



Comune di Quattro Castella

Provincia di Reggio Emilia



PIANO URBANISTICO GENERALE

Legge regionale n. 24 del 21.12.2017

PARTE III

Disciplina degli interventi diretti

elaborato

DID.NTA

Sindaco

Alberto Olmi

Assessore all'urbanistica, territorio e paesaggio

Ivens Chiesi

Responsabile Ufficio di Piano – Responsabile del Procedimento - Responsabile Settore Urbanistica, Edilizia Privata, SUAP

Mariasilvia Boeri

Responsabile Area Assetto e uso del territorio

Saverio Cioce

Progettisti del PUG:

- MATE Soc.Coop.va

- arch. Carlo Santacroce - Progettista responsabile

Progettista ValSAT: dott. For. Giovanni Trentanovi

INDIRIZZO E SUPERVISIONE PER L'ELABORAZIONE DEL PUG

Sindaco

Alberto Olmi

Bilancio Finanze e Tributi, Servizi Demografici, Affari generali, Personale e organizzazione, Viabilità, Relazioni Istituzionali e Unione dei Comuni, Assetto istituzionale del Bianello e dei parchi naturalistici, Pari opportunità, Cultura della pace e diritti costituzionali, Protezione Civile

Assessore al Territorio, vicesindaco

Ivens Chiesi

Urbanistica, Territorio e Paesaggio – Edilizia Privata – Agricoltura – Sviluppo dell'edilizia sociale e Rigenerazione Urbana – Relazioni con i cittadini

Altri assessorati

- Sabrina Picchi: *Istruzione – Coesione Sociale, politiche familiari, giovani e solidarietà – Salute, cura, stili di vita e alimentazione*
- Elisa Rinaldini: *Lavori Pubblici e patrimonio comunale - Centri e Parchi Urbani - Ambiente, energia, gestione dei rifiuti*
- Danilo Morini: *Cultura, Tutela, ricerca e valorizzazione dei Beni Storici – Trasporto pubblico – Polizia Municipale e sicurezza – Promozione Turistica- Manifestazioni Matildiche*
- Luca Spagni: *Economia e Lavoro – Sport – Innovazione sociale e tecnologica, comunicazione, città intelligente – Internazionalizzazione e bandi europei*

STRUTTURA TECNICA

Ufficio di Piano (delibera g.c. n. 71 del 21.10.2021)

- Arch. Mariasilvia Boeri: *Responsabile Ufficio di Piano – Responsabile del Procedimento - Responsabile Settore Urbanistica, Edilizia Privata, S.U.A.P*
- Dott. Davide Zannoni: *Esperto in materie giuridiche, Responsabile del coordinamento delle segreterie dell'Ente*
- Dott.ssa Cristina Colli: *Garante della Comunicazione e Partecipazione, funzionaria della Segreteria Area tecnica*
- Sig. Andrea Viani: *Esperto in materie economico-finanziarie, funzionario dell'Ufficio Tributi*
- Geom. Daniele Prandi, *Cartografia*
- Ing. Davide Giovannini, *Responsabile LLPP, Patrimonio, Ambiente*

Collaboratori amministrativi:

- Sabina Domenichini, *Segreteria amministrativa*
- Carlotta Montanari, *Atti amministrativi e contabili*

Progettisti del PUG:

- MATE Soc.Coop.va
- arch. Carlo Santacroce - *Progettista responsabile*

Progettista ValSAT: dott. For. Giovanni Trentanovi

Gruppo di lavoro MATE

- urb. Raffaele Gerometta - *Direttore tecnico*
- arch. Chiara Biagi - *Progettista responsabile*
- arch. Rudi Fallaci
- ing. Giuseppe Federzoni
- Andrea Franceschini - *Cartografia*

Consulenti e progettisti esterni

- Centro Cooperativo di Progettazione di Reggio Emilia, *Redazione del Quadro conoscitivo nella fase di formazione del PSC, anni 2006-2007*
- Dott. James Tirabassi, *Approfondimenti inerenti il patrimonio archeologico e la potenzialità archeologica del territorio*
- Dott. Fabrizio Giorgini – Subsoil, *Aggiornamento dell'inventario del dissesto e microzonazione sismica*
- Dott. Massimo Domenichini, *Studio delle componenti naturali del territorio*
- ARPAE-Sezione di Reggio Emilia, *Servizio sistemi ambientali, Aggiornamento sulla qualità di aria, acqua, magnetismo ed elettromagnetismo*
- Studio Alfa spa, *Aggiornamento su mobilità e inquinamento acustico*

Hanno inoltre contribuito

Progetto LOTO, Indagini storiche e paesaggistiche:

- Arch. Giuliana Motti, Arch. Elisabetta Cavazza, Responsabili del Progetto;
- Gruppo di lavoro Regione Emilia Romagna, Dott. Giancarlo Poli, Dott. Barbara Fucci;
- Consulenti Esterni, Arch. Barbara Marangoni, Geol. Fabrizio Giorgini (Studio SOILexpert), Archeol. James Tirabassi, Dott. Mauro Chiesi (Studio di consulenza ambientale), Dott. Laura Colla (naturalista), Dott. Diego L. Menozzi;
- Comune di Quattro Castella per elaborazioni grafiche, Geom. Daniele Prandi, Geom. Nadir Bonazzi, Arch. Federica Oppi, Barbara Alberini, Andrea Braglia, Fabrizio Borghi, Simone Cocchi, Sabina Domenichini, Rocco Ghielmi, Davide Giovannini, Cristina Luppi, Ermes Lusuardi, Carlotta Montanari, Dalbo Rivi, Davide Zannoni;
- Supporto generale di Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Bologna, Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, Corpo forestale dello Stato – Comando Stazione di Reggio Emilia, Servizio regionale di Valorizzazione e Tutela del Paesaggio, Servizio regionale ai Programmi, Monitoraggio e Valutazione, Provincia di Reggio Emilia - Area Cultura e Valorizzazione del Territorio - Servizio Pianificazione Territoriale ed Ambientale - Sistema Informativo Territoriale Provinciale

Struttura tecnica per la sperimentazione della LR 24/2017:

- Regione Emilia Romagna, Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, dei Trasporti e del Paesaggio,
responsabile Arch. Roberto Gabrielli,
tecnico di riferimento Ing. Barbara Nerozzi
- Provincia di Reggio Emilia, Servizio Pianificazione Territoriale,
dirigente Arch. Anna Maria Campeol,
tecnici di riferimento arch. Elena Pastorini

SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI.....	8
Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG	8
Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme	11
Art. 1.4 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi	11
Art. 1.5 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie	12
Art. 1.6. - Definizioni degli usi urbanistici.....	12
Art. 1.7 - Uso esistente.....	17
Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti	17
Titolo II – DOTAZIONI TERRITORIALI, INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI	19
Art. 2.1 – Obiettivi per il potenziamento e la riqualificazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici	19
Art. 2.2 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	19
Art. 2.3 – Aree per attrezzature e spazi collettivi.....	20
Art. 2.4 – Articolazione dei parcheggi	21
Art. 2.5 – Requisiti tipologici dei parcheggi.....	22
Art. 2.6 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Ppc e Ppr)	22
Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni.....	24
Art. 2.8 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	26
Art. 2.9 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione	26
Art. 2.10 – Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale	27
Art. 2.11 - Strade private in territorio rurale.....	27
Art. 2.12 - Impianti di distribuzione dei carburanti.....	27
Art. 2.13 - Cimiteri.....	29
Art. 2.14 – Reti tecnologiche e impianti di trasmissione	29
Titolo III – TUTELA DELL'IDENTITA' STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE	30
Art. 3.1 - Disposizioni generali.....	30
Art. 3.2 – Tipologie edilizie di interesse storico	30
Art. 3.3 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento	31
Art. 3.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati	34
Art. 3.5 – Destinazioni d'uso e cambi d'uso (CD)	38
Art. 3.6 – Criteri morfo-tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale	39
Art. 3.7 – Tutela delle Potenzialità Archeologiche	40
Titolo IV – INTERVENTI DIRETTI DI RIGENERAZIONE URBANA.....	43
Art. 4.1 - Articolazione e obiettivi per il territorio urbanizzato.....	43

Art. 4.2 - Destinazioni d'uso	44
Art. 4.3 – Interventi edilizi finalizzati alla conservazione e alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente	44
Art. 4.4 – Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti residenziali e misti	45
Art. 4.5 – Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti produttivi	46
Art. 4.6 – Condizioni di sostenibilità per l’attivazione degli incentivi urbanistici per la riqualificazione dei tessuti residenziali e misti in base alle caratteristiche del contesto	47
Art. 4.7 – Interventi edilizi ammessi nelle porzioni PUA	47
Art. 4.8 – Disposizioni specifiche per gli interventi riguardanti le porzioni RU.....	48
Art. 4.9 – Disposizioni specifiche per gli interventi riguardanti le porzioni LR.....	57
Art. 4.10 – Concorso dei soggetti attuatori alla realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione	57
Titolo V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI	58
Art. 5.1 – Obiettivi per la salvaguardia e la valorizzazione del territorio rurale e sua articolazione	58
Art. 5.2 – Interventi previsti e consentiti al di fuori delle attività agricole	58
Art. 5.3 – Edifici incongrui in territorio rurale	59
Art. 5.4 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	59
Art. 5.5 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati.....	61
Art. 5.6 – Edificato sparso o discontinuo	63
Art. 5.7 – Interventi per il consolidamento, il potenziamento e l’insediamento di funzioni non rurali ammissibili in ambito rurale	63
Art. 5.8 – Interventi sugli edifici artigianali e produttivi isolati in ambito rurale.....	64
Art. 5.9 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali	65
Art. 5.10 - Impianti di produzione di energia (c4)	65
Art. 5.11 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (d8); reti tecnologiche e relativi impianti (g5); impianti per l'ambiente (g6).....	66
Art. 5.12 - Interventi di movimento di terra, realizzazione di invasi idrici e modifica morfologica dei corpi idrici	66
Titolo VI – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA’ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE.....	68
Art. 6.1 – Definizioni preliminari	68
Art. 6.2 - Disposizioni generali per gli interventi edilizi connessi alle attività agricole, ivi compresa la residenza aziendale	69
Art. 6.3. Interventi di NC relativi a fabbricati produttivi agricoli soggetti a presentazione di un programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola (PRA)	69
Art. 6.4 - Disposizioni per gli interventi di NC relativi a fabbricati produttivi agricoli non soggetti a PRA e ai fabbricati abitativi.....	70
Art. 6.5 - Interventi di NC per uso a1: fabbricato abitativo.....	71

Art. 6.6 - Interventi di NC per uso f1: fabbricati produttivi.....	72
Art.6.7 - Interventi di NC, per uso f2 (allevamenti produttivi).....	73
Art. 6.8 - Interventi di NC per uso f3: Attività di manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione di prodotti agricoli.....	73
Art. 6.9 – Ospitalità rurale e attività agrituristica	73
SIGLE DEI TIPI D’USO	74

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

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

1. La presente normativa di attuazione del Piano Urbanistico Generale (di seguito PUG) del Comune di Quattro Castella è redatta ai sensi della L.R. 21/12/2017 n. 24 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione degli interventi edilizi attuabili con titolo abilitativo diretto, ivi compresi permessi di costruire convenzionati.
2. Le presenti norme, applicando le indicazioni espresse nella “Strategia per la qualità urbana e ambientale” del PUG, disciplina in particolare gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di cui all’art. 7 comma 4 della L.R. 24/2017, attuabili sia nel territorio urbanizzato, ai sensi dell’art. 33 comma 4, che nel territorio rurale, ai sensi dell’art. 36 della medesima legge.
3. 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.
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore del PUG, come previsto dall’art. 46 della L.R. 24/2017, è abrogato il Piano Regolatore Generale del Comune e ogni altra disposizioni regolamentare emanata dal Comune che contrasti o risulti incompatibile con le presenti Norme, le quali quindi assumono piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, fatte salve le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 1.5.
5. Le presenti Norme si applicano nel sovraordinato rispetto di tutte le disposizioni di legge nazionale e regionale che interessano a vario titolo le modificazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili. Qualunque riferimento ad una specifica disposizione legislativa sovraordinata, si deve intendere riferito al testo vigente a seguito di tutte le modificazioni ed integrazioni alla disposizione stessa che siano entrate in vigore successivamente.

Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG

Il PUG è composto dai seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO (QC)

- | | |
|---|--|
| 0 | SISTEMA ECONOMICO-SOCIALE |
| - | REL.0 Sistema Economico Sociale |
| 1 | SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE |
| - | REL.1 Sistema della Pianificazione |
| - | TAV. 1.1 - Inquadramento territoriale nel sistema della mobilità esistente - Tav. QC15 PTCP 2010 - scala 1: 100.000 |
| - | TAV. 1.2 - Assetto territoriale - Tav.P3a PTCP 2010, Sistema della mobilità - Tav.P3b PTCP 2010, Tutele paesistiche - Tav.P5a PTCP 2010 - scala 1:25.000 – 1:100.000 |
| - | TAV. 1.3 - Beni culturali e paesaggistici - D. Lgs. 42/2004 - scala 1:10.000 |
| 2 | SISTEMA TERRITORIALE STORICO - IL PAESAGGIO |
| - | REL.2 Sistema Storico – Il Paesaggio |
| - | All. 2.A Il paesaggio dei giardini e delle sistemazioni agro-paesaggistiche storiche |
| - | All. 2.B Struttura insediativa e paesaggi storici nel territorio contemporaneo |
| - | All. 2.C Catalogazione dell’edificato d’impianto storico |
| - | All. 2.D Dalla produzione alla creazione di strutture ricettive: evoluzione del territorio agricolo |
| - | TAV. 2 - Sistemi di paesaggio e paesaggi riconosciuti - scala 1:10.000 |

- 3 SISTEMA TERRITORIALE STORICO - L'ARCHEOLOGIA
 - REL.3 Sistema Storico – L'Archeologia. Relazione Archeologica e della Potenzialità archeologica
 - All. 3.A Relazione archeologica. Schede
 - All. 3.B Relazione archeologica. Segnalazioni
 - TAV. 3.1 - Tutela e valorizzazione del patrimonio - Carta archeologica - scala 1:10.000
 - TAV. 3.2 - Tutela e valorizzazione del patrimonio - Carta della potenzialità archeologica - scala 1:10.000
- 4 SISTEMA TERRITORIALE CONTEMPORANEO - STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG
 - REL.4 Sistema Territoriale Contemporaneo - Stato di attuazione del PRG
 - All. 4.A Residuo inattuato di P.R.G. Schede di dettaglio degli strumenti attuativi
 - TAV. 4 - Tessuto residenziale, produttivo e terziario Spazi e attrezzature pubbliche, mobilità - scala 1:10.000
- 5 SISTEMA TERRITORIALE CONTEMPORANEO - INDAGINE DEI TESSUTI URBANI
 - REL.5 Sistema Territoriale Contemporaneo - Indagine dei tessuti
 - All. 5.A Analisi critica dei tessuti urbani (CENSIMENTI TU DEGRADO art. 22 LR 24/2017) 01. USO PUBBLICO, COMMERCIO E SERVIZI 02. PERMEABILITA' E ISOLA DI CALORE 03. CARENZE SISMICHE ED ENERGETICHE 04. CRITICITA' URBANE E AMBIENTALI 05. OPPORTUNITA': URBANE E AMBIENTALI
 - All. 5.B Schede di catalogazione edifici all'esterno dei centri abitati
 - All. 5.C Analisi delle opportunità e delle criticità delle porzioni di città omogenee
 - All. 5.D Schede di catalogazione delle strutture insediative territoriali storiche non urbane
 - TAV. 5.1 - Evoluzione degli insediamenti. Edifici a grana minuta-Tessuti urbani - scala 1:10.000
 - TAV. 5.2 - Analisi tipologica dei tessuti - scala 1:10.000
 - TAV. 5.3n - Analisi della permeabilità dei suoli – 4 tavole - scala 1:5.000
 - TAV. 5.4 – Localizzazione schede di catalogazione edifici all'esterno dei centri abitati – scala 1:10.000
- 6 SISTEMA TERRITORIALE CONTEMPORANEO - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI
 - TAV. 6.1 - Reti gas e acqua - scala 1:10.000
 - TAV. 6.2 - Rete fognaria - scala 1:10.000
 - TAV. 6.3 - Catasto elettrosmog - scala 1: 10.000
- 7 SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE - INDAGINI SULLO STATO DELL'AMBIENTE
 - REL.7 Sistema naturale ed ambientale – Indagini sullo stato dell'ambiente: mobilità, rumore, aria, acqua, elettromagnetismo.
- 8 SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE - COMPONENTI NATURALISTICHE E RETE ECOLOGICA
 - REL.8 Sistema Naturale ed Ambientale - Componenti naturalistiche e rete ecologica
 - TAV. 8.1 - Analisi territoriale dei valori e delle criticità - scala 1:10.000
 - TAV. 8.2 - Rete ecologica comunale - scala 1:10.000
 - TAV. 8.3 - Emergenze naturalistiche dei colli di Quattro Castella e Roncolo - scala 1:5.000
 - TAV. 8.4n - Analisi territoriale dei valori e delle criticità. Zoom – 4 tavole - scala 1:5.000
- 9 STUDIO GEOLOGICO
 - REL.9 Relazione geologica (2008 e 2017) All. 9.A Schede geositi (2008 e 2017)

- TAV. 9.1 - Vulnerabilità degli acquiferi - scala 1:10.000
 - TAV. 9.2 - Suscettibilità per frane superficiali - scala 1:10.000
 - TAV. 9.3 - Fenomeni di instabilità geomorfologica e pericolosità idrogeologica - scala 1:10.000
 - TAV. 9.4 - Assetto territoriale: geomorfologia, litologia, acclività e patrimonio - scala 1:20.000
 - TAV. 9.5 - Disciplina del territorio interessato dal dissesto - scala 1:10.000
- 10 APPROFONDIMENTI DI NATURA IDRAULICA
- REL.10 Relazione da convenzione del C.C. 29/11/2007 (RER + PROVINCIA + COMUNE 4C + ENIA + BONIFICA), Aggiornamenti vari tipo criticità fognarie post arrivo materiale IRETI
 - All.10.A – Approfondimenti di natura idraulica Rio Enzola
 - All.10.B – Approfondimenti di natura idraulica Rio Bianello
 - All.10.C – Approfondimenti di natura idraulica Rio Monticelli
 - TAV. 10 - Sintesi della pericolosità idrogeologica e fognaria - scala 1:10.000, Relazione da convenzione del C.C. 29/11/2007

ALLEGATI AL QUADRO CONOSCITIVO

RELAZIONE MICROZONAZIONE SISMICA 2018 / AGGIORNAMENTO 2021

- MZ_CARTA DELLE FREQUENZE NATURALI DEL TERRENO 1: 5.000
- MZ_CARTA GEOLOGICA-TECNICA 1: 5.000
- MZ_CARTA DELLE INDAGINI 1: 5.000
- MZ_CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA 1: 5.000
- MZ_FATTORE DI AMPLIFICAZIONE DELL'ACCELERAZIONE DI PICCO. PGA 1: 5.000
- MZ_FATTORE DI AMPLIFICAZIONE DELL'INTENSITÀ DI HOUSNER (0,1 – 0,5) 1: 5.000
- MZ_FATTORE DI AMPLIFICAZIONE DELL'INTENSITÀ DI HOUSNER (0,5 – 1) 1: 5.000
- MZ_CARTA DELLA VELOCITÀ DELLE ONDE DI TAGLIO 1: 5.000

ANALISI DELLA CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA

- All.CLE Relazione illustrativa
- All.CLE Schede
- CLE_09 Carta degli elementi 1: 15.000
- CLE_10 Carta degli elementi estratti in scala 1: 2.000
- CLE Confronto_CLE_MS 1: 15.000

VINCOLI

- VIN.TAV1 Tavola dei vincoli naturali, paesaggistici, storici, archeologici e infrastrutturali (scala 1:5000 - 4 Tagli)
- VIN.TAV2 Tavola del dissesto idraulico e idrogeologico (scala 1:5000 - 4 Tagli)
- VIN. TAV 3 Tavola delle potenzialità archeologiche (scala 1:10.000)
- VIN.SCH Scheda dei Vincoli

ELABORATI PROGETTUALI

PARTE I - Struttura e Attuazione del Piano

- SAP.REL. Struttura e attuazione del Piano
- SAP.TAV1 Perimetro del territorio urbanizzato (scala 1:10000)

PARTE II: Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale

- SQUEA.REL. Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale
- SQUEA.TAV1 - ST01 Paesaggio di identità e cultura (scala 1:10000)
- SQUEA.TAV2 - ST02 Comunità del buon convivere (scala 1:10000)
- SQUEA.TAV3 - ST03 Territorio della produzione eco-innovativa (scala 1:10000)

PARTE III: Interventi di conservazione e rigenerazione del patrimonio edilizio e delle attività esistenti attuabili per Intervento Diretto

- DID.NTA Disciplina degli interventi diretti
- DID.TAV1 Tavola degli interventi diretti (scala 1:5000, 4 Tagli)
- DID.TAV2 Disciplina particolareggiata dei centri storici

PARTE IV: Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale

- VALSAT.REL ValSAT
- VALSAT.TAV1
- VALSAT.TAV2
- VALSAT.TAV3
- VALSAT.ALL1
- VALSAT.ALL2
- VALSAT.ALL.3 Valutazione di Incidenza
- VALSAT.SNT Sintesi Non Tecnica

VARIANTE SPECIFICA (ex art. 27 bis L.R.20/2000) al PTCP e PTPR

- PUG di Quattro Castella: proposta di variante al PTCP e al PTPR – Carta Inventario del dissesto (PAI-PTCP) e degli abitati da consolidare e trasferire (L455/1908) - (scala 1:10.000, 2 Tagli)
- PUG di Quattro Castella: proposta di variante al PTCP e al PTPR – Relazione illustrativa

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

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

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

1. IL PUG assume ed utilizza le definizioni tecniche uniformi di cui all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.
2. Nel presente testo si utilizzano inoltre i seguenti acronimi:
 - AO = Accordo operativo
 - Art. = articolo
 - C.D. = Cambio di Destinazione d'Uso
 - CQAP = Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio
 - D.G.R. = delibera della Giunta regionale
 - D.Lgs. = Decreto legislativo
 - D.I. = Decreto interministeriale

- D.M = Decreto Ministeriale
- D.P.R. = Decreto del Presidente della Repubblica
- IC = Indice di copertura
- L.R. = Legge regionale
- MO = Manutenzione ordinaria
- MS = Manutenzione straordinaria
- NC = Nuova costruzione
- RC = Restauro e risanamento conservativo
- RE = Ristrutturazione edilizia
- RS = Restauro scientifico
- RU = Ristrutturazione urbanistica
- PRA = Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola
- PUA = Piano urbanistico attuativo: si intende i Piani Particolareggiati, PEEP, PIP, Piani di recupero, e ogni altro strumento attuativo previsto dalla legislazione ed avente effetti urbanistici equivalenti
- SC = Superficie complessiva
- SCO = Superficie coperta
- SP = Superficie permeabile
- UF = Indice di utilizzazione fondiaria: quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. È dato dal rapporto fra la SF e la SC espresso in mq/mq
- VT = Volume totale

Art. 1.5 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/2017.
2. Tutti i permessi di costruire rilasciati le SCIA e le CILA presentate anteriormente alla data di adozione del PUG, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Le presenti Norme non si applicano inoltre alle varianti in corso d'opera che non richiedano un nuovo titolo abilitativo.
3. Nel caso dei Piani Urbanistici Attuativi, dei progetti planivolumetrici convenzionati o progetti unitari di intervento o urbanizzazioni convenzionate di cui sia già sottoscritta la convenzione alla data di adozione delle presenti norme, i successivi permessi di costruire sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici e relative modalità di misura come definiti nel PRG previgente.
4. I Piani Urbanistici attuativi che alla data di adozione delle presenti norme siano approvati ma non ancora convenzionati e per quelli che siano in corso di approvazione o vengano approvati durante la fase di salvaguardia, possono essere attuati secondo le disposizioni e i parametri edilizi ed urbanistici in essi contenuti a condizione che:
 - siano espressamente richiamati nella "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale" come possibili attuazioni coerenti e compatibili con la strategia stessa;
 - la relativa convenzione venga sottoscritta entro i termini previsti dalla L.R.24/2017.
5. È comunque consentito presentare varianti agli strumenti attuativi già approvati o modifiche a quelli in itinere di cui al comma per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PUG.

Art. 1.6. - Definizioni degli usi urbanistici

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone omogenee e sottozone del territorio sono definite attraverso elencazioni, ed eventuali specificazioni, dei **tipi di uso** urbanisticamente significativi, di seguito definiti.
2. L'elenco dei tipi d'uso urbanistici che segue deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese relative le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria. Il tipo d'uso è una caratteristica riferita a ciascuna Unità immobiliare nella sua interezza, non a sue parti.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi compatibili o non compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal PUG;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. Ogni cambiamento da un tipo d'uso ad un altro di quelli di seguito elencati costituisce intervento di Cambio d'Uso.
5. I tipi di uso considerati sono i seguenti, raggruppati in cinque categorie ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001, a cui è aggiunta una ulteriore categoria per gli usi attinenti a funzioni collettive e di interesse generale che nel suddetto D.P.R. non sono previsti:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. **Residenza**. Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze. Può comprendere le attività di affittacamere e attività di offerta di alloggio e prima colazione (bed&breakfast). Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

- b1. **Alberghi**, come definiti dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- b2. **Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- b3. **Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.
- b4. **Residenze turistico-alberghiere** (hotel-residence), come definite dalla legislazione in materia.
- b5. **Pubblici esercizi**. Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

C) FUNZIONI PRODUTTIVE

- c1. **Attività manifatturiere** (salvo quelle ricomprese nell'uso c2 e quelle ricadenti nel gruppo F). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività complementari al processo produttivo stesso (magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto), nonché quelle terziarie interne all'impresa, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza

tecnica alla clientela. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.¹

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

- c2. **Artigianato produttivo manifatturiero** di tipo laboratoriale **compatibile con l'ambiente urbano o rurale**. Comprende attività produttive legate all'artigianato (alimentare, artistico, ecc.), fino ad una Superficie complessiva massima di mq. 200, collocate all'esterno degli ambiti produttivi specializzati e compatibili con usi residenziali, misti e rurali. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
 - assenza di emissioni di radiazioni nocive;
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica;
 - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
 - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
 - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
 - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti;
 - applicazione di tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali prescritti dalla AUSL e ARPA ai fini di assicurare la compatibilità con il contesto.

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

- c3. **Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci**. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di magazzinaggio, deposito temporaneo, logistica, trasporto di merci; nonché mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta.
- c4. **Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e del successivo D.Lgs. 28/2011.
Rientrano pertanto nell'uso c4 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee-Guida e successivo D.Lgs. sono attuabili tramite SCIA, ovvero "Procedura abilitativa semplificata", che quelli attuabili con la procedura dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione o dalla Provincia..
- c5. **Artigianato dei servizi** alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese.
- c6. **Artigianato dei servizi ai veicoli**. Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale. Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in porzioni urbane specializzate per attività produttive.
- c7. **Attività estrattive**. Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

D) FUNZIONI DIREZIONALI

- d1. **Attività terziarie diffuse**. Studi professionali e piccoli uffici in genere, in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi e attività. Comprende tutte le attività terziarie non ricadenti negli usi d2 e , d3 .
- d2. **Attività terziarie specializzate**. Attività direzionali in strutture complesse, comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio edifici ed aggregati di uffici

¹ La vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso c1

ospitanti sedi direzionali e gestionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, altre attività assimilabili.

- d3. **Attività culturali, sportive, formative, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo** prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano. Comprende i servizi socio-assistenziali, previdenziali e gli ambulatori fino a 300 mq. di Su. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade e comunque entro la Classe III.
- d4. **Attività culturali, sportive, formative, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo ad elevato impatto**, non rientranti nei requisiti di cui all'uso d3. Comprende padiglioni espositivi fieristici, ospedali, case di cura, Residenze Sociali Assistite, poliambulatori aventi una Su superiore a 300 mq. Comprende inoltre centri congressi e sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere. Sono compresi i servizi direttamente integrati a dette attività (ad es. pubblici esercizi interni).
- d5. **Attività di istruzione di base**. Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature, nonché servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- d6. **Attività di istruzione superiore**, di formazione e di ricerca. Comprende le scuole superiori, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.
- d7. **Attività di interesse collettivo di tipo religioso**. Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti.
- d8. **Servizi della pubblica amministrazione**, servizi tecnici, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile. Sedi e attrezzature di Amministrazioni pubbliche; enti pubblici di livello locale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, carceri e riformatori, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

E) FUNZIONI COMMERCIALI

- e1. **Esercizi commerciali di vicinato**. Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno.
- e2. **Medio-piccole strutture di vendita**. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq.. Si distinguono in:
- e2.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto ²;
 - e2.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- e3. **Medio-grandi strutture di vendita**. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 1500 mq. e 2500 mq.. Si distinguono in:
- e3.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto ³;
 - e3.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

² Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

³ Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

- e4. **Grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2500 mq. Si distinguono in:
- e4.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
 - e4.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.
- e5. **Attività commerciali all'ingrosso.** Comprende edifici e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso. Nel quadro dell'uso e5, alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito ai sensi della L.R. 7/2014.
- e6. **Distribuzione carburanti** per uso autotrazione. Comprende gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di superficie degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- e7. **Commercio al dettaglio su aree pubbliche** e in mercati rionali. Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

F) FUNZIONI RURALI

- f1. **Attività di tipo agricolo e forestale.** Comprende le attività legate alla multifunzionalità dell'azienda agricola ed alla differenziazione del reddito (es. fattoria didattica), e l'allevamento per autoconsumo. Comprende eventuali spazi destinati alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione di prodotti agricoli, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola, e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola.
- f2. **Attività di tipo zootecnico.** Comprende edifici, impianti e aree funzionali all'attività di allevamento zootecnico. Comprende l'insieme delle opere e dei manufatti necessari per la raccolta e lo stoccaggio di deiezioni liquide e solide di provenienza animale.
- f3. **Attività di manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione di prodotti agricoli o servizi tecnici,** aziendale o interaziendale. Comprende inoltre le attività che forniscono servizi all'agricoltura quali i servizi tecnici, le rimesse per macchine di contoterzisti, e simili, nonché la vendita di prodotti per l'agricoltura.
- f4. **Ricovero di animali d'affezione.** Comprende inoltre le attività di custodia di animali e cliniche veterinarie.
- f5. **Servizi di giardinaggio.** Comprende le attività di manutenzione del verde pubblico e privato.
- f6. **Ospitalità rurale e attività agrituristica** di cui alla legislazione in materia.

G) INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- g1. **Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- g2. **Parcheggi pubblici o a uso pubblico** in sede propria. Comprendono autorimesse, autosilos e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi privati o che costituiscono pertinenza di altre funzioni.
- g3. **Attività di parcheggio con fini di lucro.** Comprende le attività economiche private con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
- g4. **Aree a verde e a parco;** edifici e aree attrezzate per il relax all'aria aperta e l'esercizio di pratiche sportive e ricreative aperte al pubblico e relative attrezzature e opere di arredo. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

- g5. **Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture. Nella misura in cui gli impianti relativi a dette reti siano di modesta dimensione, ossia aventi una superficie coperta non superiore a 40 mq, si considerano compatibili in ogni ambito del territorio comunale, fermi restando il rispetto dei vincoli di tutela di cui alla Carta dei Vincoli. Comprende inoltre gli **impianti di trasmissione via etere** (antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
- g6. **Impianti per l'ambiente.** Impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- g7. **Cimiteri** e attrezzature cimiteriali. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- g8. **Mercati ambulanti, aree per fiere e spettacoli viaggianti.** Riguarda aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- g9. **Opere ambientali** con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturazione, con o senza funzione fruitiva.
- g10. **Attrezzature per la Difesa Nazionale.** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

Art. 1.7 - Uso esistente

- 1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente intervento edilizio, ivi compresi i titoli abilitativi in sanatoria, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali.
- 2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, l'uso viene definito in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti

- 1. Ai sensi delle presenti norme, per costruzione 'esistente' o 'preesistente' ad una determinata data si intende qualsiasi costruzione che, a quella data, risulti regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia, oppure di cui sia comprovabile l'esistenza da data antecedente all'entrata in vigore di leggi, norme o regolamenti che rendano obbligatoria l'emissione di un titolo edilizio abilitativo alla costruzione di manufatti.
- 2. Si considerano non più esistenti alla data di adozione delle presenti norme quelle costruzioni che, pur legittimate ai sensi del precedente comma, fossero a tale data in condizioni tali di collabenza che, sulla base della normativa in materia di iscrizione al catasto, non fossero da considerare "catastalmente individuabili né perimetrabili" in quanto prive totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai, ovvero delimitate da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro in tutto il perimetro.
- 3. Fatti salvi i casi di cui all'articolo seguente, gli edifici che si trovino nelle condizioni di cui al comma 2 possono essere ripristinati nei soli seguenti casi:
 - a) dei quali sia reperibile documentazione probante, sufficiente a dimostrare la consistenza dimensione e legittimità del preesistente fabbricato;
 - b) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale o con titolo abilitativo in relazione a situazioni di pericolosità.

4. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste nelle presenti norme, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno essere oggetto di interventi edilizi diretti soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TITOLO II – DOTAZIONI TERRITORIALI, INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

Art. 2.1 – Obiettivi per il potenziamento e la riqualificazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici

1. Il PUG persegue il miglioramento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti, con l'obiettivo di incrementare la capacità di contrasto i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società e sull'ambiente, ridurre i rischi naturali e industriali e migliorare la qualità e la funzionalità dell'ambiente urbano.
2. I seguenti articoli, elaborati sulla base delle analisi relative alle singole porzioni urbane omogenee del territorio urbanizzato, sono indirizzati a consolidare il patrimonio esistente e ad assicurare che tutti gli interventi di nuova costruzione o cambio di destinazione d'uso partecipino ad una sua ulteriore qualificazione.
3. Eventuali futuri interventi edilizi previsti all'interno di Accordi Operativi, dovranno tenere anche conto di quanto previsto nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (che individua per ogni singolo ambito gli obiettivi e le condizionalità specifiche da rispettare), nonché dare attuazione, laddove connessi ad interventi di nuova urbanizzazione, alle quantità minime di aree pubbliche previste dall'art.35 co.3 L.R.24/17.⁴

Art. 2.2 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):
 - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
 - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono anche definite "opere di urbanizzazione primaria", al fine anche di determinare gli "oneri di urbanizzazione" secondo quanto definito dalla legislazione nazionale e regionale.

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita in modo adeguato ed efficiente dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
 - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;

⁴ "3. Nelle nuove urbanizzazioni attuabili ai sensi del comma 1 sono osservate le seguenti quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento degli insediamenti previsti:

a) per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 metri quadrati per ogni abitante effettivo e potenziale;

b) per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 metri quadrati per ogni 100 metri quadrati di superficie totale;

c) per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15 per cento della superficie complessiva destinata a tali insediamenti;

d) per l'insieme degli insediamenti produttivi e logistici ricadenti negli ambiti dei porti di II categoria - I classe, una quota di dotazioni minime di aree pubbliche non inferiore al 10 per cento della superficie complessiva destinata a tali insediamenti;

e) per i nuovi insediamenti produttivi facenti parte di un interporto o contigui ad uno scalo o terminal ferroviario, una quota non inferiore al 10 per cento di superficie complessiva destinata a tali insediamenti, in ragione della riduzione dei parcheggi pubblici necessari, qualora le attività da insediare garantiscano, attraverso specifica convenzione, l'utilizzo prevalente e continuativo del trasporto ferroviario delle merci."

- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto. Qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato dalle disposizioni vigenti;
 - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata.
3. Nel caso di interventi edilizi residenziali nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione ordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
- strada di accesso (anche non asfaltata);
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero sistemi che assicurino l'autosufficienza energetica dell'edificio;
 - rete di distribuzione dell'acqua; oppure, solo nelle aree non servite da acquedotto, pozzo idropotabile dotato di idonea certificazione;
 - allacciamento alla rete fognaria pubblica, qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato dalle disposizioni vigenti.
4. Qualora le opere di cui ai commi 2 e 3 non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere un progetto di adeguamento già approvato e finanziato.

Art. 2.3 – Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
 - a) l'istruzione;
 - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) le attività culturali, associative e politiche;
 - e) il culto;
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 2.2 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del PUG, insieme con le aree a ciò destinate individuate negli Accordi Operativi e quelle che verranno cedute al Comune, o da gravarsi di servitù d'uso pubblico, in applicazione dell'Art 2.7, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate, in genere, a far parte del patrimonio pubblico; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

4. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti i seguenti usi: d4 limitatamente alle funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali, d6, d8, d5, d7, g1, g2, g4.
Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi: g5, g6 limitatamente alle isole ecologiche, c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, g8 (commercio su suolo pubblico, fiere, spettacoli viaggianti) e b5 (pubblici esercizi).
Sono fatti salvi usi diversi legittimamente in essere in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.
5. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.
6. **Usi ammessi e interventi consentiti** per ciascun tipo di area.
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PUG le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi.
Le destinazioni previste nelle tavole del PUG attraverso detti simboli in ciascuna area possono comunque essere modificate attraverso delibere del Consiglio Comunale.
Sono sempre ammessi gli interventi edilizi conservativi (MO, MS, RC, RE). Gli interventi NC, nonché CD nell'ambito degli usi previsti, sono disciplinati previa delibera della Giunta Comunale, sulla base dei parametri definiti nel progetto di opera pubblica.

Art. 2.4 – Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:
- A) parcheggi pubblici (P1),
 - B) parcheggi pertinenziali (Pp);
 - di uso riservato (Ppr);
 - di uso comune (Ppc);
 - C) parcheggi privati non pertinenziali.
2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
3. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, o ad essere gravate di servitù d'uso pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
4. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato immobile o insediamento.
5. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 2.6 in relazione ai vari tipi d'uso, e ai fini dell'applicazione della disciplina urbanistico-edilizia, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se possono essere unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita.
6. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia, posta entro raggio di m.300 purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.
7. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (Ppc), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di

un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (Ppc) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie contenute in specifici strumenti attuativi o specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

8. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (Ppr), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente (autorimessa individuale privata) o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
9. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
 - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 2.6;
 - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
 - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico g3).

Art. 2.5 – Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse, in caso di nuova realizzazione, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,00, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10. Per i posti-auto per disabili si applicano le disposizioni sovraordinate.
3. Le aree a parcheggio pubblico devono essere sistemate a raso. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del R.E. ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.
4. I parcheggi costituiti da più di 20 posti, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/9 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile, separata dagli stalli di stazionamento, della misura minima di 3 mq.
In relazione al Piano di gestione del rischio alluvioni, la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati deve avvenire ai sensi della normativa vigente.
5. Nei nuovi parcheggi pubblici andranno previste rastrelliere per biciclette nella misura di almeno un posto bici per ogni posto auto.
6. Negli edifici di nuova costruzione i parcheggi pertinenziali riservati (Ppr) sono costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), o da autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio.
7. Le autorimesse per parcheggi Ppr possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

Art. 2.6 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Ppc e Ppr)

1. In tutti gli interventi edilizi di NC, negli interventi di RE che prevedano la DR dell'edificio, nonché negli interventi di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dal seguente comma 9. Ciò vale anche per

gli interventi all'interno dei PUA vigenti, fatte salve disposizioni specifiche di tali PUA che prescrivano quantità maggiori e fatto salvo il comma 11.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SU dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi di ampliamento le quantità indicate dal comma 9 si intendono riferite alla sola 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.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma 9, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione del comma 9 determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel centro storico.
7. 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.
8. Le quantità prescritte nel comma che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.
9. Casistica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali (Ppc + Ppr) in relazione agli usi.
 - **usi a1, a2:** 1 posto auto ogni 50 mq di SU o frazione, assicurando comunque almeno due posti auto minimi per alloggio, di cui uno in autorimessa chiusa o posto coperto. Negli interventi di nuova costruzione di unità edilizie a condominio contenenti 8 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo Ppc). Negli interventi su edifici esistenti MS, RC, RE, anche con cambio d'uso CD, non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse o posti auto coperti per sostituirla con posti-auto all'aperto.
 - **usi b1, b2, b4, f6:** 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SU, di cui almeno la metà di tipo P3c.
 - **uso b3:** numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
 - **usi b5, c2, c5, c6, d1, d3, d5, d7, e1, e6:** 1 p.a. ogni 50 mq. di SU, di cui almeno la metà di tipo Ppc.
 - **usi c1, c4, c7, d6, d8, e5, e6, f1, f2, f4:** - 1 posto auto ogni 80 mq di SU; di questi, non meno della metà devono essere di tipo Ppc; una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
uso c3: 1 posto auto ogni 25 mq di SU; di questi, non meno della metà devono essere di tipo Ppc; una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
 - **usi d2, d6:** di norma 1 p.a. ogni 25 mq di SU; nel solo caso di intervento all'interno dei centri storici: 1 p.a. ogni 50 mq di SU. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Ppc.
 - **uso d4:** 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 SFTutti i posti auto devono essere di tipo Ppc.

- **usi e2,e3,e4:** i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo Ppc⁵ :

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400mq.	30 mq di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate 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.

10. Per gli usi **g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7, g8, g9, g10** non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.
11. Negli interventi di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, trova applicazione l'art.4 co.1 ter del Testo Unico n.380 del 2001 relativamente alla predisposizione impiantistica per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici.

**Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi -
Quantità di dotazioni**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, nonché negli interventi di RE che implicino incremento del VT per la quota eccedente, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una **quantità minima di aree "U"**, da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di NC, anche in forma di ampliamento, (con esclusione

⁵ Nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

Nel caso dei centri 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 la dotazione richieste di cui sopra.

Si vedano inoltre le disposizioni contenute nei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 (Delibera del Consiglio Regionale n.1253) e successive modificazioni e integrazioni.

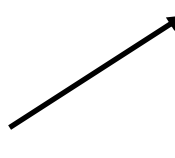
quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).

3. Negli interventi edilizi diretti (ivi compresi quelli soggetti a progetto unitario convenzionato) non compresi Accordi Operativi, le quantità minime, ogni 100 mq di SC, al netto della SA costituita da parcheggi pertinenziali coperti, sono fissate come segue:
- per gli usi residenziali (a1 e a2): **P1 = 15 mq;**
 - per le attività e i servizi complementari alla residenza (usi b5, c2, c5, c6, d1, d3, e1): **P1 = 25 mq.**
 - per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b1, b2, b3, b4, d2, d4, nonché d6 questo ultimo uso solo nel caso di attività private, e2, e3, e4): **P1 = 40 mq.;**
 - per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c4, e5): **P1 = 10 mq.**

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

Per gli usi c7, g3, e6, e per tutti gli usi 'f' (funzioni rurali) non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per tutte le funzioni 'g' (salvo che f6 se di natura privata) in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

4. Negli interventi di cambio d'uso CD è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

a 	a2, b5, c2, c5, c6, d1, d3, e1	'b1, b2, b3, b4, d2, d4, e2, e3, e4, nonché d6 solo nel caso di attività private	c1, c3, c4, e5	c7, g3, e6 e tutti gli usi 'e'
Da				
a2, b5, c2, c5, c6, d1, d3, e1	NO	SI	NO	NO
'b1, b2, b3, b4, d2, d4, d6, e2, e3, e4	NO	NO	NO	NO
c1, c3, c4, e5	SI	SI	NO	NO
c7, g3, e6 e tutti gli usi 'e'	SI	SI	SI	NO

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

5. Negli interventi edilizi che prevedano la stipula di un permesso di costruire convenzionato, tenendo conto delle specificità del sito e dell'intervento, il PUG può prevedere quantità superiori di P1, nonché la cessione di specifiche quantità minime di aree "U". In sede di convenzione che accompagna il permesso di costruire viene in tal caso definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare.
6. Le aree "U" cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 2.3. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto a quanto previsto nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

Art. 2.8 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche, dai contenitori per la raccolta dei rifiuti o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.
3. Le aree U, salvo diversa indicazione, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili di cui al Regolamento comunale del Verde, qualora predisposto dalla Amministrazione, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
4. Non sono computabili come aree U:
 - le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
 - le aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade che siano classificate di tipo A (m.100), , C (m.100), salvo che siano utilizzate come parcheggi;
 - le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di vaso di raccolta e accumulo delle acque piovane, salvo che negli ambiti specializzati per attività produttive;
 - le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (salvo che siano utilizzate come parcheggi);
 - le aree aventi una dimensione minore di 150 mq che, ancorché sistemate a verde, non raggiungono una superficie minima congrua, tenendo conto degli oneri manutentivi e della efficacia in termini fruitivi;
 - le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. 2.3 comma2.

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

5. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 2.7 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune al rilascio del titolo abilitativo. Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e funzionale da parte del Responsabile del SUE, previo parere della Giunta Comunale.

Art. 2.9 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione

1. Negli interventi diretti all'interno del territorio urbanizzato come individuato nel PUG, il Responsabile del SUE può prescrivere la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio, ovvero accogliere la richiesta, se avanzata dal privato ,nei casi in cui l'attuazione delle dotazioni:
 - costituirebbe grave pericolo per la circolazione;
 - comporterebbe grave alterazione dello stato dei luoghi sottoposti a tutela naturalistica e paesaggistica;
 - non risulterebbe accessibile dalla viabilità pubblica o di uso pubblico;
 - determinerebbe una quantità minore al singolo posto auto (12,5 mq);
 - derivi da interventi di ampliamento di edifici esistenti.
2. La corresponsione del relativo contributo dovrà avvenire sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
3. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
 - a) nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati a CD, RE o ampliamento di edifici preesistenti (non è invece ammessa nel caso di NC o ristrutturazione urbanistica),

- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - c) nel caso di formazione di attività commerciali 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.
4. Nel territorio rurale, negli interventi diretti, qualora ai sensi dell'art. 2.7 sia prescritta la cessione di aree, si applica di norma la monetizzazione.
 5. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.24/2017, negli interventi all'interno del territorio urbanizzato, disciplinati da Accordo Operativo o Piano particolareggiato o permesso di costruire convenzionato il medesimo strumento o convenzione può disciplinare l'eventuale applicazione della monetizzazione, parziale o totale.
 6. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere utilizzate ai sensi dell'art. 9 lettera g della L.R. n,24/2017.

Art. 2.10 – Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale

1. **Individuazione.** Comprendono gli spazi destinati alla circolazione e alla sosta delle diverse categorie di veicoli, ivi compresi i pedoni.
2. Usi ammessi: g1, g2, g5; è inoltre ammissibile l'uso e7 sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso e6 è disciplinato dal successivo art. 2.12.
Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.
3. Tipi di intervento ammessi: tutti.

Art. 2.11 - Strade private in territorio rurale

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. È tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza significativa.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

Art. 2.12 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
 - del D.Lgs. n.32/1998 e successive modificazioni e integrazioni;
 - della normativa regionale vigente;
 - dei commi seguenti;
2. La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, limitatamente all'area agro-paesaggistica definita al seguente Titolo V, esclusivamente in fregio alle strade statali, regionali e provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 60 dal limite della sede stradale.

3. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui alle Schede dei Vincoli; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli:

- zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
- sistema forestale e boschivo,
- aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004,
- complessi archeologici.

La localizzazione dei nuovi impianti deve, comunque, essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico, e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

4. **Impianti preesistenti**

Negli impianti di distribuzione preesistenti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme dell'ambito in cui ricadono.

5. **Smantellamento**

Lo smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione sia pubblico che privato, dovrà prevedere:

- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- la verifica e certificazione dello stato di conservazione del suolo/sottosuolo e delle acque sotterranee in relazione al D.Lgs.152/06;
- il ripristino dell'area alla situazione originale ovvero l'adeguamento alle disposizioni urbanistiche vigenti.

6. **Parametri edilizi**

- UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
- H max = 3,50 m. escluse le pensiline; H max = 4,50 per le pensiline;
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min. = 4.500 mq.
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min. = 20% della SF;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
 - nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
 - nel territorio urbano: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m;
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3;
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

7. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari: e1, b5, c6, ivi compresi i servizi di lavaggio grassaggio e assistenza ai veicoli. Per l'insieme degli usi e1 e b5 è ammessa una SC max di mq. 200 con superficie di vendita massima per ogni unità commerciale pari a mq 100.

8. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada". Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m.0,8. Nei nuovi impianti è prescritto un fronte stradale minimo di m. 60.

9. Mitigazione degli impatti

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia) da tutto il piazzale; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi del Regolamento Comunale del Verde qualora predisposto dalla Amministrazione,.

Art. 2.13 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: g7; è ammesso inoltre l'uso e1 o e7 limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
 - H max = ml. 8,50 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

Art. 2.14 – Reti tecnologiche e impianti di trasmissione

1. Per quanto riguarda gli interventi relativi ad impianti a rete, nel sottosuolo o aeree, e ad impianti di trasmissione per la telefonia mobile (uso g5), si rinvia al Regolamento Edilizio.

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

Art. 3.1 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Titolo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici come perimetrati nel PUG, nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale, come individuati nella Tavola dei Vincoli.
Per gli edifici soggetti a tutela esterni ai centri storici, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (zona omogenea urbana o territorio rurale).
2. Il PUG di Quattro Castella individua come centri storici: Selvarola di sopra, Villa Toschi-Monte dell'oro, Quattro Castella-Municipio, Quattro Castella-Chiesa, Monticelli. Gli altri nuclei di impianto storico sono tutelati nella forma della disciplina di tutela dei singoli edifici meritevoli di tutela e relative aree di pertinenza, individuati nella Tavola dei Vincoli. All'interno dei nuclei storici, per gli immobili non soggetti ad una specifica categoria di tutela si applicano le disposizioni relative alla zona in cui ricadono come individuata nella Tav. 3a.
3. Il PUG di Quattro Castella ha individuato le "strutture insediative territoriali storiche non urbane" ai sensi del co.5 dell'art. 50 del PRCP. All'interno dell'area di pertinenza di tali strutture vanno rispettate le prescrizioni di cui ai commi 6, 7 e 8 dell'art.50 del PTCP; non sono inoltre attuabili gli interventi edilizi previsti all'art. 5.9.
4. Nell'ambito del centro storico:
 - è vietato modificare i caratteri originali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
 - non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
5. Nel centro storico assume specifica rilevanza 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, dehors, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. Il Regolamento edilizio, i Regolamenti comunali per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico possono contenere specifiche disposizioni riferite al Centro storico.
6. La disciplina particolareggiata di tutela riguardante gli edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale è costituita:
 - dalla tavola della Disciplina particolareggiata dei centri storici (DID.TAV2);
 - dalla Tavola dei vincoli per quanto riguarda gli edifici esterni al centro storico;
 - dalle norme del presente Titolo della Normativa.
7. Nella Tavola dei Vincoli sono espressamente individuati gli immobili interessati da specifiche disposizioni sovraordinate di vincolo come beni culturali, ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004. Per l'applicazione puntuale delle disposizioni procedurali sugli immobili evidenziati si rimanda in ogni caso al decreto di vincolo e per gli aspetti di merito al parere della Soprintendenza.

Art. 3.2 – Tipologie edilizie di interesse storico

1. Generalità

Le unità edilizie, o in taluni casi le loro parti, sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un modello distributivo e architettonico con caratteri di modularità e/o di uniformità costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

2. Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti un determinato tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:
- a) Architettura fortificata: castelli a recinto e castelli residenziali;
 - b) Architettura religiosa: pievi, chiese, oratori e maestà;
 - c) Architettura civile e religiosa, all'interno della quale possono essere individuate le ulteriori articolazioni:
 - c1) Ville-casini;
 - c2) Palazzi;
 - c3) Case agricole;
 - c4) Complessi a corte chiusa o aperta;
 - c5) Raggruppamenti edilizi in linea;
 - c6) Villini;
 - d) Architettura paleo-industriale.

Art. 3.3 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici di interesse storico-architettonico e per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati dal PUG, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di cui all'art. 3.1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.
2. **Categoria A.** Riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

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

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO e RS. È ammesso inoltre l'intervento RE all'eventuale recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art.2ter comma c della medesima legge.

L'intervento di restauro può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza e accessibilità in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche.

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

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

3. **Categoria B.**

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

4. **Sottocategoria B.1.**

Riguarda le unità edilizie che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari; lo stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:

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

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

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

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

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

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

5. **Sottocategoria B.2.**

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

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

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

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

6. **Sottocategoria B.3.**

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

Riguarda altresì unità che non presentino, o abbiano perduto particolari elementi di pregio, ma che si localizzino in ambiti di particolare valore paesaggistico e che debbano di conseguenza essere assoggettate ad interventi coerenti con il contesto all'interno del quale ricadono.

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

- la riproposizione sostanziale del sedime del fabbricato originario, delle caratteristiche plano-volumetriche, dei caratteri architettonici, di eventuali particolari elementi morfologici o di finitura e di tutti gli elementi di interesse o pregio eventualmente ancora presenti o documentabili.
- il ripristino degli aspetti significativi del tipo edilizio, quali l'assetto dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scale, portici), le regole di partitura delle finestre e delle aperture al piano terreno; il rapporto fra volumi edificati e aree scoperte quali corti, chiostrii;

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

7. **Categoria C.**

Comprende le Unità edilizie del centro storico fortemente trasformate o moderne prive di particolare pregio. Possono essere o sostituzioni o alterazioni moderne di edifici preesistenti, conservandone la congruenza con l'impianto urbanistico storico, e quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto: costruzioni di epoca recente che hanno modificato l'impianto del tessuto storico in modo irreversibile, introducendovi un assetto planivolumetrico difforme, e che tuttavia sono da considerarsi ormai consolidate nel loro assetto odierno.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi principali;
- la conservazione dell'unitarietà e dei caratteri stilistici dei prospetti principali e secondari; è ammesso il riordino delle bucatore purché sulla base di una partitura organica dell'intera facciata;
- la conservazione di elementi morfologici e di finitura omogenei o congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica nella direzione dell'omogeneizzazione, in adeguamento ai criteri di cui all'art. 3.4,
- la ristrutturazione degli ambienti interni e dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi: MO, MS, RC, RE.

Nel caso di ristrutturazione che preveda il riordino dei prospetti, o estesa all'intero edificio, o comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio, deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture.

Non sono ammesse contraffazioni dei materiali antichi con materiali moderni, né degli elementi morfologici e compositivi dell'architettura antica.

8. **Categoria D.**

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

Nel caso ricadano nel centro storico, per essi si prospetta la demolizione senza ricostruzione, finalizzata a valorizzare gli spazi inedificati e gli elementi di pregio storico-architettonico o testimoniale al contorno. La loro individuazione nella Tav. 3.b comporta di norma l'obbligo della demolizione senza ricostruzione, qualora siano comprese in un intervento sull'unità edilizia di cui fanno parte. I tipi di intervento effettuabili sono: MO, D.

Nel caso di altre superfetazioni che possono venire in luce durante la progettazione o l'esecuzione degli interventi, la loro demolizione oppure l'eventuale ristrutturazione e adeguamento saranno oggetto di valutazione in quella sede, anche in relazione al parere della CQAP.

Nel caso ricadano nell'area di pertinenza di complessi storico-architettonici isolati nel territorio rurale, devono essere demoliti, in occasione di interventi che eccedano la manutenzione straordinaria sul complesso immobiliare storico-architettonico di cui fanno parte. Qualora l'immobile sia in uso in funzione dell'attività agricola o per attività complementare all'attività agricola, la demolizione può essere accompagnata dalla ricostruzione di un edificio con la medesima destinazione d'uso e volume non superiore, posto al di fuori dell'area di pertinenza o comunque in posizione e con caratteristiche tali da minimizzare l'impatto visivo, sulla base di uno studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 6.2 e in applicazione dei criteri di cui all'art. 3.6.

Art. 3.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati

1. In tutti gli edifici di Categoria A, nonché di Categoria B limitatamente alla Sottocategoria B1, dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive e i materiali coerenti con l'impianto storico documentato nel rilievo dello stato di fatto e nella relazione storico-critica, anche attraverso riferimenti analogici con altri edifici dello stesso periodo storico e della medesima area culturale.

E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con materiali di imitazione. Tutti gli interventi conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo) devono essere realizzati secondo le modalità di seguito specificate:

A) PARTI STRUTTURALI:

- Le strutture murarie portanti verticali interne ed esterne, devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, nel rispetto tuttavia delle indicazioni contenute nella definizione delle categorie d'intervento corrispondente; in caso di documentata irrecoverabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, si possono consentire parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti;
- Le strutture orizzontali devono essere conservate; sono ammessi tuttavia consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie storiche rilevate nello stato attuale del fabbricato e/o in uso nella tradizione locale quando sia dimostrata l'impossibilità tecnica del mantenimento delle strutture esistenti o la loro pericolosità per la sicurezza pubblica e degli addetti al cantiere;
- Eventuali volte che presentino condizioni tali da non consentire un intervento di recupero compatibile sotto il profilo tecnico/economico, possono essere sostituite con strutture in latero/cemento o ferro/cemento tali da garantire comunque un risultato estetico finale conforme alla configurazione originale;
- Dove le misure del vano consentano la realizzazione di un soppalco, questo deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso). Non è consentita la realizzazione di soppalchi o tramezzature in vani aventi particolari caratteristiche artistiche alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.).

B) COPERTURE

- Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente;
- E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura (ossia la parte esterna visibile del pacchetto di copertura) con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il 'coppo' a canale in cotto. E' prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato (orditure lignee, tavolati in legno, tavelle in cotto) utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore e integrato opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico (cordoli, tiranti, ecc.) e all'isolamento. Analogamente per il manto di copertura va utilizzato il materiale preesistente recuperabile integrandolo ove occorra con materiale dello stesso tipo e colore; non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili;
- Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura che può derivare dall'ispessimento e irrigidimento del solaio di copertura per esigenze strutturali e di coibentazione;
- Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati;
- I comignoli, i torriotti, le altane, dovranno essere conservati nei loro aspetti originari ed in considerazione del loro significato compositivo; soltanto in ambito progettuale potrà essere valutata l'opportunità di modifiche, aggiunte od eliminazioni. I corpi tecnici emergenti dalla copertura (comignoli, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ...) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- Canali e pluviali dovranno essere in materiali preverniciati od in rame e di sezione circolare.

C) PARTI NON STRUTTURALI:

- È prescritta la conservazione delle murature a faccia vista solo nei casi e per le parti che siano storicamente realizzate e rifinite a tale scopo, mentre in tutti gli altri casi dovranno essere rivestite con intonaco idoneo per gli interventi di restauro, eliminando i rivestimenti aggiunti in epoche successive quando risultino in contrasto con il carattere storico-paesaggistico dei luoghi; il colore del tinteggio dovrà essere storicamente documentato (o dal rilievo del fabbricato o nella relazione storico-critica) oppure riferito alla tradizione locale ed al contesto paesaggistico e dovrà essere comunque valutato dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e/o concordato con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco;
- Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela A è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati;
- Nei fronti secondari delle unità assoggettate a categoria di tutela A e nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela B.1 e B.2, salvo il caso di ripristino di aperture e accessi storicamente presenti che siano stati tamponati, l'eventuale realizzazione di nuove aperture può essere ammissibile qualora, sulla base del parere della CQAP, si inserisca coerentemente nelle linee compositive della facciata e con l'uso dei medesimi materiali per gli infissi;
- E' esclusa in ogni caso l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata;
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1,2 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali abitabili o che possono essere resi tali, per una superficie non superiore a 1/20 della superficie della falda, e da collocarsi preferibilmente nelle falde non prospicienti la pubblica via;
- Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto;
- Nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso solo un lucernaio per edificio della dimensione minima per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione (max m. 0,7 x 0,7). E' ammessa la conservazione di abbaini preesistenti qualora non rappresentino superfetazioni incongrue;
- Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni di pregio degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni di pregio in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

D) INFISSI E VETRINE

- Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme;
- Negli edifici di categoria A è prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli scuri esterni dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale. Solo i portoni possono differenziarsi rispetto al colore delle imposte;
- Le vetrine, gli infissi, i doppi infissi, debbono avere disegno sobrio ed essere costruiti con materiali tali da armonizzare con le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, privilegiando l'uso di materiali tradizionali (legno, ferro, ecc.).
- I serramenti delle finestre devono essere realizzati di norma a due ante, ad esclusione di finestre di limitate dimensioni. Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio. Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro;
- Non è consentito l'utilizzo di serrande avvolgibili;
- Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato, in caso di intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, dovranno essere sostituite con infissi idonei di tipo tradizionale;

E) ELEMENTI DECORATIVI

- Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra da taglio quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed

esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili.. Quando siano irrecuperabili per il precario stato di conservazione, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con materiali analoghi a quello originale. Nel caso di manifesto deterioramento di cornici realizzate in arellati o altri materiali precari (ad es. cornici a gola) questi potranno essere sostituiti utilizzando tecniche e materiali anche diversi che diano esito morfologico conforme al preesistente;

- Salvo che per gli edifici di interesse storico-architettonico, i bancali in precedenza realizzati in laterizio sagomato intonacato, possono eventualmente essere sostituiti con bancali realizzati in cemento sagomato a disegno semplice e intonacato;
- E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

F) IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE:

- L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche e relativi contatori, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Lo stesso vale per condutture applicate agli edifici da Società di gestione di servizi pubblici.
- In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via. Negli edifici di categoria B.2 è ammesso il posizionamento all'interno di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima.
- Le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità.
- L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è ammessa negli edifici di categoria di tutela A e B.1; è ammessa sul tetto a falde degli altri edifici tutelati, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento. L'installazione di generatori eolici non è ammessa.

G) AREE DI PERTINENZA E RECINZIONI

- Gli interventi su edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, aie e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti.
- Nelle aree a verde di pertinenza è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo. Non è ammessa la costruzione di serre o tettoie.
- Dovranno, in generale, essere conservati i muri di recinzione e gli arredi storicizzati, quali panchine, lampioni, pozzi, paracarri, ecc;
- Contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche e simili;
- Le aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa solo l'inghiaatura, ammattonato o materiali similari per prestazioni estetiche ed ecologiche);
- Nelle aree cortilive e nelle aree a verde di pertinenza può essere ammessa, su parere favorevole della CQAP, la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché non siano chiusi, né coperti salvo che con pergolato con piante rampicanti, e non turbino l'ordine dei prospetti. Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.
- Le aree cortilive e le aie delle corti rurali, nel caso di uso quali spazi di manovra o di sosta di veicoli potranno essere pavimentate (nella misura strettamente necessaria alla funzionalità di accesso), con tecniche tradizionali (in cotto, ciottoli o pietra posati su sottofondi permeabili) o con materiali

comunque tali da mantenere caratteristiche di elevata permeabilità (es. ghiaia, stabilizzato, prato armato, similari);

- In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale.
 - Nel caso di ville o palazzi storici con ampio parco, 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 di questi parchi, nel rispetto del disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, nonché posti auto scoperti o eventuali costruzioni accessorie interrato purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che non prevedano abbattimento di alberature di pregio e minimizzino la percezione di tali inserimenti.
 - Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni, di cui non sia documentata la presenza originaria, salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta e priva di cordolo di base, alta al massimo m.1.20, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.
2. In tutti gli edifici di Categoria B, limitatamente alla Sottocategoria B2, tanto per le tecnologie costruttive e i materiali da costruzione quanto per le modalità dell'intervento di recupero, andranno osservate le indicazioni di cui al precedente comma 1, ferma restando la facoltà di assentire, previo parere favorevole della competente Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, interventi di recupero più decisamente orientati al rinnovo strutturale e funzionale.
 3. In tutti gli altri edifici vanno rispettate le indicazioni d'intervento riferite alla relativa Categoria di intervento, con facoltà di richiedere, previo parere conforme della competente Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, il rispetto, anche parziale, delle prescrizioni tecniche per gli interventi edilizi di cui al comma 1 del presente articolo in rapporto alla consistenza e alla documentata qualità degli elementi presenti nello stato di fatto, nonché allo specifico contesto paesaggistico in cui si colloca l'intervento.
 4. Guida e riferimento per gli interventi di recupero e di trasformazione in territorio rurale, assentibili ai sensi della presente disciplina, sono gli indirizzi metodologici contenuti nell'Allegato NA4 del PTCP che qui si intende formalmente richiamato.

Art. 3.5 – Destinazioni d'uso e cambi d'uso (CD)

1. Negli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in zone del territorio comunale diverse dal centro storico le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade.
2. Nel centro storico sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
 - a1, a2, b1, b2, b4, b5, c2, c5, c8, c9, d1, d7, f1, f2, f3, f4, f5, f7, f8, f10, f12.Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (oppure nell'ambito di Accordi Operativi):
 - d2, c6, c7, c10, f6.
3. Per gli edifici di categoria A, di cui al precedente art. 3.3, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche

caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 3.6 – Criteri morfo-tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale

1. Per gli **edifici abitativi**, nel caso siano ammessi interventi di nuova costruzione NC, o di RE integrale che non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, si devono rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche:
 - la pianta deve essere di forma semplice (quadrata o rettangolare) ed il volume deve essere compatto;
 - la copertura deve essere a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%, senza abbaini sporgenti o terrazzini incassati, e con manto di copertura preferibilmente in laterizio (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
 - l'edificio deve avere di norma due piani fuori terra; sono ammessi edifici ad un piano o con più di due piani solo nel caso fosse questa la conformazione preesistente;
 - la sporgenza della gronda va commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale locale, e in ogni caso non deve essere superiore a 70 cm.;
 - non sono ammessi balconi sporgenti; sono ammessi porticati o logge rientranti, ricompresi entro il filo della facciata;
 - le facciate, anche nel caso di fabbricati costruiti utilizzando strutture diverse dalla muratura tradizionale, devono essere rifinite con intonaco, e tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia tradizionale locale, escludendo l'utilizzo di pitture sintetiche lavabili con superficie lucida o in rilievo, di rivestimenti plastici, al quarzo o a grana grossa. Anche la coloritura degli elementi di oscuramento delle finestre dovrà rifarsi a quelle dell'edilizia tradizionale locale;
 - gronde e pluviali devono essere in rame o metallo verniciato; gli infissi esterni devono rifarsi ai cromatismi e alle forme delle tipologie tradizionali;
 - tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestre coerenti con la destinazione d'uso).
2. Negli interventi di conservativi o di ampliamento di edifici abitativi preesistenti non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda, per una superficie non superiore ad 1/20 della superficie della falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,20.
3. Per gli **edifici non abitativi**, nel caso di nuova costruzione NC, nonché nel caso di RE che non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, si devono rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche, o in alternativa le modalità di cui al seguente art. 6.2:
 - l'edificio deve essere ad un solo piano con pianta di forma semplice: quadrata o rettangolare;
 - la copertura deve essere a due falde congiungentisi nel colmo con manto di copertura e una pendenza massima non superiore al 30% (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
 - la lunghezza del lato più lungo non deve essere di norma superiore a m. 40; qualora per ragioni di funzionalità produttiva sia richiesta una lunghezza superiore, devono essere previsti accorgimenti morfologici (es. disallineamenti, cambi di coloritura, ...) per spezzare la continuità visiva della facciata;
 - le facciate, anche nel caso di fabbricati costruiti utilizzando strutture diverse dalla muratura tradizionale, devono essere rifinite con intonaco, e tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia tradizionale locale, e all'Abaco del Piano del Colore, se esistente, escludendo l'utilizzo di pitture sintetiche lavabili con superficie lucida o in rilievo, di rivestimenti plastici, al quarzo o a grana grossa.

- tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestre coerenti con la destinazione d'uso, precisato che non sono comunque ammesse finestre a nastro tipiche degli edifici industriali, ecc.).
- 4. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici a tipologia mista (con abitazione e stalla-fienile in tipologie "a corpo unico" o ad "elementi congiunti"), la ricostruzione, ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, deve avvenire se possibile in corpi separati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 e mantenendosi coerente con gli schemi tipologici di corte individuati.
- 5. Nell'ambito delle corti rurali o complessi edilizi ove sono presenti edifici soggetti a tutela nelle categorie A o B1 o B2, gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione devono privilegiare caratteri morfologici (materiali di finitura, colori) tendenzialmente congruenti con quelli dell'edificio tutelato.
- 6. In tutti gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione, il progetto deve prevedere contestualmente la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza finalizzata all'arricchimento della vegetazione arborea ed arbustiva tipica.
- 7. Intorno all'area di pertinenza degli edifici abitativi in zona agricola sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica senza cordatura, inglobata nella siepe in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. È ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone.
- 8. In tutti i casi di delocalizzazione di edifici rurali la ricostruzione in altro sito è condizionata al completamento della demolizione dell'edificio preesistente e al ripristino dell'uso agricolo del suo sedime.

Art. 3.7 – Tutela delle Potenzialità Archeologiche

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio comunale, comprensive sia delle aree di interesse archeologico accertate e tutelate dal PTCP sia delle aree a diversa potenzialità archeologica e delle zone ed elementi di interesse archeologico motivatamente ritenute esistenti dal PUG Tavola QT 3.2 "Tutela e valorizzazione del patrimonio – carta delle potenzialità archeologiche" in aree o zone anche vaste attraverso modalità adeguate alle caratteristiche dei diversi contesti territoriali.
2. A tal fine il PUG individua, nell'elaborato VIN. TAV 3 "Tavola delle potenzialità archeologiche", le seguenti formazioni, Sono state individuate sul territorio 7 "macro-formazioni" suddivise per lito-tipo dominante al fine di sintetizzare le informazioni utili, alla scala territoriale del presente studio, riguardanti la stabilità del substrato da cui dipende la possibilità di ritrovamento e conservazione di depositi archeologici. sottoposte a differente categoria di indagini di verifica archeologica, secondo le seguenti specifiche disposizioni:
 - a. fondovalle alluvionale;
 - b. terrazzi tardo pleistocenici ed olocenici;
 - c. terrazzi pleistocenici;
 - d. formazioni dilavabili, ma relativamente stabili (sabbie gialle);
 - e. formazioni fortemente dilavabili, e instabili (argille);
 - f. formazioni maggiormente stabili (arenarie e marne);
 - g. frane in evoluzione e quiescenti, depositi di versante ed eluvio – colluviali;
3. Al fine della tutela archeologica, il PUG individua le diverse formazioni ai fini dell'applicazione della normativa di tutela, raccolte in 4 "macro-formazioni" sottoposte a differente categoria di indagini di verifica archeologica, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi 4, 5, 6 e 7:

- **Area di tutela A**, che corrisponde al contesto territoriale dei **terrazzi pleistocenici e delle formazioni dilavabili ma relativamente stabili** (sabbie gialle), in cui i depositi archeologici noti o attesi risultano a profondità superficiale e con grado di conservazione variabile;
 - **Area di tutela B**, che corrisponde ai contesti territoriale dei **terrazzi tardo pleistocenici ed olocenici e delle formazioni maggiormente stabili (arenarie e marne)**: in cui i depositi archeologici noti e attesi risultano a profondità da semisepolta a sepolta e con grado di conservazione variabile;
 - **Area di tutela C**, che corrispondono ai contesti delle formazioni fortemente dilavabili e instabili (argille), delle frane quiescenti e depositi di versante ed eluvio - colluviali: in cui sono documentati rari depositi archeologici spesso compromessi.
 - **Area di tutela D**, che corrispondono ai contesti territoriali delle fondovalle alluvionali: in cui si possono rinvenire resti archeologici di età olocenica (dal neolitico in poi) generalmente ben conservati.
4. Nell'Area di **tutela A**, ogni intervento di costruzione/ricostruzione che comporti scavi o modificazioni del sottosuolo oltre 0.50 m di profondità è soggetto a indagini archeologiche preliminari (saggi archeologici, oppure controllo archeologico sotto forma di assistenza in corso d'opera e/o monitoraggio durante l'esecuzione di indagini geognostiche e bonifica bellica) da eseguirsi almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento per le aree ricadenti nei terrazzi pleistocenici, mentre per quanto riguarda le formazioni dilavabili ma relativamente stabili (sabbie gialle) andranno eseguiti sulle cime e nelle aree pianeggianti controlli sistematici mediante splateamento totale.
5. Nell'Area di **tutela B**, ogni intervento di costruzione/ricostruzione che comporti scavi o modificazioni del sottosuolo oltre 0.80 m di profondità è soggetto a indagini archeologiche preliminari (saggi archeologici, oppure controllo archeologico sotto forma di assistenza in corso d'opera e/o monitoraggio durante l'esecuzione di indagini geognostiche e bonifica bellica) da eseguirsi almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento. Nelle formazioni maggiormente stabili (arenarie e marne): vanno previsti sondaggi e trincee nelle aree pianeggianti da individuarsi secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio.
6. Nell'Area di **tutela C**, ogni intervento di costruzione/ricostruzione che comporti scavi o modificazioni del sottosuolo se posto in aree pianeggianti o a modesta pendenza prive di fenomeni erosivi, da rilevarsi come da Regolamento Edilizio, devono essere effettuate sondaggi e trincee.
7. Nell'Area di **tutela D**, ogni intervento di costruzione solo sui terrazzi più elevati vanno eseguiti controlli con sondaggi e/o trincee, per la determinazione delle modalità di valutazione andranno eseguite con le modalità previste dal Regolamento Edilizio.
8. Le disposizioni di indagini di verifica archeologica di cui ai commi precedenti non si applicano per gli interventi di modesta entità, ovvero con area di sedime dell'intervento in progetto, o dell'area interessata dall'intervento di scavo e/o modificazione del sottosuolo, come specificata all'art. del Regolamento Edilizio come indicato nelle Linee Guida per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio approvate con DGR n. 274 del 03/03/2014, paragrafo 5.3, p. 126.
9. In recepimento dell'art. 21 del PTPR e dell'art. 47 del PTCP, nella Tavola VIN.TAV.3 del PUG "Tavola dei vincoli - Tutela delle potenzialità archeologiche" sono individuate, con apposita campitura e grafia, le seguenti "Zone ed elementi di interesse archeologico", la categoria di appartenenza del sito è desumibile dalle schede dei singoli siti allegati al QC:
- a) complessi archeologici, cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;
 - b1) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali e/o strutture, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, aree le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa;
 - b2) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti, aree di rispetto e integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.

Nei casi in cui la individuazione di tali zone sia stata effettuata in modo puntuale, e non attraverso la identificazione di una area definita, le precedenti disposizioni sono da intendersi applicabili ad un ragionevole intorno del punto che andrà valutato in sede di intervento, sulla base di specifiche analisi.

10. Come previsto all'art. 47 del PTCP, nelle zone ed elementi di interesse archeologico di cui al comma 9, si applicano le seguenti disposizioni:

nelle zone a) sono ammesse soltanto le attività di studio, ricerca, scavo, restauro inerenti i beni archeologici, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera di Enti o degli istituti scientifici

nelle zone e negli elementi compresi nella categoria di cui alla lettera **b1)** è ammesso, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici:

- 1) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni escavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm. Deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici;
- 2) gli interventi sui manufatti esistenti previsti dal PUG, ivi inclusi quelli relativi ad opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione;

nelle zone e negli elementi compresi nella categoria di cui alla lettera **b2)** possono essere attuate le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, fermo restando che ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione o fruizione.

11. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il proprietario o chi abbia titolo a intervenire, dovrà inviare, alla Soprintendenza e per conoscenza al Comune, specifica "Richiesta di autorizzazione archeologica", preliminare all'esecuzione dell'intervento che intende realizzare. La Soprintendenza, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta documentazione, comunicherà al richiedente, e per conoscenza al Comune, il proprio parere.
12. Espletate le indagini archeologiche di cui ai commi 4,5,6,7 e 10, ed esaurita qualunque ulteriore attività di indagine archeologica motivatamente ritenuta necessaria dalla Soprintendenza, la ditta responsabile delle indagini archeologiche trasmetterà, alla Soprintendenza e per conoscenza al Comune, la "Relazione di verifica della potenzialità archeologica".
13. Sulla base degli esiti documentati nella "Relazione di verifica della potenzialità archeologica" la Soprintendenza comunicherà al proprietario o all'avente titolo, entro 30 giorni dal ricevimento della relazione, il nulla osta all'esecuzione dei lavori o eventuali ulteriori disposizioni di tutela e/o approfondimenti archeologici non esauriti dalle indagini archeologiche preliminari.
14. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni relative alle "scoperte fortuite" di cui all'art. 90 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e si applicano le disposizioni in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici di cui all'art. 25 del D.lgs. 50/2016.

TITOLO IV – INTERVENTI DIRETTI DI RIGENERAZIONE URBANA

Art. 4.1 - Articolazione e obiettivi per il territorio urbanizzato

1. Il territorio urbanizzato è articolato nella Tavola degli interventi diretti (DIT.TAV1) nelle seguenti porzioni urbane:
 - **R.1.** *Descrizione:* porzioni urbane residenziali e miste localizzate negli ambiti urbani principali e caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni pubbliche;
 - **R.2.** *Descrizione:* porzioni urbane residenziali e miste non localizzate negli ambiti urbani principali e non caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni pubbliche
 - **P.1.** *Descrizione:* porzioni prevalentemente artigianali o industriali;
 - **P.2.** *Descrizione:* porzioni prevalentemente caratterizzate da attività terziarie e commerciali;
 - **RU.** *Descrizione:* porzioni ove incentivare interventi di riqualificazione o ristrutturazione urbanistica da assoggettare a disposizioni e condizioni specifiche
 - **PU.** *Descrizione:* porzioni urbane attuate o in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi recenti.
 - **LR.** *Descrizione:* lotti residui derivanti dal precedente strumento urbanistico.
2. Sulla base delle analisi conoscitive relative al territorio urbanizzato, vengono anche individuate le ulteriori articolazioni che determinano limiti e condizionamenti rispetto agli interventi, previsti per perseguire gli obiettivi per le diverse porzioni urbane, che verranno illustrati ai paragrafi seguenti:
 - **porzioni urbane caratterizzate da particolare pregio storico o ambientale**, per le quali evitati interventi di alterazione e/o densificazione dell'attuale edificato;
 - **porzioni localizzate in aree paesaggisticamente o visivamente esposte**, all'interno delle quali, eventuali interventi dovranno comunque salvaguardare l'attuale percezione paesaggistica;
 - **assi stradali da salvaguardare**, caratterizzati da una ridotta dimensione della sezione stradale, da assenza/inadeguatezza dei percorsi pedonali, insufficienza delle infrastrutture a rete, lungo i quali andranno evitati interventi di aumento del carico urbanistico tali da determinare significati aggravii rispetto alla situazione attuale.
3. Nelle porzioni **R.1**, **R.2**, **P.1** e **P.2** il PUG persegue i seguenti *obiettivi*:
 - consolidare il tessuto urbano incentivando la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio obsoleto (in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica);
 - incrementare la resilienza del tessuto urbano, aumentando la capacità di contrasto ai cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società e sull'ambiente, ridurre i rischi naturali e industriali e migliorare la qualità e la funzionalità dell'ambiente urbano;
 - incrementare la qualità del tessuto urbano, aumentando la quantità e la qualità gli spazi pubblici, a servizio dei cittadini e delle imprese, e migliorando l'accessibilità;
 - incrementare il valore estetico del tessuto urbano, garantendo un corretto ed armonico rapporto tra spazi aperti e spazi edificati;
 - promuovere una ragionevole densificazione delle porzioni sotto-utilizzate, al fine di favorire una risposta insediativa indirizzata alla minimizzazione del consumo di suolo.
4. Nelle porzioni **RU**, il PUG persegue l'*obiettivo* di consentire interventi ordinari di qualificazione edilizia e nel contempo prospettare interventi anche più complessi, di ristrutturazione urbanistica, attraverso permesso di costruire convenzionato subordinato alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali o ad altre specifiche prescrizioni, nonché di eventuale addensamento o sostituzione urbana attraverso Accordo Operativo. Ricadono negli ambiti RU anche i singoli lotti liberi, residui all'interno del Piano Urbanistico, di cui il Piano ha valutato l'opportunità di attuazione e che vengono puntualmente individuati e normati dalle presenti Norme;
5. Nelle porzioni **PUA**, il PUG persegue l'*obiettivo* di completare i Piani Attuativi in corso; mantenerne l'omogeneità dell'impianto urbano e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni.

6. Le trasformazioni ritenute ammissibili per intervento diretto all'interno delle diverse porzioni individuate dal PUG, sulla base delle analisi funzionali, morfologiche, ambientali, paesaggistico e storico culturali, sono disciplinate dagli articoli seguenti del presente Capo.

Art. 4.2 - Destinazioni d'uso

1. Nelle porzioni **R** di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
 - a1, a2, b1, b2, b4, b5, c2, c5, d1, d3, d4 limitatamente alle sole funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali, g3, e1, e2, d5, d7, d6, g1, g2 g5, d8; è ammesso inoltre g6 limitatamente alle isole ecologiche.

Sono inoltre considerati ammissibili i seguenti tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme:

 - c6, d2, d4, e5,e6.
2. Nelle porzioni **P.1** sono ammessi i seguenti tipi d'uso: b5, c1, c3, c4, c5, c6, e5, e6, g2, g3, g5, g6, d8, g9.
Inoltre è ammesso l'uso residenza (a1) nei limiti di un alloggio per un massimo di mq. 120 di SC, in caso di insediamento di attività produttive di rilevante dimensione (SC minima di 800 mq). L'alloggio può essere realizzato solo contestualmente o successivamente all'insediamento produttivo e resta legato con vincolo di pertinenzialità all'insediamento produttivo stesso. Nel caso sia esistente più di un alloggio legittimato dalla disciplina previgente al presente PUG, nel medesimo sono ammessi interventi di MO, MS, RE, il CD è ammesso solo per trasformare la superficie residenziale in attività terziario/produttive.
Le attività insalubri risultano insediabili solo all'interno delle aree P.1 localizzate a Orologia e nel polo produttivo del Capoluogo (Via Don Milani).
3. Nelle porzioni **P.2**: sono ammessi i seguenti usi: b1, b2, b4, b5, c2, c3, c5, c6, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d8, g1, g2, g3, g5, g8, e1, e2, e5, e6, e7, nonché l'uso g6 limitatamente alle isole ecologiche.
Gli usi e3 e e4 sono ammessi nei limiti consentiti dagli strumenti di pianificazione sovraordinata.
L'uso residenza (a1) è ammesso nei limiti di un alloggio per un massimo di mq. 120 di SC, in caso di insediamento di attività produttiva/direzionale/commerciale di rilevante dimensione (SC minima di 800 mq).L'alloggio può essere realizzato solo contestualmente o successivamente all'insediamento produttiva/direzionale/commerciale e resta legato con vincolo di pertinenzialità all'insediamento produttivo stesso. Nel caso sia esistente più di un alloggio legittimato dalla disciplina previgente al presente PUG, nello medesimo sono ammessi interventi di MO, MS, RE, il CD è ammesso solo per trasformare la superficie residenziale in attività produttiva/direzionale/commerciale.
4. Nelle porzioni **RU**, negli interventi edilizi diretti non convenzionati, è ammesso esclusivamente il mantenimento degli usi legittimamente in essere. Gli interventi di cambio d'uso e l'inserimento di nuovi usi sono ammessi esclusivamente previa approvazione di un Accordo Operativo o di permesso di costruire convenzionato, secondo le disposizioni specifiche di cui al successivo art. 4.8
5. Nelle porzioni **PU**, sono ammessi gli usi previsti nel PUA stesso.
6. Tutti gli altri usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi solo fino ad un eventuale intervento di NC o di RE comportante demolizione e ricostruzione.
7. Il cambio d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dei commi precedenti, fermo restando che siano rispettate le disposizioni di cui al Titolo II riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e riguardo alle dotazioni di spazi pubblici (standard).

Art. 4.3 – Interventi edilizi finalizzati alla conservazione e alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente

1. In tutto il territorio urbanizzato, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli e alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro categoria di tutela di cui agli artt. 3.3. e 3.4, sono sempre ammessi, i seguenti tipi di intervento edilizio:

- MO, MS, RC, D;
 - RE purché non preveda incremento del VT, né la chiusura di logge, balconi o porticati;
 - $IC \leq IC$ preesistente + 20%;
 - $SP \geq SP$ preesistente -20%, assicurando comunque una $SP=50\%$ min (o SP preesistente se inferiore);
 - $H_{max} = 9,50$ m o preesistente se superiore.
2. La chiusura di logge o porticati è ammissibile, fino a un massimo di 30 mc per ogni unità immobiliare, a condizione che l'intervento avvenga con serramenti vetrati interamente apribili.
 3. Gli altri interventi edilizi ammissibili, che dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme di vincolo e di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli e alla Tavola dei Vincoli e nel rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro categoria di tutela di cui agli artt. 3.3. e 3.4, sono disciplinati agli articoli seguenti.
 4. Per tutte le aree che abbiano ospitato attività produttive, si richiamano le prescrizioni di cui alla legislazione vigente e al Regolamento Edilizio, ai fini dell'individuazione di eventuali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati.

Art. 4.4 – Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti residenziali e misti

1. In applicazione dei criteri di cui agli artt. 7 e 8 della L.R. 24/2017, il presente capitolo definisce gli incentivi applicabili nelle porzioni R.1 e R.2, in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva, finalizzati a favorire gli obiettivi di qualificazione sismica, energetica ed ambientale richiamati ai citati articoli, anche attraverso una ragionevole densificazione edilizia, con l'obiettivo di favorire il contenimento del consumo di suolo pur non alterando la densità edilizia tradizionale del territorio comunale.
2. In tutti gli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:
 - a1) sui soli edifici abitativi che non risultino già energeticamente e sismicamente adeguati, è ammesso un ampliamento *in tantum*, nel rispetto delle seguenti condizioni e parametri:
 - $VT_{max} = VT$ legittimamente preesistente +10%, con incremento massimo del $VT = 250$ mc.;
 - $H_{max} = 9,50$ m o preesistente se superiore;
 - $IC_{max} = 35\%$ o preesistente se superiore;
 - $SP_{min.} = 30\%$ della SF o preesistente se inferiore, assicurando comunque una $SP=50\%$ min (o SP preesistente se inferiore);
 - per l'intero edificio, comprensivo dell'edificio originario, si effettui una analisi energetica e si garantisca un intervento di miglioramento energetico pari ad almeno due classi, raggiungendo in ogni caso almeno la classe energetica D;
 - a2) Nel caso si effettui la verifica di vulnerabilità sismica, prevedendo, se necessario, interventi di miglioramento fino a superare il 60% di vulnerabilità, l'incentivo di cui al precedente comma a1 è da intendersi raddoppiato (VT legittimamente preesistente +20%), da attuarsi comunque nel rispetto dell'incremento massimo del $VT = 300$ mc..
 - b) su tutti gli edifici sono ammessi interventi di ricostruzione, previa la completa demolizione delle costruzioni preesistenti, nel rispetto delle seguenti condizioni e parametri:
 - $VT = VT$ legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi delle precedenti lettere a) + 30%;
 - $H_{max} = 9,50$ m. o preesistente se superiore;
 - $IC_{max} = 45\%$ o preesistente se superiore;
 - $SP_{min.} = 35\%$ della SF o preesistente se inferiore, assicurando comunque una $SP=50\%$ min (o SP preesistente se inferiore).
 - c) Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici (manufatti che non prevedono la permanenza

stabile di persone, elementi di collegamento, serre e pergole bioclimatiche non superiori a 14mq, ecc), purché siano salvaguardate le alberature.

d) Su edifici abitativi che risultino già energeticamente e sismicamente adeguati, è ammesso un ampliamento una tantum, nel rispetto delle seguenti condizioni e parametri:

- VT max = VT legittimamente preesistente +20%, con incremento massimo del VT = 300 mc.;
- H max = 9.50 m o preesistente se superiore;
- IC max = 35% o preesistente se superiore;
- SP min. = 30% della SF o preesistente se inferiore, assicurando comunque una SP=50% min (o SP preesistente se inferiore);
- Venga previsto un sistema di raccolta ed utilizzo acque piovane a uso irriguo e domestico;
- Il soggetto attuatore concorra alla realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione ai sensi del seguente art.4.10.

3. per i soli edifici ricompresi nelle sole porzioni R.1 e che ricadono all'interno di lotti caratterizzati da Indice di copertura $IC \leq 30\%$, al fine minimizzare il consumo di suolo, l'applicazione degli interventi di cui al precedentemente comma 2 lettere a) e b) potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- comma 2 lett. a): VT = VT legittimamente in essere + 20 % senza limitazioni alla Volumetria di ampliamento attuabile;
- comma 2 lett. b): VT legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi delle precedenti lettere a) + 50%;
- restano inalterate le altre condizioni e parametri definiti al comma 2.

4. I parametri di IC max e SP min. definiti al precedentemente comma 2 possono essere derogati qualora il soggetto attuatore concorra alla realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione ai sensi del seguente art.4.10.

5. Gli interventi che interessano porzioni del territorio caratterizzate da elementi di valore e/o di criticità devono rispettare ulteriori condizioni di sostenibilità definite all'articolo 4.6.

Art. 4.5 – Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti produttivi

1. In applicazione dei criteri di cui agli artt. 7 e 8 della L.R. 24/2017, il presente capitolo definisce gli incentivi applicabili nelle porzioni **P**, in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva, finalizzati a favorire gli obiettivi di qualificazione sismica, energetica ed ambientale richiamati al citato articolo, anche attraverso una ragionevole densificazione edilizia, con l'obiettivo di favorire il contenimento del consumo di suolo pur non alterando la densità edilizia tradizionale del territorio comunale.

2. In tutti gli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:

a) incremento dell'indice fondiario per la realizzazione di soppalchi o nuove superfici comprese nel volume degli immobili, a condizione che i nuovi locali per dimensioni, altezze, rapporti illuminanti, rapporti areanti ecc... rispettino le prescrizioni di legge in vigore, e per gli impianti igienico - sanitari, la centrale termica, la centrale elettrica, la centrale di condizionamento dell'aria, ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne e siano reperiti e/o monetizzate le relative dotazioni territoriali;

b) interventi di ampliamenti una tantum nel rispetto delle seguenti condizioni e parametri:

- VT max = VT legittimamente preesistente +10%, con incremento massimo della VT = 600 mc.;
- H max = H max edificio esistente;
- L'ampliamento dovrà essere dotato di tetto verde o fotovoltaico o, in alternativa, dovrà essere realizzata in altra porzione dell'edificio, o nelle sue pertinenze, una superficie di tetto verde o fotovoltaico per una metratura pari alle dimensioni di copertura dell'ampliamento realizzato;

c1) interventi di miglioramento dell'edificato esistente con ampliamento una tantum nel rispetto delle seguenti condizioni e parametri:

- VT max = VT legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi delle precedenti lettere b) +25%, con incremento massimo della VT = 800 mc.;
- H max = m.11, salvo strutture tecniche particolari (silos, ciminiere, tralicci e simili) richieste dal ciclo produttivo che possono raggiungere i 15 m.;
- IC max = 65% della SF o IC preesistente se superiore;
- SP min. = 15% nelle porzioni P.1 e 25% nelle porzioni P.2, o SP preesistente se inferiore.
- si effettui la verifica di vulnerabilità sismica, prevedendo, se necessario, interventi di miglioramento fino a superare il 60% di vulnerabilità;
- nel caso non sia necessario il miglioramento sismico, l'ampliamento dovrà essere dotato di tetto verde o fotovoltaico o, in alternativa, dovrà essere realizzata in altra porzione dell'edificio, o nelle sue pertinenze, una superficie di tetto verde o fotovoltaico per una metratura pari alle dimensioni di copertura dell'ampliamento realizzato.
- Nel caso in cui l'impianto sia dotato di tetto fotovoltaico, si realizzino punti di ricarica a servizio dei parcheggi di pertinenza.

c2) gli interventi di cui al precedente punto potranno essere attivato in deroga all'incremento massimo della VT=800 mc. nel caso in cui, in aggiunta a quanto previsto, si assicuri la realizzazione di copertura fotovoltaica pari ad almeno l'70% della superficie coperta dell'intero edificio oggetto di ampliamento. Nel caso in cui sia già presente una copertura fotovoltaica pari dal almeno il 70% della superficie coperta, andranno realizzati punti di ricarica a servizio dei parcheggi di pertinenza.

3. Il raggiungimento dell'invarianza idraulica, nonché il rispetto dei parametri di IC max e SP min. definiti al precedentemente comma 2 possono essere derogati qualora il soggetto attuatore concorra alla realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione ai sensi del seguente art.4.10.
4. Gli interventi che interessano porzioni del territorio caratterizzate da elementi di valore e/o di criticità devono rispettare ulteriori condizioni di sostenibilità definite all'articolo 4.6.

Art. 4.6 – Condizioni di sostenibilità per l'attivazione degli incentivi urbanistici per la riqualificazione dei tessuti residenziali e misti in base alle caratteristiche del contesto

1. Gli interventi di cui al precedente art.4.4 e 4.5 dovranno rispettare le seguenti condizioni di sostenibilità, derivanti dalla analisi delle diverse porzioni del territorio urbanizzato predisposta in sede di elaborazione del PUG:
 - Nessun intervento (ad esclusione della realizzazione di soppalchi o nuove superfici comprese nel volume degli immobili, nonché degli interventi di cui all'art.4.4 co.2 lett.c e all'art.4.5 co.2 lett.a) risulta ammissibile se l'edificio ricade all'interno delle "porzioni urbane caratterizzate da particolare pregio storico o ambientale" individuate nella Tavola degli interventi diretti (DIT.TAV1);
 - Per gli edifici che interessano le "porzioni localizzate in aree paesaggisticamente o visivamente esposte", l'intervento sarà possibile nel rispetto delle seguenti altezze massime: H max = 7,5 m o preesistente se superiore negli ambiti R.1 e R.2; H max =8,5 negli ambiti P.1 e P.2
 - Per gli edifici che interessano gli "assi stradali da salvaguardare" non trovano applicazione gli interventi di densificazione di cui all'art. 4.4 co.3. Interventi che eccedano tale potenzialità saranno attuabili per mezzo di Accordi operativi, qualora si verifichi e si garantisca la sostenibilità dell'intervento rispetto alla rete infrastrutturale esistente.

Art. 4.7 – Interventi edilizi ammessi nelle porzioni PUA

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

incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva e degli standard garantiti.

2. Dopo la scadenza del Piano:

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

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

Art. 4.8 – Disposizioni specifiche per gli interventi riguardanti le porzioni RU

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui all'art.4.3 comma 1, e senza cambi di destinazione d'uso.
3. Per le porzioni RU.D, individuate nella Tavola degli interventi diretti (DIT.TAV1) con un carattere alfanumerico, si prevede la possibilità di attuazione di uno o più permessi di costruire convenzionati sulla base della preventiva presentazione di un progetto preliminare unitario esteso all'intero perimetro RU e sottoscritto dai proprietari che rappresentino almeno il 90% del valore catastale degli immobili;
4. Per tali porzioni, sono disciplinate, al seguente comma 7, le modalità di intervento, gli usi ammessi e i parametri edilizi da rispettare negli interventi oggetto di permessi di costruire convenzionati, che dovranno comunque garantire il sovraordinato rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III.
5. Per tali porzioni RU.D, possono eventualmente essere evidenziate con apposita simbologia, all'interno del perimetro della porzione RU, aree da destinarsi a dotazioni da realizzare e cedere ad uso pubblico; tale indicazione è da ritenersi vincolante quanto alla superficie minima, mentre può essere precisata e modificata in sede di permesso di costruire convenzionato quanto alla forma e posizione. La convenzione può stabilire eventuali ulteriori condizioni a cui l'intervento è soggetto.
6. Le ulteriori porzioni RU, denominate RU.S, in considerazione della loro caratteristiche o della loro localizzazione, sono chiamate a svolgere uno specifico compito nella attuazione della strategia del PUG. La loro attuazione potrà avvenire solo a seguito della stipula di un Accordo Operativo, che dovrà risultare coerente con le specifiche indicazioni contenute nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art.4.3 comma 1.
7. **Porzione:**

RU.D.1

Parametri da rispettare:

I lotti ineditati potranno essere attuati nel rispetto degli usi e dei parametri previsti dalla pre-vigente lottizzazione artigianale.

In alternativa, previo accordo di tutti i soggetti interessati, potrà essere previsto un intervento ad uso residenziale, nel rispetto dei seguenti parametri:

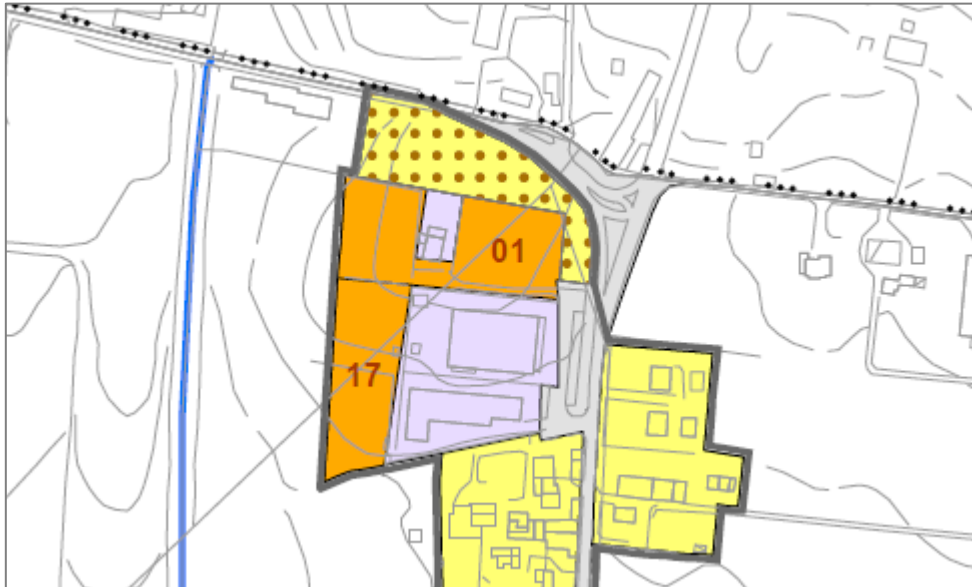
- U.F. = 0,18 mq/mq Su (la ulteriore Sa realizzabile non potrà superare il 60% della Su);
- Numero alloggi max: 6 alloggi
- IC max = 35%;
- SP min. = 30% della SF;
- H max = 7,50 m

Prescrizioni particolari: L'eventuale cambio d'uso residenziale dell'edificio già edificato sul mappale n.236 risulterà ammissibile solo laddove si proceda a insediare usi residenziali nei lotti non ancora edificati: in tal

caso il cambio di destinazione d'uso dell'edificio presenta rappresenta condizione necessaria da realizzarsi contestualmente all'avvio dell'intervento.

Sempre in caso di intervento ad uso residenziale, dovrà inoltre essere prevista la riqualificazione dell'attuale viabilità, anche favorendo una ciclabilità pedonale e ciclabile fino al Rio Enzola (in previsione del futuro parco) e dovrà essere realizzata una schermatura alberata, all'interno dell'area di intervento, sul fronte del Rio Enzola.

Modalità di intervento: In caso di insediamento di usi produttivi/artigianali: intervento diretto. In caso di insediamento di uso residenziale: permesso di costruire convenzionato / atto unilaterale d'obbligo.



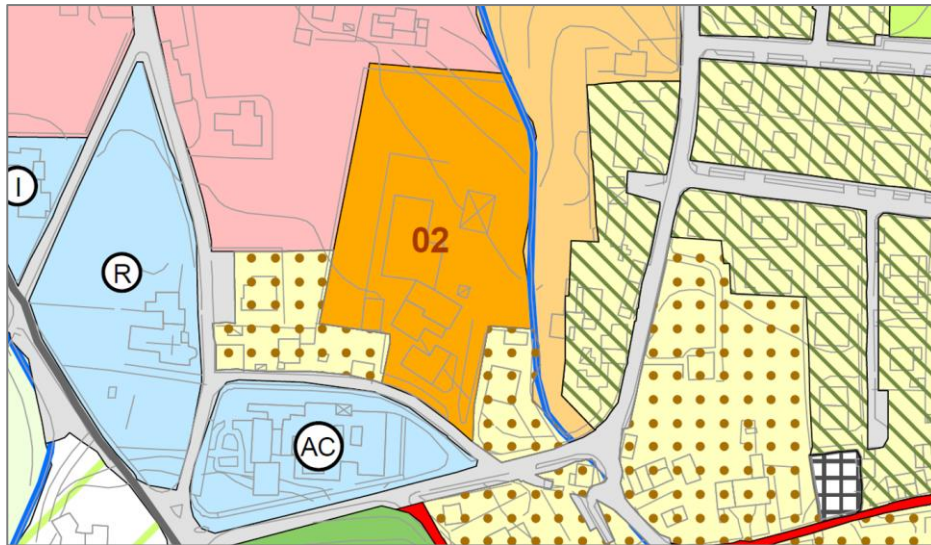
RU.D.2

Parametri da rispettare:

- Su max = Su esistente +10% (la ulteriore Sa realizzabile non potrà superare il 60% della Su);
- IC max = IC preesistente + 10%;
- H max = H max preesistente

Prescrizioni particolari: Eventuali interventi di cambio d'uso dovranno essere previsti previa presentazione di Accordi operativi. L'ampliamento previsto è subordinato alla eliminazione di eventuali coperture e elementi in amianto e alla salvaguardia delle alberature esistenti.

Modalità di intervento: Intervento diretto



RU.D.3

Parametri da rispettare:

- U.F. = 0,17 mq/mq Su (la ulteriore Sa realizzabile non potrà superare il 60% della Su);
- Numero alloggi max: 4 alloggi
- IC max = 35%;
- SP min. = 30% della SF;
- H max = 7,50 m.

Prescrizioni particolari: L'attuazione dell'intervento è subordinato alla realizzazione di un adeguato percorso carrabile di connessione a Via Piersanti Mattarella, come da schema allegato (tratteggio rosso): tale soluzione potrà subire modeste modifiche, sempre interessando comunque le porzioni a ovest dell'area. Si prevede la monetizzazione dei parcheggi pubblici previsti.

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato / atto unilaterale d'obbligo.



RU.D.4

Parametri da rispettare:

- U.F. = 0,21 mq/mq Su (la ulteriore Sa realizzabile non potrà superare il 60% della Su);
- Numero alloggi max: 6 alloggi
- IC max = 35%;
- SP min. = 30% della SF;
- H max = 7,50 m

Dotazioni:

Prescrizioni particolari: La capacità edificatoria andrà concentrata nella porzione identificata dal tratteggio azzurro nello schema allegato. L'accessibilità da via della Costituzione. L'intervento è subordinato alla salvaguardia a scopi agricoli o naturalistici della restante area coltivata a vigneto.

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato / atto unilaterale d'obbligo.



RU.D.5

Parametri da rispettare:

- U.F. = 0,21 mq/mq Su (la ulteriore Sa realizzabile non potrà superare il 60% della Su);
- Numero alloggi max: 10 alloggi
- IC max = 35%;
- SP min. = 30% della SF;
- H max = 7,50 m

Dotazioni:

L'intervento dovrà realizzare una connessione ciclopedonale con il percorso esistente.

Prescrizioni particolari: Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla demolizione degli edifici incongrui presenti e alla riqualificazione estetico/paesaggistica dell'area

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato / atto unilaterale d'obbligo.



RU.D.6

Parametri da rispettare:

- Su max = 300% Su esistente al momento di assunzione del PUG (la ulteriore Sa realizzabile non potrà superare il 60% della Su);
- Numero alloggi max: 5 alloggi;

- IC max = 35%;
- SP min. = 30% della SF;
- H max = 7,50 m

Dotazioni:

L'intervento dovrà prevedere il preliminare allargamento della strada e la realizzazione di una adeguata sistemazione a parcheggio, per favorire l'accessibilità alla frazione, nell'ambito indicato col perimetro blu tratteggiato, all'interno del quale andranno comunque salvaguardate le alberature esistenti.

Prescrizioni particolari: L'intervento consisterà nel recupero ad uso abitativo del fabbricato esistente e nella realizzazione di due ulteriori fabbricati (di dimensione analoga a quella esistente).

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato / atto unilaterale d'obbligo.



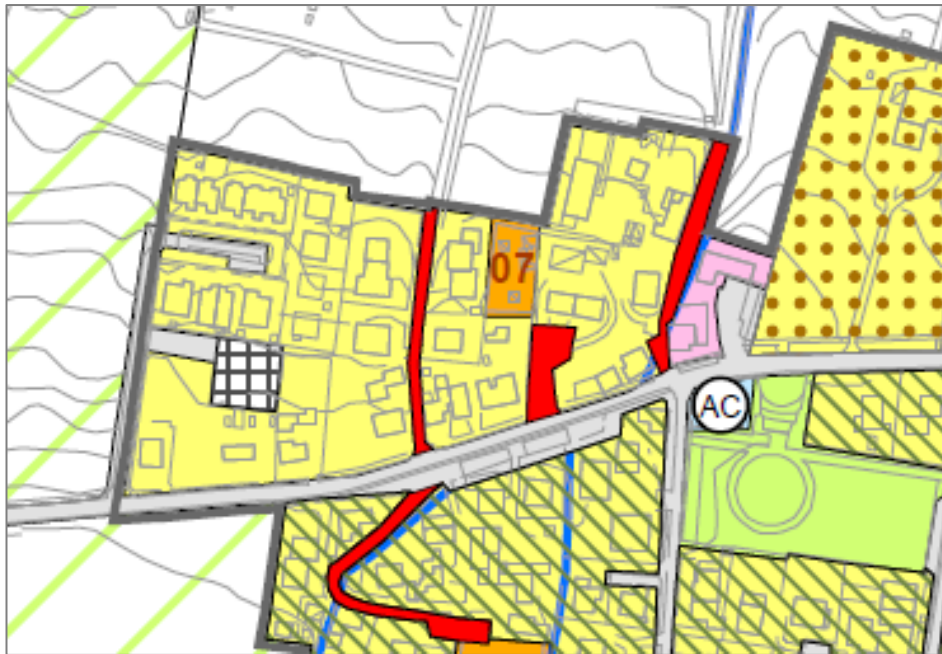
RU.D.7

Parametri da rispettare:

- U.F. = 0,18 mq/mq Su (la ulteriore Sa realizzabile non potrà superare il 60% della Su);
- Numero alloggi max: 2 alloggi
- IC max = 35%;
- SP min. = 30% della SF;
- H max = 7,50 m

Prescrizioni particolari: Sia assicurata un'adeguata accessibilità al lotto e sia prodotto un'analisi del verde esistente con una adeguato progetto di valorizzazione delle eventuali alberature di pregio esistenti e di compensazioni delle altre alberature

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato / atto unilaterale d'obbligo.



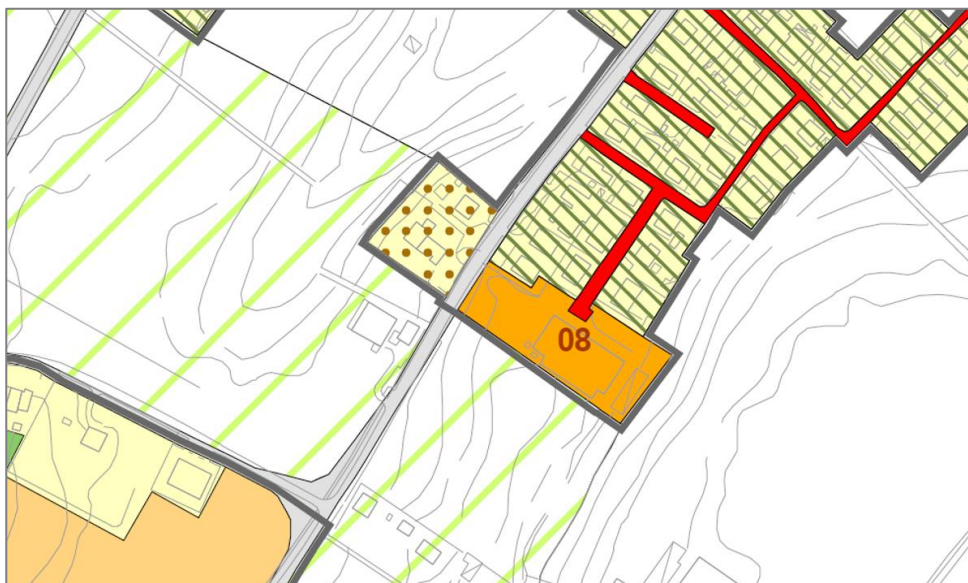
RU.D.8

Parametri da rispettare:

- U.F. = 0,19mq/mq Su (la ulteriore Sa realizzabile non potrà superare il 60% della Su);
- Numero alloggi max: 10 alloggi
- IC max = 35%;
- SP min. = 30% della SF;
- H max = 7,50 m

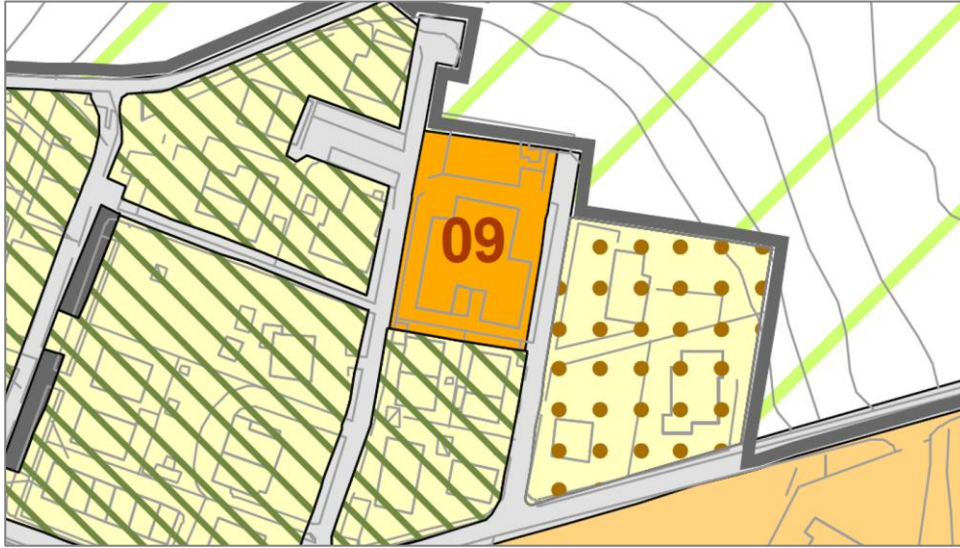
Prescrizioni particolari: l'intervento dovrà realizzare una adeguata schermatura vegetale lungo tutto il fronte prospiciente il territorio rurale. L'accessibilità dovrà avvenire da via Fontanesi, escludendo ogni intersezione con la SS63

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato / atto unilaterale d'obbligo.



RU.D.9

Prescrizioni particolari: Eventuali interventi di cambio d'uso dovranno essere previsti previa presentazione di Accordo operativi.



RU.D.13

Parametri da rispettare:

- U.F. = 0,18 mq/mq Su (la ulteriore Sa realizzabile non potrà superare il 60% della Su);
- Numero alloggi max: 3 alloggi
- IC max = 35%;
- SP min. = 30% della SF;
- H max = 7,50 m

Prescrizioni particolari:

- distanza degli immobili da via Isonzo non meno di 10 m;
- Distanza minima della recinzione del lotto e degli edifici dal ciglio dell'esistente canale rispettivamente 4 e 10 metri;
- Il fronte lungo via Isonzo dovrà presentare per una profondità di almeno 3 m una zona inerbita permeabile, e prevedere la recinzione celata nel sistema vegetazionale finalizzata a mitigare l'intervento edificatorio;
- la presentazione del progetto dovrà essere accompagnata dalla valutazione previsionale di clima acustico in riferimento alla infrastruttura stradale esistente;
- interramento a propria cura e spese della linea elettrica esistente o sua schermatura;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai parcheggi pubblici nelle quote dovute per gli interventi edilizi.

L'attuazione dell'intervento è inoltre subordinata a :

- alla previa presentazione del certificato di fine lavori della demolizione, rimozione e smaltimento dei materiali di risulta, con l'esclusione dei corpi edilizi recuperabili a residenza; e dimostrazione di avvenuta piantumazione dell'ambito come da prescrizioni del vigente Piano e come previsto dall'atto di accordo urbanistico recepito con deliberazione di Consiglio Comunale n.111 del 28/12/2017, relativo alla convenuta demolizione dei fabbricati ex rurali siti a Puianello in via Grandi;
- cessione gratuita al Comune, previo frazionamento e prima della presentazione della Segnalazione Certificata di conformità edilizia e agibilità per la nuova costruzione dei fabbricati residenziali, dell'area destinata a verde pubblico sulla base dell'atto di accordo urbanistico recepito con deliberazione di Consiglio Comunale n.111 del 28/12/2017 (di forma triangolare) individuata tra il

lotto edificabile e la s.s. 63 e costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree di urbanizzazione primaria;

- piantumazione di una siepe bassa nell'ambito a verde pubblico per la schermatura dei parcheggi;
- per la demolizione di fabbricati ex produttivi, in caso di scavi o sbancamenti, in sede di P.d.C. o delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato un piano di demolizione e bonifica dell'area, che illustri le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti: pozzi neri, lagoni, cisterne contenenti combustibili, coperture in cemento-amianto dei fabbricati esistenti ecc.. Qualora presenti cisterne, vasche, manufatti, resti materiali, anche interrati, riconducibili alla preesistente attività, dovranno essere adottate idonee cautele prima di effettuarne la rimozione verificandone la pericolosità, lo stato e le condizioni di suolo e sottosuolo, in riferimento ad eventuali perdite o rilasci o contaminazioni che si siano prodotti nel tempo.

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato / atto unilaterale d'obbligo.



RU.D.15

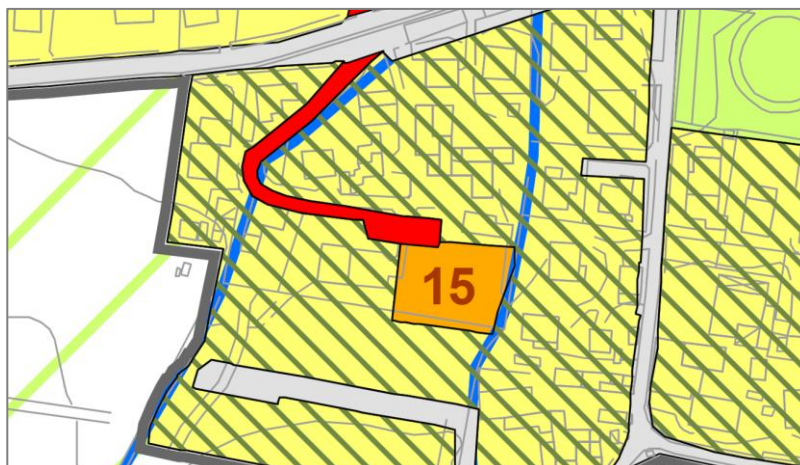
Parametri da rispettare:

- U.F. = 0,21 mq/mq Su (la ulteriore Sa realizzabile non potrà superare il 60% della Su);
- Numero alloggi max: 4 alloggi
- IC max = 35%;
- SP min. = 30% della SF;
- H max = 7,50 m

Dotazioni:

L'intervento dovrà realizzare e cedere una adeguato spazi di inversione stradale (racchetta), anche all'esterno dell'ambito del lotto, per migliorare l'inversione dei mezzi giunti al termine del tratto a fondo chiuso.

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato /atto unilaterale d'obbligo.



RU.D.16

Parametri da rispettare:

- U.F. = 0,15 mq/mq Su (la ulteriore Sa realizzabile non potrà superare il 60% della Su);
- Numero alloggi max: 4alloggi
- IC max = 35%;
- SP min. = 30% della SF;
- H max = 7,50 m

Dotazioni:

L'intervento dovrà realizzare e cedere una fascia di parcheggio fronte strada, in continuità con quelli previsti di fronte al lotto limitrofo.

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato / atto unilaterale d'obbligo.



RU.D.17

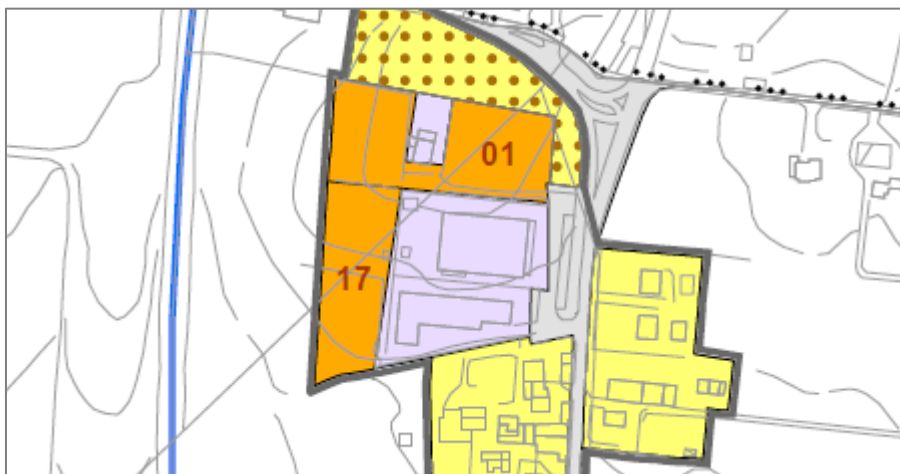
Parametri da rispettare:

L'area potrà essere utilizzata esclusivamente per garantire un eventuale ampliamento delle attività artigianali già presenti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- U.F. = 0,60 mq/mq Su ;
- SP min. = 15% SF;
- H max = 8,50;

Prescrizioni particolari: D essere realizzata una schermatura alberata, all'interno dell'area di intervento, sul fronte del Rio Enzola.

Modalità di intervento: Intervento diretto.



Art. 4.9 – Disposizioni specifiche per gli interventi riguardanti le porzioni LR

1. All'interno della nella Tavola degli interventi diretti (DIT.TAV1) vengono identificati i lotti liberi non attuati del PRG previgente, appartenenti alle zone B2 e B5 tipo A-B-C, che si ritiene opportuno confermare in sede di PUG, in quanto compresi o immediatamente contigui al tessuto insediativo consolidato, nonché facilmente allacciabili alle reti tecnologiche generali e all'impianto urbanizzativo esistente.
2. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste all'art.4.2 co.1
3. L'intervento di nuova costruzione potrà avvenire per intervento diretto, nel rispetto delle seguenti condizioni e parametri:
 - SF Superficie del lotto esistente alla data di adozione del presente PUG;
 - U.F. = 0,22 mq/mq Su (la ulteriore Sa realizzabile non potrà superare il 60% della Su);
 - H max = 8.50 m. nelle aree non soggette a vincolo ai sensi del DM42/2004;
 - H max = 7.50 m. nelle aree soggette a vincolo ai sensi del DM42/2004;;
 - IC max = 35%;
 - SP min. = 30%;
 - Dimensione minima alloggio: 85 mq. Su;
 - Dotazione minima servizi/alloggio: 25 mq. Sa;

Art. 4.10 – Concorso dei soggetti attuatori alla realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione

1. Negli interventi di cui ai precedenti art.4.4 e 4.5, laddove questi non riescano ad assicurare i requisiti di qualificazione richiesti relativamente ai temi dell'invarianza idraulica e degli indici prescritti di IC massimo e di SP minima, potrà essere previsto, in alternativa, il concorso del soggetto attuatore nel perseguimento dell'obiettivo di qualità, attraverso interventi esterni alle aree oggetto di intervento;
2. Dovranno, in ogni caso, essere assicurati i seguenti parametri minimi:
 - IC max = 60% SF e SP min = 15% SF nelle porzioni R.1 e R.2;
 - IC max = 85% SF e SP min = 5% SF nelle porzioni P.1;
 - IC max = 80% SF e SP min = 10% SF nelle porzioni P.2.
3. Il soggetto attuatore dovrà in tal caso riconoscere alla amministrazione comunale un contributo rapportato all'incentivo urbanistico riconosciuto, quantificato nel rispetto dei criteri definiti all'interno del Regolamento Edilizio;
4. Il contributo dovrà essere utilizzato dalla amministrazione nella qualificazione del territorio urbanizzato, per mezzo di interventi di incremento delle aree permeabili, regolazione del reticolo idrografico minore, incremento della massa arborea, interventi a favore della mobilità sostenibile in attuazione ai contenuti della Strategia.

TITOLO V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 5.1 – Obiettivi per la salvaguardia e la valorizzazione del territorio rurale e sua articolazione

1. Il territorio rurale presenta peculiari caratteristiche strutturali, dovute allo specifico assetto territoriale e climatico, nonché alla oramai millenaria tradizione rurale che lo ha connotato. L'area collinare, caratterizzata da un paesaggio agro-silvo-pastorale, e l'area di pianura, più propriamente produttiva, ma all'interno della quale si manifestano elementi di indiscutibile valore ecologico, ambientale e paesaggistico. Gli obiettivi della Strategia del PUG sono rivolti quindi a valorizzare un paesaggio modellato dall'attività agricola multifunzionale che svolge anche una funzione culturale, di identità locale, di presidio sociale ed ambientale ed è caratterizzato da produzioni locali e da significative attività complementari.
2. Nella Tavola degli interventi diretti (DIT.TAV1) è riportata l'articolazione del territorio rurale sulla base delle caratteristiche strutturali evidenziate dal quadro conoscitivo diagnostico e in coerenza con l'art. 6 del PTCP e degli obiettivi della Strategia richiamati al comma 1:
 - aree di tutela e valorizzazione naturalistica;
 - area di tutela e valorizzazione paesaggistica;
 - area agro-paesaggistica.
3. Nella medesima tavola sono indicati inoltre:
 - l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e completamento, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali (art.32 co.3 lett.b LR24/2017);
 - gli 'edifici incongrui' ai sensi dell'art. 36 della L.R.24/2017;
 - gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali e/o ecologiche: cimiteri, impianti per l'ambiente (depuratori, discariche) e simili;

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

1. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
 - Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o complementari (usi 'f') si rimanda al Titolo VI;
 - Per gli interventi sugli edifici classificati incongrui, così come identificati nella Tavola degli interventi diretti (DIT.TAV1) del PUG, si applica l'art. 5.3;
 - Per gli interventi di recupero e riuso degli altri edifici esistenti si applicano gli artt. 5.4 e 5.5;
 - Per gli interventi ammissibili all'interno dell'edificato sparso o discontinuo, così come identificato nella Tavola degli interventi diretti (DIT.TAV1) del PUG, si applica l'art. 5.6;
 - Per gli interventi finalizzati al consolidamento, potenziamento e insediamento di funzioni non rurali ammissibili in ambito rurale, si applica l'art. 5.7;
 - Per gli interventi relativi agli edifici artigianali e produttivi isolati in ambito rurale, si applica l'art. 5.8;
 - Per la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali, si applica l'art. 5.9;
 - Per la realizzazione di impianti di produzione energetica (c4) si applica l'art. 5.10;
 - Per gli interventi in relazione all'uso g5 (Reti tecnologiche e relativi impianti), g6 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) e d8 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l'art.5.11; per le reti tecnologiche si veda anche il precedente Titolo II;
 - Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, si applica all'art. 5.12;
 - Per depositi di materiale a cielo aperto si rinvia al Regolamento Edilizio;
 - Per i fabbricati residenziali esistenti è ammessa la recinzione delle strette aree di pertinenza, secondo le modalità specificate nel Regolamento Edilizio;

- Per gli interventi in relazione all'uso g1 (infrastrutture per la mobilità) e all'uso e6 (distributori di carburanti) si rimanda al precedente Titolo II;
 - Per gli interventi in relazione all'uso g7 (cimiteri) si applica l'art. 2.13.
4. Nel territorio rurale il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia. A tal fine dovrà essere prevista la sottoscrizione da parte dei soggetti richiedenti gli interventi edilizi di un Atto Unilaterale d'obbligo, avente valore per sé e per gli aventi causa, con il quale si dovrà risultare l'accettazione di tale condizione di promiscuità tra gli usi residenziali e le ordinarie pratiche agronomiche.

Art. 5.3 – Edifici incongrui in territorio rurale

1. Per gli immobili individuati nella Tavola degli interventi diretti (DIT.TAV1) come 'edifici incongrui', fino alla definizione di un Accordo operativo che preveda, ai sensi dell'art. 36 comma 5 lettera e) della L.R. 24/2017, la demolizione dell'immobile e la ricostruzione in altra area di parte della superficie demolita, non sono ammessi cambi d'uso e sono ammessi i seguenti tipi di interventi edilizi:
 - MO, MS, RC, D
2. L'Accordo operativo dovrà prevedere che l'area demolita venga bonificata e ridestinata alla coltivazione o ad opere di qualificazione ambientale. Nel momento della definizione dell'Accordo Operativo si deve prevedere un rilievo dell'area per definire l'effettiva perimetrazione dell'edificio incongruo e delle sue aree di pertinenza tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti.

Art. 5.4 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. In tutti gli edifici esistenti, non classificati incongrui ai sensi del precedente art.5.3 e non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono sempre ammessi, i seguenti tipi di interventi edilizi, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - MO, MS, RS, RC, D;
 - RE purché non preveda incremento del VT, né la chiusura di logge, balconi o porticati.
 - IC <= IC preesistente + 20%; Superficie coperta
 - SP >= SP preesistente -20%. Superficie impermeabile

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

2. L'intervento di cambio d'uso CD e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto e con i seguenti limiti (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente):

EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA		
	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari
a)	Edifici in tutto o in parte abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui con stalla e/o fienile) o altre funzioni complementari (usi c5, d1, e1, f6)	a1, a2, b1, b2, c5, d1, d3, d4 limitatamente alle funzioni sanitarie e socio-sanitarie, d5, d6, d8, e1, f4, f6. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a funzioni agricole (usi 'e'), oltre al mantenimento di tali usi, è ammesso il cambio d'uso ad uso vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (SA). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3) nella

		<p>misura minima richiesta ai sensi dell'art. 2.6, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta , con arrotondamento matematico, dividendo la superficie preesistente (calcolata come SU+SA al netto di porticati al piano campagna) per 200, e comunque entro un massimo di tre.</p> <p>Relativamente all'usa a1, l'intervento dovrà comunque assicurare una quota di SA pari ad almeno il 30% della SC complessiva.</p>
b)	Edifici non abitativi destinati a funzioni agricole o connesse (usi e6, f1, f2, f3, f4): stalle-fienili, fienili, allevamenti, magazzini agricoli, ricoveri macchine e simili.	e6, f1, f2, f3, f4, f6. È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui al precedente caso a).
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	È ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, caseifici, magazzini, edifici per allevamenti (usi c1, c3, c6, f3), compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>È ammesso esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'uso in atto, - il cambio d'uso per le funzioni agricole f1, f3, f4, e6 e per uso c4. - l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto. <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso</p>
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b5, d3, d4, e1), compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>b1, b2, b5, d3, d4, e1, f6.</p> <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso</p>
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi d5, d7)	d3, d5, d7.
g)	Stazioni di servizio all'auto, distributori di carburante, (uso e6)	e6 (non è ammesso cambio d'uso)
h)	Serre fisse (uso f1)	f1 limitatamente a serre fisse (non è ammesso cambio d'uso)

4. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi 'e') ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale:

- si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Titolo VI;
- si indicano le eventuali 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 incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

Per gli edifici realizzati per funzioni agricole (uso 'e') non è comunque ammesso il cambio d'uso per un periodo di dieci anni dal completamento della loro realizzazione.

5. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RC, RE, CD) si applicano le norme di cui al Regolamento Edilizio riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
6. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, ecc.) è da assoggettarsi a valutazione preventiva per valutare che l'intervento non alteri la dominanza dei caratteri di ruralità e risulti sostenibile sul piano del carico urbanistico generato. L'intervento andrà in particolare subordinato all'esistenza, di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile, o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo. È possibile derogare all'allaccio alle reti attraverso la realizzazione di sistemi alternativi di smaltimento dei reflui che garantiscano la piena sostenibilità ambientale sottoponendo la soluzione progettuale a parere ARPA.
7. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del PUG, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante, purché non comporti aumento della SC rispetto al titolo abilitativo già rilasciato.
8. Per i soli edifici ricadenti in tutto o in parte all'interno di fasce di rispetto di elettrodotti, l'intervento di RE consistente in integrale demolizione e ricostruzione è ammesso con mantenimento della medesima sagoma, e senza incremento di SC, ma con possibilità di spostamento dell'area di sedime, purché la ricostruzione avvenga immediatamente all'esterno della fascia di rispetto, nelle più immediate vicinanze all'edificio esistente, pur nel rispetto degli altri elementi di tutela e vincolo eventualmente presenti.

Art. 5.5 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RC, , RE, nei limiti e con le modalità definiti al Titolo III per ciascuna categoria di tutela (naturalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie).
In tutti gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria si prescrive la contestuale bonifica di dei manufatti in cemento-amianto eventualmente presenti.
2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

EDIFICI TUTELATI	
Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di Unità immobiliari
a)	<p>Edifici a tipologia abitativa e promiscua: case coloniche, edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile</p> <p>a1, a2, b1, b2, b5, c5, d1, d3, d4 limitatamente alle funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali, d5, d6, d8, e1, f3, f4, f6.</p> <p>Per le case coloniche e gli altri edifici a tipologia esclusivamente abitativa è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari.</p> <p>Per gli edifici promiscui comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile in un corpo unico è ammesso il frazionamento in un massimo di 3 unità immobiliari, a condizione che l'intervento conservi la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucatore originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.).</p> <p>È ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla,. Nel caso dei porticati o di singole grandi aperture ad arco (del tipo "porta morta") è ammessa la chiusura con infissi e vetrate purché in arretramento di almeno un metro dal filo della facciata.</p>

		Relativamente all'usa a1, l'intervento dovrà comunque assicurare una quota di SA pari ad almeno il 30% della SC complessiva.
b)	Stalle, stalle-fienili	a1, a2, b1, b2, b5, c5, d1, d3, d4 limitatamente alle funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali, d5, d6, d8, e1, f1, f3, f4, f6. È ammessa la realizzazione di una unica unità immobiliare per edificio, l'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. È ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati. Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte. Relativamente all'usa a1, l'intervento dovrà comunque assicurare una quota di SA pari ad almeno il 30% della SC complessiva.
c)	Tettoie, fienili e 'barchesse (ossia edifici di servizio aperti), magazzini, depositi attrezzi e macchine agricole, servizi, pro-servizi minori quali forni e porcilaie, silos	è ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio). Per le tettoie e caselle è ammesso il tamponamento su un massimo di tre lati, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria.
d)	Edifici produttivi (opifici, fornaci, cantine), manufatti tecnici	b1, b2, b5, c5, d1, d3, d4, d5, d6, d8, e1, e6, f1, f3, f4, f6. È ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio per una SC max di mq 150
e)	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica	a1, a2, b1, b2, b5, c5, d1, d3, d4 limitatamente alle funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali, d5, d6, d8, e1, f6. Per edifici con volume totale (VT) fino a 1500 mc è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari Per volumi superiori è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria, sulla base delle valutazioni della CQAP; di norma non più di due per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la SC preesistente per 200.
f)	Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici	a1, a2, b1, b2, b5, c5, d1, d3, d4 limitatamente alle funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali, d5, d6, d8, f6. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 200 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).
g)	Edifici religiosi	d3, d5, d7
h)	Edifici pubblici	b5, c5, d1, d3, d4, d5, d6, d8. È ammessa inoltre la residenza limitatamente agli alloggi esistenti

3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo del verde (alberature, siepi...) e del rilievo di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue (è ammessa l'inghiaitura e l'ammattonato).
4. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, ecc.) è da assoggettarsi a valutazione preventiva per valutare che l'intervento non alteri la dominanza dei caratteri di ruralità e risulti sostenibile sul piano del carico urbanistico generato. L'intervento andrà in particolare subordinato all'esistenza, di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile, o al loro

contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo. È possibile derogare all'allaccio alle reti attraverso la realizzazione di sistemi alternativi di smaltimento dei reflui che garantiscano la piena sostenibilità ambientale sottoponendo la soluzione progettuale a parere ARPA.

5. È vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di m. 1,50 e senza cordoli di base inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.
6. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni del Titolo III riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle di cui al Regolamento del Verde, qualora predisposto dalla Amministrazione, riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
7. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (e) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.

Art. 5.6 – Edificato sparso o discontinuo

1. All'interno delle aree di pertinenza e completamento dell'edificato sparso o discontinuo in ambito rurale, come individuate nella Tavola degli interventi diretti (DIT.TAV1), per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente art. 5.5, secondo le specifiche categorie di tutela.
2. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili gli interventi edilizi ai sensi del precedente art. 5.4, nonché quanto segue:
 - a) sono ammessi gli interventi di ricostruzione previa completa demolizione con:
 - VT max. = VT preesistente +15%
 - H max = 7,50 m. o = H preesistente se superiore;
 - SP min. = 35% della SF (o = SP preesistente se inferiore);
 - L'intervento di ricostruzione deve prevedere un numero di edifici pari o minore rispetto a quello esistente;
 - b) sui soli edifici abitativi con tipologia mono o bi-famigliare e che non risultino già energeticamente e sismicamente adeguati, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera a), è ammesso un ampliamento una tantum alle seguenti condizioni:
 - VT max = VT legittimamente preesistente +10%, con incremento massimo della VT = 250 mc.;
 - H max = 7,50 m. o = H preesistente se superiore;
 - SP min. = 35% della SF (o = SP preesistente se inferiore);
 - per l'intero edificio, comprensivo dell'edificio originario, si effettui una analisi energetica e si garantisca un intervento di miglioramento energetico pari ad almeno due classi, raggiungendo in ogni caso almeno la classe energetica D;
 - si effettui la verifica di vulnerabilità sismica, prevedendo, se necessario, interventi di miglioramento fino a superare il 60% di vulnerabilità.
3. Per gli edifici non soggetti a tutela, gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione d'uso originaria: e1, e5, b5, c2, c5, d1, d3, d4 limitatamente alle funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali, d5, d6, f1, f3, d8.
4. Sono comunque ammissibili, anche all'interno delle aree di pertinenza e completamento individuate, gli interventi ad uso residenziale consentiti agli imprenditori agricoli ai sensi del successivo Titolo VI.

Art. 5.7 – Interventi per il consolidamento, il potenziamento e l'insediamento di funzioni non rurali ammissibili in ambito rurale

1. I seguenti usi, ove già insediati, sono ritenuti compatibili con il territorio rurale ed il Piano ne persegue il consolidamento, permettendone l'eventuale sviluppo laddove compatibile con le Strategie del Piano:

- impianti sportivi e ricreativi per le attività all'aria aperta, che comportino impermeabilizzazioni minimali e solo se connessi al contestuale recupero di fabbricati esistenti,
 - attività di allevamento e custodia di animali non impiegati per le produzioni alimentari;
 - attività vivaistiche e relativi spazi di vendita;
 - attività didattiche, ludiche, culturali, socio-assistenziali e sanitarie, studi professionali o artistici, sale di rappresentanza sedi di associazioni e simili, attività finalizzate alla tutela/promozione delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali, artigianato artistico, esercizi commerciali non eccedenti la dimensione delle strutture di vicinato, attività di ristorazione e pubblici esercizi, attività ricettive e per il turismo rurale.
 - impianti di pubblica utilità, tecnologici, puntuali ed a rete e relativa viabilità di servizio, viabilità podere ed interpodere, orti familiari;
 - opere di mitigazione ambientale e dotazioni ecologiche che non comportino edificazione;
 - bacini polivalenti a funzionalità ecologica definiti dall'art. 85 comma 4 delle NA del PTCP;
 - gli impianti di compostaggio di rifiuti esclusivamente qualora l'attività sia svolta da soggetto qualificabile come imprenditore agricolo e sia funzionale a produrre compost per la medesima impresa agricola ovvero per le imprese agricole con essa consorziate.
2. Per gli immobili che ospitano tali attività, ove non soggetti a vincoli di tutela ed esterni all'area di tutela e valorizzazione naturalistica, in aggiunta agli interventi previsti all'art.5.4 co.1, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
- interventi di ampliamento o nuova costruzione, purché all'interno dell'area di pertinenza come configurato alla data di adozione delle presenti norme, che risultino strettamente necessarie all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori e alla funzionalità dell'attività.
3. Interventi di ampliamento o di nuova costruzione per lo sviluppo dell'attività di impresa possono essere ammessi attraverso un "Procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, tenendo conto della sostenibilità di eventuali impatti sulla viabilità e sulle reti tecnologiche. Tali interventi dovranno altresì risultare coerenti con la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, partecipando al raggiungimento dei target e delle prestazioni di cui al capitolo 6.2 della Valsat.
4. L'insediamento di nuove attività è ammesso esclusivamente attraverso intervento di recupero di manufatti edilizi esistenti di tipologia non incongrua rispetto al contesto, laddove coerente con la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, e dovrà essere soggetta a valutazione preventiva per valutare che l'intervento non alteri la dominanza dei caratteri di ruralità e risulti sostenibile sul piano del carico urbanistico generato. L'intervento andrà in particolare subordinato all'esistenza, di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile, o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo. È possibile derogare all'allaccio alle reti attraverso la realizzazione di sistemi alternativi di smaltimento dei reflui che garantiscano la piena sostenibilità ambientale sottoponendo la soluzione progettuale a parere ARPA.

Art. 5.8 – Interventi sugli edifici artigianali e produttivi isolati in ambito rurale

1. Per gli immobili che ospitano attività di impresa con funzione artigianale e produttiva legittimamente in essere alla data di adozione della presente disciplina, ove non soggetti a vincoli di tutela, esterni all'area di tutela e valorizzazione naturalistica e non classificati incongrui ai sensi del precedente art.5.3, in aggiunta agli interventi previsti all'art.5.4 co.1, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
- interventi di ampliamento o nuova costruzione, purché all'interno dell'area di pertinenza come configurato alla data di adozione delle presenti norme, che risultino strettamente necessarie all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori e alla funzionalità dell'attività, non oltre il limite massimo del 10% del VT.

2. Riguardo ai cambi d'uso si rimanda agli artt. 5.4 e 5.5. La sostituzione di una attività esistente con nuova diversa attività manifatturiera o artigianale, è consentita a condizione che siano verificate, attraverso Valutazione preventiva, per valutare che l'intervento non alteri la dominanza dei caratteri di ruralità e risulti sostenibile sul piano del carico urbanistico generato. L'intervento andrà in particolare subordinato all'esistenza, di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile, o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo. È possibile derogare all'allaccio alle reti attraverso la realizzazione di sistemi alternativi di smaltimento dei reflui che garantiscano la piena sostenibilità ambientale sottoponendo la soluzione progettuale a parere ARPA.
3. Interventi di ampliamento o di nuova costruzione per lo sviluppo dell'attività di impresa possono essere ammessi attraverso un "Procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, solo previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo o che si localizzino in adiacenza ad ambiti idonei per usi artigianali e produttivi. Tali interventi potranno interessare solo le attività ritenute compatibili per impatti e per tipo di lavorazione con il territorio rurale e dovranno tenere conto della sostenibilità di eventuali impatti sulla viabilità e sulle reti tecnologiche. Gli interventi dovranno, inoltre, risultare coerenti con la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, partecipando al raggiungimento dei target e delle prestazioni di cui al capitolo 6.2 della Valsat.
4. Nel caso di cessazione dell'attività in atto, possono essere concordati attraverso un Accordo operativo i termini per la demolizione dell'immobile e la ricostruzione di parte della superficie demolita in altra area, purché confinante con il territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 36 comma 5 lettera e) della L.R. 24/2017 e delle indicazioni al riguardo contenute nella "Strategia per la qualità urbane ed ecologico-ambientale".

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

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per ospitalità rurale e attività agrituristica (f6) o per abitazione, o per altre destinazioni non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione (quali piscine, campi da bocce e simili) di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agrituristica, e non comportanti la realizzazione di edifici.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per ospitalità rurale e attività agrituristica (f6) o per 'ricoveri di animali 'd'affezione' (uso f4), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali per una SCO massima di 70 mq (per ciascuna attività o edificio) e H max=3,5 m., nonché recinti per animali e simili. Gli interventi dovranno essere realizzati con materiali leggeri come legno e ferro, escludendo l'utilizzo di murature e cls prefabbricato.
3. La realizzazione di manufatti di cui al comma 2 è soggetta a permesso di costruire convenzionato; la convenzione deve prevedere l'obbligo di demolizione in caso cessazione dell'attività nonché opportuni accorgimenti per l'impatto acustico e per assicurare adeguate condizioni igieniche e sanitarie.
4. All'interno dell'area di valorizzazione paesaggistica, la realizzazione di manufatti di cui al comma 1 e 2 deve essere corredata, nei casi in cui non sia necessaria la relazione paesaggistica di cui al D.lgs42/2004, da una relazione di compatibilità paesaggistica che evidenzii le soluzioni che verranno utilizzate per il corretto inserimento paesaggistico (realizzazione cortine vegetali, non occlusione di coni visuali, materiali utilizzati, ecc.).
5. Gli interventi di cui al presente articolo non sono ammissibili all'interno dell'area di tutela e valorizzazione naturalistica e negli ambiti di pertinenza delle "strutture insediative territoriali storiche non urbane".

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

1. Nel territorio rurale, oltre ai casi già previsti negli articoli precedenti del presente titolo, l'uso c4 è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e successive modificazioni. Sono escluse le zone non idonee come individuate dalla Regione Emilia-Romagna in applicazione del suddetto Decreto, con delibera n. 28 del

6/12/2010 (impianti fotovoltaici) n. 51 del .26/07/2011 (impianti eolici, da biogas, biomasse e idroelettrici) e successive modificazioni.

2. Nel territorio rurale, nuovi impianti di produzione di energia da combustione diretta di biomasse o di produzione di biometano da immettere in rete e di energia da biogas possono essere realizzati all'interno degli insediamenti rurali esistenti (centri aziendali agricoli o insediamenti produttivi isolati), anche riutilizzando edifici non più in uso, oppure, in subordine, in adiacenza agli stessi, evitando comunque la realizzazione di nuovi insediamenti isolati che frammentino o alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale. Qualora l'intervento sia effettuato da un imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola, l'intervento è soggetto alla presentazione di un PRA, di cui al successivo art. 6.1 comma 10.
3. Per gli impianti di produzione di energia da biogas, biomasse e produzione di biometano da immettere in rete, ai sensi del comma G) del punto 3 e del comma E) del punto 4 dell'allegato alla delibera regionale 51/2011 si definiscono le seguenti distanze minime dal perimetro del territorio urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale (non si considerano le porzioni di territorio urbanizzato specializzate per attività produttive):
 - 3.000 m per gli impianti di produzione di energia da biomasse con potenza superiore ai 200 kw;
 - 1.500 m per gli impianti di produzione di energia da combustione di biogas;
 - 750 m per gli impianti di produzione di biometano da immettere in rete.Può derogare da tale limitazione la realizzazione di impianti di produzione di energia da biogas in stretta contiguità con un preesistente allevamento zootecnico del quale utilizzino le deiezioni, che risultino essere almeno la metà della materia con cui si alimenta il biodigestore.
4. La localizzazione di impianti di produzione di energia da combustione diretta da biomasse è inoltre subordinata alle condizioni di cui al comma E del punto 4 della delibera 51/2011 della regione Emilia-Romagna.

Art. 5.11 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (d8); reti tecnologiche e relativi impianti (g5); impianti per l'ambiente (g6)

In relazione all'uso d8 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili), all'uso g5 (Reti tecnologiche e relativi impianti) e g6 (discariche, impianti di depurazione e simili), sono ammissibili per intervento edilizio diretto:

- interventi di MO, MS, RC, RE, D, nonché di demolizione e ricostruzioni di costruzioni (di qualsiasi tipo) preesistenti,
- interventi di realizzazione di nuove infrastrutture a rete e nuovi manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti, attrezzature e reti preesistenti,

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

Art. 5.12 - Interventi di movimento di terra, realizzazione di invasi idrici e modifica morfologica dei corpi idrici

1. Gli interventi di movimento di terra sono sottoposti a titolo abilitativo, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di modifiche che abbiano o possano avere effetti sull'efficienza della rete, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli.
3. La realizzazione di nuovi bacini idrici artificiali per la conservazione ed uso razionale della risorsa idrica è soggetta alla procedura di Accordo Operativo, nell'ambito del quale siano valutate le problematiche di natura idrogeologica e quelle del corretto inserimento paesaggistico.

4. Gli interventi di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica sono attuati in quanto compresi nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

TITOLO VI – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECHNICHE

Art. 6.1 – Definizioni preliminari

1. **Unità fondiaria (UF).** Unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola (condotti in proprietà o altro titolo di godimento) e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda all'interno di uno o più comuni. L'unità fondiaria costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica. L'unità fondiaria può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro.
2. **Superficie fondiaria dell'unità fondiaria (SF).** Per superficie di un'unità fondiaria si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.
3. **Centro aziendale.** Sede legale dell'azienda agricola, nonché le sedi operative e le unità locali nelle quali sono esercitate stabilmente e continuativamente le attività imprenditoriali, con l'esclusione, in ogni caso, dei singoli fabbricati isolati.
4. **Fabbricato produttivo.** Tipologie di fabbricati finalizzati alla gestione delle attività agricole individuati dall'art. 9, comma 3bis, della legge 133/1994. Si intendono inoltre ricompresi tra i fabbricati produttivi gli edifici adibiti o da adibire ad attività agrituristica, in relazione agli interventi per i quali la LR 4/2009, così come modificata dall'art. 74 della L.R. 24/2017, ammette la possibilità di ampliamento di tali edifici.
5. **Allevamento per autoconsumo (o familiare).** fabbricato produttivo destinato ad una forma di allevamento che non movimentava animali verso altre aziende né svolge attività commerciale. Tale tipologia di allevamento deve essere registrata come "allevamento familiare" nella Banca Dati Nazionale dell'Anagrafe Zootechnica (BDN) o, relativamente ai bovini, costituito da un capo bovino adulto (ingrasso) oppure due capi (linea vacca - vitello).
6. **Allevamento produttivo.** fabbricato produttivo destinato all'allevamento non rientrante nella definizione di "allevamento per autoconsumo (o familiare)" di cui al comma precedente.
7. **Serra fissa.** Fabbricato produttivo costituito da strutture di protezione per la forzatura delle colture stabilmente infisse al suolo, tra cui quelle in muratura.
8. **Serra mobile.** Complesso di tunnel stagionali di protezione per la forzatura delle colture, realizzate con elementi strutturali facilmente smontabili e rimovibili, prive di qualsivoglia struttura muraria fissa di ancoraggio al terreno, salvo le indispensabili controventature.
9. **Fabbricato abitativo.** Edificio volto a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo.
10. **Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA).** Programma di riconversione o ammodernamento dei sistemi di produzione agricola che l'azienda intende realizzare per generare un miglioramento della competitività aziendale, attraverso interventi agronomici ed ambientali e collegati interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi. Tale programma viene definito ai sensi dell'art. 36 e 49 della L.R. 24/2017 e dell'Atto di coordinamento tecnico di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713.
11. **Coltivatore Diretto (CD).** Figura imprenditoriale che si dedica direttamente e abitualmente alla coltivazione dei fondi ed al governo del bestiame, sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame, così come disposto dall'art. 48 della Legge 2 giugno 1961, n. 454, nonché dall'art. 2083 del Codice Civile
12. **Imprenditore agricolo (IA).** Figura imprenditoriale che esercita l'attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse, così come previsto dall'art. 2135 del Codice Civile.
13. **Imprenditore Agricoltore Professionale (IAP).** Tale figura è stata definita mediante l'approvazione del Decreto Legislativo n. 99 del 29 marzo 2004, così come modificato dal Decreto Legislativo n. 101 del 27 maggio 2005.

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

1. La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell'osservanza delle previsioni del PUG, nonché conformemente agli art.3.1.3, 4.1.1. e 4.1.2 dell'Atto di coordinamento tecnico di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, secondo quanto disposto dalla L.R.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.
2. Gli interventi relativi a fabbricati produttivi agricoli definiti di rilevante impatto ambientale o territoriale, elencati al seguente art.6.3, devono essere accompagnati dall'approvazione di un programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA).
3. Gli interventi edilizi sui fabbricati produttivi agricoli che, non risultando di rilevante impatto ambientale o territoriale, risultano attuabili per intervento edilizio diretto, nonché gli interventi sui fabbricati abitativi sono elencati agli articoli 6.4 e seguenti;
4. Gli interventi di cui al comma 2, nonché gli interventi sui fabbricati abitativi di cui al comma 3 sono altresì soggetti alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato. Tale strumento è finalizzato ad assicurare la coerenza dell'intervento rispetto alla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, nonché la sua partecipazione al raggiungimento dei target e delle prestazioni di cui al capitolo 6.2 della Valsat.
5. Ad integrazione di quanto previsto dalla Relazione del PRA prevista dell'Atto di coordinamento tecnico di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713, la domanda di permesso di costruire di cui al comma 4 deve essere accompagnata:
 - da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo;
 - da un progetto di sistemazione e integrazione della vegetazione arborea al contorno coerente con lo studio suddetto, finalizzato in particolare ad integrare i nuovi insediamenti nel contesto ecologico-paesaggistico.

Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto che ne evidenzi le simulazioni visive dell'inserimento dei volumi nel paesaggio e idonea rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione e degli accorgimenti di mitigazione visiva proposti.

Art. 6.3. Interventi di NC relativi a fabbricati produttivi agricoli soggetti a presentazione di un programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA)

1. In coerenza con i contenuti del PTPR (così come recepito dal PCTP di Reggio Emilia) e delle analisi derivanti dal quadro conoscitivo diagnostico del PUG, risultano da assoggettare alla presentazione di PRA tutti gli interventi di realizzazione di nuovi fabbricati produttivi agricoli.
2. Coerentemente con quanto previsto dall'Atto di coordinamento tecnico di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713, vengono definiti di rilevante impatto ambientale o territoriale e dovranno essere quindi necessariamente accompagnati dall'approvazione di un programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), tutti gli interventi di ampliamento eccedenti le casistiche riportate al capitolo 6.4 e seguenti.
3. Viene inoltre richiesta la predisposizione di un Piano di ammodernamento di azienda agricola (PRA) quando i terreni necessari, ai fini del computo della edificabilità, ricadano in comuni diversi. In tal caso la documentazione dovrà essere inviata, per estratto, anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

Art. 6.4 - Disposizioni per gli interventi di NC relativi a fabbricati produttivi agricoli non soggetti a PRA e ai fabbricati abitativi

1. Le possibilità di NC in ampliamento di edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, f1, f2, f3 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria (UF), e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
2. L'unità fondiaria (UF) può essere costituita da terreni con contratti di proprietà e/o affitto di durata residua almeno decennale, o con altri diritti di godimento (usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali o ogni altra forma contrattuale) di durata minima residua quinquennale. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate che evidenzia l'accettazione da parte del proprietario.
3. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato con titolo abilitativo rilasciato dopo la data di adozione della variante n.51 al PRG di adeguamento al PTCP relativamente alle zone agricole (28/12/2017), è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
4. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per altri interventi solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
5. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e resterà documentato presso il Comune, a cura del SUE.
6. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in ambito agricolo, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola a partire dalla data del 28/12/2017 e fino al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
 - lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data del 28/12/2017 in termini di terreni ed edifici;
 - le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, e relativi terreni asserviti;
 - la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SA legittimamente in essere.
7. Gli interventi di ampliamento dovranno privilegiare una localizzazione retrostante agli edifici preesistenti rispetto alla visuale dalla strada pubblica, e in particolare va salvaguardata la visuale dalle strade verso gli edifici soggetti a tutela;

8. Gli interventi su edifici ad uso allevamento (uso e2) dovranno rispettare una distanza minima di m. 150 dal perimetro del territorio urbanizzato di aree urbane residenziali, di m. 20 dagli edifici abitativi della medesima azienda agricola, e di m. 50 dagli edifici abitativi non facenti parte dell'azienda;
9. Le formazioni vegetali da utilizzare per l'inserimento paesaggistico devono privilegiare strutture composte da alberi di diverso ordine di grandezza e componente arbustiva, plurispecifiche e plurifilari, in cui vi sia una equilibrata compenetrazione tra le alberature miste di prima e seconda grandezza e gli arbusti, disposte a macchia o isolati. Tali formazioni potranno essere continue o frammentate sulla base della necessità di valorizzazione del contesto paesaggistico (es: mantenimento di coni visuali). La vegetazione va localizzata comunque in modo da mitigare la percezione delle volumetrie di maggior impatto.

Art. 6.5 - Interventi di NC per uso a1: fabbricato abitativo

1. La presentazione della richiesta di nuova costruzione relativa ad edifici residenziali agricoli può essere avanzata esclusivamente da imprenditori agricoli professionali e deve avvenire ai sensi degli artt. 17 e ss della LR 15/2013, in conformità con la Modulistica Edilizia Unificata definita con deliberazione della Giunta Regionale 20.06.2017 n. 922 e successivi aggiornamenti. Quando ricorre il caso di unità fondiari agricole alle quali siano già asserviti edifici agricoli con originaria funzione abitativa che siano stati oggetto di riuso per funzioni diverse da quelle agricole si applicano le limitazioni di cui all'art. 36, comma 7, della LR 24/2017.
2. La richiesta di cui al comma 1, deve essere accompagnata da Relazione tecnica finalizzata a dimostrare l'effettiva esigenza dell'intervento ai sensi dell'art. 36 della L.R. 24/2017 e dell'Atto di coordinamento tecnico di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713.
3. Interventi di nuova costruzione (NC) a fini abitativi:
 - non sono ammissibili all'interno delle aree di tutela e valorizzazione naturalistica;
 - non sono ammissibili qualora all'interno dell'unità aziendale ricadano manufatti riutilizzabili per usi abitativi;
 - sono ammissibili solo nelle unità aziendali già provviste di edificio abitativo o che presentino, comunque un nucleo di edifici già presente alla data di approvazione del PUG.
4. Gli interventi di nuova costruzione (NC) a fini abitativi sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
 - SC massima edificabile = 150 mq. + 20 mq per ogni ettaro superiore al quinto, fino ad un massimo di 300 mq.
 - H max = 7,50 m
 - L'intervento deve escludere la realizzazione di doppi volumi interni, perché ritenuti non consoni alla tradizione rurale locale e ogni unità residenziale dovrà prevedere una SA pari almeno al 30% della SC complessiva.
 - SF minima dell'unità aziendale: 15 ettari, nel caso in cui l'unità aziendale risulti sprovvista di edificio abitativo.
6. La SC edificabile si intende comprensiva:
 - di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
 - di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.
7. La SC può essere distribuita in più alloggi, entro un massimo di tre, in ampliamento o in adiacenza all'eventuale edificio abitativo già presente all'interno dell'unità agricola, senza superare il numero di due corpi di fabbrica per ogni unità agricola.
È ammessa la distribuzione della SC abitativa in più corpi di fabbrica:
 - senza incrementare il numero, nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo;

- nel caso che l'unità agricola comprenda due soli edifici abitativi, tutelati, nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SC abitativa consentita;
 - nel caso che l'unità agricola comprenda due soli edifici abitativi ricadenti all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto o ricadente a una distanza minore di 15 metri da un edificio che ospita un allevamento zootecnico in attività,
 - nel caso che venga ricavata superficie abitativa dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.
8. In caso di assenza di edificio abitativo l'intervento dovrà avvenire in adiacenza al nucleo di edifici già presente alla data di approvazione del PUG.
- È ammessa una diversa localizzazione, comunque in prossimità del nucleo, laddove lo stesso ricada in un'area di inedificabilità in ragione di vincoli o tutele e si localizzi a distanze non compatibili con le attuali norme in tema di igiene e sicurezza degli allevamenti.
9. Laddove l'intervento non si configuri come ampliamento di un edificio esistente, ma come realizzazione di un nuovo edificio, la domanda di permesso di costruire convenzionato deve essere accompagnata, ad integrazione di quanto già previsto dall'Atto di coordinamento tecnico di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713:
- da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo;
 - da un progetto di sistemazione e integrazione della vegetazione arborea, finalizzato in particolare ad integrare i nuovi insediamenti nel contesto ecologico-paesaggistico.
10. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente le simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e la rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione e degli accorgimenti di mitigazione visiva proposti e sarà assoggettata, sulla base del Regolamento Edilizio, a valutazione della CQAP **qualora l'intervento riguarda "aree di tutela e valorizzazione paesaggistica"**.

Art. 6.6 - Interventi di NC per uso f1: fabbricati produttivi

1. Sono ammessi per intervento diretto, senza la presentazione del PRA, gli interventi di NC in ampliamento di fabbricati produttivi ad esclusione delle serre fisse, che rientrano nei seguenti limiti, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata da un imprenditore agricolo professionale:
- SF minima dell'unità agricola: 5 ettari;
 - SC edificabile (comprensivi della SC ad uso f1 già esistente nell'azienda) in rapporto alla superficie fondiaria = 30 mq/ha per i primi 10 ha + 15 mq/ha per gli ettari oltre il 10°;
 - NP max = 8,50 m.
 - SCO max aggiuntava < 20% SCO esistente, qualora l'intervento interessi un fabbricato isolato (ossia non ricadente all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso).
- Gli interventi di demolizione ricostruzione senza incremento della SC sono ammessi per intervento diretto anche nel caso di superamento dei parametri di SC suddetti.
2. Non è ammessa per intervento diretto, senza presentazione di un PRA, la costruzione di nuove serre fisse, ma solo la realizzazione di protezioni delle colture di durata stagionale, ossia e destinate ad essere completamente rimosse una volta completata la funzione stagionale. Tali protezioni, o "tunnel", devono avere un'altezza massima al colmo di m. 3,50.
3. Gli interventi di cui al comma 1 e 2 non sono ammissibili all'interno dell'area di tutela e valorizzazione naturalistica.
4. In aggiunta a quanto previsto ai commi precedenti, ai fini di rispondere ad esigenze temporanee di copertura di prodotti agricoli, è ammissibile la costruzione di manufatti leggeri (coperture a telone) entro i limiti temporali consentiti per l'attività edilizia libera (art. 7 comma 1 della L.R. 15/2013).

Art.6.7 - Interventi di NC, per uso f2 (allevamenti produttivi)

1. Sono ammessi per intervento diretto, senza la presentazione del PRA, gli interventi di NC che rientrano nei seguenti limiti, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata da un imprenditore agricolo professionale, in relazione ad allevamenti in attività:
 - interventi di ampliamento o nuova costruzione di edifici, ovvero di realizzazione di manufatti diversi, in quanto necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività ma non comportanti incremento dei capi allevabili e a condizione che tali interventi siano realizzati all'interno del centro aziendale.
 - SCO max aggiuntava < 20% SCO esistente, qualora l'intervento interessi un fabbricato isolato (ossia non ricadente all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso).
2. Gli interventi di cui al presente articolo non sono ammissibili all'interno dell'area di tutela e valorizzazione naturalistica.
3. Non è ammessa la realizzazione di nuovi lagoni di accumulo per i liquami zootecnici rispetto a quelli legittimamente in essere alla data del 31/12/2015;

Art. 6.8 - Interventi di NC per uso f3: Attività di manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione di prodotti agricoli

1. Sono ammessi per intervento diretto, senza la presentazione del PRA, gli interventi di NC che rientrano nei seguenti limiti, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata da un imprenditore agricolo professionale:
 - interventi di realizzazione di impianti e di manufatti diversi non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
2. Gli interventi di cui al presente articolo non sono ammissibili all'interno dell'area di tutela e valorizzazione naturalistica

Art. 6.9 – Ospitalità rurale e attività agrituristica

1. Nelle unità agricole la realizzazione di attrezzature e servizi per l'agriturismo è ammessa attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti, nonché attraverso quanto consentito ai sensi dei precedenti articoli 5.7 e 5.9

SIGLE DEI TIPI D'USO

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

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1.** Residenza
- a2.** Residenza collettiva (non turistica)

B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

- b1.** Alberghi
- b2.** Attività ricettive extra-alberghiere
- b3.** Campeggi e villaggi turistici
- b4.** Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence)
- b5.** Pubblici esercizi

C) FUNZIONI PRODUTTIVE

- c1.** Attività manifatturiere
- c2.** Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano
- c3.** Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci
- c4.** Impianti per la produzione e commercializzazione di energia
- c5.** Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- c6.** Artigianato dei servizi ai veicoli
- c7.** Attività estrattive

D) FUNZIONI DIREZIONALI

- d1.** Attività terziarie diffuse
- d2.** Attività terziarie specializzate
- d3.** Attività culturali, sportive, formative, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- d4.** Attività culturali, sportive, formative, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo ad elevato impatto
- d5.** Attività di istruzione di base
- d6.** Attività di istruzione superiore
- d7.** Attività di tipo religioso
- d8.** Servizi della pubblica amministrazione

E) FUNZIONI COMMERCIALI

- e1.** Esercizi commerciali di vicinato
- e2.** Medio-piccole strutture di vendita
 - e2.a - del settore alimentare o misto;
 - e2.n - del settore non alimentare.
- e3.** Medio-grandi strutture di vendita
 - e3.a - del settore alimentare o misto;
 - e3.n - del settore non alimentare.

- e4** Grandi strutture di vendita
 - e4.a - del settore alimentare o misto;
 - e4.n - del settore non alimentare.
- e5** Attività commerciali all'ingrosso
- e6** Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- e7** Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

F) FUNZIONI RURALI

- f1** Attività di tipo agricolo e forestale
- f2** Attività di tipo zootecnico
- f3** Attività di manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione di prodotti agricoli, aziendale o interaziendale
- f4** Ricovero di animali d'affezione
- f5** Servizi di giardinaggio
- f6** Ospitalità rurale e attività agrituristica

G) INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- g1** Mobilità
- g2** Parcheggi pubblici o a uso pubblico
- g3** Attività di parcheggio con fini di lucro
- g4** Aree a verde e a parco
- g5** Reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere.
- g6** Impianti per l'ambiente
- g7** Cimiteri
- g8** Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti
- g9** Opere ambientali
- g10** Attrezzature per la Difesa Nazionale