

COMUNE DI MOLINELLA  
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

# PIANO URBANISTICO GENERALE

LEGGE REGIONALE N.24 DEL 21.12.2017

PARTE III

## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

**ELABORATO:**

**DID.NTA – Disciplina degli interventi diretti**

COPI A CONFORMITÀ AI SENSI DELL'ART. 23, COMMA 1 DEL  
DECRETO LEGISLATIVO N. 82/2005 DELL'ORIGINALE  
SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE E MEMORIZZATO  
SU BANCA DATI DEL COMUNE DI MOLINELLA (BO).



Comune  
di Molinella  
Città Metropolitana di Bologna



PUG ASSUNTO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_  
PUG ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_  
PUG APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

VINCOLI

PUG – STRUTTURA E ATTUAZIONE DEL PIANO

PUG – STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

PUG – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

VALSAT

---

**SINDACO**

DARIO MANTOVANI

**SEGRETARIO GENERALE**

DOTT. DANILO FRICANO

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

ING. ANGELA MICELI

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE**

DOTT. DANILO FRICANO

**UFFICIO DI PIANO**

ING. ANGELA MICELI  
GEOM. UMBERTO LULINI  
ING. CHIARA MARSIGLI  
GEOM. NICOLA MORELLI  
ING. MICHELA BIGONI  
GEOM. GREGGIO NADIA  
DOTT. SA ROBERTA BONORA  
DOTT. ALESSANDRO PORCU  
DOTT. SA LAURA MORELLI  
SIG. RA ANGELA MAESTRI  
SIG. RA EMANUELA BRUNELLI

**GRUPPO DI LAVORO**

ARCH. CARLO SANTACROCE  
[Progettista responsabile]  
DOTT. FILIPPO DE VIGILI  
ARCH. CHIARA BIAGI  
DOTT. FOR. GIOVANNI TRENTANOVI  
DOTT. GEOL. SAMUEL SANGIORGI  
DOTT. GEOL. MARCO SANTI BORTOLOTTI  
Elaborazione Grafica a cura di Ambito.srl – [www.ambito.it](http://www.ambito.it)



PIANO URBANISTICO GENERALE  
Legge Regionale n.24 del 21.12.2017  
Comune di Molinella





## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI .....  | 8  |
| Art. 1.1.- Natura, oggetto ed efficacia della presente normativa .....  | 8  |
| Art. 1.2 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme .....  | 8  |
| Art.1.3 - Lettura delle simbologie grafiche .....   | 8  |
| Art. 1.4 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi .....   | 8  |
| Art. 1.5 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie .....  | 9  |
| Art. 1.6. - Definizioni degli usi urbanistici .....   | 10 |
| Art. 1.7 - Uso esistente .....  | 14 |
| Art. 1.8 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal PUG e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 .....   | 14 |
| Titolo II – DISPOSIZIONI PER LA QUALIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....   | 16 |
| Art. 2.1 – Obiettivi per il potenziamento e la riqualificazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici .....                                   | 16 |
| Art. 2.2 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....   | 16 |
| Art. 2.3 – Aree per attrezzature e spazi collettivi .....   | 17 |
| Art. 2.4 – Dotazioni ecologiche e ambientali.....   | 19 |
| Art. 2.5 – Articolazione dei parcheggi.....   | 19 |
| Art. 2.6 – Requisiti tipologici dei parcheggi .....   | 20 |
| Art. 2.7 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (PE).....  | 21 |
| Art. 2.8 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi (STANDARD URBANISTICI – PU e U) - Quantità di dotazioni ..... | 24 |
| Art. 2.9 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione .....                      | 26 |
| Art. 2.10 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione .....   | 27 |
| Art. 2.11 –Infrastrutture per la mobilità.....  | 28 |
| Art. 2.12 - Impianti di distribuzione dei carburanti .....  | 28 |
| Art. 2.13 - Cimiteri .....  | 29 |
| Titolo III – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'IDENTITA' STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE .....   | 31 |
| Art. 3.1 – Disposizioni generali .....  | 31 |
| Art.3.2 – Definizione di unità di intervento e principi per gli interventi nel centro storico. superfetazioni, corte colonica, corte colonica integra .....             | 31 |
| Art. 3.3- insediamenti urbani del centro storico e unità edilizie sparse di interesse storico culturale ambientale: criteri generali di intervento .....                | 32 |
| Art. 3.4 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento .....   | 34 |
| Art. 3.5– Destinazioni d'uso e classificazione tipologica per il centro storico.....  | 39 |
| Art. 3.6 - Particolari prescrizioni esecutive degli interventi .....  | 40 |
| Art. 3.7 – Modalità di attuazione degli interventi e deroghe .....  | 46 |
| Art. 3.9 – Criteri morfo-tipologici per gli interventi edilizi in zona agricola .....   | 47 |

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

|  |    |
|--|----|
| Art.3.10 – Definizione e finalità .....  | 48 |
| Art.3.11 - Elaborati di riferimento .....  | 48 |
| Art.3.12 - Riduzione del rischio sismico: disposizioni generali ai fini pianificatori .....  | 49 |
| Art.3.13 - Riduzione del rischio sismico: disposizioni generali ai fini progettuali .....  | 50 |
| Art.3.14 - Disposizioni relative all'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) .....   | 51 |
| Titolo IV – DISPOSIZIONI PER DELLA RIGENERAZIONE DEI TESSUTI URBANIZZATI .....   | 52 |
| Art. 4.1 - Articolazione e obiettivi per il territorio urbanizzato .....   | 52 |
| Art. 4.2 – Interventi edilizi finalizzati alla conservazione e alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente .....   | 53 |
| Art. 4.3 – Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti ricadenti nelle porzioni R1.....   | 54 |
| Art. 4.4 – Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti ricadenti nelle porzioni R2.....   | 58 |
| Art. 4.5 – Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti ricadenti nelle porzioni P1.....   | 61 |
| Art. 4.6 – Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti ricadenti nelle porzioni P2.....   | 64 |
| Art. 4.7 – Disciplina edilizia dei tessuti ricadenti nelle porzioni P3 .....   | 67 |
| Art. 4.8 – Condizioni di sostenibilità per l'attivazione degli incentivi urbanistici in base alle caratteristiche del contesto .....   | 69 |
| Art. 4.9 – Disposizioni specifiche per gli interventi riguardanti le porzioni RU .....   | 69 |
| Art. 4.10 – Interventi edilizi ammessi nelle porzioni PU.....  | 78 |
| Art. 4.11 – Concorso dei soggetti attuatori alla realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione .....  | 78 |
| Titolo V – TERRITORIO RURALE: DISPOSIZIONI GENERALI.....   | 79 |
| Art. 5.1 – Obiettivi per la salvaguardia e la valorizzazione del territorio rurale e sua articolazione... ..   | 79 |
| Art. 5.2 – Interventi previsti.....  | 80 |
| Art. 5.3 - Edifici incongrui in territorio rurale .....  | 80 |
| Art. 5.4 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela .....   | 81 |
| Art. 5.5 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati .....  | 83 |
| Art. 5.6 – Edificato sparso o discontinuo .....  | 86 |
| Art. 5.7 – Interventi per il consolidamento, il potenziamento e l'insediamento di funzioni non rurali ammissibili in ambito rurale .....   | 87 |
| Art. 5.8 – Interventi sugli edifici adibiti all'esercizio d'impresa isolati in ambito rurale .....   | 88 |
| Art. 5.9 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali.....   | 88 |
| Art. 5.10 - Impianti di produzione di energia (c4) .....   | 89 |
| 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)..... | 89 |
| Art. 5.12 - Interventi di movimento di terra, realizzazione di invasi idrici e modifica morfologica dei corpi idrici .....   | 90 |

|  |            |
|--|------------|
| Art.5.13 - Strade private e piazzali in territorio rurale .....  | 90         |
| <b>Titolo VI – TERRITORIO RURALE: DISPOSIZIONI SPECIFICHE IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE.....</b>   | <b>91</b>  |
| Art. 6.1 – Definizioni preliminari.....  | 91         |
| Art. 6.2 - Disposizioni generali .....   | 92         |
| Art. 6.3 - Interventi edilizi soggetti a presentazione di un programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA).....   | 93         |
| Art. 6.4 - Interventi di NC per uso f1 "Fabbricati per la conservazione dei prodotti agricoli e per la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento" .....   | 95         |
| Art. 6.5 - Interventi di NC per uso f4 "Cantine vinicole" .....  | 96         |
| Art. 6.6 - Interventi di NC per uso f5 "Fabbricati destinati alla protezione delle piante, come serre fisse aziendali (per colture vegetali correlate allo sfruttamento del terreno agricolo dell'azienda)" ...                | 97         |
| Art. 6.7 - Interventi di NC per uso f2 "Fabbricati destinati all'allevamento e al ricovero degli animali"98  |            |
| Art. 6.8 - Interventi di NC per uso f3 "Fabbricati destinati alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione di prodotti agricoli o servizi tecnici, aziendale o interaziendale" ..... | 100        |
| Art. 6.7 – Interventi per altri usi .....  | 101        |
| Art. 6.8 – Disposizioni specifiche per gli interventi connessi alla realizzazione o ampliamento della residenza aziendale (usi abitativi - a1) .....   | 101        |
| <b>SIGLE DEI TIPI D'USO.....</b>   | <b>103</b> |

## 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 Molinella 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 i 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 Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio 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 - 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.1.3 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie geometriche del PUG, le dimensioni sono da rilevare di norma con procedura digitale; solo qualora siano rilevate manualmente, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. La definizione della superficie delle aree interessate dagli interventi edilizi sono comunque quelle derivanti dalla misurazione strumentale certificata da tecnico abilitato.
2. Le cartografie dello strumento urbanistico costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie dello strumento urbanistico non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

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

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

- 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 titoli abilitativi per opere edilizie divenute efficaci anteriormente alla data di adozione del PUG, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge. Il PUG non si applica inoltre alle varianti non essenziali ai titoli abilitativi divenuti efficaci in data antecedente alla sua adozione.
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 PSC 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

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

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 e secondo le modalità previste 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 4 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 del contributo di costruzione.
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.28 della L.R. 15/2013, 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 e Attività ricettive extra-alberghiere**, comprende gli alberghi (come definiti dalla legislazione in materia) e le attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa). Possono comprendere sale per convegni, attrezzature sportive e ricreative complementari.

b2. **Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.

b3. **Residenze turistico-alberghiere** (hotel-residence), come definite dalla legislazione in materia.

b4. **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.<sup>1</sup>

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.

---

<sup>1</sup> 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

**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 ospitanti sedi direzionali e gestionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, altre attività assimilabili.
- d3. Attività culturali, sportive, 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.  
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, 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 <sup>2</sup>;
  - e2.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- e.3 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:

---

<sup>2</sup> 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.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

- e3.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto <sup>3</sup>;
  - e3.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- e4. **Grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2500 mq. Si distinguono in:
- e4.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - e4.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- 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.
- e8. **Sale giochi, sale per scommesse, bingo** ed altre attività autorizzate con licenza art. 88 TULPS.

**F) FUNZIONI RURALI**

- f1. **Fabbricati per la conservazione dei prodotti agricoli e fabbricati per la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento.** 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. **Fabbricati destinati all'allevamento e al ricovero degli animali.** Comprende edifici, impianti e aree funzionali all'attività di allevamento zootecnico, al ricovero degli animali nonché a servizio dell'apicoltura. Comprende l'insieme delle opere e dei manufatti necessari per la raccolta e lo stoccaggio di deiezioni liquide e solide di provenienza animale.
- f3. **Fabbricati destinati alla 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. **Cantine vinicole.**
- f5. **Fabbricati destinati alla protezione delle piante, come serre fisse aziendali (per colture vegetali correlate allo sfruttamento del terreno agricolo dell'azienda).**
- f6. **Ospitalità rurale e attività agrituristica** di cui alla legislazione in materia.
- f7. **Foresterie per lavoratori stagionali e locali a uso uffici dell'azienda agricola.**
- f8. **Ricovero di animali d'affezione.** Comprende inoltre le attività di custodia di animali e cliniche veterinarie.
- f9. **Servizi di giardinaggio.** Comprende le attività di manutenzione del verde pubblico e privato.

**G) INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

---

<sup>3</sup> 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.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

- 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 di cui al D.Lgs. 152/2006: 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 rinaturalizzazione, 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 indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
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 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal PUG e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**

1. Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali che facciano riferimento alle zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la corrispondenza fra queste e gli ambiti e sub-ambiti definiti dal PUG viene stabilita come segue:

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

| Ambiti, o porzioni di ambiti, del PUG | Zone omogenee D.M. 2/04/1968 |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Centro Storico e nuclei storici       | A                            |
| Zone R                                | B                            |
| Zone RU.D                             | B                            |
| Zone RU.S                             | B                            |
| Zone PU                               | B                            |
| Zone R.L.                             | B                            |
| Zone P                                | B                            |
| Ambiti rurali                         | E                            |
| Edificato sparso o discontinuo        | B                            |
| Attrezzature e spazi collettivi       | F                            |

2. Le Zone C e D, in quanto trasformazioni di aree inedificate, non sono oggetto della presente Disciplina degli interventi, ma dovranno eventualmente trovare attuazione, previa presentazione di Accordo Operativo, secondo gli indirizzi e i condizionamenti definiti dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale.

## Titolo II – DISPOSIZIONI PER LA QUALIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

### 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 diagnostiche predisposte dal Piano, 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 conto anche 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.<sup>4</sup>

### 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)<sup>5</sup>:
  - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi e attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana.

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.

---

<sup>4</sup> "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."

<sup>5</sup> Atto di coordinamento sulle dotazioni territoriali art.9 L.R.24/2017 – Articolo 2 "Articolazione delle dotazioni territoriali"

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

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.
3. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto. Qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o qualora 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, di telecomunicazioni e di gas ove la zona sia metanizzata.
4. 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; in alternativa, qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o qualora 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.
5. Qualora le opere di cui ai commi 3 e 4 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 all'adeguamento delle medesime preliminarmente 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<sup>6</sup>:
  - 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;

---

<sup>6</sup> Atto di coordinamento sulle dotazioni territoriali art.9 L.R.24/2017 – Articolo 2 "Articolazione delle dotazioni territoriali"

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

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 del seguente Art 2.8, 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. **Identificazione delle zone**

La Tavola 'DID.TAV.1.n - Tavola degli interventi diretti' del PUG identifica le zone in cui si articolano le aree per attrezzature e spazi collettivi presenti sul territorio, articolandole in:

- a) Parcheggi pubblici (P);
- b) Attrezzature scolastiche (AS);
- c) Attrezzature culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo (ASC);
- d) Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile (APA);
- e) Attrezzature religiose e per il culto (AR);
- f) Spazi verdi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive (VS).

#### 5. **Usi ammissibili**

Nelle specifiche zone sono previsti i seguenti usi:

- a) g2 (parcheggi pubblici o a uso pubblico); g3 (Attività di parcheggio con fini di lucro);
- b) d5 (attività di istruzione di base); d6 (attività di istruzione superiore);
- c) d3 (Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano); d4 (Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo ad elevato impatto);
- d) d8 (servizi della pubblica amministrazione); g10 (attrezzature per la difesa nazionale).
- e) d7 (Attività di tipo religioso); g7 (cimiteri);
- f) g4 (Aree verdi e a parco).

In tutte le zone, l'uso g1 (mobilità) è ammissibile limitatamente ai percorsi pedonali e ciclabili. 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 b4 (pubblici esercizi).

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

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

#### 7. **Interventi consentiti**

Sono sempre ammessi gli interventi edilizi conservativi (MO, MS, RC, RE). Gli interventi NC, nonché CD nell'ambito degli usi previsti, sono disciplinati nell'ambito del progetto di opera pubblica o di interesse pubblico.

Risultano comunque sempre ammissibili modesti interventi di potenziamento e ampliamento delle attrezzature esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Incremento del 10% del VT esistente;
- UF = 0,1 mq/mq nel caso di aree inedificate.

#### 8. **Prescrizioni particolari**

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

All'interno di aree pubbliche o di uso pubblico, assegnate in gestione, per aggiudicazione di specifico bando o altro atto pubblico, a privati/Enti/Società ufficialmente riconosciute, è ammessa la costruzione e/o ristrutturazione di strutture per l'esercizio di attività complementari all'uso principale previsto all'interno di ogni zona, con le seguenti prescrizioni, che dovranno essere contenute all'interno dello specifico atto di convenzione:

- a) ogni manufatto dovrà essere realizzato o recuperato in materiale non precario;
- b) ogni manufatto dovrà essere verificato se rientrante tra quelli classificati come non rilevanti ai fini della pubblica incolumità indicati nell'allegato alla DGR 687/2011 e s.m.i. e qualora escluso da detto elenco il richiedente dovrà attenersi alle procedure previste dalla L.R. n°19/2008 s.m.i. per le opere pubbliche.
- c) ogni manufatto dovrà essere autorizzato, conformemente alle procedure previste da relativo regolamento per occupazione di spazi pubblici e de hors (autorizzazione quinquennale), con apposito atto deliberato dalla Giunta Comunale;
- d) per quanto attiene il contributo di costruzione di cui all'art. 29 della L.R. n°15/2013 si dispone che tali strutture sono riconducibili a quanto disciplinato alla lettera h) dell'art. 32 della medesima legge e pertanto ogni intervento di NC/RE è esonerato dal versamento di detto contributo;
- e) dovrà risultare specifico impegno da parte dell'utilizzatore alla totale demolizione in forza di esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale e comunque, qualora non diversamente indicato, allo scadere del termine di assegnazione dell'area;
- f) l'Amministrazione potrà eventualmente acquisire i manufatti al patrimonio pubblico alla scadenza del termine dell'assegnazione dell'area.

**Art. 2.4 – Dotazioni ecologiche e ambientali**

1. Le dotazioni ecologico ambientali, le cui finalità sono descritte nella LR 24/2017 art. 21, sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle altre dotazioni territoriali, a perseguire gli obiettivi di transizione ecologica, ad attuare le strategie di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici e a tutela delle persone e dell'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano<sup>7</sup>.
2. Le dotazioni ecologico ambientali forniscono prestazioni integrative finalizzate al perseguimento dello standard di qualità urbana ed ecologico ambientale richiesto.

**Art. 2.5 – Articolazione dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:
  - a) parcheggi pubblici:
    - di urbanizzazione primaria (PU), che fanno parte delle infrastrutture per al urbanizzazione degli insediamenti;
    - di urbanizzazione secondaria (PU/S), che fanno parte delle attrezzature e spazi collettivi;
  - b) parcheggi pertinenziali (PE);
  - 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.

---

<sup>7</sup> Atto di coordinamento sulle dotazioni territoriali art.9 L.R.24/2017 – Articolo 2 “Articolazione delle dotazioni territoriali”

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

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. 2.7 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. Qualora i parcheggi pertinenziali siano di uso comune, ossia 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), questi 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. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 2.7;
  - 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. 2.6 – 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 e in quelli pertinenziali, in caso di nuova realizzazione, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00, quelle di un posto-autocarro non inferiori a m. 3,00 x 10,00, quelle di un auto-articolato non inferiori a m. 3,00 x 18,00. La dimensione dell'autorimessa, in caso di nuova realizzazione, non deve essere inferiore a m. 3,00 x 5,00.
3. I parcheggi per disabili o per i soggetti con ridotte capacità motorie devono essere realizzati secondo le precise indicazioni tecniche e dimensionali contenute nelle vigenti norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Si richiamano le prescrizioni dimensionali e qualitative in merito alla sosta dei veicoli postulate ai sensi della Legge 13/89 s.m.i. e regolamenti attuativi, con riferimento all'art. 11 D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, da ubicare in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso e realizzati in ottemperanza delle prescrizioni tecniche previste dalle vigenti norme in materia.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

5. Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure interrate o anche secondo la tipologia costruttiva del multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio trovano applicazione le normative vigenti per la tutela del suolo e contro l'inquinamento delle falde acquifere e dei corsi d'acqua e quelle relative alla riduzione dell'inquinamento luminoso ed il risparmio energetico per quanto attiene gli impianti di illuminazione esterna.
6. I parcheggi costituiti da più di 5 posti, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi di essenza autoctona, nella dimensione di 1 albero ogni 3 posti auto; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3, separata dagli stalli di stazionamento.
7. Le aree a parcheggio pubblico devono, di norma, essere sistemate a raso. Qualora realizzati in soluzioni multipiano, il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.
8. Nella realizzazione di nuovi parcheggi pubblici devono essere previsti spazi specificamente attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli nella misura minima di un posto bici (2,5 ml x 1,00 ml) ed un posto per il motociclo (2,5 ml x 1,00 ml) ogni dieci posti auto
9. Negli edifici di nuova costruzione i parcheggi pertinenziali (PE) riservati sono costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), o da autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio.
10. Le autorimesse per parcheggi pertinenziali (PE) riservati 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.
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 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (PE)**

1. I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dal seguente comma 10 nei seguenti casi:
  - In tutti gli interventi edilizi di NC;
  - Negli interventi di RE ricostruttiva limitatamente agli interventi ad uso residenziale (con esclusione del Centro Storico);
  - negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari (con esclusione del Centro Storico);
  - negli interventi CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico.

Tali prescrizioni non valgono all'interno dei PUA vigenti, per i quali si fa riferimento alla specifica normativa di piano e alle quantità e alle modalità di calcolo vigenti alla data di adozione del Piano.

2. 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.
3. 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).

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

4. Negli interventi di ampliamento le quantità indicate dal comma 10 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.
5. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma 10, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
6. Qualora l'applicazione del comma 10 determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato per eccesso.
7. 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.
8. 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.
9. Le quantità prescritte nel comma che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.
10. Casistica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali (PE) in relazione agli usi.

a) **a1.** Residenza, **a2.** Residenza collettiva (non turistica)

1 posto auto ogni 50 mq di SU o frazione, assicurando comunque almeno un posto auto per alloggio, di cui uno in autorimessa chiusa o posto coperto (ad esclusione dei monocalci).

b) **b1.** Alberghi e Attività ricettive extra-alberghiere, **b3** Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence), **f6** Ospitalità rurale e attività agrituristica, **f7** Foresterie per lavoratori stagionali e locali a uso uffici dell'azienda agricola

1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SU.

c) **b2** Campeggi e villaggi turistici

Numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

d) **b4** Pubblici esercizi, **c2** Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano, **c5** Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, **c6.** Artigianato dei servizi ai veicoli, **d1** Attività terziarie diffuse, **d3** Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, **d5** Attività di istruzione di base, **d7** Attività di tipo religioso, **e1** Esercizi commerciali di vicinato

1 p.a. ogni 50 mq. di SU.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

e) **c1.** Attività manifatturiere, **c3** Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci **c4** Impianti per la produzione e commercializzazione di energia, **c7** Attività estrattive, **d8** Servizi della pubblica amministrazione, **e5** Attività commerciali all'ingrosso, **e6** Distribuzione carburanti per uso autotrazione **f1.** Fabbricati per la conservazione dei prodotti agricoli e fabbricati per la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento, **f2.** Fabbricati destinati all'allevamento e al ricovero degli animali, **f3.** Fabbricati destinati alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione di prodotti agricoli o servizi tecnici, aziendale o interaziendale, **f4.** Cantine vinicole, **f5.** Fabbricati destinati alla protezione delle piante, come serre fisse aziendali (per colture vegetali correlate allo sfruttamento del terreno agricolo dell'azienda), **f8.** Ricovero di animali d'affezione, **f9.** Servizi di giardinaggio.

1 posto auto ogni 130 mq di SU; una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

f) **d2** Attività terziarie specializzate, **d6** Attività di istruzione superiore

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.

g) **d4** Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo ad elevato impatto, **e8** Sale giochi, sale per scommesse, bingo

Il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 25 mq. di SU;
- 1 p.a. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 p.a. ogni 100 mq. di SF

h) **e2** Medio-piccole strutture di vendita, **e3** Medio-grandi strutture di vendita, **e4** Grandi strutture di vendita

I valori minimi sono definiti come segue<sup>8</sup> :

| 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         |

<sup>8</sup> 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.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

|                  |             |             |
|------------------|-------------|-------------|
| 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.

11. Per gli usi **e7, g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7, g8, g9, g10** non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

**Art. 2.8 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi (STANDARD URBANISTICI – PU e U) - Quantità di dotazioni**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC e fatte salve norme specifiche contenute in PUA o Accordi Operativi che prescrivano quantità diverse, 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 di urbanizzazione primaria "PU"**, 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.

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 PU oltre a quanto previsto nel PUA.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree PU e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di nuova costruzione o di ampliamento, (con esclusione 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:

a) Attività residenziali: usi **a1**. Residenza, **a2**. Residenza collettiva (non turistica)

PU = 13 mq

b) Attività e servizi complementari alla residenza: usi **b4** Pubblici esercizi, **c2** Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano, **c5** Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, **c6**. Artigianato dei servizi ai veicoli, **d1** Attività terziarie diffuse, **d3** Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, **e1** Esercizi commerciali di vicinato

PU = 20 mq

Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

c) Attività direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili: usi **b1**. Alberghi e Attività ricettive extra-alberghiere, **b2** Campeggi e villaggi turistici, **b3** Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence), **d2** Attività terziarie specializzate, nonché **d4** Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo ad elevato impatto e **d6** Attività di istruzione superiore (questi due usi solo nel caso di attività private), **e2** Medio-piccole strutture di vendita, **e3** Medio-grandi strutture di vendita, **e3** Medio-grandi strutture di vendita, **e4** Grandi strutture di vendita, **e8** Sale giochi, sale per scommesse, bingo

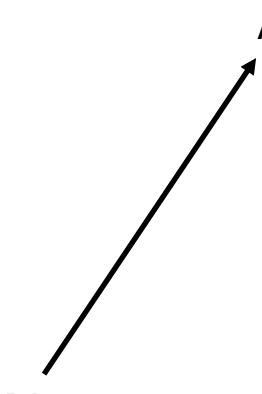
PU + U = 100 mq, di cui PU non meno di 40 mq

d) Attività di tipo produttivo: usi **c1**. Attività manifatturiere, **c3** Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci **c4** Impianti per la produzione e commercializzazione di energia, **e5** Attività commerciali all'ingrosso

PU = 10 mq.

Per gli usi c7, d4 (se di natura pubblica), d5, d6 (se di natura pubblica), d7, d8, e6, e7 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' 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:

|   |   |  |                |   |
|---|---|--|----------------|---|
|  <p><b>DA</b></p>                | a1, a2, b4, c2, c5, c6, d1, d3, d5, d7, e1, f6 e f7 | 'b1, b2, b3, d2, d4 e d6 solo nel caso di attività private, e2, e3, e4, e8 | c1, c3, c4, e5 | c7, d8, e6, e tutti gli usi "f" (escluso f6 e f7) e "g", nonché gli usi d4 e d6 solo nel caso di attività pubbliche |
| a1, a2, b4, c2, c5, c6, d1, d3, d5, d7, e1, f6 e f7   | NO  | SI   | NO             | NO  |
| 'b1, b2, b3, d2, d4 e d6 solo nel caso di attività privata, e2, e3, e4, e8  | NO  | NO   | NO             | NO  |
| c1, c3, c4, e5  | SI  | SI   | NO             | NO  |
| c7, d8, e6, e tutti gli usi "f" (escluso f6 e f7) e "g", nonché gli usi d4 e d6 solo nel caso di attività pubbliche | SI  | SI   | SI             | NO  |

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

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 PU, 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. Negli interventi edilizi nell'ambito di un Accordo Operativo o PUA, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di Accordo Operativo o di PUA, tenendo conto delle specificità del sito e dell'intervento. In via orientativa, e non vincolante, si indicano le seguenti quantità, ogni 100 mq. di SC:
  - per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a1, a2, b4, c2, c5, c6, d1, d3, e1, e8) e per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b1, b2, b3, d2, nonché d4 e d6 questi due usi solo nel caso di attività private, e2, e3, e4): **PU + U = 100 mq.**, di cui PU non meno di 40 mq.;
  - per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c4, e5): **PU + U = 15%** della ST

In sede di Accordo Operativo o PUA viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare.

7. Qualora in un Accordo Operativo o PUA o permesso di costruire convenzionato siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito saranno da considerarsi nulli i titoli abilitativo (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
8. 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. 2.9 - 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, 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, B, C, D (m.100), salvo che siano utilizzate come parcheggi;
  - le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane, salvo che negli ambiti specializzati per attività produttive;
  - le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (salvo che siano utilizzate come parcheggi);

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

- le aree aventi una dimensione minore di 50 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. 2.8 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune precedentemente 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. 2.10 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione**

1. All'interno del territorio urbanizzato come individuato nel PUG, negli interventi diretti non soggetti a convenzione, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione; può essere inoltre convertito nell'onere di realizzare dotazioni ecologiche opere di qualificazione ambientale degli spazi pubblici, per un importo almeno pari a quello della monetizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici PU inferiori o uguale a 200 mq. o a una superficie a verde (U) inferiore a 400 mq., il Responsabile del SUE può prescrivere la monetizzazione, ovvero accogliere la richiesta, se avanzata dal privato.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori la giunta Comunale, su proposta del Responsabile del SUE, può accettare o prescrivere la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, che devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze ovvero l'irrilevanza di tali aree, per l'ubicazione e le caratteristiche, a rispondere a funzioni di pubblico interesse.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - a) nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale, 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 insediamento di attività commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici o di ambiti specializzati per attività produttive, nonché a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso (con o senza opere), alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti, qualora ai sensi dell'art. 2.8 sia prescritta la cessione di aree, si applica di norma la monetizzazione.
6. È sempre prevista la monetizzazione negli interventi attivati ai sensi della L.R. 6 aprile 1998, n. 11 "Recupero abitativo dei sottotetti esistenti";
7. 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.

8. 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. 2.11 –Infrastrutture per la mobilità**

#### **1. Individuazione**

Comprendono gli spazi destinati alla circolazione e alla sosta delle diverse categorie di veicoli, ivi compresi i pedoni.

#### **2. Classificazione della viabilità**

Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, il PUG deve attenersi in via transitoria alla seguente classificazione.

3. Sono strade extraurbane secondarie - Tipo C - i tratti esterni ai centri abitati delle strade classificate dalla pianificazione provinciale e regionale come "rete di base di interesse regionale", "viabilità extraurbana di rilievo provinciale e interprovinciale", "viabilità extraurbana di rilievo intercomunale":

- SP 6 Zenzalino;
- SP5 San Donato;
- SP29 Medicina-S.Antonio di Quaderna.

4. Sono strade urbane di quartiere -Tipo E:

- tutte le strade comunali all'interno dei centri abitati.

5. Sono strade urbane locali - Tipo F:

- tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali esistenti al di fuori dei centri abitati.

#### **6. Requisiti**

I requisiti tipologici e dimensionali minimi delle strade, dei percorsi ciclabili e dei percorsi pedonali sono stabiliti nel Regolamento Edilizio e/o dalla Normativa di settore vigente.

7. **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.

8. **Tipi di intervento ammessi:** tutti.

### **Art. 2.12 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Per gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti (uso e6) si rinvia alla normativa specifica richiamata nell'allegato alla D.G.R.994/2014 Punto E.4 "Impianti di distribuzione del carburante"

#### **2. Modalità di attuazione**

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.

3. Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, limitatamente alle aree agricole della pianura (API) definite 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.

4. 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,

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

- aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004,

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.

**5. Parametri edilizi**

- UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
- H max = 4,00 m. escluse 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.

**6. Usi insediabili**

In aggiunta all'uso e6, negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari: e1, b4, c6, ivi compresi i servizi di lavaggio grassaggio e assistenza ai veicoli. Per l'insieme degli usi e1 e b4 è ammessa una SC max di mq. 200 con superficie di vendita massima per ogni unità commerciale pari a mq 100.

**7. 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.

**8. 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.

**9. 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.

**10. 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.

**Art. 2.13 - Cimiteri**

Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

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 = m. 10,00 per i colombai e H max = m. 5,00 per le tombe di famiglia, salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore.

### **Titolo III – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'IDENTITA' STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE**

#### **Art. 3.1 – Disposizioni generali**

1. La disciplina particolareggiata del PUG per la tutela dei centri storici e degli edifici di interesse storico-architettonici, culturale e testimoniale individuati dal PUG ai sensi dell'art.5 e seguenti della LR24/17 è costituita:
  - dalla tavola 'DID.TAV.2 - Disciplina particolareggiata dei centri storici' del PUG;
  - dalle norme del presente Titolo del PUG;
  - dalla tavola 'VIN.TAV.n – Tavola dei vincoli';
  - dalle schede dell'edificato storico (consultabili al WebSit – Sistema Informativo Territoriale del Comune di Molinella) .
2. Le disposizioni del presente Titolo disciplinano gli interventi effettuabili nel centro storico 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. Per gli edifici soggetti a tutela esterni al centro storico, le disposizioni del presente Titolo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (ambito urbano consolidato, ambito rurale, ecc).
3. Si richiamano inoltre le schedature sulle Tutele storico culturale archeologiche -SA della Scheda dei Vincoli e le relative VIN.TAV.n - Tavola dei vincoli per quanto attiene la disciplina generale di TUTELA DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI.
4. Per gli immobili tutelati a norma del D.Lgs. n. 42/2004 Parte seconda Titolo I°, ed elencati nella Scheda 04SA della Scheda dei Vincoli che qui si intende interamente recepito, si richiamano le misure di conservazione previste dal Dlgs 42/2004.
5. Nel centro storico:
  - è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;
  - 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.
6. 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, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi.

#### **Art.3.2 – Definizione di unità di intervento e principi per gli interventi nel centro storico. superfetazioni, corte colonica, corte colonica integra**

##### **1. Definizioni.**

Per “**UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO**” si intende il complesso dei corpi di fabbrica individuati nella fattispecie dall'edificio, dalla corte e dalla pertinenza, distinguibile da quelli adiacenti, nonché delle aree scoperte ad essi collegate, le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, morfologico, tipologico, ecc.

2. Per il centro storico di Molinella si individuano nella cartografia i perimetri di tutte le “Unità minime d'intervento”. La correzione del perimetro di tali unità ivi individuate è possibile, previo parere della

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, a seguito di presentazione di adeguata e comprovata documentazione e motivazione.

3. Per ogni tipo di intervento edilizio diverso da MO, MS, RS, RE che riguardino esclusivamente opere interne o variazione di destinazione d'uso negli edifici o nelle aree libere facenti parte dell'unità minima d'intervento, è prescritta la presentazione di un titolo edilizio abilitativo che sia condiviso da tutte le proprietà facenti parte della stessa unità minima di intervento.
4. Ogni intervento eseguito sulle singole proprietà non dovrà compromettere in alcun modo l'unitarietà dell'unità minima di intervento e non dovrà in alcun modo modificare le parti comuni o le superfici libere dell'unità minima stessa.
5. Il livello minimo di tali interventi è riferito in questi casi alla suddivisione della proprietà o all'individuazione, all'interno del complesso dell'unità minima, dei singoli corpi di fabbrica, individuabili rispetto a quelli adiacenti attraverso i parametri dell'unità di volume edificato, dell'unità morfologica dell'edificio e delle sue componenti (prospetti, parti comuni) e delle delimitazioni catastali storiche. Gli elaborati di rilievo dovranno comunque, anche in questo caso, essere estesi all'unità minima di intervento.
6. Il progetto relativo al singolo intervento dovrà verificare che le soluzioni progettuali adottate sulla porzione di fabbricato in rapporto all'intera unità minima di intervento, siano rispettose delle finalità e prescrizioni della corrispondente categoria di tutela.
7. Va posta comunque la massima attenzione alla salvaguardia e alla riqualificazione degli spazi liberi interni (cortili, giardini, cavedi, ecc.); a tal fine ogni progetto deve essere accompagnato da adeguato rilievo e da specifiche disposizioni progettuali riguardo alla sistemazione di tali spazi (pavimentazioni, essenze arboree, ecc.).
8. Per **“SUPERFETAZIONE”** si intende ogni manufatto o costruzione in ampliamento all'edificio originario che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità minima di intervento, è privo di valore architettonico, determinando una dequalificazione dell'organismo edilizio in termini igienici (illuminazione e ventilazione dei locali) o in termini di lettura dei caratteri tipologici originari. Le superfetazioni comprendono, quindi, qualsiasi manufatto a carattere precario o comunque non assimilabile nelle strutture ad un edificio di civile abitazione e che occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere. Ad esempio: servizi igienici esterni, realizzazione di vani accessori nelle aree libere del lotto (baracche, tettoie, capannoni) o attraverso la copertura di aree cortilive, e simili. Non sono considerate superfetazioni gli interventi posteriori alla costruzione originale dell'edificio che abbiano dato luogo ad una sua organica ed unitaria trasformazione o ampliamento. Le principali superfetazioni sono individuate nelle schede indicate nella Carta Unica del Territorio/Scheda dei Vincoli
9. Con il termine **“CORTE COLONICA”** si individua il lotto di estensione pari a 20 volte la superficie coperta del fabbricato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia. Nel caso siano presenti più fabbricati, la corte colonica avrà un'estensione pari a 20 volte la superficie coperta del fabbricato maggiore, anche se non oggetto di intervento di ristrutturazione.
10. All'interno delle **“CORTI COLONICHE INTEGRE NELLA LORO CONFIGURAZIONE TIPOLOGICA”**, valgono le limitazioni definite nel testo normativo nella Scheda 07SA della “Scheda dei Vincoli”.

**Art. 3.3- insediamenti urbani del centro storico e unità edilizie sparse di interesse storico culturale ambientale: criteri generali di intervento**

1. Le **UNITÀ EDILIZIE SPARSE DI INTERESSE CULTURALE AMBIENTALE** sono soggette a tutela secondo le categorie desumibili dalle schede indicate nella Carta Unica del Territorio/Scheda dei Vincoli e disciplinate dai disposti di cui all'art. 3.4 “Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento”.

Le **CORTI COLONICHE INTEGRE NELLA LORO CONFIGURAZIONE** non sono edificabili benché ricomprese negli ambiti consolidati, ferme restando le particolari modalità di trasformazione tipologica di cui al seguente comma 5 del presente articolo.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

Oltre agli interventi così definiti, su tali unità edilizie sono sempre ammessi interventi di MO e MS.

2. **ACCESSORI NON VINCOLATI.** I fabbricati di carattere accessorio facenti parte delle unità edilizie soggette a tutela e non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, qualora non siano da demolirsi in quanto superfetazioni incongrue, ovvero recuperabili ai sensi dell'Art. 5.4 ("Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela"), sono assoggettabili agli interventi edilizi previsti al successivo Art. 3.4 punto 4 "Interventi su fabbricati accessori di pertinenza di fabbricati tutelati", che dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati a quelle dei fabbricati con valenza di bene culturale.
3. **MANUFATTI MINORI** Sono soggetti a tutela, da attuarsi mediante interventi che utilizzino gli accorgimenti propri del restauro scientifico (RS), tutti i manufatti minori di interesse storico, ancorché non espressamente individuati nelle Tavole del Carta Unica del Territorio/Scheda dei Vincoli, quali edicole votive, cippi, pozzi, forni, recinzioni, cancelli e relativi pilastri, ecc.
4. Negli edifici individuati nelle Schede indicate nelle Carta Unica del Territorio/Scheda dei Vincoli con classificazione tipologica di "**EDIFICIO ISOLATO PER STALLA/FIENILE**", "**CASELLA**" ed "**EDIFICIO RURALE UNITARIO PER ABITAZIONE E STALLA/FIENILE**", limitatamente, in quest'ultimo caso, alla parte per stalla/fienile, mediante gli interventi indicati nelle medesime schede è comunque consentita, anche in difformità alle disposizioni proprie delle categorie di tutela richiamate, ma nei limiti della sagoma esistente, considerata al netto delle superfetazioni, la formazione di ulteriori solai, tamponamenti perimetrali, aperture e scale interne che ne consentano la complessiva utilizzazione per gli usi ammessi ai seguenti Capi.
5. Tali interventi dovranno salvaguardare la massima leggibilità dell'impianto edilizio originario; in particolare, negli interventi sui fienili dotati dei tradizionali spazi porticati:
  - a) dovrà essere assicurata una significativa conservazione (almeno il 50%) degli spazi porticati al piano terra, pur essendone consentito il trapianamento per la formazione di logge al primo piano e il parziale tamponamento perimetrale, mantenendo comunque la leggibilità delle pilastature;
  - b) il tamponamento dovrà avvenire sull'allineamento interno dei pilastri esistenti, immorsando questi ultimi per non oltre cm 15;
  - c) ogni forma di tamponamento incongrua o precaria deve essere eliminata;
  - d) il limite del tamponamento deve in ogni caso corrispondere con un elemento pilastro esistente.L'intervento di recupero dovrà in tutti i casi comprendere anche la contestuale demolizione sia degli edifici e corpi di fabbrica specificamente sottoposti a tale tipo di intervento nelle Carta Unica del Territorio/Scheda dei Vincoli, sia di altre superfetazioni incongrue, ancorché non individuate in dette schede, nonché la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza (corte).
6. I **CORPI DA DEMOLIRE**, legittimi o legittimati da opportuni titoli abilitativi e di altezza media maggiore a ml. 2,40, potranno essere ricostruiti con materiali idonei al contesto e con la medesima destinazione d'uso, nello spazio a minore intrusione visiva, fuori dal perimetro della corte se individuato e comunque a non meno di ml.10 dal perimetro stesso, eventuali maggiori distanze definite dalla CQAP. Nel caso di **CORTI NON INDIVIDUATE COME INTEGRE** nelle Carta Unica del Territorio/Scheda dei Vincoli, potranno essere ricostruiti a non meno di 10 ml dal fabbricato principale se vincolato.
7. La modalità di ricostruzione di edifici aventi valore storico culturale-ambientale è disciplinata tra gli interventi di RE con la specifica disciplina di cui all'art.3.4, per fabbricati che si trovino all'interno di corti coloniche integre nella loro configurazione tipologica per ciò che attiene l'obbligo di conservazione dell'area di sedime originaria opportunamente documentata.

Qualora per l'edificio non sia qualificato come esistente o preesistente ai sensi dell'art. 1.8, la proprietà dovrà procedere alla sua rimozione con appropriata sistemazione della originaria superficie di sedime.
8. Agli interventi sulle unità edilizie di cui al presente articolo si applicano le particolari disposizioni esecutive di cui all'Art. 3.6 ("Particolari prescrizioni esecutive degli interventi") delle presenti norme.

**Art. 3.4 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento**

1. **CATEGORIE DI TUTELA E TIPI D'INTERVENTO EDILIZIO.** Ferme restando le specifiche possibilità di interventi programmabili a seguito di presentazione di Accordo operativo o Piano unitario di iniziativa pubblica, in coerenza con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, per gli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del PUG, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di Molinella e delle frazioni, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto all'attribuzione alle diverse unità minime di intervento o ai diversi corpi di fabbrica di una determinata categoria e sottocategoria di tutela, determinata sulla base di elementi di qualità specifica forniti da ricerca storica, di qualità morfologica e tipologica e del valore relazionale con il tessuto circostante.

I tipi di intervento effettuabili, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela nei commi che seguono.

2. Nei **NUCLEI STORICI** sugli edifici a cui non sia stata attribuita una specifica categoria di tutela sono ammessi tutti i seguenti tipi di intervento edilizio: MO, MS, RS, RE
3. Le **TIPOLOGIE EDILIZIE** e relative **CATEGORIE DI TUTELA** delle **UNITÀ EDILIZIE SPARSE DI INTERESSE CULTURALE AMBIENTALE** sono indicate sulle schede che si individuano numerate nella Scheda dei Vincoli e identificate con le seguenti sigle:

| <b>UNITÀ EDILIZIE SPARSE DI INTERESSE CULTURALE AMBIENTALE</b> |   |
|--|---|
| <b>TIPOLOGIE EDILIZIE:</b>                                     | <b>V</b> = Ville e palazzi  |
|  | <b>R</b> = Chiese   |
|  | <b>B</b> = Edificio rurale unitario per abitazione e stalla/fienile |
|  | <b>F</b> = Edificio isolato per stalla fienile                      |
|  | <b>C</b> = Edificio rurale di servizio “casella”                    |
|  | <b>A</b> = Accessori agricoli minori                                |
|  | <b>*</b> = Edicole votive   |
| <b>CATEGORIE DI TUTELA:</b>                                    | <b>1</b> = Categoria di tutela <b>A1</b>                            |
|  | <b>2</b> = Categoria di tutela <b>A2</b>                            |
|  | <b>3</b> = Categoria di tutela <b>A3</b>                            |
|  | <b>7</b> = edifici o corpi di fabbrica da demolire                  |

alle quali specificatamente si rinvia per quanto attiene i tipi e le modalità di intervento.

4. Le **TIPOLOGIE EDILIZIE** e relative **CATEGORIE DI TUTELA** del **CENTRO STORICO** sono indicate Tavola ‘DID.TAV.2 - Disciplina particolareggiata dei centri storici’ del PUG e identificate con le seguenti sigle:

| <b>UNITÀ DEL CENTRO STORICO</b> |  |
|---------------------------------|--|
| <b>CATEGORIE DI TUTELA:</b>     | <b>1</b> = Categoria di tutela <b>A1</b> |
|                                 | <b>2</b> = Categoria di tutela <b>A2</b> |
|                                 | <b>3</b> = Categoria di tutela <b>A3</b> |

alle quali specificatamente si rinvia per quanto attiene i tipi e le modalità di intervento.

5. Fatte salve specifiche limitazioni per ogni categoria di intervento, negli edifici del **Centro Storico** e sulle **unità edilizie sparse di interesse culturale ambientale** sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia, anche previa demolizione e ricostruzione non contestuale (cd. ricostruzione differita)

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

- Demolizione limitatamente alle superfetazioni
- Restauro scientifico
- Risanamento delle aree libere

7. La **ristrutturazione con ricostruzione differita** è ammessa solo:

- per gli **edifici tutelati del territorio rurale**, esclusivamente previo deposito di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto ai sensi del successivo comma 11
- per gli **edifici tutelati del centro storico interni al perimetro di cui all'art. 32 co. 7 L.R. n°24/17** di cui al comma seguente.

8. Non sono ammesse modifiche alla sagoma e all'area di sedime negli edifici del Centro Storico, fatto salvo il caso in cui si provveda al recupero dei sottotetti esistenti conformemente ai disposti della L.R. n°11, fatte salve le tipologie di aperture ammesse nelle falde e ogni altra condizione richiamata nella descrizione della categoria di tutela;

9. Non sono ammesse modifiche alla sagoma e all'area di sedime delle unità edilizie sparse di interesse culturale ambientale interne alle corti coloniche integre nella loro configurazione, anche qualora si provveda con interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti;

10. È obbligatoria la conservazione dell'area di sedime delle unità edilizie sparse di interesse culturale ambientale all'interno della corte colonica (Art. 3.2 co.9)

11. Nel territorio rurale la demolizione integrale di edifici aventi valore storico-culturale dichiarati collabenti o fortemente compromessi nella loro integrità strutturale è ammessa previo deposito di idoneo titolo edilizio ai sensi dell'art. 13 co.1 lett. n) L.R. n°15/2013 al quale dovrà essere allegato specifico atto unilaterale d'obbligo (registrato presso la conservatoria dei RR.II.), che ne consenta il successivo ripristino ai sensi di legge. In particolare esso dovrà avvenire conformemente agli elaborati grafici depositati, che ne accertino la consistenza, sulla stessa area di sedime di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica come disciplinato all'art. 3 co.1 DPR 380/2001, e conformemente ai criteri generali di intervento, per quella specifica categoria di vincolo, vigenti alla presentazione del titolo per la demolizione.

12. Sia per gli edifici del Centro Storico sia sulle unità edilizie sparse di interesse culturale ambientale potrà essere altresì consentito il ripristino dell'immobile per unità strutturali funzionalmente autonome, sia all'interno dell'area di sedime sia all'interno delle unità minime di intervento specificatamente perimetrata nella 'DID.TAV.2 - Disciplina particolareggiata dei centri storici', nel rispetto della tipologia edilizia e della consistenza complessiva rappresentata nell'elaborato depositato.

13. **Ambiti di cui all'art. 32 co.7 L.R. n°24/2017: deroghe e modalità di intervento:**

All'interno di questi speciali ambiti del Centro Storico, individuata in 'DID.TAV.2 - Disciplina particolareggiata dei centri storici' sono ammessi i seguenti interventi, previa acquisizione del parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e deposito di istanza qualora richiesto dalla disciplina edilizia vigente:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia, anche previa demolizione e ricostruzione non contestuale (cd. ricostruzione differita)
- Ristrutturazione urbanistica
- Demolizione limitatamente alle superfetazioni
- Restauro scientifico
- Risanamento delle aree libere

fatto salvo il rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

- a) per tutti gli interventi finalizzati all'attuazione di un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente da eseguirsi anche su singoli edifici esistenti:
- è ammessa un'attuazione diretta a mezzo di deposito di istanza di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/2001;
  - è fatto obbligo di acquisire preventivamente il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio da allegare alla richiesta del titolo edilizio abilitativo;
  - è obbligatoria la sottoscrizione di una convenzione al fine di garantire che:
    - i. l'attuazione dell'intervento avvenga nel pieno rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche, culturali e testimoniali dell'Ambito, con particolare attenzione agli aspetti estetici, distributivi, funzionali, morfologici e tipologici, richiamati nelle specifiche categorie di tutela del Centro Storico ed individuati nel progetto;
    - ii. per interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con RICOSTRUZIONE NON CONTESTUALE (cd ricostruzione differita) il soggetto attuatore si impegni alla ricostruzione di edifici crollati o demoliti, ovvero assoggettati ad interventi di demolizione e ricostruzione, conformemente ai tempi e secondo le modalità indicate nel progetto, indicando le penali in caso di inadempimento.
- b) è ammesso l'incremento una tantum della Superficie Complessiva esistente all'interno dell'Unità minima d'intervento, nell'imprescindibile rispetto delle tipologie edilizie del centro storico, nei seguenti limiti anche tra loro cumulabili, e da individuare in un'unica soluzione progettuale:
- incremento massimo di Superficie utile (SU) non ecceda i 100 mq;
  - incremento massimo di Superficie accessoria (Sa) non ecceda i 60 mq;
- c) è ammessa la modifica:
- della sagoma e all'area di sedime, limitatamente alle sole superfetazioni, agli elementi incongrui o agli edifici di nessuna rilevanza documentata come dettagliatamente indicato nella relazione storica allegata al titolo abilitativo, con ricollocazione delle stesse o accorpamento all'interno della corte, nel rispetto delle caratteristiche storiche e degli aspetti estetici, distributivi, funzionali, morfologici e tipologici dell'edificio principale;
  - della sagoma planivolumetrica fatta salva la conservazione dell'area di sedime dell'edificio principale, limitatamente alla necessità di:
  - adeguamento della quota dei solai per l'esclusivo raggiungimento dei requisiti igienico sanitari nel rispetto del DM '75 con possibile allineamento del fronte al fabbricato esistente, qualora sia già stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia; in tal caso si provvederà anche all'allineamento della linea di colmo;
- oppure di
- recupero dei sottotetti esistenti conformemente ai disposti della L.R. n°11/98.
- d) qualora si provveda alla ristrutturazione urbanistica o edilizia, per mezzo di interventi di demolizione e ricostruzione anche di singoli edifici, è obbligatorio il deposito contestualmente al titolo abilitativo, di:
- relazione specialistica storica che individui eventuali superfetazioni, elementi incongrui o edifici di nessuna rilevanza documentata che potranno essere recuperati come superfici accessorie all'interno dell'area in esame;
  - attestazione (anche attraverso sondaggi) che il fabbricato è stato costruito con materiali e tecniche costruttive non consone ad un recupero di carattere conservativo nel rispetto delle attuali normative vigenti in materia di risparmio energetico ed adeguamento sismico;
  - studio e verifica delle condizioni di stabilità del fabbricato, che rilevi gravi e diffusi dissesti statici delle strutture principali, in riferimento alla normativa antisismica e comunque tali da non garantire la gestione del cantiere in termine di sicurezza dei lavoratori.

- e) per interventi che interessano più unità strutturali, è richiesto il deposito di PCC esteso a tutte le proprietà, con apposita convenzione che dettagli le modalità e i tempi di attuazione dell'intervento, conformemente ai disposti del PUG per le specifiche categorie di tutela del Centro Storico.

### 1. CATEGORIA DI TUTELA A1:

1. Riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
- i) Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi che eccedono la MS, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità minima di intervento, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.
- ii) **Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:**
- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, e cioè:
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni, principali e secondari. Sui fronti secondari sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, qualora ne sia documentata la preesistenza;
  - 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 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 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;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).
- iii) Tipi di intervento. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono:
- MO, RS, MS,;
  - D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.
- iv) Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 16 della L.R. n°19/2008 per l'esecuzione di qualsiasi lavoro di natura antisismica in edifici o manufatti di interesse storico-architettonico.

### 2. CATEGORIA DI TUTELA A2

- i) Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:
- a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino degli elementi costitutivi del tipo edilizio, salvaguardia dell'unitarietà del prospetto principale, , ubicazione degli elementi principali, particolari elementi di finitura;

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

- la conservazione degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali, fatta salva la possibilità di ricostruzione dell'edificio originario, nel rispetto della medesima sagoma, al di fuori di fasce di rispetto imposte da norme specifiche, osservando comunque le distanze minime tra edifici e dai confini previste per legge;
  - sono consentite modifiche della altezza interna rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati il cui pregio venga valutato dalla CQAP.
  - il ripristino la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici, nonché dei servizi nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- b) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, ivi compresi i balconi impropriamente aggiunti alla struttura originaria;
- c) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- d) la conservazione dell'area di sedime del fabbricato anche all'interno della corte colonica (Art. 3.2 co.9);
- e) l'utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti; anche ai sensi della L.R. n°11/98 s.m.i. e l'apertura di lucernai a raso;
- f) è vietata la modifica della pendenza e forma del coperto del manto di copertura;
- g) sulle falde del prospetto principale è vietata la realizzazione di terrazzini incassati e di abbaini sopraelevati,
- h) è ammesso l'inserimento di elementi impiantistici volti al recupero dell'energia solare, sulla falda preferibilmente di minor impatto visivo, o adottando tecniche che ne permettano l'integrazione.
- i) per gli edifici rurali a tipologia non abitativa 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;
- ii) Tipi di intervento. I tipi di intervento effettuabili sono: MO; MS; RE; nonché D limitatamente alle superfetazioni.

**3. CATEGORIA DI TUTELA A3**

1. Comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante.
- i) Finalità degli interventi edilizi: L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.
- ii) Tipi di intervento. I tipi di intervento effettuabili sono:
- a) MO, MS, D;
- b) Tutti gli interventi limitatamente a :
- costruzioni interrato,
  - manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni e simili),
  - infrastrutture;
  - impianti (piscina);
2. "recupero e risanamento delle aree libere": comprende le unità fondiari storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.
- i) Finalità degli interventi edilizi: Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano.
- ii) I tipi di intervento effettuabili sono:
- a) RAL.

- b) Laddove non si realizzi l'intervento di RAL, sugli edifici esistenti compresi all'interno delle aree individuate da tale categoria sono consentiti solo MO, MS, D;
- c) Laddove si realizzi l'intervento di RAL, sugli edifici esistenti compresi all'interno delle aree individuate da tale categoria sono consentiti gli interventi edilizi ammessi nella sottocategoria di tutela A2.
- d) Sono ammessi inoltre tutti gli altri interventi limitatamente a: costruzioni interrato, manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni, impianti, etc), infrastrutture.
- e) Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici. Gli edifici urbanisticamente incongrui che ricadono in queste aree storicamente libere, potranno essere oggetto di specifici programmi di demolizione e rilocalizzazione delle relative cubature programmabili in sede di POC. Tali interventi sono tesi a valorizzare gli aspetti urbanistici ed architettonici dell'ambiente anche mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

#### 4. INTERVENTI SUI FABBRICATI ACCESSORI DI PERTINENZA DI FABBRICATI TUTELATI

1. I fabbricati di carattere accessorio presenti nell'unità edilizia e non identificabili, sulla base delle loro caratteristiche edilizie e di formazione storica, come superfetazioni da demolire, si intendono assoggettati alla categoria di tutela attribuita all'intera unità edilizia.
2. I parcheggi pertinenziali PE realizzati a seguito di interventi di recupero di fabbricati vincolati, collocati al di fuori del Centro Storico, potranno essere dotati di copertura impermeabile da realizzarsi con materiali adeguati al contesto nel quale vengono inseriti e dovranno essere posizionati nella zona di minore intrusione visiva, e adeguatamente schermati con siepi e cespugli.

Per la loro realizzazione si fa riferimento alle norme edilizie sulle distanze dai confini di cui al Regolamento Edilizio.

#### **Art. 3.5– Destinazioni d'uso e classificazione tipologica per il centro storico**

1. **DISPOSIZIONI GENERALI.** Nella Tav. 'DID.TAV.2 - Disciplina particolareggiata dei centri storici' del PUG ad ogni Unità minima di intervento (UMI) è attribuita una determinata "Categoria di tutela". I principali elementi costitutivi della tipologia edilizia facente parte dell'UMI sono: l'accesso-androne, la scala, la corte, i corpi secondari, gli elementi di collegamento, gli ambienti interni e la forma del lotto.
2. **DESTINAZIONI D'USO.** 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.
3. Nel centro storico sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
  - a1, a2, b1, b2, b4, b5, c2, c5, d1, d3, d5, d6, d7, d8, e1, e7, nonché tutti gli usi "g".

Sono considerati inoltre compatibili, fino a eventuale cessazioni dell'attività 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):

  - c6, d2, d4, e2.
4. Le unità immobiliari al piano terreno affacciate sugli "assi urbani di valore commerciale" individuati nella Tav. 'DID.TAV.2 - Disciplina particolareggiata dei centri storici', qualora alla data di adozione delle presenti norme siano destinate ad usi b4, d1, e1, e2, possono cambiare l'uso solo da uno all'altro degli usi suddetti, ma non per altri usi. Per tali immobili possono essere previsti interventi di valorizzazione e potenziamento delle attività commerciali attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o Accordi Operativi in coerenza con le indicazioni strategiche del PUG.

5. Per gli edifici di categoria A1, di cui al precedente art. 3.4, 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 l'alterazione 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.

6. **AUTORIMESSE.** Coerentemente ai criteri previsti dalle rispettive categorie di tutela e nel rispetto dei valori tipologici e storico-morfologici, è consentita, nelle UMI, la creazione di adeguati posti auto al servizio delle abitazioni. Tali posti auto debbono preferenzialmente collocarsi nelle aree libere interne.

In ogni caso le autorimesse debbono essere realizzate nel rispetto dei valori del Centro Storico da preservare anche mediante lo studio delle forme, delle aperture e dei materiali (anche dei serramenti) di facciata dell'edificio di appartenenza.

Non è ammessa la trasformazione in autorimesse di vani a piano terra attualmente destinati a esercizi commerciali o pubblici esercizi, nel caso abbiano un affaccio sotto i portici.

Vanno conservati all'uso di autorimessa pertinenziale i locali così utilizzati alla data di adozione del PUG, salvo quelli compresi entro superfetazioni o altre costruzioni da demolire. È ammessa una diversa utilizzazione solo per quelli che risultano in esubero rispetto alle dotazioni di parcheggi privati di cui all'Art.2.7.

### **Art. 3.6 - Particolari prescrizioni esecutive degli interventi**

Per le unità edilizie comprese nelle categorie di tutela A1, A2 vanno osservate le seguenti prescrizioni esecutive degli interventi ammessi siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale:

#### **1. MATERIALI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI.**

Negli interventi di conservazione di edifici di categoria A1, A2, in relazione agli specifici valori architettonici artistici ed ambientali, devono preferibilmente essere impiegati materiali ed elementi costruttivi presenti nel manufatto e nel suo contesto.

Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuciscuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.

Si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali. e dal Dipartimento per la protezione civile.

#### **2. STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI.**

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo.

#### **3. COPERTURE.**

Negli edifici di categoria A1, A2 gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

È prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (ossia la tegola a canale in cotto).

Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese, olandese, lamiera e simili. Nei soli edifici di tipologia produttiva e non destinati ad uso residenziale, è ammesso l'utilizzo di materiali simil-tradizionali, previo parere della CQAP.

Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è consigliato il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato utilizzando, per le integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

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.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico.

I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ....) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

**4. COLLEGAMENTI VERTICALI.**

Negli edifici di categoria A1, A2 gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati, pur nel rispetto delle norme di sicurezza.

Per gli edifici classificati in categoria A1, l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso, attraverso soluzioni di prevalente trasparenza, non pregiudichi le caratteristiche architettoniche rilevanti delle facciate.

**5. RAPPORTI DI ILLUMINAZIONE**

I rapporti esistenti fra superfici illuminanti e ventilanti e superfici utili dell'ambiente dovranno essere conservati, anche se non raggiungono i minimi prescritti per le nuove costruzioni, fermo restando le loro possibilità di miglioramento derivanti dalle modifiche delle aperture/tramezzature consentite dalla specifica categoria di tutela. Nel caso di trasformazione della destinazione dei vani da superficie accessoria a superficie utile o più in generale per tutti i locali ad uso principale, e qualora sia necessario, per la tipologia di intervento, il rispetto di vincoli oggettivi, quali ad esempio l'unitarietà prospettica, è consentito il raggiungimento di un rapporto illuminante pari o superiore a 1/12 e, se in falda, pari o superiore a 1/16.

**6. APERTURE SUL PIANO DI FALDA.**

Esclusivamente per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, fino al raggiungimento di una superficie finestrata pari a 1/16 della superficie di pavimento dei locali sottostanti, garantendo l'omogeneità formale complessiva della copertura e purché, per edifici compresi nelle categorie di tutela A1, non ne siano interessate le falde prospicienti lo spazio pubblico.

Nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso un solo lucernaio di dimensioni massime pari a 1,00 mq per permettere l'accesso al coperto per la sola manutenzione.

Negli edifici di categoria A1 non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini.

**7. INTERVENTI SULLE FACCIATE:**

È prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

È consentito installare i pluviali esternamente in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,50.

#### **8. NUOVE APERTURE SULLE FACCIATE**

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela A1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati.

È esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto non presenti nell'assetto originario della facciata, mentre sono ammessi interventi di limitato effetto sulla tipologia edilizia quali pensiline, se valutati positivamente dalla CQAP.

#### **9. VETRINE E ACCESSI DI NEGOZI:**

Sono ammesse nuove aperture di vetrine e accessi di negozi solo nelle unità edilizie in cui tali interventi si configurano come riordino o riposizionamento di aperture e accessi esistenti incongrui, funzionale al recupero di una più armonica partitura della facciata, o come ripristino di aperture e accessi preesistenti ancora riconoscibili nelle attuali partiture delle facciate, o desumibili da specifiche fonti iconografiche (antichi disegni, fotografie, ecc.). Nelle unità comprese nella categoria di tutela A1 è ammesso solo il ripristino di aperture e accessi preesistenti. Tali aperture dovranno in ogni caso inserirsi armonicamente nella partitura della facciata.

Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate. Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura compositiva della facciata interessata. Le aperture delle vetrine, se originarie all'impianto dell'edificio, non possono subire alcuna variazione:

- il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, la forma esistente;
- in caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico se i traversi orizzontali, corrispondenti all'imposta dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di 2.00 mt.

Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano originario.

Non sono ammesse vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata. Laddove possibile, si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza.

#### **10.FINITURE DELLE FACCIATE: PARAMENTI ESTERNI, INTONACI, TINTEGGIATURE, CAPPOTTO ESTERNO E INFISSI**

Per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali ed originali, in particolare dovrà escludersi l'uso di: intonaci plastici; rivestimenti di qualsiasi materiale; bancali, stipiti o zoccolature in lastre in marmo.

La sostituzione di elementi o parti di elementi architettonici e decorativi irrecuperabili, quali portali, cornici, mensole, davanzali, modanature, rilievi marcapiano, dovrà essere effettuata con materiali e tecnologie di lavorazione in uso nella tradizione locale e riprodurre le soluzioni preesistenti.

È prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", con o senza "sagramatura", è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria.

- Negli edifici in categoria di tutela A1, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario, previa campionatura.
- Per gli edifici in categoria di tutela A1 e A2, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie potranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

- In ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere sottoposto al parere della CQAP in sede di progetto; nel caso di cortine edilizie la scelta va compiuta valutando la composizione e l'alternanza cromatica per un congruo tratto di strada.
- Per gli edifici di categoria A2 è consentito la realizzazione di cappotti esterni previo parere favorevole della CQAP. La richiesta può essere presentata per l'espressione di un parere preventivo che verrà rilasciato limitatamente a questa richiesta gratuitamente, allegando elaborati tecnici costituiti da prospetti e documentazione fotografica.

**11.SERRAMENTI ESTERNI.**

Nel caso di rifacimento o sostituzione dei serramenti d'oscuramento esterni si dovrà mantenere invariata la forma, la lavorazione, uniformando i serramenti se di foggia diversa, per tutta l'unità di prospetto. I serramenti esterni dovranno essere di norma realizzati in legno, o con altri materiali con resa estetica simile a quello del legno. Si precisa che la colorazione dei serramenti esterni dovrà essere opaca, dedotta dalle tracce originali, o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei colori tradizionali: verde, marrone, avorio e grigio, diversificati nelle varie tonalità. La colorazione dovrà essere omogenea su tutta la facciata. Non è consentito l'utilizzo di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, di veneziane esterne, di serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno. Sono fatti salvi i casi di edifici novecenteschi in cui tali materiali risultano presenti nel progetto originario. Nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato è prevista la rimozione degli infissi incongrui, da sostituire con infissi tradizionali.

**12.SERRAMENTI INTERNI DELLE FINESTRE.**

La realizzazione di infissi dovrà essere preferibilmente in legno verniciato con tinta coprente.

Gli infissi interni delle finestre dovranno essere di materiale congruo e colore avorio, grigio o marrone diversificati nelle varie tonalità, ricalcando preferibilmente le preesistenze documentabili. Nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato, i serramenti interni delle finestre, dovranno essere omogenei, per forma e colorazione. Non è consentito l'utilizzo di doppie finestre, di vetri a specchio o di infissi con suddivisioni delle luci del tipo inglese.

**13.PORTE E PORTONI.**

I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata storico, o comunque rappresentanti indubbi punti di qualità e identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo. In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture. Tutte le porte, i portoni del centro storico dovranno essere collocate arretrate rispetto al filo di facciata.

Non è consentito l'utilizzo di vetri a specchio, le suddivisioni del tipo "all'inglese" ed i vetri colorati.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni incongrui in lega leggera, ferro e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Non è consentito l'utilizzo di doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata.

**14.TENDE E FRANGISOLE**

Le tende esterne sono destinate a proteggere dal sole e devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno, a regola dell'arte nel rispetto della normativa vigente in merito alla pubblica incolumità. Sugli edifici in centro storico o tutelati sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende.

Le tende parasole retrattili o avvolgibili applicate agli edifici classificati, appartenenti e non alle corti coloniche, o agli elementi d'arredo dovranno avere un colore consono al contesto del centro storico (rosso mattone, testa di moro, panna o beige).

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.

**15.MANUFATTI TECNOLOGICI.**

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, 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. Le antenne TV e le parabole dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna per ciascuna unità edilizia, in tutti i casi di recupero ad eccezioni dei casi di MO e MS.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni. I condizionatori già installati che risultassero visibili da strade o da luoghi pubblici dovranno essere ricondotti al rispetto delle norme qui contenute qualora si proceda ad interventi riconducibili a RE.

Per quanto riguarda l'installazione di condizionatori, impianti di ventilazione e trattamento aria dovranno essere rispettate anche le norme acustiche specifiche (relative agli impianti) e i limiti acustici di zona; la collocazione inoltre dovrà essere tale da non arrecare disturbo in relazione alla direzione e diffusione dei flussi d'aria generati.

**16.INSEGNE, TARGHE E APPARECCHI LUMINOSI.**

Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PUG come beni di interesse storico-architettonico non potranno essere installati cartelli pubblicitari in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto.

Le insegne di esercizio potranno essere collocate sopra il vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti.

Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatta eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.).

Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PUG come beni di interesse storico-architettonico sono vietate sorgenti luminose con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento,

Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PUG come beni di interesse storico-architettonico sono vietati cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi, a luce intermittente e su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, interne o esterne agli esercizi.

Tutte le insegne e i messaggi pubblicitari potranno essere illuminate ma non luminose.

Per gli edifici all'interno dei centri storici, le nuove insegne commerciali potranno essere contenute all'interno del vano murario delle aperture degli esercizi stessi; inoltre tutte le insegne e ferramenta applicate casualmente agli edifici nel corso del tempo e prive attualmente di specifica utilità o di valore storico dovranno essere rimosse.

Sono ammesse vetrofanie adesive sulle specchiature trasparenti dell'esercizio.

La croce luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.

È vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari in prossimità, nelle aree o su edifici tutelati come beni culturali, salvo autorizzazione da parte della competente soprintendenza. È altresì vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari nell'ambito o in prossimità di beni paesaggistici di cui all'art. 134 della D.lgs. 42/2004, salvo autorizzazione ai sensi dell'art. 153 del citato decreto.

Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

L'Amministrazione Comunale può apporre cartelli o targhe per la segnalazione dei monumenti e delle attività del centro storico, curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

**17.PAVIMENTAZIONI.**

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali. Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale. È da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, marmo lucidato. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali che saranno valutati dalla CQAP.

**18.ELEMENTI DECORATIVI.**

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili.. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale. È inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

**19.ELEMENTI DI COPERTURA MOBILE DI SPAZI APERTI.**

Le tende parasole retrattili o avvolgibili applicate agli elementi d'arredo dovranno avere un colore consono al contesto del centro storico (rosso mattone, testa di moro, panna o beige).

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.

**20.AREE DI PERTINENZA.**

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (per i soli percorsi carrabili è ammessa l'inghiaatura o l'acciottolato). Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati sono individuati nella VIN.TAV.n - Tavola dei vincoli dei manufatti da demolire quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 23.

**21.RECINZIONI.**

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in ambito rurale, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, alta al massimo m. 1,80 ml e priva di cordolo di base, 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, sul fronte lungo strada o sul fronte principale se non limitrofo alla strada. In tali casi la recinzione sarà costituita da un muretto di altezza H= 0,40 ml con sovrastante elemento prefabbricato in ferro battuto o altro che richiami la storicità dell'immobile. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

Gli spazi di pertinenza degli edifici tutelati originariamente unitari, possono essere recintati con siepe viva, e rete metallica di altezza massima di m. 1,80 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 e del fronte lungo la strada.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

Nel caso di divisione interna della corte principale in più spazi di pertinenza esclusiva è consentita la realizzazione di recinzioni con reti metalliche e siepi di altezza massima di m. 1,80 (ovvero più basse della recinzione esterna) al fine di evidenziare la lettura dell'area di pertinenza originaria.

**22.FABBRICATI ACCESSORI.**

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderali di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di RE, D o AM (fino al raggiungimento dei requisiti igienico sanitari) nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di zona; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato. (Art. 3.4 punto 4 "Interventi sui fabbricati accessori non vincolati pertinenza di fabbricati tutelati").

**23.ELEMENTI ARCHITETTONICI ISOLATI.**

È prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

**24.ORATORI PRIVATI.**

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso, purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. È espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

**25.INTERVENTI SULLE AREE PER LA MOBILITÀ.**

Gli interventi sulle aree per piazze, viabilità e parcheggi dovranno tendere alla conservazione e al ripristino sia dei tracciati originari, sia del manto stradale tradizionale in ciottoli, pietra naturale o cotto, sia degli elementi complementari e di arredo, quali fittoni, tombini, soglie, lampioni.

**26.EDICOLE VOTIVE E CIPPI**

Qualora non diversamente disciplinato nella VIN.TAV.n - Tavola dei vincoli e nell'allegata VIN.SCH – Schede dei vincoli, le edicole votive e i cippi esistenti devono essere conservati con interventi riconducibili alla categoria di tutela di tipo A1.

**Art. 3.7 – Modalità di attuazione degli interventi e deroghe**

1. Modalità di attuazione degli interventi: Intervento diretto;
2. Deroghe: Per situazioni particolari e da verificarsi con specifico progetto, potranno essere adottate soluzioni alternative tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo rilascio di nullaosta da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
3. Gli interventi volti AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE di un qualsiasi edificio classificato possono essere realizzati anche se in contrasto con le norme e le prescrizioni dei precedenti articoli, fatto salvo l'ottenimento della prevista deroga da parte del competente Ufficio comunale, nonché eventuali autorizzazioni previste da parte delle Autorità competente.

**Art. 3.8 - Interventi di RE su edifici tutelati**

1. Su fabbricati sottoposti a vincolo di tutela A1 con un alto livello di degrado, pericolanti o diroccati e non utilizzabili, previo deposito di perizia tecnica effettuata da un tecnico abilitato, è ammessa la demolizione anche parziale.
2. La successiva ricostruzione di fabbricati soggetti a vincolo di tutela e demoliti è ammessa nei limiti imposti dalla definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 DPR 380/2001.e con le modalità indicate all'art. 3.4.
3. Per l'attuazione del comma 1 è necessaria l'acquisizione di una valutazione preventiva ai sensi dell'art. 21 della L.R. n°15/2013 s.m.i.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

4. La valutazione preventiva, sarà esaminata dalla CQAP che esprimerà parere vincolante ai fini del parere definitivo da esprimersi in sede di istruttoria del titolo abilitativo.
5. La richiesta di valutazione preventiva dovrà contenere, oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, la seguente documentazione aggiuntiva:
  - a) Uno studio analitico e storico
  - b) attestazione (anche attraverso sondaggi) che il fabbricato è stato costruito con materiali e tecniche costruttive non consone ad un recupero di carattere conservativo nel rispetto delle attuali normative vigenti in materia di risparmio energetico ed adeguamento sismico;
  - c) Studio e verifica delle condizioni di stabilità del fabbricato, che rilevi gravi e diffusi dissesti statici delle strutture principali, in riferimento alla normativa antisismica e comunque tali da non garantire la gestione del cantiere in termine di sicurezza dei lavoratori.

**Art. 3.9 – Criteri morfo-tipologici per gli interventi edilizi in zona agricola**

1. Per gli **edifici abitativi**, nel caso siano ammessi interventi di RE ricostruttiva che non rispetti il sedime originario, la sagoma e la 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;
  - 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;
  - tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei cromatismi e degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale.
2. 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.
3. Intorno all'area di pertinenza degli edifici abitativi in zona agricola sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica senza cordolatura, 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.
4. 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.

**REGOLAMENTO PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO****Art.3.10 – Definizione e finalità**

La riduzione del rischio sismico è un obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica. Sono elementi di riferimento per la riduzione del rischio sismico sia gli studi di Microzonazione sismica (MS), che quelli per la valutazione della Condizione limite per l'emergenza (CLE).

La microzonazione sismica è la suddivisione dettagliata del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e dei conseguenti possibili effetti locali del sisma. Essa costituisce un supporto fondamentale per gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e per la loro attuazione, al fine di:

- indirizzare le scelte insediative verso le aree a minore pericolosità sismica e/o all'utilizzo di tipologie edilizie a minor vulnerabilità rispetto ai possibili effetti locali;
- assicurare che la progettazione esecutiva delle opere ne realizzi la resistenza e le condizioni di sicurezza.

Gli studi di Microzonazione Sismica (MS) concorrono alla definizione delle scelte di Piano rappresentando un riferimento necessario per la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale; forniscono indicazioni sui limiti e condizioni della pianificazione comunale ai fini della riduzione del rischio sismico nell'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie.

La Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) rappresenta l'individuazione delle funzioni necessarie al sistema di gestione dell'emergenza a seguito di un sisma, affinché l'insediamento urbano conservi l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche, la loro accessibilità e la loro connessione con il contesto territoriale.

Gli elaborati della CLE individuano, anche in forma coordinata con il piano di protezione civile, quegli elementi del sistema insediativo urbano e territoriale la cui efficienza costituisce la condizione minima per superare l'emergenza, con riguardo alla:

- operatività delle funzioni strategiche necessarie per l'emergenza;
- interconnessione fra dette funzioni e la loro accessibilità nel contesto urbano e territoriale.

Il PUG deve garantire e migliorare l'accessibilità alle funzioni strategiche e quindi l'efficienza del sistema di gestione dell'emergenza.

Sul territorio del comune di Molinella è stato realizzato nel 2015 lo studio di Microzonazione Sismica di I e II livello (MS) in conformità e coerenza con quanto stabilito dagli indirizzi regionali in materia.

A corredo del PUG lo Studio di Microzonazione Sismica di I e II livello (MS) è stato aggiornato ai sensi delle DGR 564/2021 e DGR 476/2021.

**Art.3.11 - Elaborati di riferimento**

I risultati degli studi di Microzonazione Sismica (MS) e dell'analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) sono parte integrante della cartografia di progetto del PUG. La Microzonazione Sismica del territorio comunale è costituita dagli elaborati di seguito identificati:

**MICROZONAZIONE SISMICA DI PRIMO E SECONDO LIVELLO**

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA 2015
- CARTOGRAFIE (redatte con riguardo al perimetro urbanizzato)

**Primo Livello di Approfondimento (scala 1:10.000)**

- Carta delle indagini;

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

- Carta geologico-tecnica;
- Carta delle Frequenze naturali dei terreni;
- Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS).

In particolare la suddetta Carta delle aree suscettibili di effetti locali (MOPS) delimita le zone a comportamento equivalente in occasione di sollecitazione sismica indicandole come: zone stabili, zone stabili suscettibili di amplificazione locali e zone suscettibili d'instabilità.

Sono altresì riportate forme di superficie, forme ed elementi sepolti ed elementi morfologici che possono amplificare localmente il moto sismico.

Secondo Livello di Approfondimento (scala 1:10.000)

- Carta delle Velocità delle onde di taglio (Vs);
- Carte di Microzonazione sismica.

In particolare le suddette Carte di Microzonazione sismica - Livello 2 individuano le aree a comportamento sismico equivalente definendo, in base alle condizioni lito-stratigrafiche e topografiche locali, l'amplificazione sismica attesa.

I valori dei fattori di amplificazione individuati per le microzone evidenziano comportamenti di risposta sismica sensibilmente differenziati in rapporto al contesto geo-morfologico di riferimento e alle condizioni lito-stratigrafiche locali.

I valori di amplificazione sono stati quantificati, avvalendosi delle tabelle regionali della DGR 476/2021. in termini di (ai sensi della DGR 564/2021):

- PGA - accelerazione di picco orizzontale a periodo  $T=0$
- SA – intensità spettrale in accelerazione per quattro intervalli di periodo SA1 (0.1-0.5s), SA2 (0.4-0.8s), SA3 (0.7-1.1s), SA4 (0.5-1.5s)
- SI - intensità spettrale in velocità per tre intervalli di periodo SI1 (0.1-0.5s), SI2 (0.5-1.0s), SI3 (0.5-1.5s)
- Carta della distribuzione sul territorio dei valori di HSM, parametro che esprime lo scuotimento atteso al sito in valore assoluto (accelerazione in  $\text{cm/s}^2$ ).

**ANALISI DELLA CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA**

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- CARTOGRAFIE
- Costituiscono riferimento per l'applicazione delle presenti norme, le carte della Analisi della condizione limite per l'emergenza in scala 1:10.000 in cui sono identificati gli edifici strategici, le aree di emergenza (ricovero e ammassamento), le infrastrutture viarie di connessione e di accessibilità al sistema insediativo urbano, nonché gli edifici e gli aggregati strutturali su di esse interferenti.

**Art.3.12 - Riduzione del rischio sismico: disposizioni generali ai fini pianificatori**

In relazione all'applicazione delle presenti norme, restano ferme tutte le disposizioni condizionanti la trasformazione d'uso dei suoli di cui al presente strumento urbanistico generale, o definite da piani sovraordinati.

Le cartografie di riferimento per l'applicazione delle presenti norme nella pianificazione urbanistica e regolamentare, sono quelle descritte all'art.3.11.

Le cartografie distinguono all'interno del territorio comunale urbanizzato differenti aree sulla base degli effetti locali attesi in caso di evento sismico, individuando le zone stabili suscettibili di amplificazione, in cui sono prescritti approfondimenti di secondo livello e le zone potenzialmente instabili per rischi quali liquefazione, cedimenti differenziali o sovrapposizione di instabilità differenti, in cui sono richiesti approfondimenti di terzo livello.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

L'approfondimento di III terzo livello della microzonazione sismica, è sempre prescritto per l'individuazione di siti ove realizzare edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché edifici e opere strutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso. I dati e le elaborazioni di risposta sismica locale effettuati nell'ambito dello studio di microzonazione sismica possono essere utilizzati, per tali siti, giustificando l'adeguatezza dei dati sulla base di informazioni sismo-stratigrafiche.

Gli Accordi Operativi potranno variare i perimetri e i parametri delle Carte di pericolosità sopra citate della microzonazione sismica solamente a seguito di approfondimenti di analogo livello condotti secondo i criteri e gli indirizzi regionali vigenti.

La ValSAT degli Accordi Operativi conterrà esplicita valutazione della coerenza degli interventi di trasformazione previsti con le risultanze dello studio di microzonazione sismica allegato al PUG.

Sia nello sviluppo delle analisi di terzo livello con fini pianificatori che negli studi di risposta sismica locale con fini progettuali, è fortemente raccomandato che i valori della velocità delle onde di taglio ( $V_s$ ) siano determinati con metodi diretti. E' consigliata, inoltre, la determinazione mediante analisi di laboratorio delle curve di variazione del rapporto di smorzamento ( $D$ ) e del decadimento del modulo di taglio normalizzato (rigidezza,  $G/G_0$ ) in funzione della deformazione di taglio.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica individuati all'esterno delle aree oggetto di studio della microzonazione sismica sono richiesti approfondimenti condotti secondo i criteri e gli indirizzi regionali vigenti.

**Art.3.13 - Riduzione del rischio sismico: disposizioni generali ai fini progettuali**

Le "disposizioni particolari ai fini progettuali" integrano quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti (NTC2018), che si intendono integralmente richiamate per quanto non previsto nel presente capitolo.

Nelle aree costituite da terreni di riporto o di natura antropica caratterizzati da spessori maggiori o uguali a 3 m, gli interventi previsti devono valutare risultati della risposta sismica locale e la stima dei potenziali cedimenti.

In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi e/o titoli abilitativi diretti, devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e il periodo di vibrazione delle strutture. Indicazioni sulle frequenze fondamentali del terreno sono riportate nella Carta delle frequenze sopra citata.

Nelle Carte di microzonazione sismica (Cap. 1.2) sono rappresentati i fattori di amplificazione del moto sismico attesi, per periodi compresi tra 0,1-1,5 s; ne consegue che per la progettazione di interventi che prevedano opere con periodo fondamentale di vibrazione superiore a 1,5 s sono da sviluppare specifici studi di risposta sismica locale.

In merito alla verifica di stabilità nei confronti della liquefazione dei siti oggetto di intervento, restano ferme le disposizioni delle vigenti Norme tecniche per le costruzioni indipendentemente dalla zona in cui ricade il sito oggetto di intervento. Qualora non ricorrano le condizioni di esclusione della verifica di liquefazione previste dalle vigenti Norme tecniche per le costruzioni, occorrerà valutare l'indice del potenziale di liquefazione adottando, preferibilmente, i metodi previsti dagli indirizzi regionali per gli studi di Microzonazione sismica prediligendo l'effettuazione di prove penetrometriche statiche con punta elettrica (CPTU).

La progettazione esecutiva di nuove costruzioni e di interventi di adeguamento e miglioramento di opere esistenti, ricadenti in classi d'uso III e IV, così come definiti dalle vigenti Norme tecniche per le costruzioni, deve essere effettuata sulla base di analisi di risposta sismica locale.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

Per le opere ricadenti in classi d'uso I e II così come definite dalle vigenti Norme tecniche per le costruzioni, si raccomanda che, in fase progettuale, si tenga conto delle indicazioni di pericolosità fornite dalle Carte di Microzonazione sismica. Nello specifico, l'adozione del metodo semplificato per la stima dell'amplificazione stratigrafica (approccio basato sulle categorie di sottosuolo ai sensi delle vigenti Norme tecniche per le costruzioni) dovrà essere adeguatamente giustificato mediante esplicito confronto tra i fattori di amplificazione indicati nelle carte di microzonazione (nei diversi intervalli di frequenza) ed i risultati della stima dello spettro di risposta semplificata derivante dall'applicazione dei coefficienti SS, ST e CC previsti dal citato approccio, per le frequenze di interesse.

Per le opere non rientranti nel perimetro delle aree di studio di microzonazione sismica, restano ferme le disposizioni previste dalle vigenti Norme tecniche per le costruzioni in merito alla scelta del più idoneo metodo di stima degli effetti locali attesi.

Le disposizioni di cui al presente articolo trovano applicazione per i procedimenti avviati dopo il termine di un anno dall'approvazione del PUG. I suddetti procedimenti sono così dettagliati: per le opere private, la presentazione dei progetti esecutivi delle strutture presso gli Uffici competenti; nell'ambito dell'applicazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50; per le opere pubbliche o di pubblica utilità, l'affidamento degli incarichi di progettazione definitiva e/o esecutiva.

**Art.3.14 - Disposizioni relative all'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE)**

Garantire e migliorare l'accessibilità alle funzioni strategiche, e quindi l'efficienza del sistema di gestione dell'emergenza, è obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica; pertanto gli Accordi Operativi e la Disciplina del PUG, devono attenersi all'applicazione delle seguenti disposizioni sulla riduzione del rischio.

Al fine di salvaguardare l'accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica e con riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, gli Accordi Operativi e la Disciplina del PUG promuovono la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione delle vulnerabilità degli edifici esistenti prospicienti le infrastrutture di accessibilità e di connessione.

## Titolo IV – DISPOSIZIONI PER DELLA RIGENERAZIONE DEI TESSUTI URBANIZZATI

### 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 nel Capoluogo e caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango metropolitano;
  - **R.2. Descrizione:** porzioni urbane residenziali e miste localizzate nelle Frazioni e non caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango metropolitano
  - **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.
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 (VP)**, per le quali evitati interventi di alterazione e/o densificazione dell'attuale edificato;
  - **porzioni di tutela storica dell'ex Villaggio rurale presso lo zuccherificio-Tipo 1 e Tipo 2**, finalizzate alla tutela del tessuto edificato di valenza storico-testimoniale che caratterizza l'ambito;
  - **porzioni in cui il cambio d'uso risulta da assoggettare ad Accordo Operativo (NC)**, finalizzate a controllare alcuni specifici cambi d'uso, che appare necessario valutare nel dettaglio;
  - **assi infrastrutturali critici**, 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.

Non si sono individuate porzioni caratterizzate criticità di tipo idraulico, perché gran parte del territorio risulta interessato da tale problematica e si sono pertanto assunte, in via cautelativa, prescrizioni omogenee sull'intero ambito comunale.
3. All'interno del territorio urbanizzato, la presente disciplina dà attuazione agli *obiettivi* previsti dalla L.R. 21 dicembre 2017, n.24 della Regione Emilia Romagna, per gli interventi di "qualificazione edilizia" e di "ristrutturazione urbanistica".

Le trasformazioni previste hanno altresì tenuto considerato e tenuto conto dei limiti, in particolare di densità e di altezza, previsti dalla legislazione nazionale, con particolare riferimento al D.M. 2 aprile 1968, n.1444, le cui disposizioni sono state assunte come indicazioni finalistiche, regolatrici dell'attività pianificatoria che spetta allo strumento urbanistico, da attuare e specificare con riferimento alle singoli "porzioni" di territorio.
4. 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;

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

- 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.
5. 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.
  6. Nelle porzioni **PU**, 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.
  7. 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 Titolo.

**Art. 4.2 – Interventi edilizi finalizzati alla conservazione e alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente**

1. In tutto il territorio urbanizzato, il PUG prevede una pluralità di interventi che spaziano dalla manutenzione alle diverse forme di ristrutturazione, introducendo sia la possibilità di convertire parte della SA in SU all'interno del Volume esistente, sia permettendo più radicali interventi di Demolizione e ricostruzione che vadano a configurare un nuovo edificio (nel rispetto di alcuni parametri di sostenibilità). Sono pertanto sempre ammessi, 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, i seguenti tipi di intervento edilizio:
  - MO, MS, RC, D;
  - RE nel rispetto dei seguenti parametri:
    - VT max = VT esistente;
    - IC <= IC preesistente + 10%;
    - SP >= SP preesistente -10%;
    - NP max = 4 nelle porzioni R1, 3 nelle porzioni R2, 2 nelle porzioni P1 e P2. Sono comunque sempre ammesse altezze superiori se preesistenti.

L'eventuale chiusura di logge, balconi o porticati è ammissibile solo nell'ambito di un intervento di organica riprogettazione dell'intera facciata dell'immobile.
2. I seguenti articoli disciplinano gli ulteriori interventi edilizi definiti, in applicazione dei criteri di cui agli artt. 7 e 8 della L.R. 24/2017, per favorire processi di qualificazione sismica, energetica ed ambientale del patrimonio edilizio per mezzo di incentivi, in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva. Tali interventi potranno determinare anche 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 e 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.
3. 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. 4.3 – Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti ricadenti nelle porzioni R1**

| <b>PORZIONI R1 - Porzioni urbane residenziali e miste localizzate nel Capoluogo</b>   |  |
|---|--|
| <b>USI PREVISTI:</b>  |  |
| <i>Funzioni residenziali:</i>   | <b>a1</b> (Residenza)<br><b>a2</b> (Residenza collettiva)  |
| <i>Funzioni turistico-ricettive</i>   | <b>b1</b> (Alberghi e attività ricettiva extra-alberghiera)<br><b>b3</b> (Residenze turistico-alberghiere)<br><b>b4</b> (Pubblici esercizi)  |
| <i>Funzioni produttive</i>  | <b>c2</b> (Artigianato produttivo di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano e rurale)<br><b>c5</b> (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese)  |
| <i>Funzioni direzionali</i>   | <b>d1</b> (Attività terziarie diffuse);<br><b>d3</b> (Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano)<br><b>d4</b> (Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo ad elevato impatto) - limitatamente alle sole funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali<br><b>d5</b> (Attività di istruzione di base)<br><b>d6</b> (Attività di istruzione superiore)<br><b>d8</b> (Servizi alla pubblica amministrazione) |
| <i>Funzioni commerciali</i>   | <b>e1</b> (esercizi commerciali di vicinato)   |
| <i>Altre categorie funzionali</i>   | <b>g1</b> (mobilità)<br><b>g2</b> (Parcheggi pubblici e a uso pubblico);<br><b>g3</b> (Attività di parcheggio con fini di lucro);<br><b>g5</b> (Reti tecnologiche e relativi impianti)<br><b>g6</b> (Impianti per l'ambiente) - limitatamente alle isole ecologiche  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nelle sole Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, sono inoltre considerati ammissibili i seguenti tipi d'uso: c6, d2, d4, e5, e6.</li> <li>- Tutti gli altri usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi solo fino ad un eventuale cessazione o ad un eventuale intervento di NC o di RE comportante demolizione e ricostruzione.</li> </ul> |  |

|  |   |
|--|---|
| <p>- Il cambio d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi previsti, 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).</p> |   |
| <b>TIPOLOGIA DI INTERVENTI:</b>  |   |
| <b>LR) INTERVENTI SU LOTTI LIBERI</b>  |   |
| <i>Tipologia edifici:</i>  | È ammesso un intervento di NC nei soli lotti inedificati al momento di entrata in vigore del PUG (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,10 mq/mq).  |
| <i>Parametri</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- UF max = 0,40 mq SU/mq SF a cui si somma la superficie accessoria SA=60% SU realizzata;</li> <li>- NP max = 3;</li> <li>- IC max = 40% della SF;</li> <li>- SP min. = 35% della SF;</li> </ul>   |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>  | Cantina obbligatoria (min.3 metri quadri)   |
| <b>A) MODESTI AMPLIAMENTI UNA TANTUM</b>   |   |
| <i>Tipologia edifici:</i>  | È ammesso un incremento del VT (tramite RE o NC), sugli edifici: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinati o che vengano destinati ad uso abitativo;</li> <li>- che non risultino assoggettati a vincoli di tutela;</li> <li>- che abbiano un indice di prestazione energetica inferiore o pari alla classe C.</li> </ul>  |
| <i>Parametri</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- VT max = VT legittimamente esistente alla data di adozione delle presenti norme <b>+10%, con incremento massimo del VT pari a 250 mc</b>;</li> <li>- NP max = 4 (Sono sempre ammesse altezze superiori se preesistenti);</li> <li>- IC max = 40% o legittimamente preesistente se superiore;</li> <li>- SP min. = 35% della SF o legittimamente preesistente se inferiore;</li> </ul>  |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>  | Per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato deve essere raggiunto un indice di prestazione energetica globale (EPgl): <ul style="list-style-type: none"> <li>- superiore di almeno due classi energetiche a quello preesistente all'intervento se quest'ultimo corrispondeva alla classe D o inferiore;</li> <li>- superiore di almeno una classe energetica a quello preesistente se quest'ultimo corrispondeva alla classe C.</li> </ul>                                   |
| <b>A DENS) AMPLIAMENTO UNA TANTUM CON DENSIFICAZIONE</b>   |   |
| <i>Tipologia edifici:</i>  | È ammesso un intervento di RE conservativa con incremento del VT, al fine minimizzare il consumo di suolo, sugli edifici: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinati o che vengano destinati ad uso abitativo;</li> <li>- che non risultino assoggettati a vincoli di tutela</li> <li>- che abbiano un indice di prestazione energetica inferiore o pari alla classe C.</li> <li>- che ricadono all'interno di lotti caratterizzati da Indice di copertura <b>IC&lt;=30%</b></li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- il cui accesso non avvenga sugli "Assi infrastrutturali critici" CR individuati nella Tavola degli interventi diretti 'DID.TAV.1.n - Tavola degli interventi diretti'</li> </ul>   |
| <i>Parametri</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- VT max = VT legittimamente esistente alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi del PUG) <b>+20%</b>;</li> <li>- NP max = 4 (Sono sempre ammesse altezze superiori se preesistenti);</li> <li>- IC max = 40%;</li> <li>- SP min. = 35% della SF o legittimamente preesistente se inferiore;</li> </ul>  |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intervento richiede la valutazione della sicurezza ed il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio (qualora non soddisfi già il requisito) nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;</li> <li>- per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiunga un indice di prestazione energetica globale (EPgl): <ul style="list-style-type: none"> <li>- superiore di almeno due classi energetiche a quello preesistente all'intervento se quest'ultimo corrispondeva alla classe D o inferiori;</li> <li>- superiore di almeno una classe energetica a quello preesistente se quest'ultimo corrispondeva alla classe C;</li> <li>- almeno pari a quello preesistente negli altri casi.</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>B) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</b>                         |   |
| <i>Tipologia edifici:</i>                                     | <p>È ammesso un intervento di RE ricostruttiva, anche con incremento del VT, sugli edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinati o che vengano destinati ad uso abitativo;</li> <li>- che non risultino assoggettati a vincoli di tutela;</li> <li>- che presentino livelli prestazionali, sismici e/o energetici, inferiori a quelli previsti per la NC.</li> </ul>  |
| <i>Parametri</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- VT max = VT legittimamente esistente alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi del PUG) <b>+30%</b>;</li> </ul> <p>L'incremento volumetrico si calcola e applica rispetto al solo edificio principale oggetto di intervento, anche qualora l'intervento di RE ricostruttiva risulti esteso ad altre costruzioni presenti nel lotto.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- NP max = 4 (Sono sempre ammesse altezze superiori se preesistenti);</li> <li>- IC max = 40% o legittimamente preesistente se superiore;</li> <li>- SP min. = 35% della SF o legittimamente preesistente se inferiore;</li> </ul>  |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se nell'area di pertinenza sono presenti accessori precari, gli stessi devono essere demoliti o riaggregati secondo un disegno unitario.</li> </ul>  |
| <b>B DENS) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON DENSIFICAZIONE</b> |   |
| <i>Tipologia edifici:</i>                                     | <p>È ammesso un intervento di RE ricostruttiva, anche con incremento del VT, al fine minimizzare il consumo di suolo, sugli edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinati o che vengano destinati ad uso abitativo;</li> <li>- che non risultino assoggettati a vincoli di tutela;</li> </ul>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- che presentino livelli prestazionali, sismici e/o energetici, inferiori a quelli previsti per la NC.</li> <li>- che ricadono all'interno di lotti caratterizzati da Indice di copertura <b>IC≤30%</b>;</li> <li>- il cui accesso non avvenga sugli "Assi infrastrutturali critici" CR individuati nella Tavola degli interventi diretti 'DID.TAV.1.n - Tavola degli interventi diretti'.</li> </ul>  |
| <i>Parametri</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- VT max = VT legittimamente esistente alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi del PUG) <b>+50%</b>;</li> </ul> <p>L'incremento volumetrico si calcola e applica rispetto al solo edificio principale oggetto di intervento, anche qualora l'intervento di RE ricostruttiva risulti esteso ad altre costruzioni presenti nel lotto.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- NP max = 4 (Sono sempre ammesse altezze superiori se preesistenti);</li> <li>- IC max = 40%;</li> <li>- SP min. = 35% della SF o legittimamente preesistente se inferiore;</li> </ul>           |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il livello qualitativo da raggiungersi nell'intervento di qualificazione è definito dal Regolamento Edilizio: in prima applicazione il requisito superiore da raggiungere è definito come "classificazione NZEB con classe minima A4" (Nearly Zero Energy Building: i relativi criteri di valutazione sono definiti secondo l'art. 7 della DGR Emilia Romagna n. 1715/16 e determinati tramite classificazione di cui alla DGR Emilia-Romagna n. 1275 del 07/09/2015 e s.m.i.).</li> <li>- Se nell'area di pertinenza sono presenti accessori precari, gli stessi devono essere demoliti o riaggregati secondo un disegno unitario.</li> </ul> |
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI:</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutti interventi sono ammissibili nel rispetto delle "Condizioni di sostenibilità per l'attivazione degli incentivi urbanistici in base alle caratteristiche del contesto", definite all'art.4.8, che limitano o escludono determinati interventi in specifiche porzioni del territorio;</li> <li>- I parametri di ICmax e SPmin, precedentemente definiti e costituenti elementi di qualificazione dell'esistente, possono essere derogati qualora il soggetto attuatore concorra alla realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione ai sensi del seguente art.4.11.</li> <li>- Dotazioni minime per la salvaguardia del verde: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Svp=60% SP con A=2 alberi /100mq di Svp e Ar=2 arbusti /100 mq di Svp</li> </ul> </li> <li>- Altezza utile massima delle eventuali costruzioni aggiuntive per autorimesse pertinenziali: mt 2,50.</li> </ul> |   |

**Art. 4.4 – Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti ricadenti nelle porzioni R2**

| <b>PORZIONI R2 - Porzioni urbane residenziali e miste localizzato nelle Frazioni</b>   |  |
|--|--|
| <b>USI PREVISTI:</b>   |  |
| <i>Funzioni residenziali:</i>  | <b>a1</b> (Residenza)<br><b>a2</b> (Residenza collettiva)  |
| <i>Funzioni turistico-ricettive</i>  | <b>b1</b> (Alberghi e attività ricettiva extra-alberghiera)<br><b>b3</b> (Residenze turistico-alberghiere)<br><b>b4</b> (Pubblici esercizi)  |
| <i>Funzioni produttive</i>   | <b>c2</b> (Artigianato produttivo di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano e rurale)<br><b>c5</b> (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese)  |
| <i>Funzioni direzionali</i>  | <b>d1</b> (Attività terziarie diffuse);<br><b>d3</b> (Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano)<br><b>d4</b> (Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo ad elevato impatto) - limitatamente alle sole funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali<br><b>d5</b> (Attività di istruzione di base)<br><b>d6</b> (Attività di istruzione superiore)<br><b>d8</b> (Servizi alla pubblica amministrazione) |
| <i>Funzioni commerciali</i>  | <b>e1</b> (esercizi commerciali di vicinato)   |
| <i>Altre categorie funzionali</i>  | <b>g1</b> (mobilità)<br><b>g2</b> (Parcheggi pubblici e a uso pubblico);<br><b>g3</b> (Attività di parcheggio con fini di lucro);<br><b>g5</b> (Reti tecnologiche e relativi impianti)<br><b>g6</b> (Impianti per l'ambiente) - limitatamente alle isole ecologiche  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nelle sole Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, sono inoltre considerati ammissibili i seguenti tipi d'uso: c6, d2, d4, e5, e6.</li> <li>- Tutti gli altri usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi solo fino ad un eventuale cessazione o ad un eventuale intervento di NC o di RE comportante demolizione e ricostruzione.</li> <li>- Il cambio d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi previsti, 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).</li> </ul> |  |

|  |   |
|--|---|
| <b>TIPOLOGIA DI INTERVENTI:</b>          |   |
| <b>LR) INTERVENTI SU LOTTI LIBERI</b>    |   |
| <i>Tipologia edifici:</i>                | È ammesso un intervento di NC nei soli lotti inedificati al momento di entrata in vigore del PUG (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,10 mq/mq).  |
| <i>Parametri</i>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- UF max = 0,35 mq SU/mq SF a cui si somma la superficie accessoria SA=60% SU realizzata;</li> <li>- NP max = 2;</li> <li>- IC max = 40% della SF;</li> <li>- SP min. = 35% della SF;</li> </ul>   |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>          | /   |
| <b>A) MODESTI AMPLIAMENTI UNA TANTUM</b> |   |
| <i>Tipologia edifici:</i>                | È ammesso un intervento di RE conservativa, anche con incremento del VT, sugli edifici: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinati o che vengano destinati ad uso abitativo;</li> <li>- che non risultino assoggettati a vincoli di tutela;</li> <li>- che abbiano un indice di prestazione energetica inferiore o pari alla classe C.</li> </ul>   |
| <i>Parametri</i>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- VT max = VT legittimamente esistente alla data di adozione delle presenti norme <b>+10%, con incremento massimo del VT pari a 250 mc;</b></li> <li>- NP max = 3 (Sono sempre ammesse altezze superiori se preesistenti);</li> <li>- IC max = 40% o legittimamente preesistente se superiore;</li> <li>- SP min. = 35% della SF o legittimamente preesistente se inferiore;</li> </ul>                                |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>          | Per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato deve essere raggiunto un indice di prestazione energetica globale (EPgl): <ul style="list-style-type: none"> <li>- superiore di almeno due classi energetiche a quello preesistente all'intervento se quest'ultimo corrispondeva alla classe D o inferiore;</li> <li>- superiore di almeno una classe energetica a quello preesistente se quest'ultimo corrispondeva alla classe C.</li> </ul> |
| <b>B) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</b>    |   |
| <i>Tipologia edifici:</i>                | È ammesso un intervento di RE ricostruttiva, anche con incremento del VT, sugli edifici: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinati o che vengano destinati ad uso abitativo;</li> <li>- che non risultino assoggettati a vincoli di tutela;</li> <li>- che presentino livelli prestazionali, sismici e/o energetici, inferiori a quelli previsti per la NC.</li> </ul>   |
| <i>Parametri</i>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- VT max = VT legittimamente esistente alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi del PUG) <b>+30%;</b></li> </ul>  |

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

|  |   |
|--|---|
|  | <p>L'incremento volumetrico si calcola e applica rispetto al solo edificio principale oggetto di intervento, anche qualora l'intervento di RE ricostruttiva risulti esteso ad altre costruzioni presenti nel lotto.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- NP max = 3 (Sono sempre ammesse altezze superiori se preesistenti);</li> <li>- IC max = 40% o legittimamente preesistente se superiore;</li> <li>- SP min. = 35% della SF o legittimamente preesistente se inferiore;</li> </ul> |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se nell'area di pertinenza sono presenti accessori precari, gli stessi devono essere demoliti o riaggregati secondo un disegno unitario.</li> </ul>  |
| <p><b>DISPOSIZIONI GENERALI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutti interventi sono ammissibili nel rispetto delle "Condizioni di sostenibilità per l'attivazione degli incentivi urbanistici in base alle caratteristiche del contesto", definite all'art.4.8, che limitano o escludono determinati interventi in specifiche porzioni del territorio;</li> <li>- I parametri di ICmax e SPmin precedentemente definiti e costituenti elementi di qualificazione dell'esistente, possono essere derogati qualora il soggetto attuatore concorra alla realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione ai sensi del seguente art.4.11.</li> <li>- Dotazioni minime per la salvaguardia del verde: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Svp=60% SP con A=2 alberi /100mq di Svp e Ar=2 arbusti /100 mq di Svp</li> </ul> </li> <li>- Altezza utile massima delle eventuali costruzioni aggiuntive per autorimesse pertinenziali: mt 2,50.</li> </ul> |   |

**Art. 4.5 – Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti ricadenti nelle porzioni P1**

| <b>PORZIONI P1 - Porzioni prevalentemente artigianali o industriali</b> |   |
|---|---|
| <b>USI PREVISTI:</b>  |   |
| <i>Funzioni residenziali:</i>   | <p>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).</p> <p>L'alloggio può essere realizzato solo contestualmente o successivamente all'insediamento produttivo e resta legato con vincolo di pertinenzialità all'insediamento produttivo stesso.</p> <p>Nel caso sia esistente più di un alloggio legittimato dalla disciplina previgente, nel medesimo sono ammessi interventi di MO, MS, RE, il CD è ammesso solo per trasformare la superficie residenziale in attività terziario/produttive.</p> |
| <i>Funzioni turistico-ricettive</i>                                     | <b>b4</b> (Pubblici esercizi)   |
| <i>Funzioni produttive</i>  | <p><b>c1</b> (Attività manifatturiere)</p> <p><b>c3</b> (Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione mezzi)</p> <p><b>c4</b> (Impianti per la produzione e la commercializzazione di energia)</p> <p><b>c5</b> (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese)</p> <p><b>c6</b> (Artigianato dei servizi ai veicoli)</p>  |
| <i>Funzioni direzionali</i>   | <p><b>d3</b> (Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano)</p> <p><b>d4</b> (Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo ad elevato impatto) - limitatamente alle sole funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali</p> <p><b>d8</b> (Servizi alla pubblica amministrazione)</p>  |
| <i>Funzioni commerciali</i>   | <p><b>e1</b> (esercizi commerciali di vicinato)</p> <p><b>e2</b> (medio-piccole strutture di vendita), limitatamente al non alimentare</p> <p><b>e5</b> (Attività commerciali all'ingrosso)</p> <p><b>e6</b> (Distributori carburanti)</p> <p><b>e8</b> (Sale giochi, sale per scommesse, bingo)</p>  |
| <i>Altre categorie funzionali</i>                                       | <p><b>g1</b> (mobilità)</p> <p><b>g2</b> (Parcheggi pubblici e a uso pubblico);</p> <p><b>g3</b> (Attività di parcheggio con fini di lucro);</p> <p><b>g5</b> (Reti tecnologiche e relativi impianti)</p> <p><b>g6</b> (Impianti per l'ambiente)</p> <p><b>g9</b> (Opere ambientali)</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutti gli altri usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi solo fino ad un eventuale cessazione dell'attività insediata al momento di entrata in vigore del PUG, o ad un eventuale intervento di NC o di RE comportante demolizione e ricostruzione.</li> <li>- Il cambio d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi previsti 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).</li> <li>- Per il cambio d'uso (CD) verso funzioni commerciali non sono richiesti gli standard di PU e Verde. è ammessa monetizzazione</li> </ul> |   |
| <b>TIPOLOGIA DI INTERVENTI:</b>   |   |
| <b>LR) INTERVENTI SU LOTTI LIBERI</b>   |   |
| <i>Tipologia edifici:</i>   | È ammesso un intervento di NC nei soli lotti ineditati al momento di entrata in vigore del PUG (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,10 mq/mq).  |
| <i>Parametri</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- UF max = 0,60 mq SU/mq SF a cui si somma la superficie accessoria SA =10% SU realizzata;</li> <li>- NP max = 2;</li> <li>- H max=10 m (esclusi i volumi tecnici);</li> <li>- SP min. = 20% della SF</li> </ul>   |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>   | /   |
| <b>A) MODESTI AMPLIAMENTI UNA TANTUM</b>  |   |
| <i>Tipologia edifici:</i>   | È ammesso un intervento di RE conservativa, anche con incremento del VT, sui soli edifici che non risultino assoggettati a vincoli di tutela.   |
| <i>Parametri</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- SU max = SU legittimamente esistente alla data di adozione delle presenti norme +10%, con UF max 0,60 mq SU/mq SF (o UF esistente se superiore) cui si somma la superficie accessoria SA =10% SU realizzata;</li> <li>- NP max = 2 (Sono sempre ammesse altezze superiori se preesistenti);</li> <li>- H max=10 m (esclusi i volumi tecnici);</li> <li>- SP min. = 20% della SF o legittimamente preesistente se inferiore</li> </ul>  |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>   | <p>Per i capannoni con struttura a telaio prefabbricata l'intervento richiede l'esecuzione degli interventi volti ad eliminare, ove presenti, tutte le seguenti carenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- carenze nelle unioni tra elementi strutturali (ad es. trave-pilastro e copertura-travi), realizzando sistemi di connessione anche meccanica per le unioni basate in origine soltanto sull'attrito;</li> <li>- carenza della connessione tra il sistema di tamponatura esterna e la struttura portante;</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- carenza di stabilità dei sistemi presenti internamente al capannone industriale, quali macchinari, impianti e/o scaffalature, tipicamente contenuti alle strutture che li ospitano, in quanto privi di sistemi di controventamento o perché indotti al collasso dal loro contenuto</li> </ul> <p>Per tutte le altre tipologie costruttive l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione per almeno il 10% nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.</p> <p>Qualora i requisiti sopra esposti siano già soddisfatti è comunque possibile eseguire l'intervento destinando almeno una porzione della copertura per l'installazione di impianti di produzione energetica da FER per una superficie pari, almeno, a quella dell'ampliamento.</p> |
| <b>B) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</b>   |  |
| <i>Tipologia edifici:</i>   | È ammesso un intervento di RE ricostruttiva, anche con incremento del VT, sui soli edifici che non risultino assoggettati a vincoli di tutela.   |
| <i>Parametri</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- UF max = 0,60 mq SU/mq SF (o UF esistente se superiore) a cui si somma la superficie accessoria SA =10% SU realizzata;</li> <li>- NP max = 2 (Sono sempre ammesse altezze superiori se preesistenti);</li> <li>- H max=10 m (esclusi i volumi tecnici);</li> <li>- SP min. = 20% della SF o legittimamente preesistente se inferiore</li> </ul>   |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se nell'area di pertinenza sono presenti accessori precari, gli stessi devono essere demoliti o riaggregati secondo un disegno unitario.</li> </ul>   |
| <p><b>DISPOSIZIONI GENERALI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutti interventi sono ammissibili nel rispetto delle "Condizioni di sostenibilità per l'attivazione degli incentivi urbanistici in base alle caratteristiche del contesto", definite all'art.4.8, che limitano o escludono determinati interventi in specifiche porzioni del territorio;</li> <li>- I parametri di ICmax e SPmin, precedentemente definiti e costituenti elementi di qualificazione dell'esistente, possono essere derogati qualora il soggetto attuatore concorra alla realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione ai sensi del seguente art.4.11.</li> <li>- Dotazioni minime per la salvaguardia del verde: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Svp=60% SP con A=2 alberi /100mq di Svp e Ar=2 arbusti /100 mq di Svp</li> </ul> </li> <li>- È ammessa l'installazione di struttura leggera mobile, con sbraccio massimo dalla parete di ancoraggio di 2,00 m, a protezione delle operazioni di carico e scarico merci. Tale struttura non consente la permanenza di personale e non determina aumento di SC.</li> </ul> |  |

**Art. 4.6 – Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti ricadenti nelle porzioni P2**

| <b>PORZIONI P2 - Porzioni prevalentemente caratterizzate da attività terziarie e commerciali</b> |   |
|--|---|
| <b>USI PREVISTI:</b>   |   |
| <i>Funzioni residenziali:</i>  | <p>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).</p> <p>L'alloggio può essere realizzato solo contestualmente o successivamente all'insediamento produttivo e resta legato con vincolo di pertinenzialità all'insediamento produttivo stesso.</p> <p>Nel caso sia esistente più di un alloggio legittimato dalla disciplina previgente, nel medesimo sono ammessi interventi di MO, MS, RE, il CD è ammesso solo per trasformare la superficie residenziale in attività terziario/produttive.</p> |
| <i>Funzioni turistico-ricettive</i>  | <p><b>b1</b> (Alberghi e attività ricettive extra-alberghiere)<br/> <b>b3</b> (Residenze turistico-alberghiere)<br/> <b>b4</b> (Pubblici esercizi)</p>  |
| <i>Funzioni produttive</i>   | <p><b>c2</b> (Artigianato produttivo di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano e rurale)<br/> <b>c3</b> (Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione mezzi)<br/> <b>c5</b> (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese)<br/> <b>c6</b> (Artigianato dei servizi ai veicoli)</p>  |
| <i>Funzioni direzionali</i>  | <p><b>d1</b> (Attività terziarie diffuse)<br/> <b>d2</b> (Attività terziarie specializzate)<br/> <b>d3</b> (Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano)<br/> <b>d4</b> (Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo ad elevato impatto) - limitatamente alle sole funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali<br/> <b>d5</b> (Attività di istruzione di base)<br/> <b>d6</b> (Attività di istruzione superiore)<br/> <b>d8</b> (Servizi alla pubblica amministrazione)</p>                                  |
| <i>Funzioni commerciali</i>  | <p><b>e1</b> (esercizi commerciali di vicinato)<br/> <b>e2</b> (medio-piccole strutture di vendita)<br/> <b>e5</b> (Attività commerciali all'ingrosso)<br/> <b>e6</b> (Distributori carburanti)<br/> <b>e7</b> (Commercio al dettaglio su aree pubbliche)<br/> <b>e8</b> (Sale giochi, sale per scommesse, bingo)</p>   |

|  |  |
|--|--|
|  | Gli usi <b>e3</b> (Medio-grandi strutture di vendita) e <b>e4</b> (Grandi strutture di vendita) sono ammessi nei limiti consentiti dagli strumenti di pianificazione sovraordinata.  |
| <i>Altre categorie funzionali</i>  | <b>g1</b> (mobilità)<br><b>g2</b> (Parcheggi pubblici e a uso pubblico);<br><b>g3</b> (Attività di parcheggio con fini di lucro);<br><b>g5</b> (Reti tecnologiche e relativi impianti)<br><b>g6</b> (Impianti per l'ambiente) - limitatamente alle isole ecologiche<br><b>g9</b> (Opere ambientali)  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutti gli altri usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi solo fino ad un eventuale cessazione dell'attività insediata al momento di entrata in vigore del PUG, o ad un eventuale intervento di NC o di RE ricostruttiva.</li> <li>- Il cambio d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi previsti 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).</li> </ul> |  |
| <b>TIPOLOGIA DI INTERVENTI:</b>  |  |
| <b>LR) INTERVENTI SU LOTTI LIBERI</b>  |  |
| <i>Tipologia edifici:</i>  | È ammesso un intervento di NC nei soli lotti ineditati al momento di entrata in vigore del PUG (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,10 mq/mq).   |
| <i>Parametri</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- UF max = 0,30 mq SU/mq SF a cui si somma la superficie accessoria SA =10% SU realizzata;</li> <li>- NP max = 2;</li> <li>- H max=10 m (esclusi i volumi tecnici);</li> <li>- SP min. = 30% della SF</li> </ul>  |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>  | /  |
| <b>A) MODESTI AMPLIAMENTI UNA TANTUM</b>   |  |
| <i>Tipologia edifici:</i>  | È ammesso un intervento di RE conservativa, anche con incremento del VT, sui soli edifici che non risultino assoggettati a vincoli di tutela.  |
| <i>Parametri</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>+10%, con UF max 0,30 mq SU/mq SF</b> (o UF esistente se superiore) a cui si somma la superficie accessoria SA =10% SU realizzata;</li> <li>- NP max = NP esistente o NP= 2;</li> <li>- H max=10 m (esclusi i volumi tecnici);</li> <li>- SP min. = 30% della SF o legittimamente preesistente se inferiore</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
| <i>Requisiti prestazionali:</i>   | <p>L'intervento richiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la valutazione della sicurezza ed il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio (qualora non soddisfatti già il requisito) nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;</li> </ul> <p><i>oppure</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- valutazione della sicurezza ed il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 20% delle prestazioni di un nuovo edificio (qualora non soddisfatti già il requisito) nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni</li> </ul> <p>l'installazione di impianti di produzione energetica da FER su almeno una porzione della copertura per una superficie pari, almeno, a quella dell'ampliamento.</p> |
| <b>B) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</b>   |  |
| <i>Tipologia edifici:</i>   | È ammesso un intervento di RE ricostruttiva, anche con incremento del VT, sui soli edifici abitativi che non risultino assoggettati a vincoli di tutela.   |
| <i>Parametri</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- UF max = 0,30 mq SU/mq SF (o UF esistente se superiore) a cui si somma la superficie accessoria SA =10% SU realizzata;</li> <li>- NP max = NP esistente o NP= 2;</li> <li>- H max=10 m (esclusi i volumi tecnici);</li> <li>- SP min. = 30% della SF o legittimamente preesistente se inferiore</li> </ul>  |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se nell'area di pertinenza sono presenti accessori precari, gli stessi devono essere demoliti o riaggregati secondo un disegno unitario.</li> </ul>   |
| <p><b>DISPOSIZIONI GENERALI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutti interventi sono ammissibili nel rispetto delle "Condizioni di sostenibilità per l'attivazione degli incentivi urbanistici in base alle caratteristiche del contesto", definite all'art.4.8, che limitano o escludono determinati interventi in specifiche porzioni del territorio;</li> <li>- I parametri di ICmax e SPmin, precedentemente definiti e costituenti elementi di qualificazione dell'esistente, possono essere derogati qualora il soggetto attuatore concorra alla realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione ai sensi del seguente art.4.11.</li> <li>- Dotazioni minime per la salvaguardia del verde: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Svp=60% SP con A=2 alberi /100mq di Svp e Ar=2 arbusti /100 mq di Svp</li> </ul> </li> <li>- È ammessa l'installazione di struttura leggera mobile, con sbraccio massimo dalla parete di ancoraggio di 2,00 m, a protezione delle operazioni di carico e scarico merci. Tale struttura non consente la permanenza di personale e non determina aumento di SC.</li> </ul> |  |

**Art. 4.7 – Disciplina edilizia dei tessuti ricadenti nelle porzioni P3**

| <b>PORZIONI P3 – Distribuzione carburante e servizi all'auto</b>   |  |
|--|--|
| <b>USI PREVISTI:</b>   |  |
| <i>Funzioni residenziali:</i>  | <b>a1</b> (Residenza), limitatamente alla possibilità di realizzazione di un alloggio di custodia di SU non superiore a mq 100 cui si somma la SA = 60% SU realizzata ad uso dei titolari delle attività o di personale addetto alla sorveglianza, e comunque subordinato alla realizzazione di una Superficie utile produttiva non inferiore ai 250 mq di Su; |
| <i>Funzioni turistico-ricettive</i>  | Usi ammessi purché in presenza dell'uso principale (e6):<br><br><b>b1</b> (Alberghi e attività ricettive extra-alberghiere)  |
| <i>Funzioni produttive</i>   | Usi ammessi purché in presenza dell'uso principale (e6):<br><br><b>c3</b> (Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione mezzi)<br><b>c6</b> (Artigianato dei servizi ai veicoli)   |
| <i>Funzioni direzionali</i>  | /  |
| <i>Funzioni commerciali</i>  | <b>e6</b> (Distributori carburanti)  |
| <i>Altre categorie funzionali</i>  | <b>g1</b> (mobilità)<br><b>g2</b> (Parcheggi pubblici e a uso pubblico);<br><b>g5</b> (Reti tecnologiche e relativi impianti)<br><b>g6</b> (Impianti per l'ambiente) - limitatamente alle isole ecologiche<br><b>g9</b> (Opere ambientali)   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutti gli altri usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi solo fino ad un eventuale cessazione dell'attività insediata al momento di entrata in vigore del PUG, o ad un eventuale intervento di NC o di RE ricostruttiva.</li> <li>- Il cambio d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi previsti 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).</li> </ul> |  |
| <b>TIPOLOGIA DI INTERVENTI:</b>  |  |
| <i>Parametri</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,30 mq. SU / mq. SF cui si somma SA=20% SU realizzata</li> <li>- Non si considerano né SU, né SA le tettoie e le pensiline</li> <li>- NP max = 2;</li> <li>- H max=10 m (esclusi i volumi tecnici);</li> <li>- SP min. = 30% della SF</li> </ul>                              |

|   |   |
|---|---|
|   |   |
| <i>Requisiti prestazionali:</i>   | / |
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI:</b><br>- Dotazioni minime per la salvaguardia del verde:<br>- Svp=60% SP con A=2 alberi /100mq di Svp e Ar=2 arbusti /100 mq di Svp |   |

**Art. 4.8 – Condizioni di sostenibilità per l’attivazione degli incentivi urbanistici in base alle caratteristiche del contesto**

1. Gli interventi di cui al precedente art.4.3, 4.4, 4.5 e 4.6 non dovranno prevedere, di norma, la realizzazione di piani interrati o parzialmente interrati.

Tale realizzazione può essere ammissibile solo in relazione ad edifici residenziali di tipo condominiale o a edifici specializzati, per l’insediamento di usi accessori alla funzione principale di carattere comune, alle seguenti condizioni:

- le pareti perimetrali e il solaio di base siano realizzati a tenuta d'acqua;
  - vengano previste scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allegabile e gli altri piani;
  - gli impianti elettrici siano realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento;
  - le rampe di accesso agli interrati/seminterrati siano provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc..) e siano eventualmente previsti sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.
2. Gli interventi di cui al precedente art.4.3, 4.4, 4.5 e 4.6 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 risulta ammissibile se l’edificio ricade all’interno delle **“porzioni urbane caratterizzate da particolare pregio storico o ambientale”** (VP) individuate nella Tavola degli interventi diretti ‘DID.TAV.1.n - Tavola degli interventi diretti’;
    - All’interno delle **“Porzioni di tutela storica dell'ex Villaggio rurale presso lo zuccherificio-Tipo 1”** (VZ1), sono ammessi esclusivamente interventi di NC per la realizzazione di superfici accessorie fuori terra, per parcheggi pertinenziali e/o cantine, nella misura massima di 50 mq una tantum. Tali interventi dovranno essere collocati nell’area di pertinenza a minore intrusione visiva e non costituire un ampliamento dell’edificio principale “tutelato”.
    - All’interno delle **“Porzioni di tutela storica dell'ex Villaggio rurale presso lo zuccherificio-Tipo 2”** (VZ2), sono ammessi esclusivamente interventi di AM - NC relativi alla SU ed alla SA nella misura massima di 25 mq per ciascun alloggio esistente alla data di adozione del RUE, assicurando rispetto alle preesistenze:
      - lo sviluppo su un piano
      - la dislocazione sul retro dell'edificio principale "tutelato"
      - l'uniformità tipologica e morfologica
      - la consonanza stilistica, la complessiva riqualificazione degli spazi scoperti.

L'intervento di ampliamento è subordinato al ripristino delle coloriture delle facciate dell'intero edificio principale.

Nel caso in cui le superfici esistenti eccedenti l'edificio principale fossero superiori a 25 mq per alloggio alla data di adozione del RUE, è ammessa la DR a parità di superficie e a condizione che nella ricostruzione vengano assunti gli indirizzi tipologici e morfologici sopra definiti.

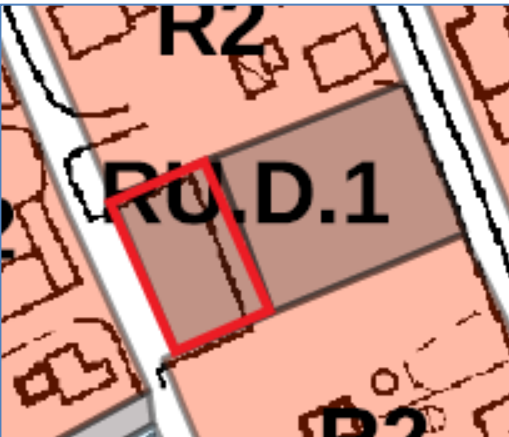
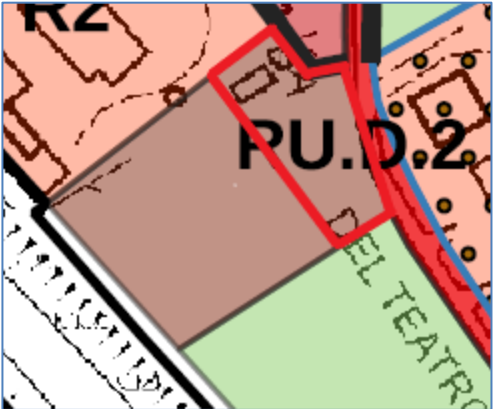
- Non sono ammessi cambi d’uso delle attività ricadenti nelle **“Porzioni in cui il cambio d'uso risulta da assoggettare ad Accordo Operativo”** (NC);
- Per gli edifici che interessano gli **“assi infrastrutturali critici”** (CR) non trovano applicazione gli interventi di densificazione di cui all’art. 4.3 (Interventi “A DENS” e “B DENS”). Interventi che eccedano le potenzialità ordinarie previste saranno attuabili per mezzo di Accordi operativi, qualora si verifichi e si garantisca la sostenibilità dell’intervento rispetto alla rete infrastrutturale esistente.

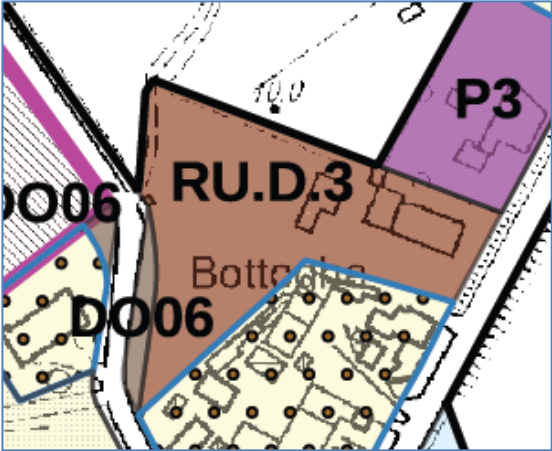
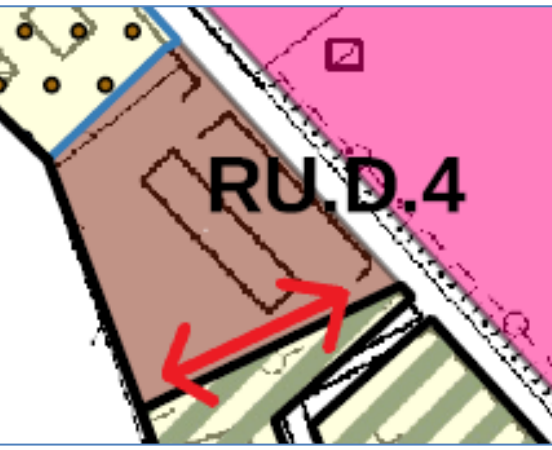
**Art. 4.9 – Disposizioni specifiche per gli interventi riguardanti le porzioni RU**

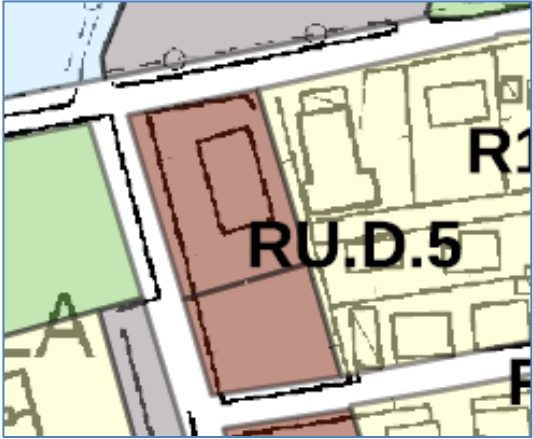
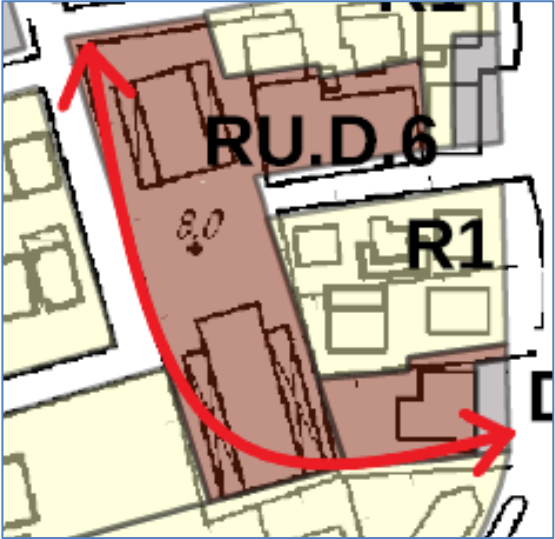
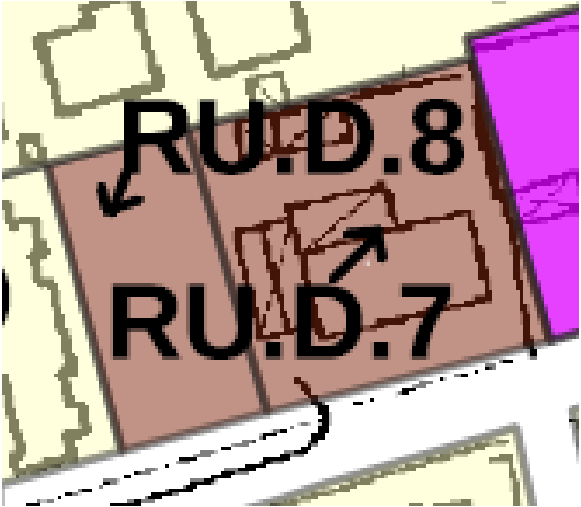
1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui all'art.4.2 comma 1, e senza cambi di destinazione d'uso.

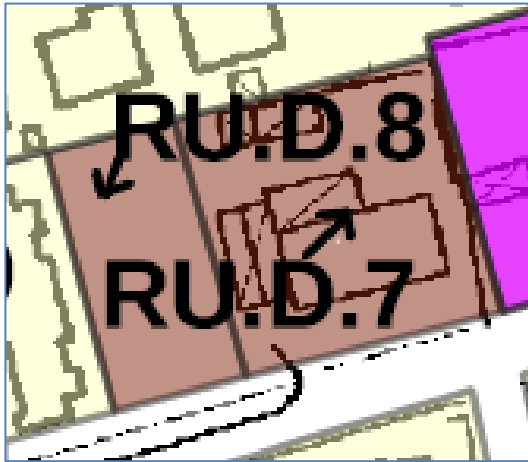
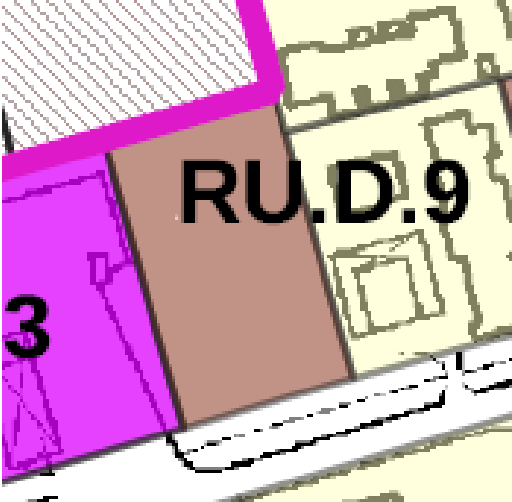
Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

2. Per le porzioni RU.D, individuate nella Tavola degli interventi diretti 'DID.TAV.1.n - Tavola degli interventi diretti';) con un carattere alfanumerico, vengono disciplinate, al seguente comma 6, le modalità di intervento, gli usi ammessi e i parametri edilizi da rispettare negli interventi, 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.
3. Nei casi in cui sia richiesta la presentazione di uno o più permessi di costruire convenzionati o atto unilaterale d'obbligo, ciò potrà avvenire 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 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.
5. 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.4.2 comma 1.
6. Porzione:

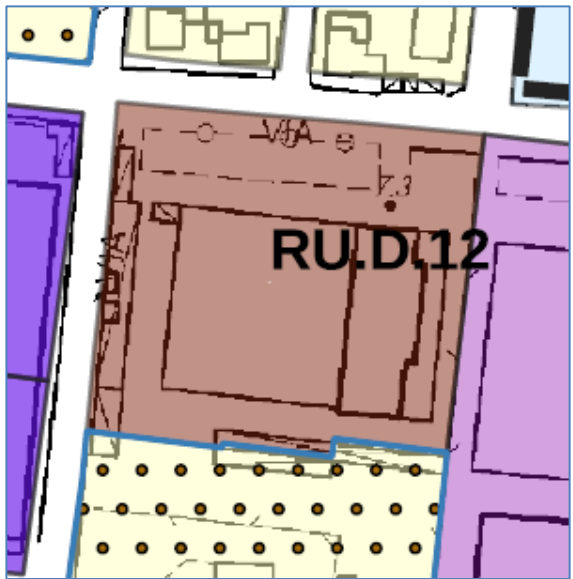
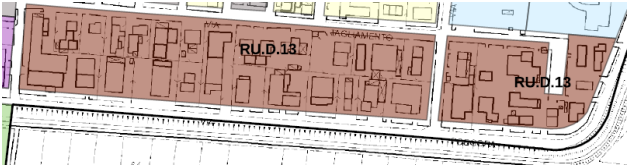
|   |  |
|---|--|
| <p><b>RU.D.1</b></p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si applica la disciplina prevista per le Porzioni R2 (lotto libero corrispondente all'intera area)</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> L'intervento è subordinato alla realizzazione e cessione del parcheggio nell'area identificata graficamente in allegato (ambito evidenziato in rosso).</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Permesso di costruire convenzionato</p> |  |
| <p><b>RU.D.2</b></p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si applica la disciplina prevista per le Porzioni R2 (intervento relativo a lotto libero)</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> L'intervento è subordinato alla cessione del parcheggio nell'area identificata graficamente in allegato (ambito evidenziato in rosso).</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Permesso di costruire convenzionato</p>                          |  |

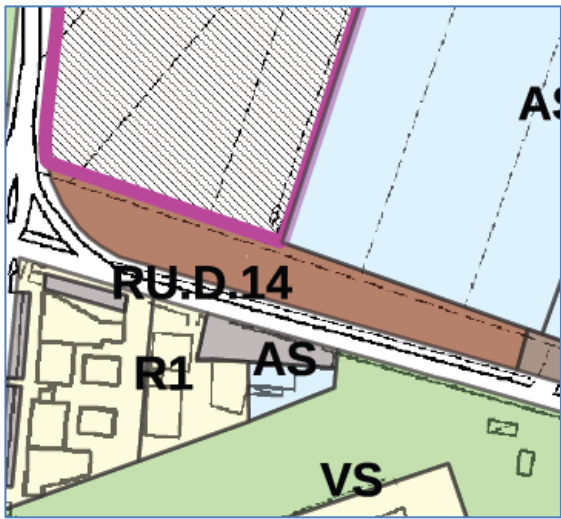
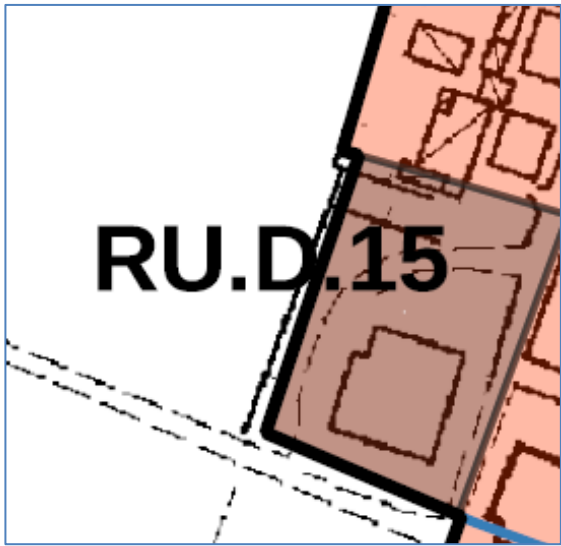
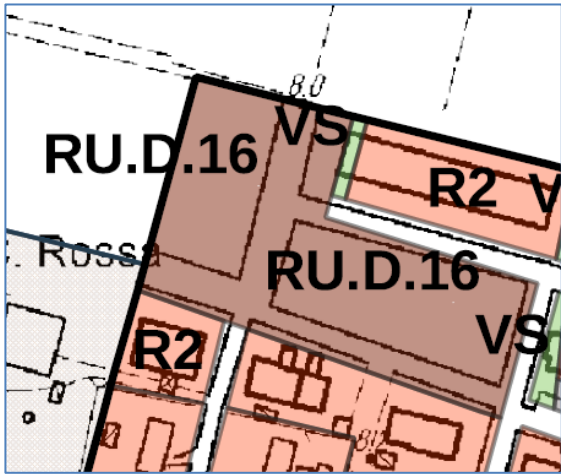
|   |  |
|---|--|
| <p><b>RU.D.3</b></p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uf max = 0,30 mq SU/mq SF + SA 60% SU realizzata;</li> <li>- IC max = 40% o preesistente se superiore</li> <li>- SP min = 30% o preesistente se inferiore;</li> <li>- NP max = 2 o preesistente se superiore</li> <li>- Dotazioni minime per la salvaguardia del verde:</li> </ul> <p>Svp=60% SP con A=2 alberi /100mq di Svp e Ar=2 arbusti /100 mq di Svp</p> <p>Usi ammissibili: b1, b3, b4, c2, c3, c5, c6, e1, e6</p> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento della rete fognaria, risanando anche eventuali criticità relative al nucleo adiacente, e prevedere l'allargamento e del tratto di via Provinciale Inferiore, nel tratto che conduce al cimitero (porzione sul retro, prospiciente la proprietà).</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Permesso di costruire convenzionato</p> |    |
| <p><b>RU.D.4</b></p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si applica la disciplina prevista per le Porzioni R1 (intervento relativo a lotto libero)</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> L'intervento è subordinato alla realizzazione e cessione di una connessione verde trasversale all'interno della propria area (tra l'area agricola, posta a ovest dell'ambito, e la via Fiume Vecchio). Tale cessione dovrà permettere, in futuro, la riconnessione (anche ciclabile) dell'area agricola adiacente al Cimitero vecchio con l'ambito dell'ex Zuccherificio.</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Permesso di costruire convenzionato</p>   |  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>RU.D.5</b></p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si applica la disciplina prevista per le Porzioni R1 (facendo riferimento all'intervento relativo a lotto libero, solo nel caso di demolizione dell'edificio esistente)</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> L'intervento è subordinato all'avvenuto trasferimento dell'impianto di trasmissione radio attualmente presente nell'ambito.</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Permesso di costruire convenzionato</p>  |    |
| <p><b>RU.D.6</b></p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si applica la disciplina prevista per le Porzioni R1</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> L'intervento è subordinato alla rigenerazione urbana, con cessione standard da definire in sede di PCC. L'intervento prevede inoltre alla cessione di un'area per connessione ciclopedonale lungo via Giotto e tra via Giotto e via Circonvallazione SP6 (tratti indicati rossi tratteggiati nella immagine allegata).</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Permesso di costruire convenzionato</p>  |   |
| <p><b>RU.D.7</b></p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si applica la disciplina prevista per le Porzioni R1</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> In caso di RE ricostruttiva, l'intervento dovrà interessare una posizione arretrata rispetto al fronte della via Circonvallazione SP6: andrà prevista una fascia di almeno 15 metri, che potrà essere eventualmente utilizzata per la collocazione di parcheggi pertinenziali e che dovrà risultare alberata, per assicurare una progressiva riqualificazione ecologica ed estetica del fronte stradale.</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Intervento diretto</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si applica la disciplina prevista per le Porzioni R1 (intervento relativo a lotto libero)</li> </ul> |  |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>RU.D.8</b></p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si applica la disciplina prevista per le Porzioni R1 (intervento relativo a lotto libero)</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> L'intervento dovrà avvenire in una posizione arretrata rispetto al fronte della via Circonvallazione SP6: andrà prevista una fascia di almeno 15 metri, che potrà essere eventualmente utilizzata per la collocazione di parcheggi pertinenziali, e che dovrà risultare alberata per assicurare una progressiva riqualificazione ecologica ed estetica del fronte stradale.</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Intervento diretto</p> |   |
| <p><b>RU.D.9</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Parametri da rispettare:</b> Si applica la disciplina prevista per le Porzioni R1 (intervento relativo a lotto libero)</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> L'intervento dovrà interessare una posizione arretrata rispetto al fronte della via Circonvallazione SP6: andrà prevista una fascia di almeno 15 metri, che potrà essere eventualmente utilizzata per la collocazione di parcheggi pertinenziali, e che dovrà risultare alberata per assicurare una progressiva riqualificazione ecologica ed estetica del fronte stradale.</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Intervento diretto</p>        |  |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>RU.D.10</b></p> <p><b>Obiettivi:</b> Potenziare l'attività economica esistente nell'area con concorso all'aumento dei servizi di pubblica utilità, delle dotazioni territoriali ed al sistema dei servizi del Capoluogo. L'intervento prevede un sensibile decremento della impermeabilizzazione del suolo rispetto al recupero filologico delle preesistenze documentate, perseguendo inoltre l'obiettivo di sostenibilità ambientale.</p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- NC nel limite di una superficie complessiva massima pari a <math>Sc_{max} = 350</math> mq ed <math>H_{max} = 6,0</math> m</li> <li>- Usi ammissibili: a1, b1, b2, b3, b4, d3.</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> E' richiesta la monetizzazione degli standard urbanistici secondo quanto previsto dall'art. 4.1.7.</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Permesso di costruire convenzionato</p> |  <p>The map shows a brown-shaded area labeled 'RU.D.10' and 'Podere San Luigi'. The area is irregularly shaped and contains some faint outlines of buildings or structures. It is surrounded by other colored zones: yellow with black dots to the north and east, and white with dashed lines to the south and west.</p>                 |
| <p><b>RU.D.11</b></p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si applica la disciplina prevista per le Porzioni P1</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> Al fine di non creare conflitti con l'abitazione esistente in un'area marginale dell'ambito, eventuali interventi che eccedano il riutilizzo delle volumetrie produttive legittime presenti nell'area, o che si sviluppino comunque in un'area più prossima, sono subordinate alla eliminazione della funzione residenziale presente nell'area.</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Atto unilaterale d'obbligo</p>  |  <p>The map shows a brown-shaded area labeled 'RU.D.11' situated within a residential area. The area is roughly rectangular and contains several buildings. It is surrounded by purple-shaded areas, likely representing residential zones. A green area is visible to the north, and a road or boundary line is shown to the west.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>RU.D.12</b></p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si applica la disciplina prevista per le Porzioni R1 (intervento relativo a lotto libero). Risulta inoltre insediabile l'uso e2 - Medio-piccole strutture di vendita.</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> L'intervento è subordinato alla cessione delle aree ricadenti nell'ambito RU.D.14. L'insediamento di eventuali funzioni residenziali dovrà essere sottoposto agli Enti competenti per valutare la sostenibilità specifica della proposta avanzata, in relazione alle compatibilità con le adiacenti funzioni produttive.</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Permesso di costruire convenzionato</p>  |    |
| <p><b>RU.D.13</b></p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si applica la disciplina prevista per le Porzioni R1</li> <li>- E' ammesso un incremento una tantum pari a mq.20 della superficie esistente di edifici a prevalente destinazione produttiva per limitati adeguamenti igienico sanitari dell'attività.</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> In caso di interventi di Nuova costruzione o Cambi di destinazione d'uso verso usi residenziali, il progetto dovrà essere sottoposto agli Enti competenti per valutare la sostenibilità specifica della proposta avanzata.</p> <p>All'interno della fascia di 50 metri posta lungo la via Podgora, interventi che prevedano la realizzazione di nuova residenza saranno valutabili solo qualora si dimostrato, attraverso specifica relazione acustica, il rispetto della III classe.</p> <p>L'atto unilaterale d'obbligo dovrà regolare le caratteristiche morfologiche degli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi delle superfici produttive dismesse.</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Atto unilaterale d'obbligo in caso di cambio d'uso per destinazioni residenziali / Intervento diretto negli altri casi</p> |  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>RU.D.14</b></p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <p>/</p> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> Ambito di cui si prevede l'avvenuta cessione all'attuazione dell'ambito RU.D.12</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Permesso di costruire convenzionato</p>  |    |
| <p><b>RU.D.15</b></p> <p><b>Parametri da rispettare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si applica la disciplina prevista per le Porzioni R2</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> L'intervento è subordinato alla preventiva bonifica del sito</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Atto unilaterale d'obbligo</p>  |   |
| <p><b>RU.D.16</b></p> <p><b>Parametri da rispettare e prescrizioni particolari:</b></p> <p>Il PCC necessario in caso di interventi di Nuova costruzione dovrà prevedere la realizzazione delle urbanizzazioni già previste a seguito di rilascio del Permesso di Costruire n°292/2007. Si intendono integralmente richiamati gli obblighi e gli impegni assunti da parte del Soggetto Attuatore a seguito di sottoscrizione di Convenzione Rep. 11120/7547 del 01/02/2007 Notaio Daniela Cenni, e si intende comunque vigente la disciplina della normativa per piani PEEP, con particolare riferimento al prezzo massimo di cessione degli alloggi.</p> <p>Ai fini della nuova edificazione si rinvia alle capacità edificatorie approvate con Delibera di Consiglio Comunale n°84 del 04/12/1990 e richiamate all'art. 2 della Convenzione</p> |  |

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

|  |  |
|--|--|
| <p>Rep. 11120/7547 Notaio Daniela Cenni del 01/02/2007, e a quanto con essa disposto.</p> <p>La convenzione dovrà regolare la realizzazione delle opere di urbanizzazione già previste a seguito di rilascio del Permesso di Costruire n°292/2007.</p> <p><b>Modalità di intervento:</b> Permesso di costruire convenzionato</p> |  |
|--|--|

**Art. 4.10 – Interventi edilizi ammessi nelle porzioni PU**

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, delle destinazioni d'uso 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. 4.11 – Concorso dei soggetti attuatori alla realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione**

1. Negli interventi di cui ai precedenti art.4.3, 4.4, 4.5 e 4.6, laddove questi non riescano ad assicurare, per ragioni fisiche o di coerenza progettuale, i requisiti di qualificazione richiesti relativamente ai temi dell'invarianza idraulica e degli indici prescritti di IC massimo e di SP minima, potrà essere concordato, in alternativa, il concorso del soggetto attuatore nel perseguimento dell'obiettivo di qualità, attraverso interventi esterni alle aree oggetto di intervento.
2. L'intervento dovrà, in tal caso, essere attuato attraverso un permesso di costruire convenzionato, che dia evidenza di tale impossibilità.
3. Dovranno, in ogni caso, essere assicurati i seguenti parametri minimi, costituenti condizioni di sostenibilità dell'intervento:
  - IC max =55% SF e SP min. = 20% SF nelle porzioni R.1 e R.2;
  - SP min. = 10% SF nelle porzioni P.1 e P.2;
4. Per garantire equità e parità di trattamento, la Convenzione disciplinerà le modalità di corresponsione di un contributo rapportato all'incentivo urbanistico in tal modo riconosciuto, quantificato nel rispetto dei criteri definiti all'interno del Regolamento Edilizio.

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 è costituito dai terreni caratterizzati da colture agricole, boschi ed aree seminaturali, comprendendo i terreni temporaneamente incolti. Come evidenziato dal documento del QC “Servizi ecosistemici e pressioni sul Capitale Naturale” nonché dal documento di Valsat, esso fornisce i seguenti servizi ecosistemici:
  - servizi di fornitura, in particolare attraverso la produzione alimentare e regolazione dei cicli idrologici;
  - servizi di regolazione, in particolare attraverso il mantenimento della biodiversità, la regolazione dei processi biologici, la regolazione della qualità dell’aria e delle acque;
  - servizi culturali, in particolare attraverso l’attrattività connessa all’identità dei luoghi.
2. Gli obiettivi che il PUG persegue attraverso la Strategia, in coerenza con il PTM sono:
  - a) la protezione della risorsa “suolo” e delle acque superficiali (fiumi e canali di bonifica) e sotterranee attraverso forme di gestione integrata, al fine di prevenire e limitare fenomeni di degrado indotti da attività antropiche o processi naturali;
  - b) la protezione della risorsa “suolo” dal consumo indotto da fenomeni di impermeabilizzazione connessi alle urbanizzazioni e alla dispersione insediativa, dando concreta attuazione all’obiettivo della riduzione del consumo di suolo;
  - c) la salvaguardia delle funzioni ecologiche del territorio rurale, con particolare riferimento alla tutela e al rafforzamento della biodiversità anche esternamente alle aree protette;
  - d) la protezione dei caratteri identitari dei diversi territori, degli ambiti di valore naturalistico e degli aspetti costituenti testimonianza degli assetti poderali storici della bonifica, valorizzando gli aspetti fruitivi-paesaggistici del territorio rurale;
  - e) promuovere la rifunzionalizzazione dei grandi edifici produttivi dismessi nel territorio rurale, parallelamente alla valorizzazione e recupero dei rustici degradati;
  - f) l’implementazione della sicurezza alimentare, attraverso la promozione di una economia agricola attenta alla competitività e della multifunzionalità nonché in grado di adattarsi ai cambiamenti globali.
3. Nella Tavola degli interventi diretti ‘DID.TAV.1.n - Tavola degli interventi diretti’ è riportata l’articolazione del territorio rurale sulla base delle caratteristiche strutturali evidenziate dal quadro conoscitivo diagnostico e in coerenza con gli artt. 15 e segg. del PTM e degli obiettivi della Strategia richiamati al comma 2:
  - aree agricole della pianura (API), che comprendono tutti i territori della pianura alluvionale e delle bonifiche in cui ricade l’intero comune di Molinella, al netto delle aree agricole perifluviali di cui al punto successivo e gli alvei attivi;
  - aree agricole perifluviali (APE), comprensive degli ambiti di tutela paesaggistica di cui all’art. 4.3 delle norme del PTCP e le fasce di pertinenza fluviale della pianificazione di bacino vigente.
4. 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 L.R.24/2017);
  - 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.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

5. Le disposizioni di cui alle presenti Norme recepiscono integralmente e declinano, ai sensi dell'art.15 co.7 del PTM, quanto disposto all'interno delle Norme del Piano Territoriale Metropolitano, che si risulta quindi interamente recepito all'interno della presente disciplina.
6. Sulle aree ricadenti nelle perimetrazioni riportate nella tavola 'VIN.TAV.n – Tavola dei vincoli' prevalgono le disposizioni di cui agli atti e/o provvedimenti istitutivi, pianificatori e regolamentari riportate nella VIN.SCH - Schede dei Vincoli.

**Art. 5.2 – Interventi previsti**

1. I seguenti interventi possono essere attuati, indipendentemente dalla natura richiedente, secondo le seguenti disposizioni:
  - interventi sugli edifici classificati incongrui, così come identificati nella Tavola degli interventi diretti 'DID.TAV.1.n - Tavola degli interventi diretti' del PUG: all'art. 5.3;
  - interventi di "qualificazione edilizia", comportanti recupero e riuso, anche con eventuale cambio di destinazione d'uso, degli altri edifici esistenti isolati: artt. 5.4 e 5.5;
  - interventi di "qualificazione edilizia", comportanti recupero e riuso, anche con eventuale cambio di destinazione d'uso, degli altri edifici esistenti posti all'interno dell'edificato sparso o discontinuo, così come identificato nella Tavola degli interventi diretti 'DID.TAV.1.n - Tavola degli interventi diretti' del PUG: art. 5.6;
  - interventi finalizzati al consolidamento, potenziamento e insediamento di funzioni non rurali ammissibili in ambito rurale: art. 5.7;
  - interventi sugli edifici adibiti all'esercizio d'impresa isolati in ambito rurale: art. 5.8;
  - interventi di realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali: art. 5.9;
  - interventi di realizzazione di impianti di produzione energetica (c4): art. 5.10.
  - 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.): art.5.11; per le reti tecnologiche si veda anche il precedente Titolo II;
  - interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici: art. 5.12.
2. Si rinvia a quanto specificato al precedente Titolo II per quanto concerne:
  - interventi in relazione all'uso g1 (infrastrutture per la mobilità): artt.2.11;
  - interventi in relazione all'uso e6 (distributori di carburanti): art.2.12;
  - interventi in relazione all'uso g7 (cimiteri): art. 2.13.;
3. Si rinvia al Regolamento Edilizio per ogni ulteriore disposizione, che disciplina in particolare l'ammissibilità e le modalità di intervento relativamente a:
  - depositi di materiale a cielo aperto;
  - realizzazione di recinzioni nelle strette aree di pertinenza di fabbricati residenziali esistenti.
4. Gli ulteriori gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o complementari (usi 'f'), attuabili esclusivamente da Imprenditori Agricoli, vengono disciplinati al seguente Titolo VI;
5. Tutti gli interventi edilizi dovranno altresì tenere conto dei "Criteri morfologici per gli interventi edilizi in zona agricola" definiti all'art.3.9;

**Art. 5.3 - Edifici incongrui in territorio rurale**

1. Per gli immobili individuati nella Tavola degli interventi diretti 'DID.TAV.1.n - Tavola degli interventi diretti' 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 e della SCO, né la chiusura di logge, balconi o porticati.

Eventuali variazioni di sagoma e sedime, nei limiti ammessi dalla nozione di ristrutturazione edilizia, non dovranno comunque determinare peggioramenti sotto il profilo dell'inserimento nel contesto, non introducendo in particolare alterazioni o che interferiscano visivamente con gli elementi di interesse storico individuati dal PUG.

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

2. Per i soli edifici interamente o prevalentemente abitativi edifici che presentino livelli prestazionali, sismici e/o energetici, inferiori a quelli previsti per la NC, sono ammessi inoltre interventi di ricostruzione, previa la completa demolizione delle costruzioni preesistenti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- VT = VT legittimamente in essere alla data di adozione delle PUG +15%;
- NP max = 2 (Sono sempre ammesse altezze superiori se preesistenti);
- SCO <= SCO legittimamente in essere alla data di adozione PUG +15%.

3. 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 sempre ammesso il mantenimento del numero di unità immobiliari preesistente):

| EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA |   |   |
|--|---|---|
|  | Tipologia edifici   | Destinazioni d'uso ammissibili e prescrizioni conseguenti   |
| a)   | Edifici in tutto o prevalentemente 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) | <p><b>Usi ammissibili</b><br/>a1, a2, b1, b4, c5, d1, d3, d4 limitatamente alle funzioni sanitarie e socio-sanitarie, d5, d6, d8, e1, f6, f7, f8.</p> <p><b>Numero massimo di unità immobiliari</b><br/>Relativamente all'uso residenziale a1 è ammesso il frazionamento in un massimo di due unità immobiliari, garantendo un minimo 90 mq SU per ogni alloggio e una quota di SA pari ad almeno il 30% della SU.</p> <p><b>Prescrizioni particolari per il CD</b><br/>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a funzioni agricole (usi 'f'), 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, o possa dotarsi, di autorimesse pertinenziali (P3) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 2.7, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile (SU) per l'ampliamento della funzione principale.</p> |

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

|    |   |   |
|----|---|---|
| b) | Edifici non abitativi destinati a funzioni agricole o connesse (usi e6, f1, f2, f4, f8, f9): stalle-fienili, fienili, allevamenti, magazzini agricoli, ricoveri macchine e simili.  | <b>Usi ammissibili</b><br>f1, f2, f3, f4, f6, f7, f8, f9.<br><b>Prescrizioni particolari per il CD</b><br>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 non abitativi destinati alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione di prodotti agricoli o servizi tecnici, aziendale o interaziendale (uso f3): cantine sociali, spacci cooperativi. | <b>Usi ammissibili</b><br>È ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto.  |
| d) | Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili  | <b>Usi ammissibili</b><br>È ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.   |
| e) | Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, caseifici, magazzini, edifici per allevamenti (usi c1, c3, c6), compreso l'eventuale alloggio annesso   | <b>Usi ammissibili</b><br>È ammesso esclusivamente:<br>- il mantenimento dell'uso in atto;<br>- il cambio d'uso per le funzioni agricole f1, f3, f4, f8, e6;<br>- 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;<br>- l'utilizzo temporaneo per attività culturali/di tempo libero ai sensi dell'art.16 della legge regionale Emilia-Romagna n.24/2017. |
| f) | Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b4, d3, d4, e1, f6), compreso l'eventuale alloggio annesso  | <b>Usi ammissibili</b><br>b1, b4, d3, d4, e1, f6, f7.   |
| g) | Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi d5, d7)  | <b>Usi ammissibili</b><br>d3, d5, d7.   |
| h) | Stazioni di servizio all'auto, distributori di carburante, (uso e6)   | <b>Usi ammissibili</b><br>È ammesso il mantenimento dell'uso in atto, nonché l'introduzione degli usi complementari previsti, nei limiti definiti all'art.2.12 delle presenti Norme.  |

|    |   |  |
|----|---|--|
| i) | Edifici destinati alla protezione delle piante, come serre fisse aziendali (uso f5) | <b>Usi ammissibili</b><br>È ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto. |
|----|---|--|

4. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi 'f') 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 'f') non è comunque ammesso il cambio d'uso per un periodo di dieci anni dal completamento della loro realizzazione.

5. Non sono ammessi cambi d'uso ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola per gli edifici che siano stati oggetto di asservimenti derivanti dalla presentazione di Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA).
6. 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.
7. 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.
8. Per i soli edifici ricadenti in tutto o in parte all'interno di fasce di rispetto di elettrodotti, gli interventi di RE consistente in integrale demolizione e ricostruzione sono ammessi, nel rispetto di quanto indicato ai commi 1 e 2, ma con possibilità di spostamento dell'area di sedime. In tal caso, la ricostruzione dovrà avvenire all'esterno della fascia di rispetto, o comunque in posizione migliorativa qualora non disponibile un'area all'esterno della fascia, 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 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 sempre ammesso il mantenimento del numero di unità immobiliari preesistente).

| <b>EDIFICI TUTELATI</b> |  |   |
|-------------------------|--|---|
|                         | Tipologia edifici  | Destinazioni d'uso ammissibili e prescrizioni conseguenti   |
| a)                      | Edifici a tipologia abitativa e promiscua: case coloniche, edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile | <p><b>Usi ammissibili</b><br/>a1, a2, b1, b4, c5, d1, d3, d4 limitatamente alle funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali, d5, d6, d8, e1, f3, f6, f7, f8.</p> <p><b>Numero massimo di unità immobiliari</b><br/>Relativamente all'uso abitativo (a1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le case coloniche e gli altri edifici a tipologia esclusivamente abitativa è ammesso il frazionamento in un massimo di due unità immobiliari, garantendo un minimo 90 mq di SU per ogni alloggio;</li> <li>- per gli edifici promiscui comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile in un corpo unico è ammesso il frazionamento in un massimo di tre unità immobiliari, garantendo un minimo 90 mq di SU per ogni alloggio, a condizione che l'intervento conservi la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucaure originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.).</li> </ul> <p><b>Prescrizioni particolari per il CD</b><br/>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 dal filo della facciata.</p> <p>Relativamente all'usa a1, l'intervento dovrà comunque assicurare una quota di SA pari ad almeno il 30% della SU.</p> |
| b)                      | Stalle, fienili  | <p><b>Usi ammissibili</b><br/>a1, a2, b1, b4, c5, d1, d3, d4 limitatamente alle funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali, d5, d6, d8, e1, f1, f3, f4, f6, f7, f8.</p> <p>È ammesso inoltre l'uso per magazzini o depositi di merci e 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 all'aperto.</p> <p><b>Numero massimo di unità immobiliari</b><br/>È ammessa la realizzazione di due unità immobiliari per edificio, a condizione che l'intervento conservi la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie e 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 o loggiati.</p> <p><b>Prescrizioni particolari per il CD</b></p>   |

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

|    |  |   |
|----|--|---|
|    |  | <p>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.</p> <p>Relativamente all'uso a1, l'intervento dovrà comunque assicurare una quota di SA pari ad almeno il 30% della SU.</p>  |
| c) | Tettoie, magazzini, depositi attrezzi e macchine agricole, servizi, pro-servizi minori quali forni e porcilaie, silos  | <p><b>Usi ammissibili</b></p> <p>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.</p>  |
| d) | Edifici produttivi (opifici, fornaci, cantine vinicole), manufatti tecnici   | <p><b>Usi ammissibili</b></p> <p>b1, b4, c5, d1, d3, d4, d5, d6, d8, e1, e6, f1, f3, f4, f6, f7, f8.</p>  |
| e) | Altri edifici abitativi: Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica, abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici | <p><b>Usi ammissibili</b></p> <p>a1, a2, b1, b4, c5, d1, d3, d4 limitatamente alle funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali, d5, d6, d8, e1, f6, f7.</p> <p><b>Numero massimo di unità immobiliari</b></p> <p>Relativamente all'uso abitativo (a1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per edifici con volume totale (VT) fino a 1500 mc è ammesso il frazionamento in un massimo di due unità immobiliari, garantendo un minimo 90 mq di SU per ogni alloggio e una quota di SA pari ad almeno il 30% della SU;</li> <li>- Per volumi superiori è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari superiore a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intervento risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche tipologiche storiche, sia riferite al singolo edificio, sia riferite all'assetto complessivo delle corti o del nucleo storico rurale, anche sulla base delle valutazioni della CQAP;</li> <li>- sussista la dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.</li> </ul> </li> </ul> <p>Andranno comunque previste non più di due unità immobiliari per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la SU preesistente per 130.</p> |
| f) | Edifici religiosi  | <p><b>Usi ammissibili</b></p> <p>d3, d5, d7</p>   |
| g) | Edifici pubblici   | <p><b>Usi ammissibili</b></p> <p>b4, c5, d1, d3, d4, d5, d6, d8.</p> <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente agli alloggi esistenti</p>   |

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

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'inghiaatura e l'ammattonato).
4. É vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di m. 1,50 e senza cordoli di base inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.
5. 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 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
6. 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 applicano le disposizioni dei commi 4 e 5 dell'articolo precedente.
7. In caso di insediamento di destinazioni d'uso che comportino il concorso di pubblico (quali attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, ecc.), si applicano le disposizioni del comma 7 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) Per i soli edifici interamente o prevalentemente abitativi che presentino livelli prestazionali, sismici e/o energetici, inferiori a quelli previsti per la NC, sono ammessi interventi di ricostruzione previa completa demolizione con:
    - VT = VT legittimamente in essere alla data di adozione delle PUG +20%;
    - NP max = 2 (Sono sempre ammesse altezze superiori se preesistenti);
    - SP min. = 35% della SF (o SP preesistente se inferiore);
  - b) Per i soli edifici abitativi con tipologia mono o bi-famigliare che presentino livelli prestazionali, sismici e/o energetici, inferiori a quelli previsti per la NC, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera a), è ammesso un ampliamento una tantum alle seguenti condizioni:
    - VT max = VT legittimamente preesistente +20%, con incremento massimo della VT = 300 mc.;
    - NP max = 2 (Sono sempre ammesse altezze superiori se preesistenti);
    - SP min. = 35% della SF (o SP preesistente se inferiore);
    - L'intervento richiede la valutazione della sicurezza ed il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio (qualora non soddisfi già il requisito) nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
    - per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiunga un indice di prestazione energetica globale (EPgl):
      - superiore di almeno due classi energetiche a quello preesistente all'intervento se quest'ultimo corrispondeva alla classe D o inferiori;
      - superiore di almeno una classe energetica a quello preesistente se quest'ultimo corrispondeva alla classe C;
      - almeno pari a quello preesistente negli altri casi.
3. Gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione d'uso originaria.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

Nelle porzioni a destinazione prevalentemente residenziale, risultano ammissibili i seguenti usi: a1, a2, b1, b4, c2, c5, d1, d3, d4 limitatamente alle funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali, d5, d6, d8, e1, e5, f1, f3, f4, f6, f7.

Nelle porzioni a destinazione prevalentemente produttiva/artigianale, risultano ammissibili i seguenti usi: b1, b4, c1, c3, c4, c5, c6, d1, d3, d8, e1, e5, e6, f1, f3, f4.

4. All'interno dell'edificato sparso e discontinuo si ritengono altresì applicabili le disposizioni di cui alla LR 11/98 e SMI (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti);
5. Sono comunque ammissibili anche all'interno dei nuclei residenziali rurali gli interventi ad uso residenziale consentiti agli imprenditori agricoli ai sensi del successivo Titolo VI.

**Art. 5.7 – 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 ai precedenti articoli, 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% di incremento della SU.
3. Interventi di ampliamento o di nuova costruzione per lo sviluppo dell'attività di imprese già insediate 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, nonché nel rispetto di quanto prevista dal Piano Territoriale Metropolitan (art.5). 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.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

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 adibiti all'esercizio d'impresa 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 agli articoli precedenti, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
  - interventi di realizzazione di solai con incremento della SU, all'interno del Volume esistente;
  - 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% di incremento della SU.
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 imprese già insediate 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, nonché rispettare quanto prevista dal Piano Territoriale Metropolitano (art.5). 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. Nelle aree di pertinenza di edifici utilizzati per funzioni residenziali, turistico-ricettivi o direzionali (usi "a", "b" o "d") o destinati alla 'ospitalità rurale e attività agrituristica' (uso f6) è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private con carattere di pertinenzialità, ossia nel limite del 20% della SCO (quali piscine, campi da bocce e simili) di uso familiare o per gli ospiti delle strutture, e non comportanti la realizzazione di edifici.

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

2. Nelle aree di pertinenza di edifici utilizzati per 'ospitalità rurale e attività agrituristica' (uso f6) o per 'ricoveri di animali 'd'affezione' (uso f8) è ammessa la realizzazione di recinti e ricoveri per animali d'affezione, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - SCO massima di 70 mq (per ciascuna attività o edificio)
  - H max=3,5 m;
  - Distanze: 30m dalle strade pubbliche; 100 m. dalle abitazioni di terzi.E' richiesto un progetto unitario che preveda la valutazione dell'inserimento dei box per animali nel contesto, anche in relazione agli edifici esistenti. Nel caso di presenza di corte di valore storico-testimoniale il progetto dovrà essere validato in CQAP.
3. La realizzazione di manufatti di cui al comma 2 è soggetta a stipula di atto d'obbligo, all'interno del quale 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 evidenzi 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.

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

1. L'individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica è contenuta nella DAL n. 51/2011, con l'obiettivo di incentivare la produzione di energia elettrica da biomasse provenienti da attività agricola, concorrendo così a integrare il reddito in ambito agricolo, e contemporaneamente di salvaguardare aree particolarmente sensibili e/o vulnerabili alle trasformazioni territoriali o del paesaggio. L'ampliamento e nuovi impianti sono subordinati a PRA (DGR n. 623/2019).
2. L'individuazione delle aree idonee agli impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica solare fotovoltaica è contenuta nella DAL n. 28/2010.
3. Ferma restando l'applicazione delle discipline normative settoriali, qualsiasi intervento non connesso con l'attività agricola, anche di piccola dimensione (aree di servizio, impianti di trattamento o stoccaggio dei rifiuti e impianti per la produzione di energia non rientranti fra quelli indicati al comma 12) deve essere realizzato in piena contiguità con il territorio urbanizzato.
4. 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.

**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)**

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

1. 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;
- 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 ai previsti titoli abilitativi, 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 sugli effetti generati dall'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.

**Art.5.13 - Strade private e piazzali in territorio rurale**

1. E' ammesso realizzare nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale, che dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. 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 superiore al 16%.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, a servizio delle attività presenti e non a fini di lucro. L'intervento dovrà essere accompagnato da uno progetto di inserimento nel contesto ambientale e risulterà ammissibile 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.

## **Titolo VI – TERRITORIO RURALE: DISPOSIZIONI SPECIFICHE IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE**

### **Art. 6.1 – Definizioni preliminari**

1. **Allevamento per autoconsumo (o familiare).** Fabbricato produttivo destinato ad una forma di allevamento che non movimentata animali verso altre aziende né svolge attività commerciale. Tale tipologia di allevamento deve essere registrata come “allevamento familiare” nella Banca Dati Nazionale dell'Anagrafe Zootecnica (BDN) o, relativamente ai bovini, costituito da un capo bovino adulto (ingrasso) oppure due capi (linea vacca - vitello).
2. **Allevamento zootecnico.** Fabbricato produttivo destinato all'allevamento non rientrante nella definizione di “allevamento per autoconsumo (o familiare)” di cui al comma precedente.
3. **Azienda agricola.** Unità tecnico-economica, costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui, ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua, in via principale o secondaria, l'attività agricola e zootecnica a opera di un conduttore - persona fisica, società, ente - che ne sopporta il rischio sia da solo, come conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti, sia in forma associata. I terreni possono essere in proprietà o in affitto, oppure con altri diritti di godimento quali usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali, etc.
4. **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.
5. **Coltivatore Diretto (CD).** Figura di imprenditore agricolo (IA) 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.
6. **Fabbricato abitativo.** Edificio volto a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo.
7. **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.
8. **Imprenditore Agricolo (IA).** Ai sensi dell'art. 2135 del C.C., così come modificato dal D.lgs. 18 maggio 2001 n. 228, è il soggetto che esercita attività agricola per la commercializzazione e non per autoconsumo.
9. **Imprenditore Agricoltore Professionale (IAP).** Ai sensi del Decreto Legislativo n. 99 del 29 marzo 2004, così come modificato dal Decreto Legislativo n. 101 del 27 maggio 2005, è il soggetto imprenditore agricolo (IA) che dedica ad attività agricole, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi da queste attività almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro.
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. **Serra fissa.** Costruzione ancorata al suolo con opere murarie e dotate di aperture traslucide utilizzate per colture vegetali legate allo sfruttamento del terreno agricolo dell'azienda; non rientrano nelle “serre” i tunnel stagionali.
12. **Superficie totale dell'azienda agricola.** La superficie aziendale complessiva, indipendentemente dal titolo di possesso, comprensiva della superficie agricola utilizzata (SAU), della superficie boscata o utilizzata per

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

le piantagioni da legno, e le altre superfici aziendali (tare dei fabbricati, tare degli appezzamenti e altre superfici non agricole).

13. **SAU – Superficie Agricola Utilizzata.** Superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, depurata dalle superfici boscate (a eccezione delle coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto) e calanchive, rispetto alla quale sono rapportati gli indici di utilizzazione fondiaria indicati nelle norme. A questo fine, si considerano tutti i terreni dell'azienda agricola, in proprietà e in affitto con regolare contratto agrario trascritto, ricadenti nel territorio comunale e i terreni in proprietà dell'azienda che si estendono in comuni confinanti, previa verifica, da effettuarsi congiuntamente al Comune confinante, della capacità edificatoria dei terreni ricadenti in quest'ultimo.
14. **Unità Fondiaria agricola (UFA).** Insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unica unità tecnico-produttiva economica condotta unitariamente da imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative, ecc..).

**Art. 6.2 - Disposizioni generali**

1. Gli interventi di NC, da intendersi come ampliamento all'esterno della sagoma o come realizzazione di nuovo fabbricato sono ammessi, nell'osservanza delle previsioni del PUG, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, secondo quanto disposto dalla L.R.24/17, dall'Atto di coordinamento tecnico di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713 e dalla disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
2. Le possibilità di 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.
3. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, f1, f2, f3, f4, f5 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola (UFA), 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.
4. L'unità fondiaria agricola (UFA) 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.
5. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato con titolo abilitativi rilasciato dopo la data del 28/03/2009 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.
6. 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.
7. 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

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

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 in atto presso il Comune, a cura del servizio competente.

8. 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 28/03/2009 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 28/03/2009 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.
9. Gli interventi di NC, da intendersi come ampliamento all'esterno della sagoma o come realizzazione di nuovo fabbricato, 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;
10. Eventuali formazioni vegetali da utilizzare per l'inserimento paesaggistico, da attuarsi nel rispetto del Regolamento del Verde comunale, 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.
11. Le disposizioni di cui alle presenti Norme recepiscono integralmente e declinano, ai sensi dell'art.15 co.7 del PTM, quanto disposto all'interno delle Norme del Piano Territoriale Metropolitano, che si risulta quindi interamente recepito all'interno della presente disciplina.
12. Sulle aree ricadenti nelle perimetrazioni riportate nella 'VIN.TAV.n – Tavola dei vincoli', prevalgono le disposizioni di cui agli atti e/o provvedimenti istitutivi, pianificatori e regolamentari riportate nella VIN.SCH -Schede dei Vincoli.

**Art. 6.3 - Interventi edilizi soggetti a presentazione di un programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA)**

1. Sono sempre subordinati a PRA gli interventi di nuova costruzione indicati al punto 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713 e di seguito riportati integralmente:
  - a) realizzazione o ampliamento di impianti per la produzione di energia elettrica da biogas, per la produzione di biometano e per la produzione di energia elettrica da combustione diretta di biomasse, di cui ai capitoli 3 e 4 dell'Allegato I della deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 26.07.2011, n. 51 (Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica);
  - b) interventi edilizi rientranti in progetti soggetti a valutazione dell'impatto ambientale (VIA), a norma dell'articolo 4 della legge regionale 20.04.2018, n. 4 (Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale dei progetti);

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

- c) realizzazione di nuovi fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso), fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti;
- d) realizzazione di nuovi fabbricati, anche all'interno del centro aziendale e nelle strette adiacenze dello stesso, ricadenti:
- nelle aree naturali protette e nei siti della Rete natura 2000 di cui alla LR 6/2005 (5);
  - nelle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
  - nelle aree di particolare tutela paesaggistica di cui agli articoli 10, 17, 19, 20, 21, 23 e 25 del vigente PTPR come perimetrato nel medesimo piano regionale ovvero nei piani provinciali che abbiano provveduto a darne attuazione;
  - nelle aree caratterizzate da fenomeni di dissesto, individuate dalle cartografie della pianificazione territoriale o settoriale;
  - nelle aree individuate nella cartografia della pericolosità sismica locale come: aree suscettibili di liquefazione o densificazione, aree di versante instabili e potenzialmente instabili, aree con rapide variazioni della profondità del bedrock sismico, come ad esempio le valli strette e profondamente incise, nelle quali il modello geologico non può essere assimilato ad un modello fisico monodimensionale (in questo caso sono raccomandate analisi bidimensionali), aree suscettibili di effetti differenziali (zone di contatto laterale tra litotipi con caratteristiche fisico – meccaniche molto diverse, zone di faglia attiva e capace, zone con cavità sepolte).
- e) interventi di demolizione e ricostruzione e interventi di ampliamento superiori al 20 per cento della superficie coperta di fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso).
2. Sono inoltre subordinati a PRA gli interventi che eccedono le soglie dimensionali stabilite agli art.6.4 e seguenti, in quanto di rilevante impatto ambientale o territoriale.
3. Viene altresì richiesta la predisposizione di un 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.
4. Tutti gli interventi di cui ai commi 1 e 2, 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, dovranno essere accompagnati 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;
  - 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 evidenzii 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. 6.4 - Interventi di NC per uso f1 "Fabbricati per la conservazione dei prodotti agricoli e per la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento"**

|   |  |
|---|--|
| <b>Soggetti aventi titolo:</b>  | - Imprenditori Agricoli (IA)   |
| <b>Parametri Edilizi:</b>   | - SU edificabile (comprensivi della SU ad uso f1 già esistente nell'azienda): 100 mq/ha;<br>- H max = 6,00 m nelle sole aree agricole perfluviali (salvo deroghe per comprovate esigenze aziendali).   |
| <b>Soglie massime di sostenibilità</b>  | - SAU minima dell'unità agricola: 5 ha per aree API, 10 ha per aree APE;   |
| <b>Modalità di intervento</b>   | A) Interventi di non rilevante impatto ambientale, <u>attuabili senza presentazione di PRA</u> :<br>- interventi non ricadenti nella casistica di cui all.6.3 delle presenti norme;<br>- ampliamenti all'esterno della sagoma con SU minore di 400 mq;<br>- realizzazione di nuovi fabbricati con SU minore di 200 mq.<br>B) Interventi di rilevante impatto ambientale, <u>attuabili previa presentazione di PRA</u> :<br>- interventi ricadenti nella casistica di cui all.6.3 delle presenti norme e/o eccedenti le soglie dimensionali definite al punto A). |
| <b>Distanze:</b>  | Dai confini aziendali: m.10,00 salvo accordo con i confinanti  |
|   | Dalle abitazioni esistenti: m.20,00 salvo accordo con i confinanti   |
|   | Dalle strade vicinali: m.10,00   |
|   | Allevamenti per autoconsumo: per ricoveri animali di allevamento familiare per autoconsumo (suini e avicoli) dovrà essere osservata la distanza di 100 metri alle abitazioni extra-aziendali. Eventuali deroghe saranno concesse previa autorizzazione di ARPA e USL, fatte salve ulteriori normative sovraordinate.   |
| <b>Prescrizioni per tutti gli interventi:</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La SU relativa alla costruzione di manufatti edilizi e/o alla installazione di manufatti leggeri come tunnel agricoli, fissati al terreno e non comportanti opere di fondazione ed effetti duraturi di trasformazione del suolo, ai fini dell'UF, viene computata al 50%;</li> <li>- 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);</li> <li>- I fabbricati dovranno essere tinteggiati con colori tipici della pianura bolognese da concordarsi con l'Ufficio tecnico. Il manto di copertura dovrà essere di colore cotto o similari.</li> </ul> |  |

**Art. 6.5 - Interventi di NC per uso f4 "Cantine vinicole"**

|  |  |
|--|--|
| <b>Soggetti aventi titolo:</b>   | - Imprenditori Agricoli (IA)   |
| <b>Parametri Edilizi:</b>  | - SU edificabile (comprensivi della SU ad uso f4 già esistente nell'azienda): 60 mq/ha di SAU di vigneto;<br>- H max = 6,00 m nelle sole aree agricole perifluviali (salvo deroghe per comprovate esigenze aziendali).   |
| <b>Soglie massime di sostenibilità</b>   | - SAU minima dell'unità agricola: 5 ha per aree API, 10 ha per aree APE;   |
| <b>Modalità di intervento</b>  | A) Interventi di non rilevante impatto ambientale, <u>attuabili senza presentazione di PRA</u> :<br>- interventi non ricadenti nella casistica di cui all.6.3 delle presenti norme;<br>- ampliamento all'esterno della sagoma con SU maggiore di 100 mq<br>- realizzazione di nuovi fabbricati con SU maggiore di 50 mq.<br>B) Interventi di rilevante impatto ambientale, <u>attuabili previa presentazione di PRA</u> :<br>- interventi ricadenti nella casistica di cui all.6.3 delle presenti norme e/o eccedenti le soglie dimensionali definite al punto A). |
| <b>Distanze:</b>   | Dai confini aziendali: m.10,00 salvo accordo con i confinanti  |
|  | Dalle abitazioni esistenti: m.20,00 salvo accordo con i confinanti   |
|  | Dalle strade vicinali: m.10,00   |
| Prescrizioni per tutti gli interventi:<br>- I fabbricati dovranno essere tinteggiati preferibilmente di colore giallo Bologna e comunque con colori tipici della pianura bolognese, da concordarsi con l'Ufficio tecnico. Il manto di copertura dovrà essere di colore cotto o similari. |  |

**Art. 6.6 - Interventi di NC per uso f5 "Fabbricati destinati alla protezione delle piante, come serre fisse aziendali (per colture vegetali correlate allo sfruttamento del terreno agricolo dell'azienda)"**

|  |  |
|--|--|
| <b>Soggetti aventi titolo:</b>           | - Imprenditori Agricoli (IA)   |
| <b>Parametri Edilizi:</b>                | - SU edificabile (comprensivi della SU ad uso f5 già esistente nell'azienda): 0,25 mq/mq di SAU;<br>- H max = 6,00 m (soglia superabile da volumi tecnici specifici non diversamente realizzabili)   |
| <b>Soglie massime di sostenibilità</b>   | - SAU minima dell'unità agricola: 3 ha;  |
| <b>Modalità di intervento</b>            | A) Interventi di non rilevante impatto ambientale, <u>attuabili senza presentazione di PRA:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi non ricadenti nella casistica di cui all.6.3 delle presenti norme;</li> <li>- ampliamenti all'esterno della sagoma con SU minore di 100 mq;</li> <li>- realizzazione di nuovi fabbricati con SU minore di 50 mq.</li> </ul> B) Interventi di rilevante impatto ambientale, <u>attuabili previa presentazione di PRA:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi ricadenti nella casistica di cui all.6.3 delle presenti norme e/o eccedenti le soglie dimensionali definite al punto A).</li> </ul> |
| <b>Distanze:</b>                         | Dai confini aziendali: m.10,00   |
|  | Dalle abitazioni aziendali: m.10,00  |
|  | Dalle abitazioni extra-aziendali: m.20,00  |
|  | Dalle strade vicinali: m.10,00   |
| Prescrizioni per tutti gli interventi: / |  |

**Art. 6.7 - Interventi di NC per uso f2 “Fabbricati destinati all’allevamento e al ricovero degli animali”**

|  |  |
|--|--|
| <b>Soggetti aventi titolo:</b>         | - Imprenditori Agricoli (IA)   |
| <b>Parametri Edilizi:</b>              | <p>I) <u>Allevamenti nei quali il rapporto tra il numero di capi mediamente presenti nell’allevamento e la SAU aziendale rispetta i parametri del Regolamento Regionale n. 3/2017 relativo a kg/ha/anno di N zootecnico:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SU edificabile (comprensivi della SU ad uso f2 già esistente nell’azienda e dei manufatti per il ricovero di animali di consumo familiare nonché dei manufatti per la custodia degli animali d’affezione): <ul style="list-style-type: none"> <li>- bovini 80 mq/ha;</li> <li>- equini carne 65 mq/ha;</li> <li>- altri equini 90 mq/ha;</li> <li>- ovini e caprini 40 mq/ha.</li> </ul> </li> </ul> <p>Per ogni UFA è ammessa, di norma, una sola tra le tipologie di allevamenti sopra elencate; nel caso di attività plurime la SU si otterrà applicando l’indice UF specifico alla parte di superficie dell’UFA che il richiedente dichiarerà di asservire ai diversi allevamenti.</p> <p>Per gli allevamenti suinicoli ed avicoli è possibile realizzare solo interventi necessari a garantire una corretta gestione dal punto di vista igienico-sanitario e del benessere animale, senza aumento del numero di capi allevabili.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- H max = 6,00 m nelle sole aree agricole periferuali (salvo deroghe per comprovate esigenze aziendali).</li> </ul> <p>II) <u>Allevamenti nei quali il rapporto tra il numero di capi mediamente presenti nell’allevamento e la SAU aziendale non rispetta i parametri del Regolamento regionale n. 3/2017 relativo a kg/ha/anno di N zootecnico:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di ampliamento dell’edificio per soddisfare l’obiettivo del benessere animale, senza aumento del carico di animali allevato e in conformità alle previsioni del Regolamento di Giunta Regionale dell’Emilia-Romagna n.3 del 15/12/2017, ovvero per adeguamenti a ulteriori disposizioni di legge o per adottare misure di biosicurezza per prevenire la diffusione di malattie infettive;</li> </ul> <p>III) Aziende di apicoltura (nelle aziende apistiche disciplinate dalla L.R. Emilia-Romagna n. 2 del 4/03/2019, e L.R. Emilia-Romagna n.313 del 24/12/2004):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SU edificabile (comprensivi della SU ad uso f2 già esistente nell’azienda): 70 mq/100 arnie con un numero minimo pari a quello necessario per l’ottenimento della qualifica di imprenditore agricolo;</li> </ul> |
| <b>Soglie massime di sostenibilità</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- SAU minima dell’unità agricola, in relazione al solo precedente caso I): <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 ha per aree API;</li> <li>- 50 ha per aree APE;</li> <li>- 4 ha per itticoltura;</li> <li>- La soglia non si applica per le aziende di apicoltura.</li> </ul> </li> <li>- SU massima per tipologia di allevamento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bovini: 2.000 mq;</li> <li>- equini carne: 2.000 mq</li> <li>- altri equini: 1.000 mq</li> </ul> </li> </ul>   |

## Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

|  |   |
|--|---|
|  | - ovini e caprini: 1.500 mq   |
| <b>Modalità di intervento</b>  | <p>A) Interventi di non rilevante impatto ambientale, <u>attuabili senza presentazione di PRA</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi non ricadenti nella casistica di cui all.6.3 delle presenti norme;</li> <li>- ampliamenti all'esterno della sagoma con SU minore di 100 mq ;</li> <li>- realizzazione di nuovi fabbricati con SU minore di 50 mq.</li> </ul> <p>B) Interventi di rilevante impatto ambientale, <u>attuabili previa presentazione di PRA</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi ricadenti nella casistica di cui all.6.3 delle presenti norme e/o eccedenti le soglie dimensionali definite al punto A).</li> </ul> |
| <b>Distanze:</b>   | Dalle abitazioni extra-aziendali: m.100,00  |
|  | Dal perimetro del Territorio Urbanizzato e dell'edificato sparso e discontinuo individuato dal PUG: m.500,00  |
|  | Per gli interventi necessari a garantire una corretta gestione dal punto di vista igienico-sanitario e del benessere animale, senza aumento del numero di capi allevabili, possono essere derogati i limiti suddetti, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.  |
|  | Si richiama il rispetto di ogni norma sovraordinata più restrittiva o cautelativa dettata da disposizioni legislative specifiche vigenti.   |
| <p>Prescrizioni per tutti gli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La SU relativa alla costruzione di manufatti edilizi e/o alla installazione di manufatti leggeri come tunnel agricoli, fissati al terreno e non comportanti opere di fondazione ed effetti duraturi di trasformazione del suolo, ai fini dell'UF, viene computata al 50%;</li> <li>- 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);</li> <li>- I fabbricati dovranno essere tinteggiati preferibilmente di colore giallo Bologna e comunque con colori tipici della pianura bolognese, da concordarsi con l'Ufficio tecnico. Il manto di copertura dovrà essere di colore cotto o similari.</li> </ul> |   |

**Art. 6.8 - Interventi di NC per uso f3 “Fabbricati destinati alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione di prodotti agricoli o servizi tecnici, aziendale o interaziendale”**

|  |  |
|--|--|
| <b>Soggetti aventi titolo:</b>   | - Imprenditori Agricoli (IA)   |
| <b>Parametri Edilizi:</b>  | - -SU edificabile (comprensivi della SU ad uso f3 già esistente nell’azienda): 60 mq di SU/ha di SAU.<br>- H max = 6,00 m nelle sole aree agricole perfluviali (salvo deroghe per comprovate esigenze aziendali).  |
| <b>Soglie massime di sostenibilità</b>   | - SAU minima dell’unità agricola: 10 ha;   |
| <b>Modalità di intervento</b>  | A) Interventi di non rilevante impatto ambientale, <u>attuabili senza presentazione di PRA</u> :<br>- interventi non ricadenti nella casistica di cui all.6.3 delle presenti norme;<br>- ampliamenti all’esterno della sagoma con SU minore di 100 mq ;<br>- realizzazione di nuovi fabbricati con SU minore di 50 mq.<br>B) Interventi di rilevante impatto ambientale, <u>attuabili previa presentazione di PRA</u> :<br>- interventi ricadenti nella casistica di cui all.6.3 delle presenti norme e/o eccedenti le soglie dimensionali definite al punto A). |
| <b>Distanze:</b>   | Dalle abitazioni extra-aziendali: m.100,00   |
|  | Dal perimetro del Territorio Urbanizzato e dell’edificato sparso e discontinuo individuato dal PUG: m.500,00   |
| <p>Prescrizioni per tutti gli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La SU relativa alla costruzione di manufatti edilizi e/o alla installazione di manufatti leggeri come tunnel agricoli, fissati al terreno e non comportanti opere di fondazione ed effetti duraturi di trasformazione del suolo, ai fini dell’UF, viene computata al 50%;</li> <li>- 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);</li> <li>- I fabbricati dovranno essere tinteggiati preferibilmente di colore giallo Bologna e comunque con colori tipici della pianura bolognese, da concordarsi con l’Ufficio tecnico. Il manto di copertura dovrà essere di colore cotto o similari.</li> </ul> |  |

**Art. 6.7 – Interventi per altri usi**

1. Le attività agrituristiche (uso f6) risultano insediabili in edifici aziendali esistenti, nei limiti stabiliti dalla legge regionale Emilia-Romagna n. 4/2009 e delle disposizioni degli artt.5.4 e 5.5 delle presenti Norme.
2. Strutture di Foresteria per lavoratori stagionali e locali a uso ufficio dell'azienda agricola (uso f7) risultano realizzabili in edifici aziendali esistenti attraverso interventi di qualificazione edilizia ai sensi dell'art. 7, comma 4, lettera a), della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 e nel rispetto delle disposizioni degli artt.5.4 e 5.5 delle presenti Norme.
3. Risultano inoltre realizzabili, senza presentazione di PRA, i seguenti interventi:
  - a) manufatti precari e amovibili in legno con SU massima = mq. 100, prive di qualsivoglia struttura muraria fissa di ancoraggio al terreno nell'unità fondiaria per la vendita diretta dei prodotti agricoli, qualora non sia possibile ricavare gli stessi nei locali già nella disponibilità dell'imprenditore agricolo conformemente alle disposizioni di cui all'art. 4 D.Lgs. n°228/2001 s.m.i., cui si rinvia;
  - b) strutture precarie e amovibili per la vendita al dettaglio dei prodotti di aziende florovivaistiche entro il limite di 500 mq, qualora si svolga in strutture precarie e amovibili ai sensi dell'art. 28 della legge regionale Emilia-Romagna n. 15/2013.

**Art. 6.8 – Disposizioni specifiche per gli interventi connessi alla realizzazione o ampliamento della residenza aziendale (usi abitativi - a1)**

1. Non sono ammissibili interventi di nuova costruzione relativa ad edifici residenziali agricoli, in attuazione del PTM di Bologna che prevede la conferma della Superficie Utile (SU) residenziale già presente all'interno della singola unità fondiaria agricola.
2. Nelle unità fondiarie agricole all'interno delle quali non sia presente SU residenziale, è ammissibile un intervento di cambio di destinazione d'uso a destinazione abitativa di una parte di edificio esistente, fino al raggiungimento della soglia di 100mq di SU, solo nel caso in cui la richiesta venga formulata da un giovane agricoltore (meno di 40 anni).
3. Nelle unità fondiarie agricole all'interno delle quali sia presente una quantità di SU residenziale inferiore a 200mq, sono ammissibili interventi di qualificazione edilizia ai sensi dell'art.7 comma 4, lettera a) che prevedano l'incremento della destinazione d'uso abitativa fino al raggiungimento di tale soglia, a condizione che la richiesta venga formulata da un imprenditore agricolo o da un imprenditore agricolo professionale.
4. Gli interventi di qualificazione edilizia ai sensi dell'art.7 comma 4, lettera a) di cui al comma precedente, dovranno:
  - prevedere di norma il recupero del corpo di fabbrica ad uso abitativo esistente. Ciò sarà in particolare derogabile nel caso in cui 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;
  - rispettare il seguente parametro: H max = 7,50 m.
6. La SU residenziale aggiuntiva realizzata ai sensi dei commi 2 e 3 potrà essere articolata in un massimo di due alloggi, all'interno di un unico corpo di fabbrica.

È ammessa la distribuzione della SU abitativa in due corpi di fabbrica:

  - senza incrementare il numero, nel caso in cui nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo, o trasformabili a tale uso;
  - nel caso in cui l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SU abitativa consentita;
  - nel caso in cui l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo ricadente all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto o ricadente a una distanza minore di 15 metri da un edificio che ospita un allevamento zootecnico in attività.

Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

All'interno dei corpi di fabbrica ad uso abitativo dovrà essere prevista una quota di SA, in una misura compresa tra il 30% e il 60% della SU, derivante anch'essa da interventi di qualificazione edilizia ai sensi dell'art.7 comma 4, lettera a), non prevedendo quindi comunque interventi di nuova costruzione.

8. Per le unità fondiari agricole già interessate da riuso di edifici a fini non agricoli, si applicano inoltre le più restrittive limitazioni di cui all'art. 36, comma 7, della LR 24/2017.

## **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 e attività ricettive extra-alberghiere
- b2** Campeggi e villaggi turistici
- b3** Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence)
- b4** 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, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- d4** Attività culturali, sportive, 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

Disciplina Interventi Diretti: Norme di attuazione

- 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

**e8** Sale giochi, sale per scommesse, bingo

**F) FUNZIONI RURALI**

**f1.** Fabbricati per la conservazione dei prodotti agricoli e fabbricati per la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento.

**f2.** Fabbricati destinati all'allevamento e al ricovero degli animali.

**f3.** Fabbricati destinati alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione di prodotti agricoli o servizi tecnici, aziendale o interaziendale.

**f4.** Cantine vinicole.

**f5.** Fabbricati destinati alla protezione delle piante, come serre fisse aziendali (per colture vegetali correlate allo sfruttamento del terreno agricolo dell'azienda).

**f7.** Foresterie per lavoratori stagionali e locali a uso uffici dell'azienda agricola.

**f6.** Ospitalità rurale e attività agrituristica

**f8.** Ricovero di animali d'affezione.

**f9.** Servizi di giardinaggio.

**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