1.500 mc di CE per ettaro. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:
    a) impianto del bosco nell'area oggetto di cessione, sulla base anche di stralci funzionali e successiva manutenzione in garanzia per 5 anni, a carico del soggetto attuatore;
    b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione;
    c) Utilizzo immediato di 2/3 del credito edilizio riconosciuto. Il rimanente 1/3 potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell'istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.

    Vincolo di utilizzo a forestazione

16. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto produce un credito edilizio di 500 mc a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:
    a) impianto del bosco nell'area in oggetto, sulla base anche di stralci funzionali carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dal Piano;
    b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 20 anni.
    c) Stipula di specifica convenzione che dovrà contenere la determinazione del «valore di svincolo» indicizzato su base ISTAT e delle condizioni di garanzia (polizza fidejussoria).
    d) Utilizzo immediato del 50% del credito edilizio riconosciuto. Il rimanente 50% potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell'istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.

Art. 7.7 – Manufatti e opere incongrue in zona agricola – interventi di rinaturalizzazione.

1. La demolizione di opere incongrue, nonché la rinaturalizzazione del suolo attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità determinano un credito edilizio.
2. Non concorrono alla determinazione del credito le superfici ed i volumi oggetto di contestuale previsione di atterraggio in loco, laddove la sottozona in cui ricadono le opere incongrue lo consenta ed in misura non superiore ai parametri corrispondenti alla disciplina ed agli indici di zona. In tali casi determinano un credito edilizio le sole superfici ed i volumi delle opere incongrue demolite non atterrati in loco. Sono assoggettate a vincolo di non edificazione le aree oggetto di ripristino del suolo naturale o seminaturale, che a seguito della demolizione di opere incongrue sulle stesse insistenti, generano un credito edilizio il cui atterraggio è previsto interamente in aree diverse.
3. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 1, ovvero a seguito della compensazione.
4. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi e sono liberamente commerciabili.

Criteri di individuazione manufatti e/o opere incongrue

6. L'individuazione di opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado è subordinata alla presenza di un ambito e relativo obiettivo di tutela e rinaturalizzazione; in tali ambiti l'utilizzo del CER è quindi finalizzato al ripristino del suolo dal punto di vista naturale e seminaturale e alla sua inedificabilità successiva.
7. I criteri di indirizzo, non esclusivi, sono articolati in relazione all'obiettivo complessivo perseguito e classificati tra vincolanti (ossia laddove lo strumento del CER è prescrittivo) e indicativi (ossia laddove lo strumento del CER è un'alternativa), e fanno riferimento alla caratteristica di localizzazione (o posizione) del bene.
8. Tali criteri sono comunque subordinati alla valutazione sull'applicabilità dello strumento da parte dell'amministrazione Comunale con riferimento alle caratteristiche tipologiche architettoniche o storico-culturali dei manufatti.

Criteri legati alla mitigazione del rischio

a1 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti in ambiti a rischio idraulico o a ristagno idrico rilevante;

a2 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti entro gli ambiti di compatibilità geologica ossia posti in zona definita come "non idonea" ;

Criteri legati alla tutela del territorio (costruito e aperto)

b1 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti entro gli ambiti della Rete Natura 2000;

b2 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti entro l'ambito agricolo inerenti ai corsi d'acqua (vedi disciplina);

Criteri legati al sistema degli spazi aperti (o dell'agro)

c1 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti in zona agricola e non riconducibili al settore primario e/o turistico-ricettivo.

Art. 7.8 – Norme specifiche per il paesaggio – Connettività del margine urbano

1. Il Piano individua nella tavole di progetto di suolo affiancate alla Disciplina, sotto forma della strategia denominata "With(in)" le strade interrotte con affaccio sul sistema agricolo; per tali luoghi il Piano identifica le porte di ingresso/uscita come cornici di visuali, a cui assegna la ricostruzione di una linearità di connettività con il sistema delle infrastrutture verdi e blu. Tale connettività può assumere forma di strada poderale (qualora esistente), filare alberato o segno di landscape a terra. La sua realizzazione

comporta la maturazione di un credito di decollo pari a 0,50 mc per ogni metro lineare e la contestuale apposizione di un diritto di passaggio pubblico sull'asse, con larghezza minima pari 2 m.

[Cornice strategica – With(in)]

Art. 7.09 – Aggiornamento degli elaborati del PUG

1. L'aggiornamento degli elaborati del PUG è un'attività continuativa a cura dell'Ufficio di Piano finalizzata a restituire le modificazioni prodotte dal processo attuativo e gestionale del PUG stesso. Tale attività è indispensabile per fornire ai soggetti pubblici (Comune compreso), proprietari privati, promotori imprenditoriali e soggetti sociali un supporto efficace al processo decisionale degli interventi diretti e indiretti, dei programmi e delle politiche urbane, attraverso la messa a disposizione di quadri analitici e interpretativi della città e del territorio costantemente aggiornati.
2. L'aggiornamento degli elaborati del PUG di cui al presente Articolo deve riguardare tutte le modificazioni determinatesi nel corso del processo attuativo e gestionale del PUG, comprese quelle comportanti varianti urbanistiche e normative, conseguenti alle situazioni riportate nel successivo elenco non esaustivo:
   a) dinamiche naturali e antropiche modificative dello stato dei luoghi;
   b) modifiche interpretative dello stato di fatto delle componenti paesaggistiche e insediative in esito agli aggiornamenti del QC;
   c) modifiche legislative e normative sovraordinate;
   d) modifiche dei vincoli e piani sovraordinati;
   e) cambiamenti di orientamento dell'AC relativi al quadro strategico del PUG (OS, LS e AP) anche in relazione a nuove strategie e direttive di livello europeo, nazionale e regionale;
   f) modifiche alle priorità degli interventi di valore strategico territoriale e locale;
   g) strumenti attuativi diretti e indiretti, previgenti e nuovi, e relativi interventi realizzati;
   h) opere pubbliche e di interesse pubblico;
   i) realizzazione di dotazioni di livello territoriale e di prossimità, pubbliche e private di uso pubblico;
   j) valutazioni di efficacia di specifici dispositivi normativi della Disciplina e della GUIDA PER LA QUEA, compresi quelli relativi al 'bilancio prestazionale' e alle premialità connesse per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana;
   k) errori materiali.

Art. 7.10 – Adeguamento al Piano

1. Il PUG intende limitare il ricorso alle varianti dello strumento al fine di semplificare il processo gestionale, laddove le modifiche da apportare agli elaborati di piano non determinino nocumento all'interesse pubblico o di terzi, incremento di diritti edificatori, riduzione dello spazio pubblico e delle dotazioni territoriali e urbanistiche esistenti, incrementi dei carichi urbanistici, riduzioni immotivate delle attribuzioni di valore storico-architettonico e ambientale sia negli strumenti interpretativi sia in quelli normativo-progettuali, aggravamento delle condizioni di rischio, riduzione delle prestazioni richieste per interventi di riuso e rigenerazione urbana.
2. Con riferimento alle situazioni di cui al comma 2 del precedente Art. 66, non costituiscono adeguamento formale del PUG:
   a) le modifiche degli elaborati del QC;
   b) la modifica dei perimetri relativi agli ambiti di Ristrutturazione Urbanistica (RU) ad attuazione diretta, riconducibili ad errori materiali purché non determinino incrementi dei diritti edificatori;

c) l'individuazione di eventuali ambiti di nuova urbanizzazione esterni al TU, all'interno del limite massimo di consumo di suolo aggiuntivo del 3% di cui all'Art. 6 della LR 24/2017 e nel rispetto dell'Art. 35 della medesima Legge, previa predisposizione di idonea Valsat;

d) gli adeguamenti degli elaborati a leggi e norme sovraordinate che non comportino modifiche sostanziali ai contenuti prescrittivi della Disciplina;

e) le modifiche agli elaborati STRATEGIE limitatamente all'accoglimento di strategie, direttive, norme e regolamenti di livello comunitario, nazionale e regionale che non comportino una modifica degli Obiettivi Strategici del PUG e dei loro contenuti;

f) le opere pubbliche conformi alle previsioni del PUG;

g) la realizzazione di nuove dotazioni di livello territoriale e di prossimità realizzate attraverso strumenti attuativi diretti e indiretti (PCC, AO e PAIP);

h) le modifiche dei perimetri non prescrittivi delle CP e CI di cui agli Artt. 54 comma 5 e 58 comma 5 della presente Disciplina;

i) la correzione di errori materiali;

Le modifiche dei contenuti di natura non prescrittiva degli elaborati del PUG vanno apportate mediante provvedimento ricognitivo del Consiglio Comunale, compreso l'elaborato QC-1 Piani e vincoli sovraordinati. Tutti gli altri elaborati del QC vanno invece modificati mediante provvedimento ricognitivo dell'Ufficio di Piano.

4. I seguenti procedimenti possono avere valore ed effetto di adeguamento formale al PUG:

a) stipula di Accordi territoriali e Accordi di Programma ai sensi degli Artt. 58 e 60 della LR 24/2017;

b) approvazione di progetti definitivi o esecutivi di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale, secondo il procedimento unico stabilito dall'Art. 53, comma 1, lett. a) della LR 24/2017;

c) approvazione di progetti di opere aventi rilievo nazionale o regionale nonché di quelle che interessino il territorio di più soggetti di area vasta, secondo il procedimento stabilito dall'Art. 54 della LR 24/2017;

d) approvazione di progetti definitivi o esecutivi di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, secondo il procedimento unico stabilito dall'Art. 53 della LR 24/2017.

SIGLE DEI TIPI D'USO

Si riportano di seguito, per comodità, le sigle dei tipi d'uso come definititi all'art. 1.6

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

a1. **Residenza**. Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze. Può comprendere le attività di affittacamere e attività di offerta di alloggio e prima colazione (bed&breakfast). Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.

a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

b1. **Alberghi**, come definiti dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

b2. **Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

b3. **Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.

b4. **Residenze turistico-alberghiere-ristorative** (hotel-residence-ristoranti), come definite dalla legislazione in materia.

b5. **Pubblici esercizi**. Comprende le attività commerciali.

C) FUNZIONI PRODUTTIVE

c1. **Attività manifatturiere** (salvo quelle ricomprese nell'uso c2 e quelle ricadenti nel gruppo G).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività complementari al processo produttivo stesso (magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto), nonché quelle terziarie interne all'impresa, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione , assistenza tecnica alla clientela. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.

Comprende inoltre le attività di cui agli usi c6 e c2, quando siano collocate in zone urbane specializzate per attività produttive (Zone P).

c2. **Artigianato produttivo manifatturiero** di tipo laboratoriale **compatibile con l'ambiente urbano**. Comprende attività produttive collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

assenza di movimentazione di sostanze pericolose;

assenza di emissioni di radiazioni nocive;

emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica;

produzione di rifiuti nei limiti indicati dall'Ente preposto al Servizio;

emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;

fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti;

applicazione di tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali prescritti dalla AUSL e ARPA ai fini di assicurare la compatibilità con il contesto.

Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in zone urbane specializzate per attività produttive.

c3. **Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci**. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di magazzinaggio, deposito temporaneo, logistica, trasporto di merci; nonché mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta.

c4. **Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e del successivo D.Lgs. 28/2011.

c5. **Artigianato dei servizi** alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese.

c6. **Artigianato dei servizi ai veicoli**. Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale. Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in zone urbane specializzate per attività produttive.

C7. **Attività estrattive**. Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

C8. **Attività di parcheggio**. Comprende le attività economiche private con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

C9. L**ogistica**

D) FUNZIONI DIREZIONALI

d1. **Attività terziarie specializzate**. Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, padiglioni espositivi fieristici; case di cura; poliambulatori aventi una Su superiore a 300 mq, altre attività assimilabili. Comprende inoltre centri congressi e sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere. Sono compresi i servizi direttamente integrati a dette attività (ad es. pubblici esercizi interni).

d2. **Attività terziarie diffuse**. Studi professionali, attività di servizio e piccoli uffici in genere. Comprende tutte le attività terziarie non ricadenti negli usi d1 e , d3 e gli ambulatori fino a 300 mq. di Su.

d3. **Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo** prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;

emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.

d4. **Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto**, non rientranti nei requisiti di cui all'uso d3.

E) FUNZIONI COMMERCIALI

e1. **Esercizi commerciali di vicinato**. Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno.

e2 **Medio-piccole strutture di vendita**. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq. Si distinguono in:

- **e2.a** - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **e2.n** - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

e3 **Medio-grandi strutture di vendita**. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 1501 mq. e 2500 mq. Si distinguono in:

- **e2.a** - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **e2.n** - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

e4. **Grandi strutture di vendita**. Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2500 mq. Si distinguono in:

- e4.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- e4.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

e5. **Attività commerciali all'ingrosso**. Comprende edifici e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso. Nel quadro dell'uso e5, alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio.

e6. **Distribuzione carburanti** per uso autotrazione. Comprende gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di superficie degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

e7. **Commercio al dettaglio su aree pubbliche** e in mercati rionali. Comprende le attività svolte ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente.

F) FUNZIONI RURALI

f1. **Residenze** per le esigenze abitative delle strutture aziendali.

f2. **Strutture per l'agricoltura**. Magazzini e depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola, e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola.

F3. **Allevamenti produttivi agricoli**. comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti zootecnici. Comprende gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento ('lagoni' di accumulo dei liquami).

F4. **Attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione** di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale. Comprende inoltre le attività che forniscono servizi all'agricoltura quali i servizi tecnici, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio.

F5. **Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio. Per serre fisse si intendono edifici finalizzati alla produzione di piante in ambiente protetto le cui chiusure (ossia l'insieme di pareti e copertura) sia costituito da materiali trasparenti per almeno l'80%.

F6. **Allevamenti di animali d'affezione**. Comprende inoltre le attività di custodia di animali e cliniche veterinarie e i piccoli allevamenti per autoconsumo; sono considerati per

autoconsumo gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie, elevabili a 30 nel caso degli avicoli, e comunque per un massimo di 30 capi complessivamente.

F7. **Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole** per conto terzi. **Servizi di giardinaggio**, manutenzione del verde pubblico e privato.

F8. **Alloggi e strutture per l'agriturismo e per il turismo rurale** di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola.

G) FUNZIONI COLLETTIVE, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

g1. **Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base**. Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, culturali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature, nonché servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

g2. **Attività di interesse collettivo di tipo religioso**. Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti.

g3. **Parcheggi pubblici** in sede propria. Comprendono autorimesse, autosilos e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi privati o che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

g4. **Aree a verde e a parco**; edifici e aree attrezzate per il relax all'aria aperta e l'esercizio di pratiche sportive e ricreative aperte al pubblico e relative attrezzature e opere di arredo. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

g5. **Attività di istruzione superiore**, di formazione e di ricerca. Comprende le scuole superiori, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

g6. **Attività sanitarie ed assistenziali** del servizio pubblico. Comprende ospedali, Residenze Sociali Assistite, poliambulatori e relativi servizi complementari.

g7. **Mobilità**. Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale.

g8. **Reti tecnologiche e relativi impianti**. Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture. Comprende inoltre gli **impianti di trasmissione via etere** (antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

g9. **Impianti per l'ambiente**. Impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.

g10. **Servizi della pubblica amministrazione**, servizi tecnici, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile. Sedi e attrezzature di Amministrazioni pubbliche; enti pubblici di livello locale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

g11. **Cimiteri** e attrezzature cimiteriali. Comprende edifici, quali la Sala Commiato strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

g12. **Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti**. Riguarda aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette.

g13. **Opere ambientali** con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturazione, con o senza funzione fruitiva.

QUADRO SINOTTICO DESTINAZIONI D'USO	Residenza							Produttivo					Agricolo				Città pubblica
	R1	R2.1	R2.2	R3	R4	R5	R6	P11	P12	P2	P3	P4	INF	AVP	AGP	SP	INF
FUNZIONE RESIDENZIALE																VEDI REPERTORIO NORMATIVO	
a1 Residenza	■	■	■	■	■	■	■										
a2 Residenza collettiva	■	■	■	■	■	■	■										
FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE																	
b1 Alberghi	■	■	■	■	■	■	■										
b2 Attività ricettive extra-alberghiere	■	■	■	■	■	■	■						■				■
b3 Campeggi e villaggi turistici																	
b4 Residenze turistiche alberghiere ristorative	■	■	■	■	■	■	■						■				■
b5 Pubblici esercizi	■	■	■	■	■			■	■	■		■	■				■
FUNZIONI PRODUTTIVE																	
c1 Attività manifatturiere						■		■	■	■	■	■					
c2 Artigianato produttivo manifatturiero	■	■	■	■		■		■	■	■	■	■					
c3 Attività di deposito magazzinaggio ed esposizione merci								■	■	■	■	■					
c4 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia								■				■					
c5 Artigianato dei servizi	■	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■				■
c6 Artigianato dei servizi ai veicoli						■		■	■	■		■					
c7 Attività estrattive																	
c8 Attività di parcheggio	■	■	■	■				■		■							
c9 Logistica								■				■					
FUNZIONI DIREZIONALI																	
d1 Attività terziarie specializzate	■	■	■	■				■			■	■					
d2 Attività terziarie diffuse	■	■	■	■							■	■					
d3 Attività culturali Attività formative Ricreative e di Spettacolo	■	■	■	■			■	■		■			■				■
d4 Attività ricreative sportive e di spettacolo ad elevato impatto																	■
FUNZIONI COMMERCIALI																	■
e1 Esercizi commerciali di vicinato	■	■	■	■	■	■	■	■		■		■	■				■
e2 Medio piccole strutture di vendita	■	■	■	■	■	■				■		■					
e3 Medio grandi strutture di vendita										■							
e4 Grandi strutture di vendita																	
e5 Attività commerciali all'ingrosso						■		■	■	■	■	■					
e6 Distribuzione carburanti						■		■		■	■	■					
e7 Commercio al dettaglio su aree pubbliche	■																■
FUNZIONI RURALI																	
f1 Residenze																	
f2 Strutture per l'agricoltura																	
f3 Allevamenti produttivi agricoli																	
f4 Attività di conservazione trasformazione e commercializzazione																	
f5 Coltivazione in serre fisse																	
f6 Allevamenti di animali di affezione																	
f7 Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole																	
f8 Alloggi e strutture per l'agriturismo e per il turismo rurale													■				■
FUNZIONI INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE																	
g1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base																	■
g2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso																	■
g3 Parcheggi pubblici	■				■			■	■	■		■					■
g4 Aree a verde e a parco	■			■	■			■	■	■		■					■
g5 Attività di istruzione superiore																	■
g6 Attività sanitarie ed assistenziali	■	■	■									■	■				■
g7 Mobilità	■	■	■	■	■			■	■	■	■	■					■
g8 Reti tecnologiche e relativi impianti								■	■		■	■					■
g9 Impianti per l'ambiente								■	■		■	■		■	■		■
g10 Servizi della pubblica amministrazione	■	■	■									■					■
g11 Cimiteri																	■
g12 Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti	■							■	■								■

ALLEGATO 1 – MANUFATTI E OPERE INCONGRUE

FINALITÀ

Il presente elaborato viene predisposto per definire le possibili forme di attuazione dell'istituto dei crediti edilizi da rinaturalizzazione nel Piano Urbanistico Generale del Comune di Sala Bolognese.

NATURA DEL CREDITO EDILIZIO

Il meccanismo del credito edilizio può avere una doppia natura, a seconda dell'operazione sottesaalla sua generazione:

- **premiale**, per interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica,energetica, idraulica e ambientale o di riordino delle zone agricole.
- **di ristoro** per la demolizione di fabbricati che vengono riconosciuti quali opere incongrue o elementi di degrado o quale compensazione nel caso di cessione di un immobile sul quale grava un vincolo preordinato all'esproprio.

Il riconoscimento di questa duplice natura è fondamentale per poter sviluppare in maniera corretta il tema assegnato, che consiste nel suggerire i possibili criteri di quantificazione dei crediti edilizi e di qual particolare sottoinsieme costituito dai CER, per i quali è comunque necessario determinare almeno i parametri k ed a.

Fermo restando che le decisioni sulle tipologie di intervento che generano crediti edilizi (demolizioni, riqualificazioni, utilizzo della compensazione) e sulle zone dove detti interventi sonoapplicabili (centro storico, aree di pregio ambientale, ecc.) sono di natura strettamente urbanistica, il tema che ne discende della quantificazione dei crediti investe invece una sfera eminentemente economica e deve perseguire l'unico obiettivo di consentire la realizzazione dell'idea di sviluppo della città che è stata formalizzata nel progetto del piano regolatorecomunale.

Perseguire detto obiettivo significa cercare l'equilibrio tra il giusto ristoro/premio per l'operatoreprivato – che è chiamato a partecipare alla realizzazione del progetto di città, senza il quale dettoprogetto non potrebbe trovare realizzazione – ed il bene pubblico che, soprattutto in epoca di ristrettezze economiche, deve essere tutelato.

Non è nemmeno il caso di ricordare che tra il bene pubblico è compresa la risorsa suolo, che deve essere preservata in quanto risorsa finita e non riproducibile, centrale in ogni temaurbanistico dove, gioco–forza, si riflette su possibilità edificatorie, volumetrie

realizzabili, nuovecostruzioni che su quel suolo andranno ad insistere e, pertanto, a consumare.

Pertanto l'equa quantificazione di un credito edilizio, che non è nient'altro che volumetria edificabile immessa nel mercato immobiliare, è elemento essenziale nella corretta gestione dellarisorsa suolo, anche alla luce del fatto che in molti casi si qualifica come un corollario della demolizione di opere incongrue e di rinaturalizzazione del suolo, per cui può divenire volano di operazioni virtuose.

CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

I CER, che vengono suddivisi in due categorie:

CATEGORIA 1: Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc...);

CATEGORIA 2: Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazionemerce, tralicci, impianti tecnologici, ecc...).

CATEGORIA1

Per quanto riguarda la categoria 1 l'ipotesi su cui si basa la quantificazione dei CER è di riconoscere una volumetria sostanzialmente uguale, salvo l'applicazione di alcuni coefficienti di ragguaglio, alla volumetria demolita; non si attribuisce un valore di mercato al fabbricato perché è considerato, per obsolescenza o destinazione d'uso, tale da non generare alcun valore al di fuori del proprio volume.

In altri termini il valore del fabbricato demolito sarà pari al valore della teorica area edificabile che ne permette la (ri)costruzione.

Si avrà:

CER = DDC * K * a

dove:

CER = ammontare dei crediti edilizi da rinaturalizzazioneDDC = Dato Dimensionale Convenzionale

K = coefficiente correttivo il dato dimensionale convenzionalea = coefficiente di riduzione per fabbricati non residenziali

Il Dato Dimensionale Convenzionale è stato introdotto per equiparare la consistenza dell'edificioda demolire, qualora non sia a destinazione residenziale, a quello di un edificio residenziale di pari superficie e di altezza utile pari a 2,70 metri.

Il coefficiente K, che può assumere valore uguale a 0,9, viene introdotto per tenere conto:

- della localizzazione dell'edificio da demolire;
- dei costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- dei costi per l'eventuale bonifica ambientale.

La formulazione data è volta a limitare le volumetrie di CER assegnabili, limitandole ad unaquota pari, al più, al 90% della volumetria esistente.

Questa formulazione rischia però di rendere antieconomica qualsivoglia operazione di demolizione. Posto che è sempre possibile il recupero di un fabbricato, e con esso la conservazione del volume esistente, la riassegnazione di un volume inferiore, peraltro con il farraginoso meccanismo dei crediti edilizi, rende di fatto possibile l'operazione solo:

- in caso di edifici non recuperabili perché, per localizzazione o per destinazione d'uso, del tuttonon commerciabili, neanche dopo il loro recupero;
- nel caso di generazione dei CER in zone poco pregiate del territorio; questo tema verrà meglioaffrontato nel successivo capitolo 'Aree di atterraggio'.

CATEGORIA 2

Estremamente più semplice la quantificazione dei CER per la categoria 2 (elementi di degrado

non computabili in termini di superficie o volume quali parcheggi, aree pavimentate, impianti tecnologici, ecc), le cui modalità di calcolo sono già definite nell'*Allegato*: "*in questo caso il DDC è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione, a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi entrambi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato, la somma sarà divisa con il valore medio di un mc o mq della*

capacità edificatoria con destinazione residenziale, stabilita da ogni singolo Comune"

Anche in questo caso al DDC così delineato verrà applicato il coefficiente K che, per analogia a quanto espresso per i fabbricati di Categoria 1, potrà essere assunto pari a 0,9.

Avremo quindi:

$$CER = (C / V_{AR}) * K = (C / V_{AR}) * 0,9$$

dove:

CER = ammontare dei crediti edilizi da rinaturalizzazione
K = coefficiente correttivo il dato dimensionale convenzionale
C = costi di demolizione, rinaturalizzazione, bonifica ambientale
V_{AR} = valore dell'area edificabile a destinazione residenziale, soggetta al solo rilascio di permesso di costruire, dellafascia entro cui è ubicata l'opera incongrua

Si raccomanda di far assumere a riferimento per le perizie di stima volte a determinare i costi didemolizione

ALLEGATO 2 – REPERTORIO NORMATIVO