



PIANO URBANISTICO GENERALE

COMUNE DI ALTA VAL TIDONE

PROVINCIA DI PIACENZA

committente

Amministrazione Comunale di Alta Val Tidone

sindaco e assessore all'urbanistica

dott. Franco Albertini

ufficio di piano

geom. Gabriele Valorosi

arch. Lara Braga

progettista

dott. arch. Filippo Albonetti

collaboratori

dott. arch. Laura Gazzola

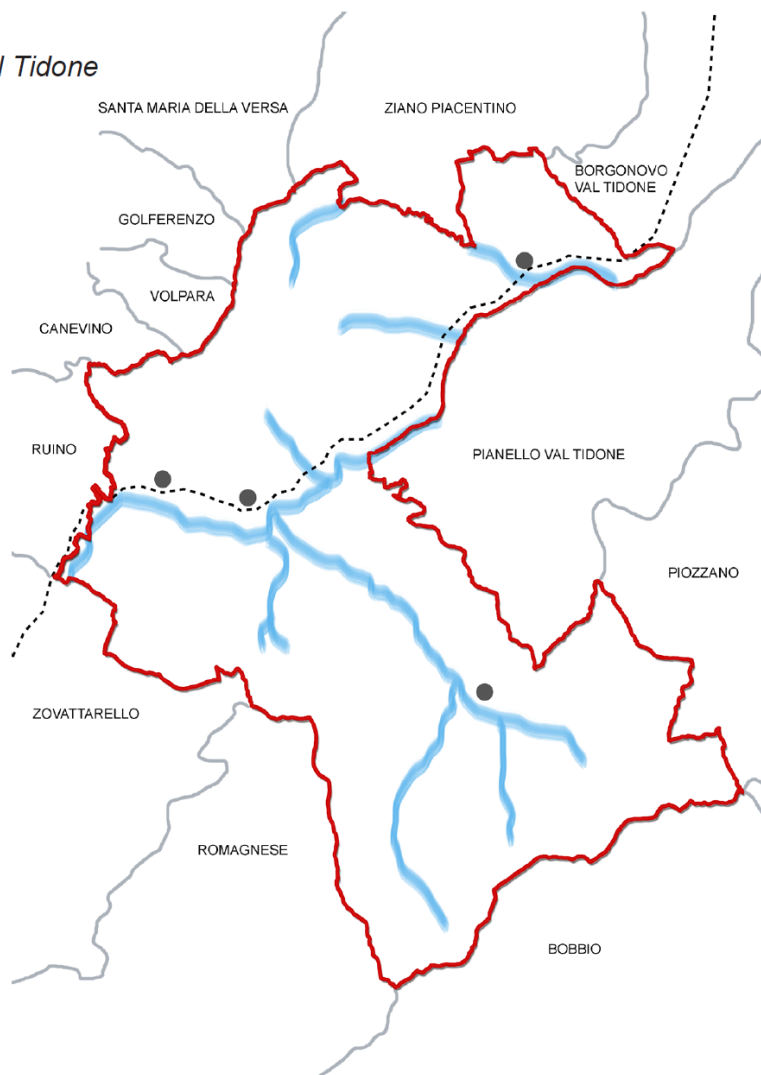
dott. Giacomo Uguccioni

dott. arch. Matteo Tagliaferri

dott. Martina Merendino

Analisi geologiche e ambientali - Valsat

dott. geol. Gabriele Corbelli



Assunto con

D.G.C. n° del

Adottato con

D.C.C. n° del

Approvato con

D.C.C. n° del

PIANO URBANISTICO GENERALE

aprile 2025

D

DISCIPLINA

COMUNE DI ALTA VAL TIDONE
PIANO URBANISTICO GENERALE

DISCIPLINA

INDICE

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

art 21. Misure per il contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili – bonus Casa Green.....	23
art 22. Misure per il contenimento dell'inquinamento atmosferico e acustico.....	24
TITOLO III – INDIRIZZI E DISCIPLINA DELLE INVARIANTI DI PIANO	25
art 23. Assetto del territorio	25
CAPO 1 – INVARIANTI STRUTTURALI.....	25
art 24. Infrastrutture per la mobilità: assunzione delle determinazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata e previsioni progettuali del PUG.....	25
art 25. Percorsi escursionistici, tematici e assi ciclopedonali	26
art 26. Interventi promossi nel periodo transitorio - Procedimenti Unici ex art 53 LUR	27
CAPO 2 – RETE ECOLOGICA LOCALE	27
art 27. Rete ecologica locale.....	27
CAPO 3 – DIRETTRICI DI SVILUPPO.....	31
art 28. Direttrici per lo sviluppo urbano e dei tessuti produttivi	31
CAPO 4 – DISCIPLINA DEL COMMERCIALE E DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONI DI ALIMENTI E BEVANDE.....	33
art 29. Disciplina del commercio	33
TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE	34
art 30. Articolazione delle strutture insediative storiche	34
art 31. Disciplina particolareggiata tessuti storici urbani ed edificato di interesse storico architettonico, culturale e testimoniale	35
art 32. Disciplina strutture insediative storiche non urbane	43
art 33. Destinazioni d'uso nei tessuti storici e per gli edifici di interesse storico-architettonico - aspetti commerciali.....	46
TITOLO V – TERRITORIO URBANIZZATO	48
art 34. Territorio urbanizzato – parti di città omogenee e tipologia di individuazione – criteri generali di intervento.....	48
CAPO I - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	51
art 35. Tessuti di valenza testimoniale	51
art 36. Tessuti spontanei	52
art 37. Tessuti recenti pianificati	54
art 38. Tessuti da completare	56
art 39. Verde privato	57
art 40. Interventi di riqualificazione urbana	58
CAPO 2 – TESSUTI PRODUTTIVI.....	59
art 41. Tessuti specializzati per attività produttive.....	59
art 42. Attività artigianali e produttive interne al tessuto residenziale	60
TITOLO VI – QUALIFICAZIONE CITTA' PUBBLICA.....	61

art 43.	Dotazioni territoriali	61
art 44.	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	62
art 45.	Attrezzature e spazi collettivi	63
art 46.	Standard urbanistici per attrezzature e spazi collettivi.....	65
art 47.	Dotazioni ecologiche e ambientali	67
art 48.	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali.....	67
TITOLO VII – DISCIPLINA TERRITORIO RURALE.....		71
art 49.	Identificazione, obiettivi e usi nel territorio rurale	71
CAPO 1. – INSEDIAMENTI E FUNZIONI NON CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE.....		72
art 50.	Nuclei in territorio rurale	72
art 51.	Insediamenti produttivi isolati	73
art 52.	Potenziamento strutture di interesse turistico ricettivo	75
art 53.	Strutture ricettive all'aria aperta.....	76
art 54.	Recupero patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse all'agricoltura	76
art 55.	Attività estrattive.....	78
CAPO 2. – INSEDIAMENTI E FUNZIONI CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE.....		79
art 56.	Edificazione connessa con le attività agricole e zootecniche.....	79
art 57.	Modalità di intervento e parametri urbanistici ed edilizi per attività agricole e zootecniche	79
art 58.	Interventi per attività agrituristiche	82
CAPO 3. – VALORIZZAZIONE E TUTELA PAESAGGI LOCALI.....		84
art 59.	Paesaggi locali	84
art 60.	Formazioni lineari	87
TITOLO VIII - VINCOLI E TUTELE		88
CAPO I – TAVOLE E SCHEDE DEI VICOLI		88
art 61.	Tavole e Schede dei vincoli	88
CAPO 2 – DISPOSIZIONI DI COMPETENZA COMUNALE		88
art 62.	Zone di rispetto stradale.....	88
art 63.	Impianti emittenza radiotelevisiva	89
art 64.	Sistema collina.....	90
art 65.	Aree di valenza ambientale locale	91
art 66.	Aree di dissesto potenziale	91
art 67.	Pericolosità sismica	92
ALLEGATI		94
1 - Scheda Tecnica Dismessi di cui all'art. 10		94

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

art 1. Natura ed oggetto del piano

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

art 2. Elaborati costitutivi del PUG

1. Il Piano Urbanistico Generale è composto dai seguenti elaborati:
SQUEA_STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICA AMBIENTALE
 - R_S – Relazione illustrativa - Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale
 - Tavola S1 N/S “Valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale” (scala 1:10.000)
 - Tavola S2 “Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale – Abitati principali” (scala 1:5.000)
ASSETTO TERRITORIO E DISCIPLINA
 - D – Disciplina
 - Tavola PUG 01 – Assetto città consolidata – scala 1:5.000
 - Tavola PUG 02 – Paesaggi Locali – scala 1:20.000
 - Tavola PUG 03 – Disciplina particolareggiata tessuti storici ed edifici di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale - scala 1:2.000
 - Tavola PUG 04 N/S – Rete Ecologica – scala 1:10.000

TAVOLE E SCHEDA DEI VINCOLI

- Tavola VIN 1/5 N/S - Rispetti (scala 1:10.000)
- Tavola VIN 2/5 N/S - Tutele paesaggistico-ambientali (scala 1:10.000)
- Tavola VIN 3/5 N/S - Tutele storiche culturali archeologiche (scala 1:10.000)
- Tavola VIN 4.1/5 N/S - Rischi naturali, industriali e sicurezza - Pericolosità idraulica
- Tavola VIN 4.2/5 N/S - Rischi naturali, industriali e sicurezza - Dissesto
- Tavola VIN 4.3/5 N/S - Rischi naturali, industriali e sicurezza - Pericolosità sismica
- Tavola VIN 4.4/5 N/S - Rischi naturali, industriali e sicurezza - Tutela risorse idriche
- Tavola VIN 5/5 N/S - Vincoli paesaggistici (scala 1:10.000)
- SV – Scheda dei Vincoli

VALSAT

- VST_R_ Rapporto ambientale
- VST_SNT _Sintesi non tecnica
- Tavola VST_1 N/S “Sintesi diagnostica - Resilienze” (scala 1:10.000)
- Tavola VST_2 N/S “Sintesi diagnostica - Vulnerabilità” (scala 1:10.000)

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

- QC_R - Relazione illustrativa
 - o Allegato QC_R_1: Analisi delle caratteristiche energetiche degli edifici nei territori urbanizzati del PSC
 - o Allegato: QC_R_2: Analisi e schedatura delle attrezzature e degli spazi collettivi di interesse generale
 - o Allegato QC_R_3: Analisi e schedatura edificato in strutture insediative storiche
 - o Allegato QC_R_4: Carta QC_T06 a/b Scenari turistici N/S (scala 1:10.000)
 - o Allegato QC_R_5: Valutazioni e zonizzazioni del rischio geologico nelle zone di dissesto
 - o Allegato QC_R_6: Microzonazione sismica
 - o Allegato QC_R_7: Condizione Limite per l’Emergenza
 - o Allegato QC_R_8: Analisi e schedatura delle aree dismesse e degli elementi detrattori del paesaggio - edifici incongrui
 - o Allegato QC_R_9: Analisi dei tessuti recenti
 - o Allegato QC_R_10: Analisi e schedatura dell’edificato in territorio rurale
- Tavola QC_AC 01 N/S “Sistema della accessibilità” (scala 1:10.000)
- Tavola QC_IN 01 N/S “Sistema dei servizi, dotazioni e dell’abitare” (scala 1:10.000)
- Tavola QC_IN 02 N/S “Sistema dei servizi, dotazioni e dell’abitare” (scala 1:10.000)
- Tavola QC_IN 03 “Sistema accessibilità, servizi, dotazioni e dell’abitare” (scala 1:5.000)
- Tavola QC_IN 04 “Stato attuazione PSC vigente” (scala 1:5.000)
- Tavola QC_PA 01 N/S “Sistema del Paesaggio” (scala 1:10.000)
- Tavola QC_TR 01 N/S “Uso del suolo” (scala 1:10.000)
- Tavola QC_TR 02 N/S “Assetto vegetazionale” (scala 1:10.000)
- Tavola QC_TR 03 N/S “Risorse idriche” (scala 1:10.000)
- Tavola QC_TR 04 N/S “Rete ecologica locale” (scala 1:10.000)
- Tavola QC_SIC 01 N/S “Dissesto” (scala 1:10.000)
- Tavola QC_SIC 02 N/S “Pericolosità idraulica” (scala 1:10.000)
- Tavola QC_SIC 03 N/S “Rischio idraulico” (scala 1:10.000)

Sono inoltre correlati al PUG

- ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE

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

art 3. Generalità

1. Valore delle rappresentazioni cartografiche

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

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

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

In caso di incoerenza tra rappresentazioni grafiche, prevale l'individuazione della scala di maggior dettaglio.

2. Varianti al Piano

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

- stipula di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 come specificato dall'art. 60 della LR 24/2017;
- approvazione del progetto definitivo o esecutivo di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, o comunale mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017;
- approvazione del progetto definitivo per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati e altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 dell'art. 8 del DPR 160/2010;
- localizzazione e approvazione dei progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti,
- il procedimento autorizzatorio unico di VIA - PAUR

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

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

3. Contenuti ed aggiornamento tavola dei vincoli

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

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

4. ValSAT

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

art 4. Rapporto con il Regolamento Edilizio

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

art 5. Monitoraggio del piano

3. Al fine di garantire il controllo dell'adeguatezza delle azioni previste dalla pianificazione urbanistica comunale e la congruenza con le caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale, l'Amministrazione Comunale effettua, in relazione all'attuazione delle previsioni, il monitoraggio del PUG e il controllo degli effetti ambientali, sociali ed economici indotti.
4. Il monitoraggio del PUG deve essere effettuato periodicamente e costituisce un sostantivo orientamento al fine della determinazione degli interventi da inserire e prevedere negli AO, sia per quanto riguarda le azioni di trasformazione, sia per quanto riguarda le azioni di mitigazione degli impatti e di miglioramento delle caratteristiche ambientali del territorio comunale.
5. Il monitoraggio, effettuato in conformità e secondo i disposti di cui all'art 18 del D.LGS 152/ 2006 e ss.mm.ii., deve essere eseguito secondo gli indicatori, le componenti ambientali e la tempistica indicati nella VALSAT.
6. Il report dell'attività di monitoraggio promossa deve esplicitare la congruità dell'attuazione del piano, evidenziare l'eventuale insorgenza di elementi non previsti e indicare le eventuali necessità di intervenire con opportune misure ed azioni correttive.

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

art 6. Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

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

Parametri		Definizione	
If	Indice di utilizzazione fondiaria	Rapporto massimo consentito tra la superficie edificabile (SC) e la superficie fondiaria (Sf).	mq/mq
V	Volume utile	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.	mc
Vt	Volume totale o lordo	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.	mc
H	Altezza media	Parametro riferito all'altezza degli edifici- - per suoli pianeggianti con dislivello rispetto a impronta edificio < 2 metri rispetto al piano di campagna naturale o storicizzato, ovvero antecedente ad interventi antropici post 1945= HF altezza fronte - per edificio posto su suoli in declivio - Altezza risultante dalla media delle altezze dei fronti misurata rispetto al piano di campagna naturale o storicizzato, ovvero antecedente ad interventi antropici post 1945.	m

2. Per applicazione indici edificabilità a livello comunale si utilizza la SC di cui al punto 21 dell'allegato 2 alla DGR 922/2017.

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

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

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

U1 - usi abitativi - residenziali:

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

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

U2 - funzioni direzionali:

U2.1 attività direzionali in strutture complesse ad elevato carico urbanistico -centri di attività terziarie; palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni,

agenzie, aziende pubbliche e private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili;

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

U2.3 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative;

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

U3 - funzioni commerciali:

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

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

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

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

U3.3 Attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie) (con esclusione di locali per il tempo libero)

U3.4 laboratori di artigianato alimentare, artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alle imprese, alla casa, alla persona (centri estetici, parrucchieri), agli automezzi;

U3.5 Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali. - attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

U4 - funzioni turistico-ricettive:

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

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

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

U4.4 Attività espositive, fieristiche, congressuali.

U4.5 Discoteche e attrezzature per la musica di massa, sale da gioco, sale VLT, sale slot, sale bingo e sale scommesse

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

U5 – funzioni produttive:

U5.1 produzione industriale e artigianale di beni;

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

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

U6 funzioni rurali:

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

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

U6.3 Impianti e attrezzature per la produzione agricola

U6.4 Impianti produttivi agro-alimentari

U6.5 impianti zootecnici intensivi

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

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

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

U6.9 attrezzature sportive private a servizio della residenza rurale

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

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

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

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

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

art 8. Usi temporanei

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

2. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che pubblici per iniziative di rilevante interesse pubblico. Non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate, la cessione di dotazioni territoriali o il reperimento di parcheggi pertinenziali. In assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo

abilitativo, previa la verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza e igienico-sanitari rispetto all'attività da insediare.

3. Il Comune può istituire, ai sensi dell'art. 15 della LR 24/2017, l'"Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana", anche attraverso la pubblicazione di appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse.

4. Il Comune individua i soggetti gestori degli immobili del precedente comma attraverso appositi bandi o avvisi pubblici.

5. I rapporti con il soggetto gestore sono disciplinati da apposita convenzione che ne definisce criteri, tempi e modalità di utilizzo degli immobili.

art 9. Strumenti d'attuazione del PUG

1. Si definiscono trasformazioni diffuse gli interventi di qualificazione edilizia nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, che si attuano con intervento edilizio diretto.

2. Si definiscono trasformazioni complesse, gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana, compresi quelli di ristrutturazione urbanistica, che richiedono il ricorso ad uno strumento negoziale con l'obiettivo di promuovere una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto. Si attuano con Accordi operativi (AO), Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP), PU art. 53, PdC convenzionati ecc.

3. Il PUG definisce i criteri e le regole per l'attuazione di interventi complessi precedentemente indicati, anche non perimetrati nel PUG. Tutti gli interventi attuano la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e concorrono, in misura differenziata, alla crescita e qualificazione della Città pubblica.

4. Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di Accordi Operativi (AO) attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG.

5. Gli accordi operativi (AO) hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo e da quanto previsto all'art. 38 della LR 24/2017. La stipula dell'accordo operativo deve avvenire nei termini previsti dalla normativa vigente ed è subordinata alla verifica delle condizioni di cui all'art. 2 della LR 24/2017. Gli AO vengono utilizzati:

a. per l'attuazione di interventi complessi di natura straordinaria in termini di strategicità e dimensione (STER > 6.000 mq), afferenti la riqualificazione urbana o, in ogni caso, la nuova costruzione fuori dal TU

b. per gli interventi volti alla delocalizzazione degli edifici degradati e dismessi di cui all'art.13, in linea con quanto previsto dall'art.36, comma 5, lett e) della LR 24/17.

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

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

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

8. I Permessi di Costruire Convenzionati, come definiti dall'art. 28 bis del DPR 380/2001, associano una disciplina accessoria al convenzionale Permesso di costruire, governando le relazioni tra richiedente e pubblica amministrazione nel raggiungimento degli obiettivi di piano. Vengono utilizzati per gli interventi di rigenerazione edilizia ed urbana afferente una STER < 6.000 mq, che utilizzano i meccanismi premiali. Gli elaborati minimi per avviare tale procedimento sono indicati nel Regolamento Edilizio.

9. Tutti gli interventi complessi dovranno essere sottoposti alla valutazione di cui al capitolo 11 della ValSAT. I Permessi di Costruire Convenzionati di cui al precedente comma 8 e l'atterraggio all'interno del territorio urbanizzati (TU) dei crediti edilizi per la delocalizzazione dei fabbricati dismessi di cui al successivo **art 12** dovranno essere assoggettati unicamente alla prima fase di Verifica di Coerenza dello stesso capitolo di ValSAT.

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

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

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

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

art 10. Complessi edilizi degradati e dismessi

1. Il PUG individua all'interno delle tavole PUG 01 e PUG 02 i complessi edilizi degradati e dismessi in ambito urbano e rurale, generatori di degrado urbano e paesaggistico.
2. Per questi complessi il PUG persegue l'obiettivo di riqualificazione dei siti attraverso la riqualificazione edilizia, ovvero la demolizione con delocalizzazione in linea con quanto definito dall'art. 36, comma 5 della LR 24/17.
3. Nello specifico vengono previste due differenti modalità di intervento, di cui alle successive lettere a) e b), da definirsi ed esplicitarsi al momento della richiesta di attivazione dell'incentivo in base alle risultanze delle schede di analisi del quadro conoscitivo diagnostico all'QC_R_8 - Analisi e schedatura delle aree dismesse e degli elementi detrattori del paesaggio, edifici incongrui - e secondo quanto disposto ai successivi art 11 e art 12,
 - a) recupero e rifunzionalizzazione;
 - b) demolizione e delocalizzazione.
4. Integrazioni e rettifiche a tale individuazione può essere operata nell'ambito del monitoraggio del piano, ovvero qualora se ne presenti la rilevanza, attraverso richiesta debitamente documentata da tecnico abilitato e senza che ciò comporti variante al piano, attraverso delibera di Giunta Comunale. Tale individuazione successiva all'approvazione del PUG deve prevedere la compilazione della scheda dismessi sulla base di quelle contenute all'allegato QC_R_8 - Analisi e schedatura delle aree dismesse e degli elementi detrattori del paesaggio - edifici incongrui. L'individuazione dello stato di dismissione fa fede e prevale sulla specifica "Stato di conservazione" inserita nel censimento dei fabbricati presenti nel territorio rurale.

La possibilità di aggiornamento dell'individuazione degli edifici dismessi di cui al presente comma non può riguardare gli edifici incongrui paesaggistici ai sensi della L.R. 16/2002 e del D.P.R. 380/2001, art. 3-bis.
5. Per poter beneficiare degli incentivi di cui ai successivi art 11 e art 12 è necessario integrare le informazioni del quadro conoscitivo (QC_R_8: Analisi e schedatura delle aree dismesse e degli elementi detrattori del paesaggio - edifici incongrui) con la compilazione della - scheda dismessi - come da modello allegato in calce alla presente disciplina.
6. La compilazione della scheda dismessi - allegata alla presente disciplina - è inoltre utilizzata, nel monitoraggio della ValSAT, per l'eventuale l'aggiornamento degli edifici dismessi in ambito comunale, al fine di rispondere al dinamismo del settore,

art 11. Recupero e rifunzionalizzazione degli edifici degradati e dismessi

1. Per i complessi edilizi degradati e dismessi di cui al precedente art 10 il PUG definisce incentivi volti al recupero e rifunzionalizzazione auspicata per quei complessi, o edifici in essi compresi, che presentano caratteristiche di pregio o presupposti morfologici e strutturali tali da poterne prevedere il mantenimento.
2. Si tratta di insediamenti prevalentemente costituiti da edifici in stato di abbandono o al momento soggetti ad usi temporanei e/o parziali, o ancora, aziende rurali dismesse o in via di dismissione. Per

essi è prevista la rifunionalizzazione con interventi che, salvaguardando le tipicità dell'impianto originario nel caso in cui rivesta interesse storico-testimoniale, destinino le volumetrie ad altre funzioni compatibili, anche con limitati incrementi delle stesse.

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

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

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

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

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

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

8. Per i complessi inseriti all'interno del territorio urbanizzato diversi da quelli identificati al comma 3, è prevista un'ulteriore quota volumetrica, - *bonus casa green* parametrata alle successive lettere in base ai parametri definiti dalla direttiva europea **(UE) 2024/1275 sulla prestazione energetica nell'edilizia** - fintanto che le prestazioni sotto definite risultino migliorative rispetto alle normative vigenti in materia come definiti al successivo art 21.

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

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

11. Fermo restando il rispetto delle specifiche misure di tutela e conservazione dei complessi edilizi di rilevante interesse storico disciplinate nel successivo Titolo IV le opere edilizie da consentire, comprese

quelle di demolizione e ricostruzione, dovranno comunque tendere alla conservazione e al ripristino degli elementi che concorrono alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti, alla conservazione degli spazi liberi emergenti, alla tutela dei beni testimoniali in esse presenti.

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

Obiettivo della strategia		Tipo di intervento	Tessuti di atterraggio del credito	Quantificazione del bonus – meccanismo generativo
Recupero e rifunionalizzazione degli edilizi degradati e dismessi	All'interno del TU	PdC conv.	In loco	+15% V esistente <ul style="list-style-type: none"> – almeno n.2 classi sismica ed energetiche o la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura pari al 10% del fabbisogno dell'edificio – realizzazione di interventi a supporto della rete ecologica quali alberature perimetrali in affaccio al territorio agricolo incremento dotazioni territoriali art 13 + 10%/15% V iniziale per edifici con elevate prestazioni energetiche – bonus casa green art 21
	Fuori dal TU	PdC conv.	In loco	+20% V esistente <ul style="list-style-type: none"> – almeno n.2 classi sismica ed energetiche – realizzazione di interventi a supporto della rete ecologica quali alberature perimetrali in affaccio al territorio agricolo

art 12. Demolizione e delocalizzazione degli edifici degradati e dismessi

1. Per i Complessi edilizi degradati e dismessi di cui ai precedenti art 10 e art. 11 esterni al territorio urbanizzato, di recente realizzazione e che non presentano alcun elemento meritevole di tutela, il PUG definisce, in alternativa, incentivi volti alla demolizione e delocalizzazione all'interno del territorio urbanizzato, nel rispetto dei parametri dei tessuti di cui al Titolo V, e in adiacenza dello stesso nelle direttrici per lo sviluppo urbano di cui al successivo art 28.

2. Il PUG, individua tali complessi PUG 02 con specifica simbologia; sono comunque consentite successive integrazioni nel monitoraggio della ValSAT in forza della compilazione di specifica scheda come proposta dal PTAV Scheda Tecnica Dismessi e dal PUG in allegato alle presenti norme.

3. In linea con quanto definito dall'art.36, comma 5, lettera e) della LR 24/17, il riconoscimento delle quantità edificatorie realizzabili di cui al precedente comma, da validarsi attraverso la stipula di specifico Accordo Operativo, considera il suo stato conservativo e la necessità di bonifiche. I coefficienti di ragguaglio, da applicare sulla superficie coperta (SCO) dell'immobile in demolizione, sono indicati nella successiva tabella. La quota complessivamente recuperabile in termini di SCO in atterraggio, non potrà comunque superare il 10% della superficie coperta (SCO) esistente, ovvero il 20% nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi.

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

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

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

Obiettivo della strategia	Tipo di intervento	Tessuti di atterraggio del credito	Quantificazione del bonus – meccanismo generativo
Demolizione e delocalizzazione degli edifici degradati e dismessi	AO	All'interno del TU e in adiacenza dello stesso, ad eccezione degli Insediamenti storici	Recupero quota SCO esistente <ul style="list-style-type: none"> – in base a destinazione, conservazione e bonifica (vd tabella di calcolo) – a fronte demolizione preventiva fino al raggiungimento I_f max e nel rispetto dei parametri di legge (art.36, comma 5, lettera e LR 24/17)

6. I diritti edificatori generati sono utilizzabili all'interno del territorio urbanizzato come definiti al Titolo V per il raggiungimento degli indici edificatori massimi definiti per i singoli tessuti.

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

1. Il riconoscimento delle quantità edificatorie premiali quantificate dal presente articolo, avviene a fronte della realizzazione di opere di rifunionalizzazione e qualificazione degli spazi urbani e di interesse pubblico extraurbani, che contribuiscono alla costruzione della città pubblica e alla libera fruizione degli spazi di interesse pubblico.

2. Gli interventi generatori dell'incentivo premiale, fermo restando gli obiettivi di rigenerazione degli spazi pubblici di più ampio respiro individuati dalla strategia con particolare riferimento ai tessuti, e declinati in obiettivi prestazionali dalla ValSAT, sono prioritariamente da individuarsi:

- nella realizzazione di tratti di piste ciclopedonali di mobilità dolce e viabilità tematica prioritariamente inserite nella strategia come indicate nelle tavole S1 a livello territoriale e S2 a livello urbano;
- nella cessione di aree / realizzazione opere volte al potenziamento degli spazi di fruizione lungofiume con particolare riferimento agli abitati di Trevozzo, Stra e Nibbiano;
- nella realizzazione di interventi di arredo urbano e sistemazione delle aree di sosta, della mobilità dolce e del trasporto pubblico nonché per la riqualificazione dei tessuti storici;

- d. in interventi di rigenerazione degli spazi pubblici volti alla multiprestazionalità e rifunzionalizzazione dell'arredo urbano, oltre al miglioramento degli spazi verdi e della permeabilità dei suoli;

3. Per gli interventi **complessi realizzabili con Permesso di Costruire Convenzionato** nei tessuti edilizi del territorio urbanizzato di cui al successivo Titolo V Capo 1, il valore attribuito al contributo di cui sopra non dovrà essere inferiore al 25% del maggior valore generato dall'intervento calcolato con metodo definito dal RE.

I diritti edificatori generati - a seguito della valutazione delle trasformazioni complesse come definita della ValSAT - sono utilizzabili per il raggiungimento degli indici edificatori massimi e comunque senza superare i 70 mq di SL, così come esplicitato nella successiva tabella di sintesi:

In caso di modesti incentivi fruiti con conseguenti limitati interventi di cessione/ realizzazione opere (aree da cedere < 100 mq o valore interventi < 7.000 euro) sono ammesse monetizzazioni secondo gli importi fissati da specifica Delibera di Giunta con utilizzo dei proventi, da parte dell'AC, per interventi pubblici volti all'incremento del beneficio pubblico di cui al precedente comma 2, in coordinamento con il piano triennale delle opere pubbliche.

4. Il riconoscimento di quantità edificatorie premiali per **interventi complessi oggetto di Accordo Operativo**, avviene nella ValSAT nel cap. 11 che, sempre sulla base e territorializzazione degli interventi e obiettivi di cui al precedente comma 2, stabilisce i meccanismi premiali a fronte della realizzazione di opere di rifunzionalizzazione e qualificazione degli spazi urbani e di interesse pubblico extraurbani, che contribuiscono alla costruzione della città pubblica e alla libera fruizione degli spazi di interesse pubblico.

5. Tabella di sintesi

Obiettivo della strategia	Tipo di intervento	Localizzazione interventi	Quantificazione del bonus – meccanismo generativo
Riqualficazione e messa a sistema degli spazi pubblici	PdC conv.	All'interno del TU	Cessione e/o realizzazione di interventi pari al 25% del maggior valore generato dall'intervento <ul style="list-style-type: none"> – fino al raggiungimento If max – fino ad un massimo di 70 mq SL
	AO	All'interno del e/o in continuità con lo stesso	Come definito dalla ValSAT (capitolo 11)

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

Individuazione e descrizione

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

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

Obiettivi della pianificazione

3. Il PUG può operare attraverso:

- a) interventi di qualificazione edilizia dei fabbricati esistenti come definiti all'art. 7, comma 4 della LR 24/17 senza possibilità di modificare sagome e superfici esistenti e riferita all'intero patrimonio edilizio esistente.
- b) Interventi di ristrutturazione urbanistica - realizzati sulla base di un progetto unitario relativo all'intero isolato (per gli edifici in cortina) / lotto di riferimento (per complessi ed edifici a blocco) che assicuri l'individuazione di misure idonee al miglioramento della qualità urbana, al potenziamento della mobilità dolce e delle aree di fruizione pubblica oltre all'adeguamento delle reti tecnologiche tali da rendere l'intervento virtuosamente integrato con il sistema urbano in cui si inserisce.
- c) Interventi di addensamento e sostituzione urbana consistenti nei processi di riqualificazione anche incrementali, che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città, ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria prevedono una loro significativa trasformazione come meglio definiti nella SQUEA.

4. Il PUG non individua interventi di cui al comma 3 lettera b). Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica – nei soli tessuti spontanei di cui all'art 36 e produttivi di cui all'art 42, se supportati da un'indagine diagnostica aggiornata del tessuto interessato, potranno essere promossi mediante la procedura di Accordo Operativo senza comportare variante al PUG.

5. Il PUG individua e declina gli interventi di cui al comma 3 lettera c) nella tavole S 02 e PUG 01 con la sigla RQ quali interventi di riqualificazione urbana:

- a. RQ1 - Area ex azienda vitivinicola di Trevozzo.

Per tale intervento, i cui obiettivi sono definiti nella SQUEA è previsto, per interventi complessi, l'assoggettamento ad Accordo Operativo.

Ulteriori eventuali interventi di riqualificazione urbana anche se non individuati dalla cartografia, potranno essere promossi all'interno del – nei soli tessuti spontanei di cui all'art 36 e produttivi di cui all'art 42, supportati da un'indagine diagnostica aggiornata del tessuto interessato, senza comportare variante al PUG.

Modalità di attuazione

6. Per gli interventi di qualificazione edilizia di cui al precedente comma 3 lettera a), fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale oggetto di specifica disciplina, sono sempre ammessi con intervento diretto:

- MO, MS, RRC, RE, RS, D senza aumento dei valori preesistenti di SL, SCO e senza riduzione della SP;
- Possibilità di RE con aumento di SL nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella disciplina relativa alle parti di città omogenea/tessuti di appartenenza per il territorio urbanizzato di cui al Titolo V;
- Nel territorio rurale possibilità di RE con aumento di SL solo per interventi che non prevedano demolizione e ricostruzione nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo VII;
- Per le aree di dotazione e servizi sono sempre ammessi interventi di riqualificazione volti al miglioramento, dell'accessibilità, della sicurezza e della funzionalità ambientale e di comfort urbano.

7. Per gli interventi di qualificazione edilizia di cui al comma 3 lettera a) sono ammessi ampliamenti solo nel rispetto della disciplina del tessuto / ambito di appartenenza come definito nella specifica disciplina per il territorio urbanizzato / rurale di cui alle presenti norme.

8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente comma 3 lettera b), si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato/accordo operativo in base alla superficie individuata

all'art 9, previa approvazione di progetto unitario dell'intero isolato per gli edifici in cortina / lotto di riferimento per gli edifici isolati o complessi edilizi. La valutazione di sostenibilità ambientale di tali ambiti deve inoltre verificare il miglioramento degli impatti/mitigazioni paesaggistiche ed ambientali adottate. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica il permesso di costruire convenzionato potrà prevedere cambi d'uso dei fabbricati previa verifica compatibilità rispetto a contesto e coerenti rispetto agli obiettivi della SQUEA.

9. Gli ambiti di riqualificazione urbana si attuano generalmente mediante Accordo Operativo/Permesso di Costruire Convenzionato attivabile alle condizioni definite all' art 9 c 5 (fatte salve differenti specifiche indicazioni di cui al precedente co. 5), che dovrà avere significative ricadute positive sulla qualità della città pubblica e dei servizi valutabili attraverso i meccanismi di cui al capitolo 11 della ValSAT.

10. Nelle aree di riqualificazione RQ le trasformazioni ordinarie sugli edifici esistenti sono definite al successivo art 40; la ValSAT ha fissato obiettivi prestazionali e parametri specifici di riferimento nel capitolo 11.

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

art 15. Criteri prestazionali e valutazione del Beneficio pubblico

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

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

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

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

- a) le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla Strategia;
- b) le condizioni di accessibilità-tra cui, per gli interventi all'interno del territorio urbanizzato, i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta e l'eventuale trasporto pubblico locale;

- c) i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
 - d) le eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste dalla ValSAT allegata all' AO, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
4. La ValSAT esplicita il metodo di valutazione del Beneficio pubblico attraverso la verifica del livello prestazionale degli interventi complessi da operarsi su due livelli correlati:
- la valutazione di coerenza, che definisce se la proposta progettuale può essere ammessa nel rispetto degli obiettivi fissati dal piano
 - la valutazione del beneficio pubblico vera e propria, che definisce il contributo alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture, servizi e benefici pubblici in generale,
5. La valutazione del beneficio pubblico è effettuata per tutti i progetti complessi, ad eccezione dei Permessi di Costruire Convenzionati, nell'ambito della Vas/ValSAT delle proposte progettuali. Nella ValSAT del PUG viene effettuata una prima indicazione dei criteri di cui al precedente comma 4 in relazione alla tipologia di trasformazione proposta. I criteri ed i relativi punteggi saranno poi espressi ed ampliati nei bandi promossi dall'Amministrazione, anche in conformità al Codice dei Contratti. I permessi di Costruire Convenzionati dovranno essere sottoposti unicamente alla Valutazione di coerenza

art 16. Disposizioni rivolte alla riduzione dei rischi idraulici

1. Relativamente agli aspetti inerenti la riduzione del rischio idraulico, tutti gli interventi dovranno dare atto della conformità al "Piano di Gestione del Rischio Alluvioni" (PGRA) dal Piano Territoriale di Area Vasta (PTAV), dal PAI e PTCP relativamente alle Fasce fluviali individuate sul territorio comunale.
2. Al fine del miglioramento della sicurezza idraulica degli edifici residenziali esistenti, isolati che non rivestano interesse architettonico, storico o testimoniale e legittimamente realizzati, inseriti nelle fasce di pericolosità P3 (RSCM) del PGRA, sarà possibile prevedere la delocalizzazione degli stessi come dalle seguenti indicazioni
- Atterraggio dei crediti edilizi pari al 100% della SL all'interno del territorio urbanizzato nei tessuti in cui è consentito come definito al Titolo V delle presenti norme;
 - Atterraggio dei crediti edilizi pari al 100% della SL in sito ammesso a condizione che la delocalizzazione consenta posizionamento di fuori delle fasce di pericolo del PGRA con spostamento indicativamente non superiore a 60 metri dal sedime originario.
3. Su tutto il territorio comunale il rispetto del principio di invarianza idraulica dovrà essere assicurato per:
- gli interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione che comportino aumento di Superficie Coperta;
 - realizzazione degli spazi pubblici per la sosta veicolare.
4. Per quanto riguarda la disciplina degli scarichi meteorici ed applicazione del "principio dell'invarianza idraulica", in occasione di nuove trasformazioni urbanistiche dovrà essere sempre prevista la realizzazione di opere di laminazione delle acque di pioggia, per il rispetto dei coefficienti di efflusso:
- il coefficiente udometrico (u) non dovrà essere inferiore a 5 litri/sec/ettaro per gli scarichi nei recettori di competenza del Consorzio di Bonifica di Piacenza ed a 10 l/s/ha nei recettori di competenza regionale;

- il volume di invaso o altro sistema di laminazione per l'accumulo delle acque meteoriche in eccesso, dovrà essere calcolato con un tempo di ritorno di pioggia così come indicato dalla normativa di settore.
5. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
6. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, in merito alle reti di scarico delle acque meteoriche, dovrà essere verificato quanto previsto dai criteri di gestione/riduzione delle acque meteoriche drenate previsti al punto 3.5 della DGR 14/02/2005 n.286.
7. In ogni caso tutti gli scarichi delle acque reflue dovranno avvenire in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n.152 e s.m.i., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

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

1. Le dotazioni ambientali all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato, dovranno attenersi alle seguenti disposizioni:
- Il mantenimento a verde delle aree individuate dalla tav. PUG 01 come *Verde privato*, che potranno comunque subire, in sede progettuale, perfezionamenti concordati con il responsabile del SUE;
 - Il mantenimento a verde delle aree individuate nella tav PUG 01 come dotazioni ecologiche ambientali, in regime ordinario; ammettendo comunque i procedimenti speciali in variante al piano ammessi dalla vigente normativa.
 - la valorizzazione di alberature, filari, macchie esistenti e/o delle sistemazioni a giardino di valore storico/testimoniale o comunque di consolidata presenza nel contesto ambientale,
 - In tutti gli interventi sui tessuti edilizi nel territorio urbanizzato, si deve prevedere l'impianto di arbusti e alberi di specie autoctone, così come meglio esplicitati da eventuale Regolamento del Verde o da apposita delibera di Giunta Comunale, per una copertura pari ad almeno la metà della superficie permeabile, considerando l'estensione della chioma a raggiungimento del pieno sviluppo. Qualora la Superficie Permeabile (SP) superi i 400 mq la disposizione è vincolante solo per la quota di SP fino a 400 mq.
2. Le dotazioni ambientali all'interno del Territorio Rurale, oltre a quanto definito dall'art 27, comma 10 e 11 Rete ecologica, dovranno prevedere la realizzazione di piantumazioni lineari perimetrali di specie arboreo-arbustive, realizzate impiegando specie autoctone. Nello specifico:
- per interventi di recupero di fabbricati non più connessi all'attività agricola, dovranno essere messi a dimora e mantenuti per almeno 3 anni, n. 8 alberi ogni 100 mq di Su;
 - per interventi di nuova costruzione di carattere residenziale, dovranno essere messi a dimora e mantenuti per almeno 3 anni, n. 8 alberi ogni 100 mq di Su.
 - per interventi di nuova costruzione di carattere aziendale/artigianale/produttivo, dovranno essere messi a dimora e mantenuti per almeno 3 anni, n. 8 alberi ogni 250 mq di Su.
3. Le dotazioni ambientali di cui ai precedenti commi 1 e 2 sono realizzate direttamente dai soggetti attuatori:
- all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento (su area privata e/o su area pubblica in caso di cessione di Dotazioni Territoriali);

- all'esterno dell'area di intervento, nelle aree interessate dalla Rete Ecologica Locale (individuate come aree di compensazione ecologica anche nelle tavole S) su specifico accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale e i proprietari delle aree (per aree private se di proprietà differenti dai soggetti attuatori).
4. In caso di manifesta impossibilità a provvedere direttamente alla messa a dimora degli elementi arborei e vegetazionali di cui ai precedenti commi 1 e 2, tale prestazione (messa a dimora e manutenzione) potrà essere monetizzata secondo gli importi fissati da specifica Delibera di Giunta; i proventi di tali monetizzazioni saranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale, per realizzare interventi pubblici di potenziamento delle dotazioni ecologiche ambientali.

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

1. Ogni intervento edilizio è vincolato, quando possibile, all'allaccio della rete delle acque nere all'impianto di depurazione comunale, o comunque al conferimento dei reflui ad un impianto adeguato, ai sensi della DGR. 1053/2003 e smi e nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio.
2. Ai sensi della DGR 201/2016, come aggiornata dalle DGR 569/2019 e DGR 2153/2021, per gli interventi di futura trasformazione, la valutazione della compatibilità delle previsioni con l'assetto attuale dell'agglomerato dovrà essere effettuata sul carico previsto in Abitanti Equivalenti e, in tal senso, sarà necessario acquisire il parere di merito rilasciato da ATERSIR e dal Gestore del Servizio Idrico, i quali si esprimono rispettivamente:
 - sulla coerenza delle nuove previsioni con la programmazione d'ambito del SII;
 - sui requisiti tecnici infrastrutturali per l'adeguamento o la realizzazione di nuovi impianti o di nuove reti a servizio dell'insediamento.
3. La rete delle acque bianche dovrà, quando possibile, recapitare nel reticolo di scolo delle acque superficiali.
4. Tutti gli interventi relativi ad immobili aventi spazi liberi pertinenziali, dovranno dotarsi di adeguato sistema di raccolta di acque meteoriche.
5. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia dovranno prevedere l'utilizzo di dispositivi a basso consumo idrico.
6. In base alle caratteristiche geologiche e idrogeologiche dei suoli gli interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, dovranno prevedere il miglioramento della gestione delle acque meteoriche ovvero dei coefficienti di corrivazione attraverso l'incremento della permeabilità dei suoli oppure attraverso lo stoccaggio delle acque meteoriche con rilascio controllato a fine evento.
7. Al fine di mitigare il rischio idrogeologico, per le aree residenziali del territorio urbanizzato la realizzazione di un sistema di contenimento delle acque meteoriche con dimensioni minime atte a contenere le acque piovane della prima ora con rilascio controllato delle acque raccolte nella prima ora a partire dalle 24 ore successive al termine dell'evento meteorologico e con portata indicata dal gestore delle reti, dà diritto a premialità con incremento fino al 10% della SL, come meglio declinato per i tessuti di appartenenza di cui al successivo Titolo V.

art 19. Contributo alla mitigazione del rischio idrogeologico

Finalità e modalità di attuazione

1. Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento degli edifici esistenti, contribuiscono alla costituzione di un contributo per la mitigazione dei rischi idrogeologici ed idraulici, volti all'effettuazione di interventi di pulizia e rimodellazione straordinaria fossi stradali lungo la viabilità comunale.
2. Le modalità per la costituzione di tale contributo, introitato in apposito capitolo di Bilancio verranno definite con delibera di Giunta Comunale sulla base dell'incremento di valore risultante dalle trasformazioni ammissibili ai sensi della localizzazione all'interno del PUG.

art 20. Misure per la gestione dei rifiuti

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

art 21. Misure per il contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili – bonus Casa Green

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

6. Ai sensi dell'art.4, comma 1-ter del DPR.380/2001 e smi, nei casi previsti, è obbligatoria la predisposizione all'allaccio (in caso di Parcheggi pubblici) e/o l'installazione (in caso di parcheggi pertinenziali) di impianti per la ricarica dei veicoli elettrici.
7. Gli incentivi di cui al presente articolo sono applicabili solo all'interno del territorio urbanizzato.

art 22. Misure per il contenimento dell'inquinamento atmosferico e acustico

1. Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria fissati dal PAIR2030 (Piano Aria Integrato Regionale), approvato con DAL n. 152 del 30/01/2024 e in vigore dal 6/02/2024, si applica quanto previsto dagli artt. 21 e 22 delle Norme Tecniche di attuazione del citato PAIR.
2. La riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico deve essere perseguita agendo sulle emissioni, nel rispetto della legislazione vigente, attraverso le specifiche disposizioni previste nel Regolamento Edilizio Comunale e le politiche di riduzione del traffico e promozione della mobilità dolce previste dalla Strategia. In caso di impossibilità ad agire direttamente su di esse, si provvederà ad intervenire con altri, opportuni, interventi di mitigazione acustica quali barriere o asfalti fonoassorbenti.

TITOLO III – INDIRIZZI E DISCIPLINA DELLE INVARIANTI DI PIANO

art 23. Assetto del territorio

1. L'assetto del territorio è definito nelle tavole S 01, S 02 e PUG 01, 02, 03, 04
1. Nella tav S 01 sono rappresentate le strategie territoriali e, con particolare riferimento alla disciplina, le invarianti strutturali del territorio comunale, intese quali direttrici strategiche di sviluppo del territorio da perseguire nell'attuazione delle trasformazioni, suddivise in:
 - Infrastrutture per la mobilità -di cui ai successivi art 24 e art 25
 - Città da rigenerare – edifici dismessi di cui agli art 10 e ambiti di rigenerazione che vengono declinati nella tav PUG 01 art 40
 - Direttrici rete ecologica che vengono meglio declinate nella tav PUG 04
2. Nella tav S 02 alla scala 1:5.000 sono declinate le azioni conseguenti alla diagnosi della ValSAT e alle strategie espresse nella SQUEA
3. Nella tav PUG 01 alla scala 1:5.000 sono declinati i tessuti interni ai territori urbanizzati, di cui al successivo Titolo V nonché gli insediamenti in territorio rurale di cui al successivo Titolo VII art 51 e art 50
4. Nella tav PUG 02, alla scala 1:20.000, sono rappresentati i paesaggi locali di cui al successivo art 59
5. La tav PUG 03 rappresenta a scala di maggior dettaglio 1:1000 e 1:2.000 i tessuti storici, le strutture insediative storiche e gli edifici di interesse architettonico, culturale e testimoniale assegnando specifiche classi di intervento che sono esplicitate ai successivi art 31 e art 32.
6. Nella tav PUG 04 viene rappresentata la rete ecologica di cui al successivo art 27.
7. La rappresentazione ideogrammatica è da intendersi vincolante solo in termini prestazionali e non dimensionali/localizzativi. L'attuazione della strategia di piano può essere perseguita nelle modalità più opportunamente definite in eventuali appositi Accordi Operativi, anche in difformità rispetto alla cartografia di cui al precedente comma, senza che ciò comporti variante al piano.

CAPO 1 – INVARIANTI STRUTTURALI

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

Individuazione cartografica

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

Obiettivi di pianificazione

2. Il PUG, in coerenza al PSC previgente, recepisce e assume dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare il PRIT e il PTAV, le previsioni in riferimento alla rete ciclabile provinciale.

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

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

Valore delle indicazioni grafiche del PUG

4. L'individuazione grafica del tracciato delle nuove infrastrutture deve essere considerata ideogrammatica con valore di indirizzo per i successivi strumenti attuativi.

5. Contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto, dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura e il potenziamento della rete ecologica di cui al successivo art. 30 secondo le modalità individuate nella ValSAT. Tali opere e gli eventuali espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto.

art 25. Percorsi escursionistici, tematici e assi ciclopeditoni

Individuazione cartografica

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

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

- recepisce i tracciati della pianificazione sovraordinata della rete escursionistica;
 - o sentiero del Tidone
 - o il sentiero dei Celti
 - o la via degli Abati
- individua tratti di piste ciclopeditoni di nuova realizzazione finalizzate al potenziamento e ricucitura delle infrastrutture esistenti
 - o assi ciclopeditoni di progetto e nuovi percorsi ciclabili e pedonali locali

obiettivi di pianificazione

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

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

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

Modalità di valorizzazione/tutela

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

art 26. Interventi promossi nel periodo transitorio - Procedimenti Unici ex art 53 LUR

Interventi promossi nel periodo transitorio

1. Il PUG individua nella tav PUG 01 gli interventi promossi nel periodo transitorio.

Tali aree si attuano secondo i titoli autorizzativi in essere fino alla scadenza della loro validità o a ultimazione, collaudo e cessione opere.

Una volta scaduti i titoli autorizzativi – solo se ultimate le opere di urbanizzazione e conclusi i collaudi e cessione di infrastrutture e dotazioni - l'edificazione potrà completarsi, in base alla destinazione delle aree, secondo la disciplina dei successivi art 36 per gli interventi con prevalente destinazione residenziale o art 41 per gli interventi con prevalente destinazione artigianale

Procedimenti Unici art 53 LUR

2. Eventuali aree relative a progetti approvati con Procedimento unico art. 53 L.R. 24/2017 saranno individuate dal PUG nella tav. PUG 01 come “ PU n°.... In tali aree gli interventi vengono attuati secondo le previsioni degli specifici progetti approvati in variante speciale ai sensi del sopracitato 'art. 53 della LUR.

CAPO 2 – RETE ECOLOGICA LOCALE

art 27. Rete ecologica locale

Individuazione cartografica – oggetto e finalità della tutela

1. Nella tav. PUG 04 sono rappresentati in modo ideogrammatico, gli elementi strutturanti e le direttrici di sviluppo della rete ecologica sovralocale così come delineate dalla tavola di quadro conoscitivo QC.RIP.2 – *Rete ecologica*, in linea e nel rispetto degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

2. Le misure di salvaguardia della rete ecologica sono finalizzate alla creazione di un sistema interconnesso di habitat che, anche potenziando e valorizzando in tal senso la funzione del territorio rurale, contrasti i processi di depauperamento e frammentazione degli ecosistemi naturali favorendo prioritariamente il mantenimento e la riproduzione delle specie faunistiche e vegetazionali ivi presenti.

3. Fatte salve eventuali specificazioni di maggiore dettaglio riportate nei commi successivi, negli elementi della rete ecologica sono di norma ammessi gli interventi di trasformazione definiti con specifici Accordi Operativi e interventi di riqualificazione, di trasformazione e di completamento degli ambiti consolidati, eventualmente previa definizione di misure compensative come specificate nelle norme relative ai singoli elementi della Rete ecologica locale. Sono, inoltre, ammessi interventi volti all'educazione, alla valorizzazione ambientale ed alla sicurezza del territorio, nonché interventi a

sostegno delle attività agricole, oltre a tutte le funzioni e le azioni che concorrono al miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat ed alla promozione della fruizione per attività ricreative compatibili con gli obiettivi di tutela e potenziamento della biodiversità; gli interventi ammessi dovranno comunque prediligere l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

4. Le misure di salvaguardia della rete ecologica di cui al presente articolo rientrano tra le dotazioni ecologico-ambientali di cui al successivo art 47.

5. Con finalità di tutela e implementazione della rete ecologica il PUG individua e disciplina i seguenti elementi funzionali:

- a. Nodo ecologico di terzo livello "Monte Predegna", ambito territoriale caratterizzato da condizioni di naturalità di particolare pregio conservazionistico per la tutela di flora e fauna, con funzione di caposaldo della rete ecologica locale.
- b. Corridoi fluviali secondari, riferiti al corso del Torrente Tidone, compreso il Lago di Trebecco. sono direttrici costituite da elementi naturali e seminaturali con funzione di collegamento tra nodi e di tutela della qualità delle acque;
- c. Corridoi d'acqua di terzo livello, riferiti ai più significativi corsi d'acqua del reticolo idrografico minore e le relative fasce vegetate, che svolgono una funzione complementare alla rete dei corridoi secondari;
- d. Elementi della connettività diffusa costituiti dalle formazioni lineari esistenti o di progetto, rappresentano gli elementi della rete locale che contribuiscono a garantire la connettività diffusa e capillare della rete stessa;
- e. Ambiti di connessione da consolidare e migliorare - Direttrici da istituire in ambito pianiziale sono riferiti ad aree caratterizzate da una discreta dotazione di elementi lineari naturali e semi-naturali particolarmente meritevoli di tutela, da collegare e incrementare per il potenziamento della biodiversità degli agroecosistemi e in particolare del diffuso sistema delle coltivazioni viticole, del contenimento dell'inquinamento diffuso limitando l'impiego di prodotti di sintesi, della preservazione e miglioramento delle caratteristiche del paesaggio agrario
- f. Polo estrattivo Genepreto in quanto quanto zona di potenziale rilevanza ecologica futura per la quale è prevista un recupero ambientale che potrebbe rappresentare significativo importante elemento di biodiversità
- g. Zona di conservazione e valorizzazione dei prati stabili e dei pascoli esistenti rappresenta la porzione del territorio priva di copertura boscata particolarmente ricca di condizioni ecotonali, in grado di svolgere un fondamentale ruolo ecologico nel territorio collinare/montano.
- h. Fascia di tutela del crinale principale rappresenta una zona preferenziale di transito e sosta dell'avifauna migratrice tra la Val Tidone e la Val Trebbia
- i. Aree boscate rappresentano gli elementi della Rete ecologica locale che contribuiscono a garantire una consistente e continua riserva di biodiversità in grado di rappresentare elemento di diffusione anche nelle limitrofe zone di pianura caratterizzate da condizioni di maggiore pressione antropica; esse sono rappresentate da terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi.
- j. Aree di compensazione ecologica, riferite alle formazioni vegetate di progetto, in quanto indirizzate al miglioramento della funzionalità ecologica del sistema.

6. Nel nodo ecologico di terzo livello "Monte Predegna":

- a) sono vietati gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento dell'esistente;
- b) qualsiasi intervento di alterazione dello stato dei luoghi dovrà essere accompagnato da uno specifico studio di caratterizzazione degli habitat potenzialmente interessati;
- c) gli interventi infrastrutturali sono ammissibili, ove non sussistano soluzioni alternative, solo qualora siano previsti da strumenti di programmazione nazionali, regionali o provinciali e comunque se

accompagnati da adeguati interventi di mitigazione che dovranno garantire la salvaguardia degli elementi presenti;

- d) eventuali interventi di piantumazione, anche in aree private, dovranno impiegare specie autoctone;
- e) è ammessa la gestione forestale delle aree, che comunque dovrà sempre privilegiare criteri ecologici, quali il mantenimento di condizioni di multispecificità delle formazioni vegetazionali, il mantenimento di alberature marcescenti, la conservazione del sottobosco, in presenza di tagli interventi di tipo estensivo con la formazione di “chiari” ed aree aperte all'interno delle tessere forestali di più grandi dimensioni.

7. Nei corridoi fluviali secondari:

- a) gli interventi edilizi ammissibili dagli artt. 11 e 12 delle NTA del PTCP sono assentibili se accompagnati da adeguate misure di compensazione, da selezionare tra una delle seguenti:
 - individuazione di aree da mantenere ad incolto di estensione almeno pari a 2 volte la superficie territoriale dell'area oggetto di intervento e protette perimetralmente da siepi arboreo – arbustive, da localizzare preferenzialmente a margine di aree boscate esistenti;
 - individuazione di nuove zone boscate di estensione almeno pari a 1,5 volte la superficie territoriale dell'area oggetto di intervento, da localizzare preferenzialmente a ridosso delle coltivazioni agricole oppure delle aree urbane;
 - individuazione di interventi di rinaturalizzazione morfologica e vegetazionale delle sponde del corso d'acqua, in quantità almeno pari a 25 metri lineari di sponda ogni 100 mq di superficie territoriale oggetto di intervento;
- b) gli interventi infrastrutturali sono ammissibili solo qualora siano previsti da strumenti di programmazione nazionali, regionali o provinciali oppure dal PUG, da realizzare preferenzialmente con tracciati non paralleli al corso d'acqua e tali da prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica, e comunque se accompagnati da adeguati interventi di mitigazione e di compensazione che dovranno garantire la continuità ecologica del corridoio e minimizzarne il disturbo, selezionando una tra le misure riportate alla lettera a del presente comma;
- c) sono privilegiati interventi di conversione delle aree destinate ad attività agricola o attività antropiche maggiormente invasive in zone ad elevata naturalità, con la ricostruzione di habitat ecologicamente coerenti con il contesto in cui le aree si collocano;
- d) la progettazione degli interventi lungo i corsi d'acqua con funzione di fascia tampone dovrà seguire le indicazioni riportate all'interno delle “Linee guida per la costruzione della rete ecologica locale” provinciali (appendice 3 – modalità di zonizzazione e dimensionamento della fascia tampone);
- e) qualsiasi nuovo intervento dovrà garantire la continuità ecologica dell'ambiente fluviale e di quello terrestre limitrofo.

8. Nei Corridoi d'acqua di terzo livello:

- a) è vietato qualsiasi intervento di interruzione, alterazione o tombamento del tracciato dei corsi d'acqua, se non richiesto da prioritarie esigenze di natura idraulica o igienico-sanitaria, avendo comunque cura di garantire la connessione ecologica sia dell'ambiente acquatico, sia dell'ambiente terrestre, attraverso la realizzazione di canali di collegamento, zone umide, connessioni boscate;
- b) fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive che interessano le aree, sono ammessi interventi di completamento/ampliamento solo in continuità con l'edificato esistente, preferenzialmente sui lati dell'edificato esistente più lontani dal corso d'acqua e comunque prevedendo adeguate misure di compensazione di cui alla lettera d del presente comma; sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'edificato esistente;
- c) sono ammessi nuovi interventi infrastrutturali se previsti da strumenti di programmazione nazionali, regionali o provinciali o dal PUG, da realizzare preferenzialmente con tracciati non paralleli al corso d'acqua e tali da prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica, comunque prevedendo adeguate misure di compensazione di cui alla lettera d del presente comma;
- d) eventuali interventi che interessino i corridoi d'acqua di terzo livello dovranno essere compensati con una delle seguenti misure:
 - individuazione di nuove zone boscate di estensione almeno pari a 1,5 volte la superficie territoriale dell'area oggetto di intervento;

- individuazione di interventi di rinaturalizzazione morfologica e vegetazionale delle sponde del corso d'acqua, in quantità almeno pari a 25 metri lineari di sponda ogni 100 mq di superficie territoriale oggetto di intervento.
 - e) gli interventi di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua dovranno essere eseguiti utilizzando esclusivamente criteri di ingegneria naturalistica e prevedendo la ricostruzione della fascia di vegetazione ripariale utilizzando esclusivamente specie autoctone;
 - f) la progettazione degli interventi lungo i corsi d'acqua con funzione di fascia tampone dovrà seguire le indicazioni riportate all'interno delle "Linee guida per la costruzione della rete ecologica locale" provinciali (appendice 3 – modalità di zonizzazione e dimensionamento della fascia tampone).
9. Negli Ambiti di connessione da consolidare e migliorare in pianura - Diretrici da istituire in ambito planiziale:
- a) fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive che interessino le aree, sono ammessi interventi di nuova trasformazione o di ampliamento dell'esistente solo se a servizio dell'attività agricola o per l'abitazione del conduttore del fondo agricolo e comunque se realizzati da imprenditore agricole e comunque prevedendo adeguate misure di compensazione; sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'edificato esistente;
 - b) gli interventi infrastrutturali sono ammissibili solo qualora siano previsti da strumenti di programmazione nazionali, regionali o provinciali oppure dal PUG e comunque se accompagnati da adeguati interventi di mitigazione e di compensazione di cui alla lettera c del presente comma;
 - c) eventuali nuovi interventi devono essere accompagnati da interventi di compensazione con la realizzazione di una zona boscata di estensione almeno pari alla superficie territoriale dell'area oggetto di intervento, oppure previa realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche, realizzate impiegando specie autoctone, dello spessore di almeno 3 m e di estensione lineare almeno pari a 35 m ogni 100 mq di superficie territoriale oggetto di intervento; tali quantità possono essere ridotte del 10% qualora diano attuazione ad Elementi per la connettività diffusa di progetto.
10. In corrispondenza degli Elementi per la connettività diffusa:
- a) qualsiasi intervento che determini l'eliminazione di elementi lineari esistenti, o parti di essi, ove ammissibile ai sensi degli artt. 8 e 9 delle NTA del PTCP, deve essere compensato con la messa a dimora di nuovi filari o siepi della stessa dimensione e con caratteristiche vegetazionali analoghe a quelle dell'elemento danneggiato, comunque impiegando, in ambito extraurbano, specie autoctone;
 - b) gli interventi di potenziamento degli Elementi per a connettività diffusa sono da realizzare preferenzialmente in corrispondenza delle Formazioni vegetate lineari di progetto individuate nella Tavola PUG 04 "Rete Ecologica", ma ugualmente realizzabili anche in aree limitrofe, impiegando specie autoctone e comunque coerentemente con quanto riportato nelle "Linee guida per la costruzione della rete ecologica locale" provinciali.
11. Nella Zona di conservazione e valorizzazione dei prati stabili e dei pascoli esistenti
- a) è privilegiato il mantenimento dei prati-pascoli esistenti, congiuntamente a siepi, filari, esemplari arborei ed arbustivi isolati o sparsi; particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di sfalci secondo criteri spaziali e temporali finalizzati alla conservazione della fauna e all'utilizzo di concimazioni con modalità e tempistiche che favoriscono la ricchezza floristica dei prati;
 - b) fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive che interessino le aree, eventuali interventi di realizzazione di nuovi allevamenti o di ampliamento di allevamenti esistenti dovranno essere vincolati alla conservazione a prato-pascolo di aree sufficientemente dimensionate per l'attività di pascolo in relazione al carico animale e alla tipologia di specie allevata;
 - c) fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive che interessino le aree, eventuali interventi di realizzazione di nuovi edifici o di ampliamento di edifici esistenti all'interno del Territorio Rurale come individuato nella Tavola PUG02 "Paesaggi locali "non destinati all'allevamento dovranno essere vincolati alla conservazione a prato-pascolo di aree di superficie almeno pari al doppio di quella oggetto di intervento edilizio;
 - d) La realizzazione di manufatti per il ricovero dei mezzi e degli attrezzi di cui all'Articolo 49 è vincolato al mantenimento a prato-pascolo di una superficie complessiva non inferiore a 500 mq.
12. Nella Fascia di tutela del crinale principale:
- a) è vietata la realizzazione di edifici o strutture di altezza maggiore rispetto a quella della porzione più prossima del crinale, fatte salve previsioni contenute in strumenti di programmazione nazionali,

regionali o provinciali oppure dal PUG e comunque se accompagnati da adeguate valutazioni degli effetti indotti sull'attività migratoria e da adeguate misure di mitigazione che minimizzino il disturbo arrecato;

- b) all'interno del Territorio Rurale come individuato nella Tavola PUG02 "Paesaggi locali sono vietati nuovi sistemi illuminanti esterni e qualsiasi intervento su edifici e strutture esistenti dovrà essere accompagnato da interventi di sostituzione dei sistemi illuminanti eventualmente esistenti con sistemi che garantiscano la protezione dall'inquinamento luminoso ed eventualmente il loro mascheramento;
- c) eventuali nuove strutture edilizie dovranno minimizzare i rischi di collisione dell'avifauna, anche attraverso la predisposizione di adeguati sistemi che garantiscano la visibilità dei nuovi interventi;
- d) dovrà essere garantita la preservazione delle formazioni vegetazionali esistenti.

13. Nelle Aree boscate dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dall'art. 8 delle NTA del PTCP e dovranno essere implementate forme di gestione colturale sostenibili, che consentano il mantenimento di un'elevata diversità ambientale, con conseguenti benefici a livello di ricchezza floristica e faunistica. In particolare, sono privilegiati i tagli di tipo estensivo con la formazione di "chiari" ed aree aperte all'interno delle tessere forestali di più grandi dimensioni, attività di sfoltimento su grandi estensioni al fine di mantenere e ricreare una struttura disetanea degli elementi arborei presenti nelle varie tessere boscate, interventi di conversione del bosco ad alto fusto, il mantenimento di condizioni di multispecificità delle formazioni vegetazionali, la presenza di alberature marcescenti, la conservazione del sottobosco.

14. Le aree di riequilibrio ecologico (individuate nella tavola PUG 04 "Rete Ecologica) costituiscono ambiti preferenziali nei quali la pianificazione comunale prevede interventi di potenziamento del sistema del verde per garantire la connessione con l'area di maggiore naturalità rappresentata dal corso del Torrente Tidone, con funzione di riserva di biodiversità in prossimità all'ambito cittadino e di compensazione degli impatti antropici indotti.

CAPO 3 – DIRETTRICI DI SVILUPPO

art 28. Direttrici per lo sviluppo urbano e dei tessuti produttivi

Individuazione ed elementi di identificazione

1. Il PUG:
 - a. non individua graficamente direttrici specifiche per una possibile trasformazione dei suoli finalizzata al potenziamento delle dotazioni territoriali, servizi ed edilizia derivante da atterraggio crediti edilizi riconosciuti agli Accordi Operativi;
 - b. individua in modo ideogrammatico nelle tavole S01 e S02 le direttrici per una possibile trasformazione dei suoli finalizzata al potenziamento delle attività produttive

modalità attuazione

Le modalità di verifica dell'ammissibilità delle trasformazioni complesse sono indicate nella ValSAT nel cap. 11 – valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni complesse.

2. Gli interventi di cui al presente articolo, dovranno rispettare i condizionamenti volti all'incremento della resilienza di cui al Titolo II - CAPO 2 delle presenti norme.

modalità attuazione e direttive per interventi di cui al comma 1 lettera a)

3. Le trasformazioni potranno essere definite mediante Accordo Operativo (AO) coerente agli obiettivi generali individuati dalla Strategia (SQUEA) per il miglioramento delle dotazioni e della qualità urbana degli insediamenti e per la mitigazione delle carenze di dotazioni/infrastrutture individuate nel QC

4. In tali aree è possibile collocare capacità edificatorie derivanti da accordi operativi per la realizzazione di opere pubbliche, utilizzare le potenzialità definite agli art. 5 e 6 della L.R. 24/17, nonché trasferire potenzialità derivanti da demolizione di fabbricati dismessi e ancora, di fabbricati diroccati "ruderì" come definiti all'art 28 c 18.5 della presente disciplina.

5. Per la sostenibilità dei nuovi insediamenti e per un'adeguata qualità ambientale, la progettazione, in coerenza con le indicazioni della VALSAT, deve garantire il rispetto di obiettivi di qualità ecologica, sociale, ambientale, della morfologia urbana e del sistema dei servizi.

6. La quantificazione delle aree per dotazioni pubbliche dovrà conformarsi a quanto definito art 46 – Standard urbanistici per le attrezzature e spazi collettivi.

7. Nelle aree vocate alla possibile trasformazione devono inoltre, in generale, essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- sviluppo dei tessuti urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi caratterizzati da alta qualità e sostenibilità ambientale, anche al fine del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
- graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- previsione di soluzioni costruttive dell'edificato caratterizzate da elevate prestazioni energetiche ed utilizzo FER integrate;
- previsione di soluzioni urbanistiche e tecnologiche *natur based* finalizzate alla sostenibilità ambientale e al miglioramento della gestione delle acque meteoriche;
- potenziamento dei servizi ecosistemici.

modalità attuazione e direttive interventi potenziamento insediamenti produttivi di cui al comma 1 lettera b)

8. Le trasformazioni potranno essere definite mediante Accordo Operativo (AO) rispondente agli obiettivi individuati dalla Strategia (SQUEA) e ai requisiti prestazionali indicati dalla VALSAT con particolare riguardo al potenziamento di viabilità e qualità insediative.

9. La quantificazione delle aree per dotazioni pubbliche dovrà conformarsi a quanto definito all'art 46 – Standard urbanistici per le attrezzature e spazi collettivi.

10. Per la sostenibilità dei nuovi insediamenti e per un'adeguata qualità ambientale, la progettazione, in coerenza con le indicazioni della VALSAT, deve garantire il rispetto di obiettivi di qualità ecologica, sociale, ambientale, della morfologia urbana e del sistema dei servizi così come definiti al successivo Titolo VI.

11. L'urbanizzazione delle aree e le nuove costruzioni di carattere produttivo, devono prevedere soluzioni edilizie *natur based* per la mitigazione paesaggistica ed energetica delle strutture;

12. Gli interventi di potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti e i nuovi impianti, dovranno provvedere alla compensazione delle emissioni CO2 valutate per i 3 ambiti di Carbon Footprint (1 - emissioni dirette generate dall'azienda, di proprietà o sotto il controllo dell'azienda; 2 - emissioni indirette generate dall'energia acquistata e utilizzata dall'azienda; 3 - tutte le altre emissioni indirette generate lungo la catena di valore dell'azienda) prioritariamente attraverso la realizzazione impianti di produzione energia da fonti rinnovabili sulle proprie superfici/tetti, ovvero sulle aree immediatamente limitrofe e, ad integrazione, attraverso la realizzazione di aree boscate/alberate.

In caso di indisponibilità delle aree di compensazione per le alberature, la convenzione allegata al titolo edilizio potrà prevedere la contribuzione alla realizzazione di aree di compensazione ecologica in misura da definirsi all'interno della convenzione stessa.

13. Parametri base di riferimento:

- $I_f = 0,35$ mq/mq.
- $SCO < 35\%$ di S_f
- $H = 12,00$ metri esclusi i volumi tecnici
- Parcheggi Pr come da art 48

Incentivi premiali sono definiti al cap. 11 della ValSAT.

CAPO 4 – DISCIPLINA DEL COMMERCIALE E DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONI DI ALIMENTI E BEVANDE

art 29. Disciplina del commercio

1. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/1999, gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale individuano, per quanto di competenza, le aree destinate agli insediamenti commerciali. In particolare tali insediamenti sono regolamentati:

- a) dal PSC all'interno degli ambiti urbanizzabili;
- b) dal RUE all'interno degli ambiti del tessuto consolidato.

2. Le diverse tipologie commerciali, come definite dal presente Regolamento in ragione della

- disciplina di settore vigente, sono specificamente ammesse o vietate secondo la regolamentazione
- della specifica disciplina d'ambito urbanistico.

3. In relazione alla ridotta consistenza delle attività commerciali diverse dagli esercizi di vicinato, la disciplina urbanistica comunale non ricorre alla suddivisione dei settori merceologici di cui al punto 1.2 della deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.9.99.

4. Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/1999, le aree individuate ai fini dell'elaborazione dei progetti di valorizzazione commerciale coincidono con il tessuto dei centri storici come rappresentati nella tav PUG 03.

5. Per gli esercizi di vicinato ricadenti all'interno delle aree di cui al comma precedente non si applicano le disposizioni di cui all'art 48 in materia di dotazioni di parcheggi privati.

TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE

art 30. Articolazione delle strutture insediative storiche

Individuazione

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

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

Gli insediamenti storici, così come sopra individuati, sono stati oggetto di specifiche schedature e analisi all'interno del Quadro Conoscitivo del PUG denominato allegato QC_R_3 "Analisi e schedatura edificato in strutture insediative storiche".

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

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

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

- non è ammessa la trasformazione di negozi in autorimesse;
- è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso commerciale dei pubblici esercizi esistenti, salvo il trasferimento di tali attività all'interno del centro storico e comunque secondo quanto previsto al successivo art 33;
- è necessario garantire l'accessibilità degli spazi aperti pubblici degli edifici di interesse storico architettonico e testimoniale.

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

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

6. Nelle strutture insediative storiche gli interventi sugli edifici esistenti che prevedono interventi di riqualificazione estesi all'intero fronte del fabbricato potranno beneficiare di incentivi previsti dal Regolamento Edilizio o da altra forma di regolamento specifica, quando sia accertato:

- il miglioramento della compatibilità delle facciate attraverso l'identificazione di elementi morfologici, materici e cromatici coerenti con i tessuti storici

- l'eliminazione degli elementi incongrui o recenti (es balconi, cornicioni in cemento, unità esterne dei condizionatori, avvolgibili, riquadrature finestre con marmi, saracinesche avvolgibili, ecc).

7. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di messa in sicurezza, di manutenzione sui fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

8. Le aree e gli edifici del sistema insediativo storico non possono essere oggetto di cessione/trasferimento di diritti edificatori da o verso altre aree ad eccezione dei casi previsti al successivo art 32 comma 19.

art 31. Disciplina particolareggiata tessuti storici urbani ed edificato di interesse storico architettonico, culturale e testimoniale

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano nei centri storici urbani di cui al precedente articolo art 30 comma 1 lettera a) e per l'edificato di interesse storico-architettonico culturale e testimoniale di cui al medesimo comma lettere c).

Individuazione e disciplina di tutela

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

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

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

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

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

7. Per edifici legittimamente edificati ubicati all'interno dei centri storici eventualmente non rilevati nella tav PUG 03 o che per la loro localizzazione nel territorio o in quanto ricadenti in recinti di proprietà non accessibili, non sono stati censiti dal rilievo urbanistico ed edilizio, qualora venissero richiesti interventi edilizi superiori alla Manutenzione Straordinaria, l'Ufficio Tecnico procederà come previsto al precedente comma 5 all'assegnazione della classe di appartenenza;

8. Classe 1:

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

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

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

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

b) Consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);

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

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

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

In virtù della valenza architettonica degli edifici non è consentita l'installazione di collettori solari termici e pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali a meno di specifici studi di impatto visivo che dimostrino l'assenza di interferenze da e verso i tessuti storici, gli spazi pubblici, gli edifici di interesse storico-architettonico e il paesaggio.

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

9. Classe 2:

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

9.1 Sottoclasse 2A:

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

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
 - la conservazione della struttura distributiva;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);
- f) la rimozione di elementi edilizi o di finitura incongrui rispetto al contesto (es cornicioni, balconi, avvolgibili, finiture intonaci ecc.)

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

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

Nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi, sulle falde è consentita l'apertura di lucernari a raso con esclusione di abbaini sopraelevati e senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura.

9.2 Sottoclasse 2.B:

Comprende le unità edilizie di modesto valore storico-testimoniale, prive di elementi architettonici di particolare pregio, ma che rappresentano parte integrante del patrimonio edilizio storico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione. La classe comprende altresì gli edifici che, a causa di interventi recenti, presentano limitati elementi non assonanti o incongrui con le caratteristiche del contesto.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

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

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

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

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

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

Nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi, sulle falde è consentita l'apertura di lucernari a raso con esclusione di abbaini sopraelevati e senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura.

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

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

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

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

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE, CD. L'intervento RE non può comunque dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele; è ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e il rifacimento delle strutture portanti verticali e orizzontali di quanto non recuperabile.

In virtù della valenza testimoniale del contesto dei tessuti storici, l'installazione di unità esterne dei condizionatori è ammessa solo sui fronti secondari mentre i collettori solari termici e pannelli fotovoltaici potranno essere posizionati sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali a condizione che siano di tipo integrato di colori assonanti al manto di copertura e che non interferiscano con le visuali paesaggistiche del territorio e non instaurino rapporti visivi con edifici storici o di interesse architettonico.

Nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi, sulle falde è consentita l'apertura di lucernari a raso con esclusione di abbaini sopraelevati e senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura.

10. Classe 3 La classe riguarda le unità edilizie del sistema insediativo storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico e che hanno subito trasformazioni recenti con significative alterazioni delle caratteristiche morfotipologiche e materiche dei fabbricati.

Comprende le unità edilizie nelle quali non è più riconoscibile alcun valore per le radicali ristrutturazioni che ne hanno trasformato nel tempo l'assetto complessivo rendendo non più percepibili i caratteri tipologici e di finitura originari; la classe comprende altresì edifici contemporanei realizzati prevalentemente attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di unità preesistenti in aggregazioni morfologiche complesse o localizzati nei pressi del contesto storico individuato.

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

- La conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari attraverso la salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti; sono ammesse nuove aperture sui fronti secondari e principali o la modifica di quelle preesistenti purché secondo modalità congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura delle aperture preesistenti; è ammessa inoltre la tamponatura di aperture preesistenti purché sia mantenuta la leggibilità dei caratteri architettonici del prospetto;
- Il miglioramento degli aspetti tipologici e materici dei fronti laddove gli stessi siano stati oggetto di trasformazioni recenti, attraverso l'eliminazione delle incongruenze e la mitigazione degli impatti negativi;
- Il consolidamento strutturale;
- La ristrutturazione degli ambienti interni, fermo restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di valore stilistico rinvenuti a seguito dei lavori;
- L'efficientamento tecnologico degli impianti nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio circa i criteri generali di intervento sugli edifici all'interno dei tessuti storici e per gli edifici di valore storico- architettonico, culturale e testimoniale;

Sottotetti esistenti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura se originali;

La classe è articolata nelle seguenti sottoclassi:

10.1 Sottoclasse 3.A

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

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

- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari per le parti originarie conservate e per gli elementi di valore stilistico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione preesistente dei corpi edilizi; sono ammesse nuove aperture sui

fronti secondari e principali o la modifica di quelle preesistenti purché secondo modalità congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura delle aperture preesistenti; è ammessa inoltre la tamponatura di aperture preesistenti purché sia mantenuta la leggibilità dei caratteri architettonici del prospetto;

- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui al Titolo V, Capo 2;
- Il miglioramento degli aspetti tipologici e materici dei fronti laddove oggetto di trasformazioni recenti;
- il consolidamento strutturale senza modifica del posizionamento di eventuali solai voltati e di pregio per gli edifici residenziali;
- la ristrutturazione degli ambienti interni, fermo restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- Il miglioramento degli aspetti tipologici e materici dei fronti laddove oggetto di trasformazioni recenti e che risultino incongrui con il contesto storico in cui sono inseriti prevedendo la ridefinizione delle facciate sulla base delle caratteristiche originarie dell'edificio e del rapporto con il contesto; gli interventi che interessano in modo significativo i fronti esterni dovranno quindi prevedere la rimozione delle superfetazioni e gli elementi incongrui quali ad esempio, balconi, cornicioni, saracinesche, tapparelle, riquadrature delle finestre.

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

Nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi, sulle falde è consentita l'apertura di lucernari a raso con esclusione di abbaini sopraelevati e senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura.

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

Nel caso di ristrutturazione estesa all'intero edificio con interventi significativi previsti anche sulle facciate, deve essere prevista l'eliminazione degli elementi incongrui o recenti di maggiore impatto (quali ad es balconi, cornicioni in cemento, unità esterne dei condizionatori, avvolgibili, riquadrature finestre con marmi, saracinesche avvolgibili, ecc) estendendo l'intervento all'intero fronte quando si opera sulla facciata principale. Gli interventi di riqualificazione e miglioramento dei fronti potranno beneficiare di incentivi se previsti dal Regolamento Edilizio.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nelle seguenti categorie:

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

10.2 Sottoclasse 3.B:

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

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

- la conservazione e il ripristino di eventuali elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.)
- il consolidamento delle strutture originarie verticali e orizzontali o loro sostituzione quando non recuperabili;
- la ristrutturazione degli ambienti interni, fermi restando la conservazione e il ripristino di eventuali elementi di valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento/sostituzione degli impianti tecnologici e inserimento di eventuali vani tecnici;
- il miglioramento/ripristino dei fronti esterni sotto il profilo morfologico, dei materiali, delle finiture e dei colori.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nelle seguenti categorie: MO, MS, RRC, RE, CD, RAL.

Per tale sottoclasse è ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche dei fabbricati.

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

Nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi, sulle falde è consentita l'apertura di lucernari a raso con esclusione di abbaini sopraelevati ripristinando, quando lo stato di fatto risulta incongruo al contesto, materiali di copertura coerenti con gli ambiti storici.

Gli interventi di riqualificazione e miglioramento dei fronti potranno beneficiare di incentivi se previsti dal Regolamento Edilizio

11. Classe 4: (recupero e risanamento aree libere) Comprende le unità fondiari e gli spazi

storicamente non edificati, che testimoniano l'assetto storico dell'insediamento e la sua evoluzione.

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

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui al regolamento edilizio .

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RAL.

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

Tipo di intervento: D (demolizione senza ricostruzione)

art 32. Disciplina strutture insediative storiche non urbane

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano strutture storiche non urbane di cui al precedente art 30 comma 1 lettera b)
2. È obiettivo prioritario del PUG; favorire un processo di rivitalizzazione e valorizzazione dei Centri Storici rendendo possibile l'insediamento di funzioni plurime e complementari tra loro in cui la residenza assume un ruolo primario.
3. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie devono necessariamente perseguire l'obiettivo della valorizzazione dei caratteri tipologici e morfologici esistenti, della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, della tutela dei caratteri del paesaggio urbano e della conservazione delle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali

Individuazione e disciplina di tutela

4. Le strutture di cui al presente articolo sono individuate nelle tavole PUG 01 e PUG 02 e la perimetrazione di dettaglio della tutela è definita nella tav PUG 03; la disciplina è articolata nei successivi commi del presente articolo.
5. Per gli edifici di interesse storico architettonico e testimoniale di cui al precedente art 30 comma 1 lettera a) ricadenti all'interno delle strutture insediative storiche non urbane - identificate nella tav PUG 03 come classe 1 -, valgono le disposizioni di cui all'art 31 comma 8 delle presenti norme
6. Per le aree libere ricadenti all'interno delle strutture insediative storiche non urbane - identificate nella tav PUG 03 come classe 4 -, valgono le disposizioni di cui all'art 31 comma 11 delle presenti norme
7. Per gli edifici in contrasto all'interno delle strutture insediative storiche non urbane - identificati nella tav PUG 03 come classe 5 -, valgono le disposizioni di cui all'art 31 comma 12 delle presenti norme
8. Per edifici esistenti legittimamente edificati eventualmente non rilevati nella tav PUG 03 o in quanto ricadenti in recinti di proprietà non accessibili, o che non sono stati censiti per errore dal rilievo urbanistico ed edilizio, qualora venissero richiesti interventi edilizi superiori alla Manutenzione Straordinaria, l'Ufficio Tecnico procederà come previsto al precedente art 31 comma 5 all'assegnazione della classe di appartenenza;

9. disciplina per gli interventi diretti

10. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nei Centri Storici devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti nello stesso edificio oggetto dell'intervento.
11. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale. Il raggiungimento di tale risultato comporta una valutazione caso per caso dell'adeguatezza delle soluzioni da parte dello Sportello unico per l'edilizia.
12. Tutti gli interventi sui fabbricati all'interno del perimetro delle strutture insediative storiche non urbane deve rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio circa i criteri generali di intervento sugli edifici all'interno del sistema insediativo storico e per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale

13. Nel rispetto delle disposizioni di legge:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) non è ammesso l'aumento delle volumetrie esistenti e l'edificazione nelle aree libere destinate ad usi urbani e collettivi.

14. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di esame del progetto edilizio, al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale e al rispetto delle disposizioni del presente RUE e ad altre norme di tutela vigenti.

15. Non sono ammessi interventi di incremento di volume e di modifica della sagoma dell'edificio, è consentito l'incremento di SU nei seguenti casi:

- a) recupero dei vani sottotetto ai fini residenziali, nel rispetto dei requisiti e delle norme edilizie e igieniche vigenti;
- b) creazione di soppalchi a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:
 - o la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale;
 - o l'altezza della parte soppalcata deve essere > 2.20 m;
 - o l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale deve essere > 2.20 m; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima deve essere > 1.80 m e l'altezza media > 2.20 m.;
 - o le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra.

16. Le quote di gronda e pendenze delle falde non possono essere modificate rispetto alle situazioni esistenti; se non per l'interventi finalizzati soddisfacimento dei requisiti di miglioramento sismico (cordolo max cm 25) e/o energetici che presentino soluzioni tecniche atte a non modificare le caratteristiche degli sporti di gronda evitando pacchetti di elevato spessore.

17. L'inserimento di reti tecnologiche è consentito purché non danneggi gli elementi di valore artistico e architettonico degli edifici. In particolare, nei prospetti sul fronte strada, è vietato:

- a) disporre i cavi e gli impianti delle reti tecnologiche senza considerare le partiture architettoniche;
- b) disporre a vista i cavi e gli impianti delle reti tecnologiche;
- c) installare antenne tv e satellitari e unità esterne di condizionamento su balconi e terrazzi

18. Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nelle seguenti categorie: MO, MS, RRC, RE, CD, RAL.

Gli interventi di RE possono prevedere demolizione e ricostruzione solo quando riferiti a edifici recenti aventi le seguenti caratteristiche:

- Edificato di nuova costruzione realizzato dopo il 1946
- Edificato derivante da interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione pesante effettuati dopo il 1946,
- Edificato derivante da interventi di ristrutturazione o ammodernamento che hanno cancellato le caratteristiche morfo tipologiche della tradizione locale;

I progetti per dovranno rispettare volumetria e sedime del fabbricato originario,; eventuali variazioni devono derivare da analisi storiche (es catasto primo impianto) e soggette all'approvazione dell'ufficio tecnico comunale sulla base del parere della CQAP.

Edifici diroccati, crollati o parzialmente crollati

19. Per gli edifici diruti ovvero edifici di vecchia e antica origine parzialmente crollati, resti di edifici aventi il sedime originario ancora riconoscibile e accumuli di materiali provenienti da crolli totali di edifici la cui esistenza è testimoniata dalle cartografie catastali storiche, è possibile l'applicazione delle seguente disciplina .

19.1 si considera esistente l'edificio individuato catastalmente e avente elementi perimetrali fino alla quota di imposta del tetto. Per tali edifici è previsto l'intervento di Ristrutturazione Conservativa con il mantenimento delle caratteristiche storico morfologiche ancora riconoscibili nel rispetto degli indirizzi contenuti nel successivo articolo;

19.2 Si considera edificio da recuperare quello individuato catastalmente avente elementi perimetrali tali da consentire l'identificazione della forma e del volume originari del fabbricato, anche sulla base di documenti storici e fotografie d'epoca. Gli edifici recuperabili sono sottoposti ad intervento di Ripristino Edilizio nel rispetto delle prescrizioni indicate nel Regolamento Edilizio circa i criteri generali di intervento sugli edifici all'interno dei tessuti storici e per gli edifici di valore storico- architettonico, culturale e testimoniale;

19.3 I resti di fabbricati non aventi i requisiti specificati nelle definizioni di cui ai precedenti , commi 16.1 e 16.2 si considerano ruderi. In tale categoria rientrano anche gli ammassi di pietre e di materiali da costruzione causati da crolli totali di edifici preesistenti comunque rappresentati nelle planimetrie dei catasti storici disponibili.

I ruderi di cui non è più riconoscibile la tipologia originaria sono sottoposti alle seguenti modalità di intervento:

- a) Rinaturalizzazione qualora il crollo abbia interessato tutte le unità edilizie appartenenti all'intero tessuto aggregato originario catastalmente individuabile seppur costruito in assenza di autorizzazioni edilizie non necessarie all'epoca di costruzione. L'approvazione di un Accordo Operativo o di un Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica di cui all'art.38 della legge regionale n,° 24/2017 riguardanti più unità edilizie dirute, comporta recupero di una quota della superficie coperta originaria non superiore al 10% della stessa ovvero del 20% nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito con rimozione dei materiali pericolosi da utilizzare in aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contiguo allo stesso;

L'acquisizione del bonus volumetrico sopradescritto è strettamente connesso alla possibilità di interesse pubblico derivate dalla demolizione del rudere che deve essere volta principalmente al miglioramento dell'attrattività dei borghi, ovvero all'acquisizione di spazi di possibile libera fruizione e di aggregazione funzionali all'incremento della qualità degli spazi pubblici nei nuclei abitati di origine storica.

All'avvenuta acquisizione del bonus volumetrico come risultante da specifica convenzione urbanistica, il proprietario, dopo aver ripulito dai detriti e dalla vegetazione il vecchio sedime cederà l'area gratuitamente al Comune di Alta Val Tidone che provvederà a renderlo disponibile per la fruizione pubblica.

Ulteriori specifiche su procedure e modalità per le cessioni potranno essere esplicitate nel Regolamento Edilizio.

- b) Ricostruzione per i ruderi interclusi in aggregati ancora conservati, o adiacenti ad altre unità esistenti, secondo parametri concordati in un progetto edilizio preliminare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Volume convenzionale ricostruibile pari alla superficie coperta originaria del rudere rilevabile dalla documentazione catastale con altezza non superiore a due piani e in armonia con lo Skyline prevalente nell'aggregazione di appartenenza;
 - Utilizzo del materiale originario o se mancante nel rispetto degli indirizzi descritti nel Regolamento Edilizio circa i criteri generali di intervento sugli edifici all'interno dei tessuti storici e per gli edifici di valore storico- architettonico, culturale e testimoniale;

Per i ruderi, totalmente crollati, o per parti consistenti di essi per i quali non è praticabile la rinaturalizzazione di cui alla lettera a), è possibile la ricostruzione ex novo previa l'approvazione di

un progetto preliminare unitario comportante l'edificazione di tipologie aggregate nel rispetto dei seguenti parametri:

- Volume convenzionale ricostruibile pari alla superficie coperta originaria del rudere rilevabile dalla documentazione catastale con altezza non superiore a due piani;
- Divieto di realizzazione in facciata di manufatti aggettanti quali balconi, pensiline, portici;
- Finiture di facciata utilizzando il materiale lapideo disponibile integrato, se necessario, con pareti intonacate;
- Coperture a falde semplici o complesse con skyline non uniforme;

art 33. Destinazioni d'uso nei tessuti storici e per gli edifici di interesse storico-architettonico - aspetti commerciali

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

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

2. Eventuali cambi d'uso che non comportino rilevanti modificazioni alle destinazioni in atto come così come rilevate negli elaborati del quadro conoscitivo (allegato QC_R_3) sono ammissibili se gli interventi garantiscano il rispetto delle caratteristiche architettoniche-decorative del fabbricato individuate dal quadro conoscitivo, nonché delle caratteristiche morfo -tipologiche indagate nel dettaglio in sede di progetto. In particolare, non sono ritenute compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale, nonché una significativa modificazione ai fronti.

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

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

4. I criteri di cui ai punti precedenti devono essere applicati e pienamente verificati in sede di redazione e analisi del progetto per la valutazione del numero massimo di alloggi realizzabili.

5. Aspetti commerciali.

6. I locali destinati a commercio al dettaglio devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico;

7. Nei tessuti storici la possibilità del cambio di destinazione d'uso per le funzioni residenziali, artigianali, di pubblico esercizio e di commercio di vicinato dei fabbricati o di parte dei fabbricati, è subordinata a specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

8. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere altresì introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 24/17) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

TITOLO V –TERRITORIO URBANIZZATO

art 34. Territorio urbanizzato – parti di città omogenee e tipologia di individuazione – criteri generali di intervento

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

Elementi di identificazione

2. Per quanto riguarda le parti di città omogenee di cui al precedente comma sono individuati in modo ideogrammatico con diverse grafie:

Tessuti prevalentemente residenziali identificati a loro volta come:

- Tessuti storici urbani– di cui al TITOLO IV
- Tessuti di valenza testimoniale;
- Tessuti spontanei;
- Tessuti spontanei radi;
- Tessuti pianificati;
- Tessuti da completare;
- Verde privato;
- Verde privato testimoniale;

Tessuti prevalentemente produttivi

- Attività artigianali e produttive interne al tessuto residenziale

Aree di riqualificazione urbana

Dotazioni territoriali – città pubblica di cui al Titolo VI

3. Il PUG, sulla base delle analisi del quadro conoscitivo, diagnostico - individuazione dei luoghi della strategia individua all'interno di territori urbanizzati specifici Tessuti urbani, sulla base delle caratteristiche omogenee riscontrate in fase di analisi.

Per tessuto urbano si intende un'organizzazione territoriale, urbanistica – edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali.

4. All'interno dei tessuti urbani, il PUG persegue obiettivi di riqualificazione dei tessuti esistenti, di incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali.

Obiettivi da perseguire.

5. All'interno di tutto il territorio urbanizzato sono perseguiti gli obiettivi di rigenerazione qualificazione urbana di cui all'art 7 della LR 24/17, ovvero gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana diretti a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica con l'obiettivo: *di conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici e di quelli energetici; di realizzare bonifiche di suoli inquinati e la riduzione delle aree impermeabili; di potenziare e qualificare la presenza del verde all'interno dei tessuti urbani; di*

promuovere una efficiente raccolta differenziata dei rifiuti; di sviluppare una mobilità sostenibile, incentrata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico.

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

- presenza, efficienza e idoneità /implementazione reti infrastrutturali e dei servizi tecnologici;
- possibilità allaccio a reti fognarie pubbliche adeguate al carico urbanistico;
- possibilità di ricadute di interesse pubblico (intese come miglioramento della qualità urbana) derivanti dalle trasformazioni edilizie secondo quanto definito dalla strategia.
- Nei tessuti esistenti di cui ai successivi articoli, al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati e il mantenimento dell'invarianza idraulica, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di un progetto specifico alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo, ovvero di soluzioni atte allo stoccaggio e rilascio programmato delle stesse come da indicazioni del precedente art 18
- contributo alla mitigazione del rischio idrogeologico come da precedente art 19

Disciplina degli interventi

7. La disciplina per gli interventi nel territorio urbanizzato è definita, sulla base delle individuazioni della tav. PUG 01, dalle disposizioni normative con riferimento alle parti di città omogenee per cui sono previsti obiettivi uniformi e sotto-obiettivi per i differenti luoghi e abitati come individuato nella tav S02.

8. La disciplina delle tutele e dei vincoli presenti sul territorio e riportate nella tavola dei vincoli e schede dei vincoli è sempre prioritaria rispetto alla disciplina dei tessuti e delle tipologie di trasformazioni di cui al presente capo.

9. Gli interventi di cui ai successivi articoli da art 35 a art 42 dovranno rispettare i condizionamenti volti all'incremento della resilienza di cui al CAPO II del Titolo II delle presenti norme.

Destinazioni d'uso.

10. Negli ambiti urbani prevalentemente residenziali le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività terziarie e di servizio. In generale si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di media dimensione, le attività ricettive e turistiche, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni come l'artigianato produttivo, le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrano in criteri di ammissibilità con la funzione residenziale in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale. La definizione degli usi è contenuta nel Regolamento Edilizio e in appendice alle presenti norme.

11. Nei tessuti prevalentemente residenziali, fatto salvo specifiche limitazioni contenute nella disciplina di ciascun ambito, sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U1, usi abitativi in genere
- U2.2, U2.3, U2.4
- U3.1, U3.2, U.3.3, U3.4, U3.5
- U4.1, U4.2

Altri eventuali usi non specificamente indicati dalle norme sono ammissibili se assimilabili a quelli consentiti con eccezione dei soli usi produttivi.

12. Nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere, sono considerati inoltre ammissibili i seguenti tipi d'uso a condizione della verifica della compatibilità rispetto all'ambito urbano e destinazioni residenziali:

- U4.5, U4.6

13. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso:

- U5.1, U5.2.

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

15. Nelle aree prevalentemente produttive è da evitare la compresenza con funzioni residenziali; usi definiti all'art. 7. Gli alloggi residenziali ammessi nelle zone produttive (di cui ai successivi art 42 e art 51) sono da considerarsi pertinenziali dei manufatti produttivi: per ogni insediamento produttivo può in ogni caso essere realizzato un numero massimo di 2 alloggi.

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

Disciplina commercio in sede fissa

17. In relazione ai tessuti di appartenenza:

- gli esercizi di vicinato sono ammessi in tutti gli ambiti ove sia ammessa la residenza;
- le nuove medie strutture di vendita possono essere realizzate secondo quanto disposto dai “Criteri per il rilascio di autorizzazioni di medie strutture di vendita”;

CAPO I - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**art 35. Tessuti di valenza testimoniale**Individuazione e descrizione

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

Trattasi di tessuto a prevalente destinazione residenziale già edificato, localizzato negli abitati principali e morfologicamente derivante da addizione al tessuto del centro storico, prevalentemente a cortina e attestanti lungo gli assi viari che presentano scarsa qualità edilizia e parziali limiti di funzionalità urbanistica

2. Obiettivi: consolidare e migliorare l'impianto urbano e qualificare l'edificato esistente. In tali ambiti, significativi per la definizione degli abitati dal punto di vista morfo-tipologico, devono essere mantenuti gli allineamenti e le cortine edilizie esistenti nonché gli elementi tipologici, morfologici e materici delle facciate su strada. In generale la qualificazione edilizia deve essere volta alla coerenza/miglioramento degli aspetti cromatici materici delle strutture in relazione all'origine storica degli stessi e alla stretta vicinanza con il centro storico. Deve essere inoltre perseguito il recupero/potenziamento degli spazi di sosta e di percorsi pedonali nonché, ove possibile, di spazi permeabili all'interno dei lotti.

Tipologie di trasformazioni ammesse:

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

- a. interventi estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/ strutturali);
- b. rispetto allineamenti esistenti per fabbricati in cortina edilizia con mantenimento tipologia facciata su strada / coerenza con contesto testimoniale;
- c. H max = esistente o $\leq 10,50$. Modifica dell'altezza consentita a condizione che sia coerente con la tipologia edilizia del fabbricato e delle cortine edilizie esistenti.
- d. Invarianza SP (garantita anche attraverso desigillazione).
- e. Verifica parcheggi pertinenziali come da succ. art 48.
- f. Dotazioni vegetazionali come da art 17.

Incentivi premiali:

4. Sono consentiti addensamenti in deroga alle possibilità di cui al comma 3 fino al raggiungimento di:
- incremento di SC e SCO fino al 20% con limite di 50 mq SL

attraverso il contributo alla qualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art 13;

Per usufruire delle premialità di cui al comma 4 è sempre necessario che gli interventi siano estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/ strutturali) e finalizzati sia al miglioramento del decoro urbano che al miglioramento complessivo delle strutture edilizie di almeno n. 2 classi della classificazione sismica. Per tali interventi è sempre dovuto il contributo alla riduzione del rischio idrogeologico di cui al precedente art 19.

Modalità attuazione:

- Interventi di cui al comma 3, intervento diretto.

- Interventi di cui ai commi 4, PdC convenzionato.

6. Tabella di sintesi

Parametri base		H max	Sco	SP
Qualificazione edificio	+ 10 % SL e SCO esistente fino a un massimo di 35 mq	10,5 m	-	=
	-			
Parametri premiali	Premialità massime	H max		
Miglioramento complessivo delle strutture edilizie	Incremento SC e SCO fino a 20% per esistente con limite mq 50 SL	10,5 m		
Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici art 13				
Bonus Casa Green				

art 36. Tessuti spontanei

Individuazione e descrizione

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

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

In base alla densità edilizia, all'interno dei tessuti spontanei individuate le porzioni a bassa densità denominate "tessuti spontanei radi" per cui sono previste specifiche limitazioni all'interno del presente articolo.

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

Tipologie di trasformazioni ammesse:

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

- interventi estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/ strutturali);
- rispetto allineamenti esistenti per fabbricati in cortina edilizia con mantenimento tipologia facciata su strada / coerenza con contesto testimoniale;
- H max = esistente 10,50 m. Modifica dell'altezza consentita a condizione che sia coerente con la tipologia edilizia del fabbricato e delle cortine edilizie esistenti.

- d. Invarianza SP
 - e. Contributo alla mitigazione rischio idrogeologico come da art 19.
 - f. Verifica parcheggi pertinenziali come da succ. art 48
 - g. Dotazioni vegetazionali come da art 17
4. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nei lotti liberi con superficie > 600 mq, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

tessuti spontanei	tessuti spontanei radi
- If: 0,35 mq/mq	- If: 0,2 mq/mq
- Sco < 30%	- Sco < 20%
- SP > 50%	- SP > 60%
- 7,5 metri. .	- 7 metri. .

- a. Verifica Parcheggi pertinenziali come da art 48;
- b. Dotazioni vegetazionali come da art 17;
- c. Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art 13 e nel rispetto degli standard di cui all'art 46;
- d. Contributo alla mitigazione rischio idrogeologico come da art 19;
- e. Realizzazione sistemi di gestione delle acque come da art 18;
- f. Parcheggi pubblici non monetizzabili nei tessuti spontanei radi

Incentivi premiali:

5. Previa verifica della funzionalità delle reti di servizio e della viabilità, sono consentiti addensamenti in deroga alle possibilità di cui al comma 3 e, per il comma 4, per i soli tessuti spontanei con esclusione dei tessuti spontanei radi,- fino al raggiungimento di:

- incremento di SL e SCO fino al 40% con limite di 80 mq per gli interventi di cui al comma 3
- If 0,55 per interventi di cui al comma 4
- H: 8,50 metri

attraverso

- a. il trasferimento di volumetrie derivanti dalla demolizione di edifici degradati/dismessi di cui al precedente art 12 o derivanti dalla rimozione degli edifici diruti di cui al precedente art 32 con meccanismi di delocalizzazione delle superfici regolate da appositi Accordi Operativi;
- b. il contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art 13;
- c. realizzazione interventi di "gestione delle acque meteoriche" come definito all'art 18 nei limiti di cui alla tabella al successivo comma 9.

6. Ulteriore incremento premiale oltre a quanto stabilito al precedente comma 5 e applicabile anche per i tessuti spontanei radi, è concesso in ragione della realizzazione di interventi volti al raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica individuati dalla Direttiva Europea "Case Green", nella misura esplicitata all'art 21.

7. Per usufruire delle premialità di cui ai commi 5 e 6 è sempre necessario che gli interventi siano estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/ strutturali) e finalizzati sia al miglioramento del decoro urbano che al miglioramento complessivo delle strutture edilizie di almeno n. 2 classi della classificazione sismica Per tali interventi è inoltre sempre dovuto

- il contributo alla qualificazione della città pubblica di cui all'art 46 ad accezione delle premialità di cui al comma 5 lettera b);

- il contributo alla mitigazione rischio idrogeologico come da art 19

8. Modalità attuazione:

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

9. Tabella di sintesi

Parametri base		H max	Sco	SP
Qualificazione edificio	+ 15 % SC e SCO esistente fino a un massimo di 40 mq	10,50		>
NC tessuti spontanei	If 0,35 mq/mq	7,5 m	<30%	> 50%
NC tessuti spontanei radi	If 0,20 mq/mq	7 mi	<20%	> 60%
Parametri premiali	Premialità massime	H max		
Addensamento a fronte di delocalizzazione edifici dismessi o trasferimento diritti edificatori	Incremento SL e SCO fino a 40% per esistente con limite mq 80 SL	8,50 m		
Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici art 13	**NC If fino a max 0,55 mq/mq con limite di mq 80 di SL			
realizzazione sistemi di gestione acque meteoriche art 18: + 5% SC /SCO esistente (fino a 10 mq e nel rispetto dell'indice max)	** solo per tessuti spontanei – incentivo non previsto per tessuti spontanei radi			
Bonus Casa Green	Ulteriore incremento calcolato sulla base dell'art 21 anche in esubero rispetto all'If max			

art 37. Tessuti recenti pianificati

Individuazione e descrizione

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

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

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

Tipologie di trasformazioni ammesse:

- Sono sempre ammessi gli interventi di qualificazione edilizia di cui all'art 14, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale. Oltre ad eventuale mutazione e recupero di superfici esistenti all'interno della sagoma

edilizia, la possibilità di ampliamento di SL e SCO sino ad un massimo del 10% e comunque non superiore a mq 35 è ammessa se garantito il rispetto delle seguenti condizioni:

- a. interventi estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/ strutturali);
- b. H: esistente o $\leq 6,5$ m. Modifica dell'altezza consentita a condizione che sia coerente con la tipologia edilizia del fabbricato e delle cortine edilizie esistenti;
- c. Invarianza SP;
- d. Verifica parcheggi pertinenziali come da succ. art 48;
- e. Dotazioni vegetazionali come da art 17

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

- If: 0,30 mq/mq
- Sco < 30 %
- SP > 50 %
- H: 6,5 m
- Verifica parcheggi pertinenziali come da art 48
- Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art 13 e nel rispetto degli standard di cui all'art 46

Incentivi premiali:

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

- Aumento di SL e SCO fino al 25% con limite 70 mq di SL per gli interventi di qualificazione edilizia di cui al comma 3
- If: 0,5 mq/mq - con limite incremento SLI 80 mq per gli interventi di cui al comma 4
- H: 9 m

attraverso:

- a. il trasferimento di volumetrie derivanti dalla demolizione di edifici degradati/dismessi di cui al precedente art. 10 o derivanti dalla rimozione degli edifici diruti di cui al precedente art 32 con meccanismi di delocalizzazione delle superfici regolate da appositi Accordi Operativi;
- b. il contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art 13;
- c. l'implementazione dell'indice di permeabilità fondiaria o di interventi di "gestione delle acque meteoriche" come definito all'art 18 nei limiti di cui alla tabella al successivo comma 8;
- d. il trasferimento di volumetrie in atterraggio da potenzialità edificatorie trasferite da altri fondi, a seguito di atto notarile che attesti il volo della disponibilità.

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

- il contributo alla qualificazione della città pubblica di cui all'art 46 ad accezione delle premialità di cui al comma 5 lettera b).
- il contributo alla mitigazione rischio idrogeologico come da art 19.

7. Modalità attuazione:

- Interventi di cui ai commi 3 e 4 intervento diretto;

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

8. Tabella di sintesi

Parametri base		H max	Sco	SP
Qualificazione edificio	+ 10 % SL e SCO fino a un massimo di 35 mq di SL	6,50		
NC	If 0,30 mq/mq	6,50	<30%	> 50%
Parametri premiali	Premialità massime	H max		
Addensamento a fronte di delocalizzazione edifici dismessi o trasferimento diritti edificatori	Incremento SL e SCO fino a 25% per esistente con limite mq 70 SL	3 piani		
Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici art 13	If fino a max 0,50 mq/mq con limite di mq 70 di SLI			
sistemi di gestione acque meteoriche art 18 + 5% SL /SCO esistente (fino a 10 mq e nel rispetto dell'indice max)				
Bonus Casa Green art. 20	non previsto			

art 38. Tessuti da completare

Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua i tessuti in corso di attuazione nella tav. PUG 01.

Trattasi di tessuti con funzioni prevalentemente residenziali sorti con urbanizzazioni ed edificazioni progettate mediante interventi diretti e in particolare:

- aree identificate tessuti da completare **1** (id 1) risultano residui di completamento della previgente pianificazione comunale che presentano urbanizzazioni molto limitate e autorizzazioni scadute.

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

Tipologie di trasformazioni ammesse - aree id 1

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

Le aree sono ritenute idonee per edificazione a condizione della verifica del beneficio pubblico secondo i seguenti parametri edilizi:

- If: 0,25 mq/mq
- Sco < 40 %
- SP > 40 %
- H: 6,50 m
- Parcheggi pertinenziali come da art 48
- Contributo al miglioramento della città pubblica con cessione aree standard come da art 13 e art 46 non monetizzabili.

- Obbligo realizzazione di sistemi di accumulo acque meteoriche come da art 18.
- Contributo alla mitigazione del rischio idrogeologico come da art 19

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

Incentivi premiali aree id 1

5. Sono consentiti addensamenti in deroga alle possibilità di cui al comma 3 fino al raggiungimento di:
- If: 0,40 mq/mq
 - H: 8 m

Il contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici nella consistenza prevista dall'art 13; - non monetizzabili con particolare riferimento al potenziamento di aree di sosta, infrastrutture viarie e potenziamento alla mobilità dolce.

6. Ulteriore incremento premiale oltre a quanto stabilito al precedente comma 5 è concesso in ragione della realizzazione di interventi volti al raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica individuati dalla Direttiva Europea "Case Green", nella misura esplicitata all'art 21.

7. Modalità attuazione:

- Interventi di cui al comma 4– intervento diretto.
- Interventi di cui al commi 3 e 5 - PdC convenzionato

8. Tabella di sintesi

Parametri base		H max	Sco	SP
NC	If 0.25 mq/mq Previa collaudo e cessione opere di urbanizzazioni e dotazioni	6,5 m	<40%	> 40%
Parametri premiali id 1		H max		
Contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici art 13	If fino a max 0,40 mq/mq	8 m		
Bonus Casa Green	Ulteriore incremento calcolato sulla base dell'art. 20 anche in esubero rispetto all'if max			

art 39. Verde privato

Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua i tessuti di verde privato nella tav. PUG 01 con declinazione:
- a. Verde privato
 - b. Verde privato di valenza testimoniale

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

Indirizzi progettuali obiettivi da perseguire

2. In tali aree obiettivo primario è il mantenimento della permeabilità dei suoli, la cura e il decoro delle aree verdi e il miglioramento dei margini urbani

3. Per le sole aree di cui al comma 1 lettera a) è consentita la realizzazione di:

- piscine e di attrezzature sportive private dotate di strutture di servizio con consistenza SCO < 20 mq.
- strutture per ricovero attrezzi realizzati con finiture cromatiche e materiche in armonia con il contesto e con consistenza SCO < 25 mq.

4. Per le aree di cui al comma 1 lettera b) non è ammessa la realizzazione di manufatti né di attrezzature pertinenziali in genere, ma deve essere previsto il corretto mantenimento del decoro urbano e la conservazione delle alberature di alto fusto con valenza testimoniale evitando l'introduzione di specie non autoctone.

Qualora le aree ricadano all'interno dei tessuti storici si rimanda anche alla disciplina particolareggiata di cui alla tav PUG 03.

art 40. Interventi di riqualificazione urbana

Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua nella tav PUG 01, tra gli interventi di addensamento e sostituzione urbana di cui al precedente art 14, gli interventi di riqualificazione urbana con sigla "RQ"

- a. RQ1 – ex azienda vitivinicola via Fornace a Trevozzo

Modalità di attuazione

2. Gli interventi di riqualificazione urbana si attuano mediante Accordo Operativo o permesso di costruire convenzionato, attivabile alle condizioni definite all'art 9 c 5, che dovrà avere significative ricadute positive sulla qualità della città pubblica e dei servizi valutabili attraverso i meccanismi di cui al capitolo 11 della ValSAT che fissa i requisiti prestazionali delle trasformazioni complesse.

3. Sul patrimonio edilizio esistente, in attesa che siano avviati processi rigenerativi complessi, sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti.

Limiti alle trasformazioni ordinarie area RQ1

4. Per l'area RQ1 sono ammessi interventi di recupero dei fabbricati esistenti con il mantenimento delle volumetrie.

Il recupero dell'area potrà prevedere differenti usi con l'esclusione di funzioni produttive in genere.

Per le trasformazioni del presente comma realizzabili anche per stralci funzionali previa definizione di progetto unitario, devono sempre essere individuate e cedute le aree di standard di cui all'art 46 e garantito il contributo alla resilienza di cui al Titolo II Capo 2

Disciplina commercio in sede fissa

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

CAPO 2 – TESSUTI PRODUTTIVI**art 41. Tessuti specializzati per attività produttive**individuazione

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

I tessuti prevalentemente produttivi e artigianali interni al territorio urbanizzato, in relazione alle caratteristiche e consistenza riscontrate, sono identificati come:

- a. attività artigianali/produttive interne al tessuto residenziale

Sono inoltre individuati nella tav PUG 01:

- b. Insediamenti produttivi isolati – localizzati in territorio rurale di cui al successivo art 51

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

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

Gli interventi ammissibili dovranno rispettare i condizionamenti volti all'incremento della resilienza di cui al Titolo II Capo 2 delle presenti norme, con particolare riguardo alle disposizioni di cui all'art 17. L'impianto di alberature, laddove risulti non possibile all'interno delle aree di proprietà, potrà essere effettuato in aree strategiche definite dal PUG nella rete ecologica.

8. Per gli insediamenti produttivi contigui con ambiti residenziali, ambiti agricoli o attrezzature e spazi collettivi e di interesse generale è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale costituita da filare di alberi ad alto fusto aventi caratteristiche e dimensioni dettate dagli uffici comunali.

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

10. Usi previsti:

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

- U2 in genere
- U3, funzioni commerciali in genere
- U4.1, U4.4, U4.6 con esclusione delle sale giochi,
- U5 ad eccezione U5.3 – funzioni produttive in genere oltre alle attività di supporto per ristorazione, meeting e/o foresteria.- per funzioni U5.1 ammesse solo attività artigianali

Funzioni U4.5 - sale da gioco, sale VLT, sale slot, sale bingo e sale scommesse ammesse solo nei comparti individuati con apposito simbolo grafico.

Disciplina commercio in sede fissa

11. Sono ammesse, oltre al vicinato e i pubblici esercizi, le medio piccole strutture di vendita.

art 42. Attività artigianali e produttive interne al tessuto residenziale

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

Tipi di intervento edilizio ammessi:

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

3. Gli interventi di RE possono dare luogo

- all'aumento fino al 30% della SL o al raggiungimento di SCO pari a 60%;
- h max 12 metri con esclusione dei volumi tecnici

solo se rispondenti alle seguenti condizioni:

- miglioramento complessivo delle strutture edilizie sia per classificazione sismica che per prestazioni energetiche;
- implementazione del 15% dell'indice I_{pf} o realizzazione di idonei interventi di "gestione delle acque meteoriche" come definito all'art 18;
- contribuendo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici di cui all'art 13;
- Dotazioni arboree come da art 17 con aggiunta di n. 4 alberi/100 mq SL/Superficie di vendita.

4. Modalità attuazione:

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

5. Limitazione Usi:

Rispetto a quanto previsto al comma 7 del precedente art 41, oltre alle attività attualmente insediate, sono ammessi solo usi compatibili con il tessuto residenziale nel quale sono collocate ovvero escludendo attività con alto afflusso di traffico e produzione inquinanti aerodispersi ed acustici.

TITOLO VI – QUALIFICAZIONE CITTA' PUBBLICA

art 43. Dotazioni territoriali

1. Le dotazioni territoriali sono costituite dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale degli insediamenti.
2. Più specificatamente le dotazioni territoriali si riferiscono a:
 - a. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al successivo art 44;
 - b. Attrezzature e spazi collettivi di cui al successivo art 45;
 - c. Dotazioni ecologiche ed ambientali di cui al successivo art 47;
 - d. Edilizia residenziale sociale.
3. Ogni intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:
 - a. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica ai successivi articoli;
 - b. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli stessi, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo
 - c. di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dal Piano
 - d. di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui alla L.R. n.15/2013, salvo quanto disposto al successivo comma.
4. Il Comune attraverso apposito accordo operativo o Permesso di Costruire convenzionato può consentire ai soggetti attuatori di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi; ciò comporta lo scomputo di quote dei contributi di concessione, secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.
5. In termini di edilizia residenziale sociale, il PUG, al fine di contrastare l'abbandono del patrimonio edilizio esistente, nonché nel focalizzare politiche pubbliche per la casa (ERS) dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, propone incentivi fiscali, in termini di riduzione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) per quegli immobili non utilizzati (inseriti o non nel censimento dell'edilizia dismessa) che si rendano disponibili ai fini sociali. I contenuti della convenzione tra soggetto privato e Amministrazione potranno essere esplicitati nel Regolamento Edilizio o in altro specifico regolamento in cui il Comune individua gli immobili che possono usufruire dello sgravio attraverso bando pubblico. I criteri di adesione e i parametri di assegnazione saranno definiti da apposita delibera di Consiglio Comunale.
6. Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel Regolamento Edilizio.
7. Qualora le dotazioni siano realizzate su suolo pubblico, deve essere corrisposto all'Amministrazione il valore dei relativi terreni con riferimento ai valori OMI.

art 44. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Nel territorio rurale nel caso di interventi di:

- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

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

devono essere garantite:

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

art 45. Attrezzature e spazi collettivi

Definizione e obiettivi

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico anche realizzati da privati, attraverso apposite convenzioni, a livello comunale o sovracomunale. La proprietà delle aree può anche non essere pubblica.
2. Le specifiche destinazioni sono riportate tav PUG 01 e non hanno carattere vincolante.
3. L'Amministrazione Comunale, secondo procedure di evidenza pubblica, può affidare la progettazione degli interventi agli Enti istituzionalmente competenti o ai proprietari delle aree; i progetti relativi dovranno essere approvati da parte dell'organo comunale competente nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi; l'Amministrazione Comunale può inoltre concedere a privati di costruire e/o gestire le opere previste, sulla base di una convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale.
4. Gli interventi su tali aree devono essere volti riqualificazione delle aree e delle attrezzature nonché prevedere progetti ad alta sostenibilità ambientale che prevedano soluzioni *natur based* e perseguono la multifunzionalità, principi di invarianza idraulica ed idrologica. Deve essere favorito il mantenimento di superfici permeabili, e utilizzo di FER con soluzioni integrate nei corpi edilizi.

Modalità attuazione

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

Casistica, obiettivi e potenzialità edificatorie

7. Attrezzature sportive e per il tempo libero

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

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

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

8. Attrezzature private di interesse collettivo

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

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

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

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

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

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

10. Cimiteri

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

11. Istruzione dell'obbligo

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

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

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

12. Attrezzature di interesse comune

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

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

13. Attrezzature religiose

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

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

14. Verde pubblico

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

La qualificazione delle aree deve favorire la permeabilità dei suoli e lo svolgimento di funzioni ecosistemiche per infiltrazione aree meteoriche, ombreggiamento e assorbimento della CO₂.

15. Parcheggi pubblici

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

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

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

Le caratteristiche dimensionali degli stalli sono definite nel regolamento edilizio.

art 46. Standard urbanistici per attrezzature e spazi collettivi

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

Dotazioni di standard minimi e inderogabili

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1 Le aree di cessione potranno essere individuate all'interno del comparto di intervento, nel rispetto di eventuali localizzazioni contenute nel PUG e, qualora appositamente espresso nella convenzione allegata allo strumento operativo, in linea con le Strategie del PUG, realizzate anche prevedendo la corresponsione della somma equivalente per l'acquisizione o l'attrezzamento di aree a cura del Comune in attuazione delle previsioni dei suddetti strumenti urbanistici. La monetizzazione si applica a ragione della modesta estensione delle aree di urbanizzazione da cedere, inferiori a mq.300, oppure

dell'inopportunità dell'attrezzamento di aree in zone già ampiamente servite; relativamente agli insediamenti commerciali i casi di possibile monetizzazione sono disciplinati dal punto 5.1.2 dell'Atto di indirizzo regionale n.1253/1999.

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

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

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

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

art 47. Dotazioni ecologiche e ambientali

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

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

- a. Aree individuate dalla rete ecologica comunale di cui al precedente art 27
- b. Aree inedificate differenti dalle aree pertinenziali dell'edificato esistente

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

4. Le aree individuate come dotazioni ecologiche ambientali, in base alla specifica ubicazione, dovranno essere oggetto di progetti per il miglioramento dell'ambientazione di infrastrutture stradali e per il mantenimento/miglioramento del comfort urbano; dovranno garantire il mantenimento della permeabilità dei suoli per favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche, nonché, con particolare riferimento alle aree individuate nelle tav S come di potenziamento della rete ecologica, potranno essere oggetto di forestazione urbana e periurbana.

art 48. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

1. In tutti gli interventi edilizi NC e ampliamento, negli interventi che comportano frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, in aggiunta ai agli

spazi per parcheggi pubblici previsti dalla legislazione sovraordinata, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dal seguente comma 8.

2. Negli interventi che prevedano l'ampliamento delle superfici, le quantità indicate si intendono riferite alla SU aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo le quantità previste, anche per l'ampliamento previsto.

3. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma 8, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; qualora si determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

4. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano; ciò non è richiesto per interventi all'interno dei centri storici.

5. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

6. Le quantità prescritte nel comma 8 comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

7. Le dotazioni di parcheggi privati per le Attrezzature pubbliche di interesse generale sono indicate nelle specifiche norme di zona.

8. Casistica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali in relazione agli usi

- usi residenziali **U1.1, U1.2** --- 2 posti-auto per ogni unità immobiliare (riducibili a 1 p.a. nel caso di u.i. con Su inferiore a mq.38 e da aumentare a 3 posti nel caso di u.i. con Su superiore a 100 mq)..
- usi **U 2.2, U2.3, U 2.4** ---: 1 p.a. ogni 50 mq. di Su
- usi **U2.1, U4.4.**: di norma 1 p.a. ogni 30 mq di Su;
- usi **U4.6, U4.5**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
 - 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
 - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
 - 1 p.a. ogni 100 mq. di SF
- usi **U5.1, U5.2**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
 - 1 posto auto ogni 80 mq di Su;
 - 1 posto auto ogni 200 mq di SF..
- Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- usi **U4.1, U4.2, U6.8**: 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di Su.
- uso **U4.3**: numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
- Per gli usi **U3.5, U5.3, U6** ad eccezione **U6.8**, non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

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

a) esercizi di vicinato (U3.1) e pubblici esercizi (U3.3) e laboratori di artigianato di servizio (U3.4):

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

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

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

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

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

d) centri commerciali:

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

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

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

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

Si vedano inoltre le norme regionali

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

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

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

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

a) nell'ambito dei Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della Legge regionale n. 14/1999, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura

significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni minime stabilite ai sensi del punto 5.2.4 della deliberazione CR n. 1253/1999 sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione;

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

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

TITOLO VII – DISCIPLINA TERRITORIO RURALE

art 49. Identificazione, obiettivi e usi nel territorio rurale

Individuazione

1. Il territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche finalizzate a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo delle attività agricole sostenibili.
2. Nella tavola PUG 02 nel territorio rurale sono individuati:
 - I contesti paesaggistici denominati “paesaggi locali” di cui al successivo art 59;
 - Le formazioni lineari di cui al successivo art 60;
 - Il sistema della collina di cui al successivo art 64.
3. Nella tavola PUG 02 nel territorio rurale sono individuati anche gli insediamenti non connessi ad attività agricole quali gli insediamenti isolati di carattere produttivo o residenziale oltre che agli impianti di fissi di lavorazione inerti e più precisamente
 - Nuclei in territorio rurale di cui al successivo art 50
 - Insediamenti produttivi isolati di cui al successivo art 51
 - Aree estrattive di cui al successivo art 55.

obiettivi

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

disciplina

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

Modalità di attuazione

7. I nuovi fabbricati aziendali, ammessi solo per gli agricoltori professionali, si attuano mediante intervento edilizio diretto nel rispetto della specifica disciplina di cui al successivo art 56.

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

8. Il recupero del patrimonio edilizio non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola è possibile solo in zone dotate di infrastrutture compatibili nel rispetto della disciplina di cui al successivo art 54 e nel rispetto dei principi definiti dal Regolamento Edilizio.

Usi previsti e consentiti nel territorio rurale

9. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette o comunque coerenti con il territorio rurale (usi U6), è ammesso, nel rispetto delle condizioni prescritte da PUG e Regolamento Edilizio, il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie delle strutture come disciplinato al regolamento edilizio.

10. E' ammesso il mantenimento e potenziamento delle attività ricettive esistenti di cui all'art 52 anche se non connesse all'agricoltura nonché delle attività produttive isolate di cui all'art 51 a seguito di interventi di mitigazione e compensazione.

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

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

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

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

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

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

art 50. Nuclei in territorio rurale

Individuazione e descrizione

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

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

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

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

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

2. Obiettivi:

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

Tipologie di trasformazioni ammesse:

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

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

4. Modalità attuazione:

Intervento diretto;

art 51. Insediamenti produttivi isolati

Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua gli ambiti per attività produttive isolati nelle tavole PUG 01 e PUG 02

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

obiettivi da perseguire

- a. Mantenimento attività regolarmente in essere evitando cambi d'uso per funzioni con maggiore impatto su emissioni e traffico.
- b. Miglioramento della compatibilità paesaggistica e ambientale degli insediamenti.
- c. Mitigazione rischio idraulico

Tipi di intervento edilizio ammessi:

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

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

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

- Miglioramento accessibilità locale;
- miglioramento del coefficiente rischio sismico, di efficienza energetica nonché di mitigazione del rischio idraulico
- previsione della riqualificazione delle aree di pertinenza con particolare riferimento al rapporto con il contesto rurale e fluviale;
- utilizzo di soluzioni progettuali e tecnologiche volte allo sfruttamento delle FER (con soluzioni tecnologiche il più possibile integrate alle strutture edilizie) e atte a ridurre il fabbisogno energetico degli edifici;
- utilizzo di soluzioni progettuali *nature based* atte a migliorare la gestione delle acque meteoriche e/o il miglioramento delle superfici permeabili;

4. miglioramento impatto visivo attraverso opere di mitigazione a verde da progettarsi sulla base delle principali visuali di percezione del paesaggio. Per gli insediamenti contigui con edifici e strutture residenziali, ambiti agricoli o attrezzature e spazi collettivi e di interesse generale è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale costituita da filare di alberi ad alto fusto aventi caratteristiche e dimensioni come da precedente art 17 eventualmente dettagliate dagli uffici comunali.

5. Per l'insediamento di Stra gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 3 sono altresì subordinati:

- al miglioramento dell'accessibilità all'insediamento
- alla verifica - potenziamento delle reti fognarie
- al potenziamento delle dotazioni di aree di sosta
- al miglioramento delle aree di pertinenza sul fronte della SS 412

6. Modalità attuazione:

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

Limitazione Usi:

7. Rispetto a quanto previsto al comma 7 del precedente art 41, è ammesso il mantenimento delle attività in essere e/o riconversione per altre attività previa analisi idoneità infrastrutture viarie e tecnologiche ed escludendo funzioni con alto afflusso di traffico e/o che prevedano aumento dell'impatto acustico e di emissioni inquinanti.

8. Nel solo insediamento produttivo di Stra sono ammessi funzioni U4.5 Discoteche e attrezzature per la musica di massa, sale da gioco, sale VLT, sale slot, sale bingo e sale scommesse

9. E' consentita la costruzione di max n. 2 alloggi per titolari/ custode di SU complessiva non superiore a 300 mq per ogni lotto avente superficie non inferiore a 2500 mq che deve rimanere connesso e asservito all'attività produttiva.

art 52. Potenziamento strutture di interesse turistico ricettivo

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

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

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

3. Le attività di cui alla lettera b) possono prevedere la realizzazione di recinti per gli animali a condizione che garantiscano la permeabilità visiva verso le visuali paesaggistiche e presentino mitigazioni vegetazionali nei casi di impatto paesaggistico. con la realizzazione di recinti e gabbie non configurabili come edifici. Tali interventi si attuano con PdC convenzionato e nel rispetto della distanza minima di m 100 dagli edifici abitativi. La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e il numero massimo dei capi, secondo quanto disposto dalle leggi regionali in materia.

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

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

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

- St max 1200 mq;
- distanza da edifici abitativi esterni all'attività: 200 m;
- H (altezza massima) \leq 7,50 m.

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

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

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

art 53. Strutture ricettive all'aria aperta

1. Le strutture ricettive all'aria aperta comprendono aree attrezzate, nel territorio rurale, per l'accoglienza turistica quali campeggi, glamping o altre forme di ospitalità outdoor.
2. In tali aree sono ammessi gli interventi di cui alla LR 16/2004. Gli interventi di nuova previsione dovranno prestare particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti/edifici. I materiali utilizzati dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico.
3. Nuove strutture ricettive all'aria aperta potranno essere attuate con AO, che dovrà individuarne la localizzazione, l'entità e le caratteristiche delle opere da realizzare, nel rispetto della disciplina regionale in materia. L'intervento è soggetto a ValSAT.

art 54. Recupero patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse all'agricoltura

1. Nel territorio rurale, sono ammessi interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola nel rispetto dei principi definiti nel comma 5 dell'art. 36 della L.R. 24/17.
2. Il recupero degli edifici nel territorio rurale è disciplinato dal presente articolo e dal regolamento Edilizio, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica e agricola sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici realizzata nel Quadro Conoscitivo con specifico riferimento agli allegati QC_R_10 – Analisi e schedatura dell'edificato in territorio rurale e QC_R_3 – Analisi e schedatura edificato in strutture insediative storiche.

In caso di edifici che non siano stati oggetto di specifica schedatura di cui agli allegati QC_R_3 e QC_R_10, per verificare la fattibilità degli interventi dovrà essere redatto a cura del proponente tramite un tecnico abilitato alla progettazione delle opere, una relazione su stato legittimo, su inserimento nel contesto rurale e su eventuale presenza di elementi di valore completa delle foto e dei rilievi architettonici e materici delle strutture sia degli esterni che degli interni. L'Ufficio Tecnico Comunale, anche a seguito di eventuale sopralluogo in contraddittorio per verificare lo stato dei luoghi, propone le modalità di intervento.

disciplina

3. Il riuso del patrimonio edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola è possibile per i fabbricati "non funzionali all'attività agricola" e riguarda differenti casistiche di manufatti:
 - a) strutture insediative storiche non urbane - edifici di valore storico – architettonico e testimoniale
 - b) edifici con originaria funzione abitativa
 - c) edifici con originaria funzione diversa dall'abitativa e connessa con attività agricole
4. Le modalità di intervento degli edifici di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale di cui alla lettera a) del precedente comma individuati dal PUG nella tavola dei vincoli sono specificate agli art 30 e art 31.
5. Per gli edifici di cui al comma 3 lettere a), b) sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse nonché per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico
6. Per gli edifici di cui al comma 3 lettera c), è ammesso il riuso del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale avente perso i requisiti di ruralità unicamente per gli interventi di recupero, comprensivi

della demolizione e ricostruzione, che risultino compatibili con la conservazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e dei complessi in cui si inseriscono.

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

In caso il recupero dei fabbricati sia destinato a funzioni ricettive è concesso un bonus – *una tantum* – per ampliamento delle strutture esistenti fino a 100 mq di SC non cumulabile all'incentivo di cui al precedente art 52 comma 6.

8. La possibilità di ampliamento degli edifici esistenti di cui al precedente comma 7, è subordinata alla verifica delle dotazioni di infrastrutture per gli insediamenti di cui al precedente art 46 e alla possibilità di corretto inserimento rispetto al contesto morfologico e tipologico del fabbricato e dell'insediamento. A titolo esemplificativo devono essere evitate l'occupazione di aree libere di pregio o di originario utilizzo comune (aie, corti) o situazioni di interferenza con le visuali pregiate da e verso il paesaggio.

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

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

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

- per gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 3 sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità e al corretto smaltimento dei reflui e delle acque meteoriche;
- per i fabbricati di cui alla lettera c) del comma 3 ammesso il riuso ai fini residenziali dei soli fabbricati della tradizione rurale locale, ovvero caratterizzati da tipologie, morfologia, dimensioni planimetriche, altezze e materiali tipici della tradizione rurale. Sono quindi da escludersi ai fini del riuso con destinazione residenziale i fabbricati recenti edificati dopo la metà del secolo scorso, realizzati con materiali prefabbricati, blocchi di laterizio e/o cemento, acciaio, ecc oltre ad edifici di dimensioni significative complessivamente superiori a 600 mq di SCO.

- Gli interventi previsti sui fabbricati esistenti devono sempre costituire un complesso organico, con particolare attenzione nel caso riguardino o si trovino in relazione con edifici di valore storico – architettonico – ambientale – testimoniale, non devono alterare gli spazi di corte o alterare la tipologia morfologica dei nuclei originari.

Modalità intervento

12. Fermo restando le tutele per gli edifici di interesse storico architettonico e testimoniale come individuati dalle tav PUG VIN 3 e art 29 delle presenti norme, per gli altri edifici, legittimamente costruiti, sempre possibile MO, MS e RC. Gli interventi di RE sono da intendersi esclusivamente di tipo conservativo con obbligo di mantenimento della sagoma edilizia e recupero degli elementi tipologici e materici preesistenti afferenti alla tradizione rurale locale, con le seguenti eccezioni:

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

Lo spostamento del sedime dei fabbricati non è ammesso per la tutela della valenza paesaggistica diffusa del territorio rurale con le sole eccezioni – per fabbricati isolati privi di valenza testimoniale - relative a:

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

Estensione dell'intervento.

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

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

art 55. Attività estrattive

Individuazione e descrizione

1. Il PUG, nella tavola PUG 02, individua gli ambiti in cui sono presenti attività estrattive

Comprendono, in particolare, l'area situata a Genepreto, significativa dal punto di vista paesaggistico per l'alta visibilità dai versanti opposti, attualmente in corso di rinaturazione per chiusura della concessione.

Disciplina e obiettivi da perseguire

2. Al termine dell'attività autorizzate e alla realizzazione delle mitigazioni previste dalla convenzione, il PUG persegue il recupero naturalistico e il rafforzamento delle connessioni della rete ecologica.

CAPO 2. – INSEDIAMENTI E FUNZIONI CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE**art 56. Edificazione connessa con le attività agricole e zootecniche**

3. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole e zootecniche si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno. Le possibilità edificatorie sono riferite all'unità fondiaria agricola e sono cumulabili sulla medesima porzione di terreno. Esse sono comprensive di tutte le SU esistenti nell'unità agricola destinate ai medesimi usi.
4. Ogni edificio costruito e ricostruito è asservito permanentemente al terreno che è stato considerato ai fini del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri vigenti al momento del suo rilascio. Tale terreno può essere computato in sede di altri titoli abilitativi esclusivamente in modo congiunto all'edificio stesso.
5. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione e ristrutturazione edilizia, il titolo abilitativo è subordinato all'individuazione cartografica del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione. All'interno della unità agricola considerata potranno essere ulteriormente realizzati altri edifici solamente considerando la SU degli edifici regolarmente autorizzati.
6. L'asservimento degli edifici autorizzati e quelli preesistenti rispetto all'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato o dai soggetti aventi titolo attraverso atto unilaterale d'obbligo corredato di planimetrie e dei certificati catastali. L'asservimento deve essere registrato e sottoscritto a cura e spese dei richiedenti e sarà riportato, a cura della struttura competente, su apposita planimetria indicante i confini catastali dell'unità agricola considerata.
7. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie, i titoli abilitativi devono essere corredati della documentazione relativa alla successione storica degli interventi edilizi interessanti l'unità agricola fondiaria in oggetto. Tale documentazione deve illustrare:
 - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di adozione del PSC come derivante da frazionamenti, vendite, acquisti, interventi di costruzione, ampliamento e ricostruzione e relativi terreni asserviti;
 - b) la destinazione d'uso, la superficie utile e la superficie accessoria di ciascun edificio.

art 57. Modalità di intervento e parametri urbanistici ed edilizi per attività agricole e zootecniche

1. Il PUG persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e il contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione ove essa non sia funzionale all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse. Gli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente rappresentano quindi la modalità prioritaria e primo riferimento per il potenziamento delle aziende agricole in una logica di multifunzionalità.
2. In ogni caso gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al successivo art xx relativamente ai paesaggi locali, alle disposizioni in materia di tutela, paesaggio e decoro definiti dal Regolamento Edilizio.

Potenzialità edificatorie e superfici minime di intervento in territorio rurale

3. Nel territorio rurale - fatte salve le specifiche limitazioni o incrementi previsti al succ art 59 Paesaggi locali, si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:

a) per gli usi residenziali e assimilabili:

- Superficie utile SU massima: 150 mq con SC massima 220 mq per ogni nucleo familiare dei soggetti titolari dell'azienda agricola – e in particolare max n. 2 nuclei familiari per aziende con superficie di 10Ha;
- $H \leq 6,50$ m;
- Distanza dai confini: m 5;
- Distanza da attività zootecniche aziendali: 20m;
- Superficie agricola minima di intervento
 - per azienda zootecnica esistente: 50.000 mq;
 - per azienda di nuovo insediamento: 100.000 mq;
 - per azienda vitifrutticola esistente: 40.000 mq;
 - per azienda vitifrutticola di nuovo insediamento: 80.000 mq;
 - per azienda ortoflorovivaistico e zootecnica intensiva esistente : 15.000 mq;
 - per azienda ortoflorovivaistico e zootecnica intensiva di nuovo insediamento: 30.000 mq;
 - per azienda ad ordinamento misto esistente: 35.000 mq;
 - per azienda ad ordinamento misto di nuovo insediamento: 70.000 mq;
 - per azienda ad ordinamento estensivo esistente: 100.000 mq;
 - per azienda ad ordinamento estensivo di nuovo insediamento: 200.000 mq;

b) per allevamenti aziendali ed interaziendali:

- o Indice di edificabilità fondiaria (SC/SF):
 - per allevamenti bovini: 0,04 mq/mq;
 - per allevamenti suini: 0,012 mq/mq;
 - per altri allevamenti: 0,023 mq/mq;
 - per fabbricati di servizio: 0,023 mq/mq;
- Superficie agricola minima di intervento
 - per allevamenti bovini: 50.000 mq;
 - per allevamenti suini: 100.000 mq;
 - per altri allevamenti: da definire rispetto alla specifica tipologia, in accordo con gli enti territorialmente competenti;
 - per fabbricati di servizio: 30.000 mq;
- $H \leq 10,50$ m;
- Distanza dai confini per le strutture dedicate agli allevamenti: m 20;
- Distanza dai confini per gli altri fabbricati: m 10;
- Distanza dal territorio urbanizzato: m 50 per i fabbricati di servizio;
- Distanza dal territorio urbanizzato: m 200 per gli altri fabbricati per gli allevamenti. Per gli allevamenti tale distanza si applica anche rispetto ai fabbricati residenziali non appartenenti al nucleo aziendale-

c) per gli impianti produttivi agro-alimentari e florovivaistici:

- Indice di edificabilità fondiaria (SC/SF):
 - per impianti produttivi per la lavorazione e la conservazione di prodotti: 0,05 mq/mq;
 - per serre fisse: 0,70 mq/mq;
 - per fabbricati di servizio: 0,47 mq/mq;
- Superficie agricola minima di intervento: 5.000 mq
- $H \leq 9,50$ m;
- Distanza dai confini: m 10;
- Distanza dal territorio urbanizzato: m 50 per i fabbricati di servizio;
- Distanza dal territorio urbanizzato e edifici residenziali non appartenenti al nucleo aziendale: m 150 per gli altri fabbricati per gli allevamenti.

d) È consentita la possibilità, anche per i non aventi titolo a condizione che svolgano comunque funzioni legate alla coltivazione dei suoli e relativa manutenzione del territorio dimostrabili a vario titolo, di realizzare manufatti per il ricovero dei mezzi e degli attrezzi (magazzino, deposito, attrezzata), destinati all'uso, alla cura e alla manutenzione del territorio rurale, utilizzando, un indice di edificabilità fondiaria una tantum di 0,003 mq/mq e comunque per un massimo di 60 mq. L'altezza interna massima di tali manufatti non può essere superiore a m. 2,60. La realizzazione di questi manufatti è subordinata alla contestuale eliminazione di altri manufatti eventualmente esistenti destinati a tali usi.

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

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

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

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

- verifica presenza delle dotazioni Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al precedente art 46;
- potenziamento del sistema vegetazionale di cui al precedente art 17;
- realizzazione degli interventi all'interno dei terreni di proprietà facenti parte dell'azienda agricola;

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

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

- alla conservazione e riuso degli edifici di interesse storico-architettonico, di quelli di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché dei restanti edifici esistenti aventi caratteristiche tipologiche e materiche compatibili con l'edilizia tradizionale locale;
- al riuso dei fabbricati prevalentemente per attività connesse alle esigenze di aziende agricole, anche con carattere di multifunzionalità (agriturismo e turismo rurale);
- ad evitare che gli interventi di riuso comportino lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche, materiche e morfologiche degli immobili (sia a livello planimetrico che altimetrico) e delle caratteristiche del contesto ambientale rurale. In particolare, il recupero ai fini abitativi di edifici con originaria funzione agricola diversa da quella residenziale, è ammesso a condizione che gli interventi che prevedono eventuali tamponamenti, consentano la lettura del fabbricato rurale originario e la conservazione e valorizzazione della campitura dei pilastri, dei porticati, nonché l'unitarietà del fabbricato preesistente;
- alla verifica che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova edificazione siano previsti nel rispetto delle caratteristiche degli insediamenti esistenti;
- alla verifica che gli interventi di riuso e recupero dei fabbricati ai fini abitativi non comportino incrementi eccessivi della popolazione residente sparsa e in particolare incrementi di carico eccessivi su reti infrastrutturali deboli e destinate a restare tali.

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

art 58. Interventi per attività agrituristiche

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPO 3. – VALORIZZAZIONE E TUTELA PAESAGGI LOCALI**art 59. Paesaggi locali****Individuazione e finalità.**

1. I paesaggi locali sono individuati nella tav PUG 02 al fine di favorire la tutela e la conservazione del paesaggio nella sua conformazione attuale, quale risultato dell'azione antropica storicamente espressa attraverso attività agrarie in suoli ad alta vocazione agricola.
2. Il PUG individua i seguenti paesaggi locali:
 - a – Paesaggio locale antropico
 - b – Paesaggio locale del torrente Tidone
 - c – Paesaggio locale agrario di collina
 - d – Paesaggio locale a dominante naturale

Indirizzi comuni

In tutti gli interventi proposti deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione del paesaggio salvaguardando, in particolare, le invarianti relazionali costituite dalle strutture insediative di origine storica e il paesaggio circostante; deve essere posta particolare attenzione alla tutela delle visuali privilegiate della viabilità panoramica e indicate negli elaborati del PUG (tav QC PA 01) garantendo la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici, degli edifici o dei complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono luoghi di particolare interesse.

Quando ammissibile, il recupero, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento del patrimonio edilizio esistente ai sensi dei precedenti art 50, art 51, art 52 e art 54, ovvero la realizzazione di nuovi fabbricati aziendali ai sensi dell'art 56, si deve garantire:

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

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

4. Deve sempre essere perseguito il miglioramento della compatibilità morfologica, materica e cromatica degli edifici recenti edificati dopo il 1945 ovvero interferenti con le caratteristiche della tradizione locale, – con esclusione di architetture contemporanea di qualità presenti nel censimento del MiC (<https://censimentoarchitetturecontemporanee.cultura.gov.it/>) - nonché prevedere, qualora necessario, la realizzazione di opere di mitigazione per limitarne l'impatto visivo.

5. Gli interventi ricadenti nel sistema insediativo storico come identificato nella tav PUG 01 devono rispettare la specifica disciplina definita al Titolo IV Capo 1 delle presenti norme.

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

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

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

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

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

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

11. Per la tutela delle visuali paesaggistiche nelle zone individuate come "allineamento dei borghi" gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione pesante sono soggetti alla valutazione da parte della CQAP.

Disciplina specifica per i paesaggi locali – indirizzi

12. Paesaggio locale antropico

In tali ambiti a forte impronta antropica, deve essere perseguito il miglioramento del rapporto con i margini urbani soprattutto quando in relazione con il torrente Tidone.

Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria che prevedano la modifica dell'involucro/sagoma edilizia devono essere supportati da elaborati di analisi atti a verificare il corretto rapporto con il contesto urbano nonché rispetto le visuali da e verso il fiume laddove presente.

13. Paesaggio locale torrente Tidone

Per tali ambiti fortemente caratterizzati dai terrazzamenti fluviali del torrente Tidone, deve essere perseguita la tutela delle visuali aperte e la conservazione dell'assetto agricolo e insediativo storico.

Sono quindi da evitare modifiche sostanziali della trama degli appezzamenti; l'eventuale parcellizzazione dei fondi agricoli deve conservare il più possibile le tracce storicizzate esistenti, evitando, in particolare con le arature, la cancellazione di segni consolidati della pratica agraria.

E' da perseguire il mantenimento dei filari alberati a corredo di appezzamenti, insediamenti e viali e le formazioni di carattere naturale nelle zone perfluviali.

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

a. mantenere la conduzione agricola del territorio a favore del presidio territoriale e della difesa dell'ambiente;

b. perseguire la massima interazione dei valori oggetto della tutela con le attività multifunzionali delle aziende e l'incremento delle forme di sviluppo locale integrato compatibili con le specifiche disposizioni di tutela di cui alla sezione Vincoli del presente Piano;

c. sviluppare le funzioni orientate all'offerta di servizi ambientali, alla fruizione a scopi turistico-ricreativi, scientifico didattici e culturali, alla valorizzazione delle produzioni agro-zootecniche ambientalmente sostenibili;

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

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

17. Qualunque intervento tra quelli ammessi in territorio rurale deve garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui. Gli interventi che prevedono modifiche dello stato dei luoghi di tipo edilizio, vegetazionale e infrastrutturale devono essere corredati da elaborati di analisi e verifica della compatibilità di quanto proposto rispetto all'evoluzione storica dei luoghi da valutarsi anche da parte della CQAP.

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

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

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

19. Negli insediamenti produttivi isolati in territorio rurale ricadenti in tali ambiti, e laddove presente la simbologia nella tav S01 relativa alla necessità di interventi di mitigazione paesaggistica, le opere che prevedono la modifica dell'involucro/sagoma edilizia devono essere corredati da elaborati di analisi per il miglioramento del rapporto con il fiume, nonché prevedere interventi di mitigazione visiva. Tali interventi sono soggetti alla valutazione da parte della CQAP.

20. Eventuali opere di difesa idrogeologica ed idraulica dovranno essere realizzate prioritariamente con tecniche dell'ingegneria naturalistica evitando modifiche significative della morfologia dei suoli

21. Paesaggio locale agrario di collina

Rappresenta l'ambito più vocato al potenziamento delle attività e strutture agricole.

In considerazione dei valori testimoniali diffusi presenti sul territorio, gli interventi in genere devono sempre essere volti al rispetto delle logiche insediative storiche evitando interventi dissonanti con le infrastrutture esistenti, le logiche insediative dei nuclei rurali e alla gestione e tecniche agrarie per lo sfruttamento agricolo dei versanti più acclivi. Fermo restando le esigenze produttive:

- a. gli interventi edilizi sono prioritariamente volti ad assicurare le dotazioni infrastrutturali e le attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo, al trattamento con mitigazione delle emissioni inquinanti, nonché alla trasformazione ed ammodernamento delle sedi operative ivi compresi i locali di abitazione connessi alle attività agricole nel rispetto delle valenze ambientali e paesaggistiche dell'intorno;

- b. deve essere rispettato il sistema edificatorio-storico esistente e il suo rapporto con l'ambiente naturale ed agricolo circostante evitando che nuove edificazioni alterino le visuali da e verso l'ambiente circostante;
- c. gli interventi devono sempre essere volti al rispetto delle logiche insediative storiche evitando interventi dissonanti con le infrastrutture esistenti antropiche e naturali, le logiche insediative dei nuclei rurali e alla gestione e tecniche agrarie per lo sfruttamento agricolo cercando di promuovere coltivazioni di tipo biologico.

A livello comunale potranno essere previsti regolamenti specifici e incentivi per le produzioni vitivinicole che rappresentano tipicità della zona.

22. Paesaggio locale a dominante naturale

Per tale ambito caratterizzato dalla dominante del bosco è promosso il mantenimento della superficie boscata nella sua integrità e la tutela degli aspetti strutturali funzionali e dinamici dell'ecosistema boschivo da perseguire mediante:

- l'aumento dei livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali,
- rispetto degli aspetti funzionali strutturali e dinamici che caratterizzano il bosco evitando forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie autoctone esistenti.

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

È sempre ammesso il mantenimento delle attività agricole con potenziamento delle attività complementari volte alla fruizione turistica del territorio.

art 60. Formazioni lineari

1. Allo scopo di attuare la tutela del sistema vegetazionale, il PUG individua nella tav PUG 02 e VIN 2 gli elementi lineari ovvero le formazioni vegetazionali lineari (filari).
2. Tali formazioni vegetazionali sono da considerarsi elementi di connessione della rete ecologica ed elementi di carattere paesaggistico testimoniali dell'antropizzazione storica del territorio e pertanto ne è vietata l'eliminazione, distruzione o alterazione di qualsiasi tipo ivi compresa la sostituzione delle specie autoctone sia per fini agricoli che edilizi.
3. Gli interventi di mitigazione delle strutture edilizie prescritte nei differenti ambiti del territorio urbanizzato e rurale dovranno verificare la possibilità di integrazione e potenziamento delle formazioni lineari esistenti.

TITOLO VIII - VINCOLI E TUTELE

CAPO I – TAVOLE E SCHEDE DEI VICOLI

art 61. Tavole e Schede dei vincoli

In conformità a quanto definito all'art.37 della LR 24/17, l'Amministrazione comunale si è dotata di un apposito strumento conoscitivo, denominato *Tavola dei vincoli*. Il PUG nello specifico inserisce una serie di tavole strutturate per tematismi, così come definite all'art.2 (siglate VIN), all'interno delle quali "sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela".

Le cartografie di vincolo sono correlate di schede esplicative sintetiche raccolte nell'elaborato VIN.N - Schede dei vincoli, che ne riportano sinteticamente gli estremi normativi e i contenuti essenziali.

In applicazione del principio di non duplicazione, non vengono riportate le disposizioni contenute in norme e/o Piani sovraordinati, demandando alle Schede dei Vincoli il compito di richiamarle. Le presenti norme riportano pertanto unicamente le disposizioni di competenza del livello comunale.

La cartografia di vincolo viene aggiornata attraverso deliberazione ricognitiva del Consiglio Comunale la quale non costituisce variante al Piano, così come definito dal comma 5 dell'art. 37 della sopra richiamata LUR.

CAPO 2 – DISPOSIZIONI DI COMPETENZA COMUNALE

art 62. Zone di rispetto stradale

1. Individuazione

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

Disciplina e limitazioni

2. Oltre a quanto previsto dai provvedimenti istitutivi – per cui si rimanda alla specifica SCHEDA DEI VINCOLI - a livello comunale sono previste specifiche declinazioni, per quanto di competenza.

3. Le distanze a partire dal confine stradale, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a quanto indicato negli artt. 26 e 28 del D.lgs. 285/92 e nel regolamento di esecuzione schematizzati nella seguente tabella.

CLASSIFICAZIONE STRADE	FASCE DI RISPETTO D.lgs. n. 285/1992

	fuori dal Centro abitato (m)	nel Centro abitato (m)
A – Autostrade	- Non presenti	
B - extraurbane principali	- non presenti	-
C. Extraurbane secondarie	30	10 - costruzioni 1,5 - recinzioni
D. Urbane di scorrimento	- non presenti	20
E. Urbane di quartiere	- non presenti	-
F1. Locali	20	5 – costruzioni 1.5 - recinzioni
F2. Vicinali	10	5 – costruzioni 1.5 - recinzioni

Il centro abitato è definito nella tavola grafica ai sensi delle deliberazioni di Consiglio Comunale.

4. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.
5. Lungo la SS 412R nei soli centri abitati sono ammesse distanze inferiori ai 15 metri come da tabella al comma 3 per consentire il mantenimento degli allineamenti storici e consolidati nei casi di interventi che prevedano l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo sono riferite non solo alle fasce di rispetto rappresentate nella tavola dei vincoli, bensì all'intera rete viaria di proprietà ed uso pubblico ricompresa nel territorio comunale anche se non esplicitamente rappresentate graficamente.
7. I progetti di infrastrutture viarie extraurbane in nuova sede e di adeguamento di sedi stradali esistenti sono soggetti alle direttive di cui al PTAV.
8. Le caratteristiche geometriche e costruttive dell'infrastruttura, sia di nuovo impianto che di adeguamento e riqualificazione dell'esistente, devono rispettare la normativa di cui al D.M. 5 novembre 2001 n. 6792, al D.M. 19 aprile 2002 n. 9 e al D.M. Infrastrutture e trasporti 19 aprile 2006 e la loro attuazione è subordinata a valutazione di impatto ambientale ove prevista da norme comunitarie, nazionali e regionali.
9. Ambientazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali: contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Tali opere e gli eventuali espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto per quanto riguarda le procedure di approvazione, il finanziamento e le procedure di appalto.
10. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.1: "zone di rispetto stradale".

art 63. Impianti emittenza radiotelevisiva

1. Individuazione

Il PUG recepisce nella tav PUG VIN 1/5 N/S – rispetti, le determinazioni del PLERT vigente (piano provinciale per la localizzazione dell'emittenza radio e televisiva, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 72 del 21/07/2008, redatto ai sensi della L.R.30/00 e s.m.i.

Sul territorio del comune di Ata Val Tidone il Plert individua, i seguenti siti:

Codice n. 14 -Località: Nibbiano – Cà di Ferro -Tipologia: dismesso

Codice n. 15 - -Località: Nibbiano – Fontanasso Tipologia: compatibile

Condizioni/modalità di tutela - Condizioni di ammissibilità per la localizzazione degli impianti

2. Per i siti dismessi se non risultano rilasciate nuove autorizzazioni all'emittenza prima dell'adozione dello PLERT, non potrà più essere utilizzato per nuovi impianti. Il Comune mette in atto strumenti per vigilare sul rispetto dell'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi derivanti dalla dismissione dei siti..

3. Per i siti compatibili e relative fasce di rispetto, oltre a quanto previsto dalla specifica pianificazione sovraordinata – per cui si rimanda alla specifica SCHEDA DEI VINCOLI n 9 - sono previste le seguenti direttive e prescrizioni.

- Con l'obiettivo di promuovere il pieno sfruttamento delle infrastrutture esistenti all'interno di ciascun sito e di contenere il consumo di nuovo territorio, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione per la salute umana e i divieti previsti, la localizzazione di nuovi impianti di emittenza radio e televisiva deve essere prevista, in via prioritaria, all'interno dei siti esistenti.

- All'interno dei siti esistenti i nuovi impianti dovranno comunque essere collocati in via prioritaria e, ove tecnicamente possibile, utilizzando le installazioni presenti o, in seconda istanza, in un raggio massimo di 100 m dalle installazioni presenti. In ogni caso, resta fermo il rispetto dei limiti di esposizione per la tutela della salute e dei divieti previsti dalla normativa vigente.

- La realizzazione di nuovi impianti dovrà sempre attenersi a criteri di basso impatto ambientale, ricorrere all'impiego delle migliori tecnologie e ricercare l'integrazione paesaggistica

- Il rilascio di autorizzazioni per i nuovi impianti all'interno dei siti esistenti è riservato, in via prioritaria, alle emittenti che presentano piani di risanamento per l'accorpamento delle installazioni su un unico supporto, anche in consorzio con altre emittenti, e che prevedano la rimozione e rinaturalizzazione di eventuali tralicci dismessi e delle relative aree pertinenziali.

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

art 64. Sistema collina

Individuazione

1. Il PUG individua nella carta dei vincoli tav PUG_VIN_2/5 N/S le porzioni del territorio appartenenti al sistema dei crinali e della collina definito dal PTPR Art. 9 Sistema dei crinali e sistema collinare.

2. Oltre a quanto previsto dalla pianificazione sovraordinata – per cui si rimanda alla specifica SCHEDA DEI VINCOLI - a livello comunale sono previste le seguenti prescrizioni.

3. Le nuove edificazioni non potranno essere previste sui crinali principali e minori e non dovranno interferire con la viabilità panoramica. Tali condizioni dovranno essere verificate dal proponente attraverso specifiche e puntuali analisi che dimostrino la compatibilità delle nuove previsioni con le caratteristiche del territorio.

4. Le nuove edificazioni non potranno avere altezza superiore a 9 metri; - il raccordo del manufatto con il terreno adiacente dovrà avvenire con riporti di terreno e/o compensazioni, curando che la condizione di rilascio di eventuali sbancamenti e scarpate sia armonizzata con l'andamento orografico del terreno circostante;
 5. Le nuove edificazioni dovranno essere previste in sostanziale contiguità con il sistema insediativo esistente e in armonia con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei fabbricati esistenti dimostrate attraverso elaborati di analisi di impatto paesaggistico.
 6. Le nuove costruzioni, compresi gli edifici di servizio annessi ad attività rurali, dovranno porsi in rapporto di aderenza ed assonanza con le forme strutturali del paesaggio, con l'andamento del terreno e con le caratteristiche tipologiche, morfologiche, materiche, architettoniche e dimensionali degli edifici presenti
 7. Nel territorio collinare sono vietati gli interventi che possono alterare in modo irreversibile le caratteristiche paesaggistiche e, in particolare, le attività estrattive e le discariche di qualsiasi tipo.
- Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.13: "sistema della collina".

art 65. Aree di valenza ambientale locale

Individuazione cartografica e finalità della tutela

1. Le zone di interesse paesaggistico-ambientale di tutela locale, sono individuate nella Tav. PUG_VIN_2/5 N/S e comprendono gli ambiti individuati dal PTCP art 17 come "zone di valenza ambientale locale". Nel quadro conoscitivo diagnostico nella tav PA01 N/S sono stati effettuati approfondimenti sul paesaggio declinati in "paesaggi locali" di cui al precedente art 59.

Condizioni/modalità di tutela

2. Gli interventi ammessi, oltre alla disciplina del territorio rurale e dei "paesaggi locali" di cui al precedente art 59., dovranno rispettare anche le seguenti condizioni:
 - a. eventuali interventi di nuova urbanizzazione dovranno dimostrare il corretto inserimento e la loro compatibilità rispetto alle valenze paesaggistiche, naturali e culturali dei luoghi attraverso l'elaborazione della relazione paesaggistica e sottoposti al nulla osta della commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio comunale. Il corretto inserimento dei nuovi insediamenti dovrà inoltre essere verificato sulla base delle logiche insediative storiche dei luoghi;
 - b. dovrà essere evitata l'alterazione delle aree pertinenziali degli edifici specialmente al di fuori dei territori urbanizzati e la realizzazione di recinzioni incongrue rispetto alle logiche insediative degli abitati;
 - c. dovrà essere evitata la messa a dimora di essenze vegetali non autoctone
3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.19: "Aree di valenza ambientale locale".

art 66. Aree di dissesto potenziale

Individuazione

1. Il PUG recepisce le aree di dissesto potenziale del PTCP comprendenti :
 - deposito di frana stabilizzata

- deposito di versante
- deposito eluvio-colluviali
- detrito di falda
- deposito glaciale e periglaciale
- conoide torrentizia inattiva
- deposito alluvionale terrazzato

Disciplina e limitazioni

2. Nelle aree ricadenti nella categoria dei dissesti potenziali elencati al comma 1, sono ammesse nuove previsioni insediative e infrastrutturali ove accompagnate da uno studio geologico esteso ad un adeguato intorno che escluda la presenza di fenomeni di dissesto, la possibile attivazione di fenomeni di dissesto e caratterizzi adeguatamente le caratteristiche geologico-geotecniche e sismiche dei depositi, oltre ad indicare eventuali opere di salvaguardia idrogeologica.

3. Nelle aree corrispondenti alle conoidi torrentizie inattive, oltre agli approfondimenti di cui al comma 2), le previsioni insediative devono essere procedute da accurate valutazioni del rischio idraulico volte a verificare le effettive condizioni di rischio e le eventuali opere di mitigazione dello stesso, comprendenti adeguamento delle opere di attraversamento, potenziamento arginature e/o realizzazione casse di espansione.

4. Sui dissesti potenziali di cui al comma 1, se non interessati da studio di approfondimento del rischio, si applicano le medesime disposizioni previste per le aree individuate come dissesti quiescenti, ad eccezione dei depositi alluvionali terrazzati purché siano posti a sufficiente distanza dalle aree soggette alla dinamica fluviale/torrentizia.

art 67. Pericolosità sismica

1. Il PUG individua nella tav. VIN.4.3 – Rischi naturali, industriali e sicurezza – Pericolosità sismica il perimetro delle aree oggetto dello studio di Microzonazione sismica di 2° livello allegato al QC.

2. Tutti gli interventi edilizi, ai fini della riduzione del rischio sismico, dovranno dare atto dell'assunzione delle disposizioni riferite agli approfondimenti, derivanti da:

a) la Microzonazione sismica comunale (I°, II° livello);

che, ai sensi delle DGR. 476-564/2021, il PUG assume e recepisce come e per quanto approvati

3. Ai fini della riduzione del rischio sismico si applicano le seguenti disposizioni particolari ai fini progettuali per la riduzione del rischio sismico:

- a. Le “disposizioni particolari ai fini progettuali” integrano quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC), che si intendono integralmente richiamate per quanto non previsto nel presente articolo.
- b. In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi e/o titoli abilitativi diretti, devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture. Indicazioni sulle frequenze fondamentali del terreno sono riportate nella “Carta delle frequenze naturali dei depositi”.
- c. Il calcolo dell'azione sismica nella progettazione esecutiva di nuove costruzioni e di interventi di adeguamento e miglioramento di opere esistenti, ricadenti in classi d'uso III e IV ai sensi delle NTC,

deve essere effettuata sulla base di analisi di risposta sismica locale.

4. Il calcolo dell'azione sismica nella progettazione esecutiva di nuove costruzioni e di interventi di adeguamento e miglioramento di opere esistenti ricadenti in classi d'uso I e II ai sensi delle NTC, si raccomanda la valutazione delle indicazioni di pericolosità fornite dalle Carte di Microzonazione sismica allegate al QC o eventuali successivi aggiornamenti, mediante confronto con i valori di accelerazione derivati applicando i fattori di amplificazione o con i valori di HSM contenuti nello Studio di Microzonazione Sismica allegati al QC, motivando adeguatamente l'eventuale scelta dell'approccio semplificato previsto dal punto 3.2.2 delle NTC sulla base delle categorie di sottosuolo delle NTC. Nelle aree sottoposte ad Accordo Operativo o Permesso di costruire convenzionato il progetto dovrà tener conto dell'analisi di risposta sismica locale con determinazione dello spettro di risposta elastico del sito.

ALLEGATI

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

SCHEDA TECNICA DISMESSI		
Stato dei Luoghi		n. id.
Identificazione del bene		Ortofoto
Denominazione	Nome/Indirizzo	Data ripresa .../.../...
Dati catastali	N° Foglio: N° Mappale:	
Destinazione d'uso	Residenziale, agricolo, commerciale, produttivo, servizi pubblici...	
Proprietà	<input type="checkbox"/> Comunale o di altri enti pubblici (specificare)	
	<input type="checkbox"/> Privata	
	<input type="checkbox"/> Mista	
Caratteristiche proprietà	Unica, Prevalente (>50%), Frazionata (nessun proprietario > 50%)	
Stato di conservazione	Ottimo, buono, da ristrutturare, agibile, non agibile	
Grado di utilizzo	<input type="checkbox"/> Sottoutilizzato	Data ripresa .../.../...
	<input type="checkbox"/> Dismesso da meno di cinque anni	
	<input type="checkbox"/> Dismesso da più di cinque anni	
Motivo della dismissione	...	
Rapporto con il contesto di inserimento		Foto
Utenze presenti	<input type="checkbox"/> Rete fognaria	Data ripresa .../.../...
	<input type="checkbox"/> Acquedotto	
	<input type="checkbox"/> Rete elettrica	
	<input type="checkbox"/> Rete dati	
Accessibilità	<input type="checkbox"/> Accessibilità diretta	
	Prossimità a:	
	<input type="checkbox"/> Strade statali e provinciali (meno di 1 km)	
	<input type="checkbox"/> Caselli o svincoli autostradali (meno di 10 km)	
	<input type="checkbox"/> Fermate bus (<500 m)	
Vincoli (Urbanistici, Paesaggistici e Ambientali)	<input type="checkbox"/> D.lgs n.42/2004 e aree di interesse paesaggistico	
	<input type="checkbox"/> Rischio Archeologico	
	<input type="checkbox"/> Altro: (specificare)	
Rischio	<input type="checkbox"/> Dissesto	
	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	
Informazioni specifiche del bene		Cartografia
Tipologia	Rudere, casolare, cantiere, deposito, capannone, abitazione ...	
Qualità ambientale	<input type="checkbox"/> Contaminazione o esigenza di eventuali bonifiche	
Caratteristiche edilizie	Superficie fondiaria mq	
	Superficie coperta mq	
	SL esistentemq ed eventuale SL realizzabile mq	
	n. di fabbricati ... e n. massimo di piani ...	
Storia	Anno di costruzione:	
	Anno di dismissione:	
	Anno eventuali ristrutturazioni:	
Dati urbanistici e territoriali per la progettazione		Estremi estratto
Riferimenti normativi NTA	<input type="checkbox"/> Art.11 recupero e rifunionalizzazione di Complessi edilizi degradati o dismessi;	
	<input type="checkbox"/> Art.12 demolizione e delocalizzazione di edifici degradati e dismessi	
	<input type="checkbox"/> Art.28 contributo alla realizzazione delle aree a Bosco	
	<input type="checkbox"/> Art.13 contributo alla riqualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici urbani	
Incentivi previsti (Capo I, Titolo II)	<input type="checkbox"/> ...% V per interventi energie rinnovabili	
	<input type="checkbox"/> ...mq da delocalizzazione di volumi demoliti	
	<input type="checkbox"/> ...mq da cessione Aree Boscate di riequilibrio ecologico	
	<input type="checkbox"/> ...mq da contribuzione alla realizzazione delle Aree Boscate di riequilibrio ecologico	
	<input type="checkbox"/> ...mq da contribuzione alla messa a sistema degli spazi pubblici	

	<input type="checkbox"/> sgravio fiscale	
Usi temporanei	<input type="checkbox"/> Possibilità di ricorrere a uso temporaneo del Comune di intervento	
Note	Documentazione utile all'approfondimento delle potenzialità del bene Esplicitazione dei meccanismi premiali applicati	