



COMUNE DI FISCAGLIA
PROVINCIA DI FERRARA

PUG

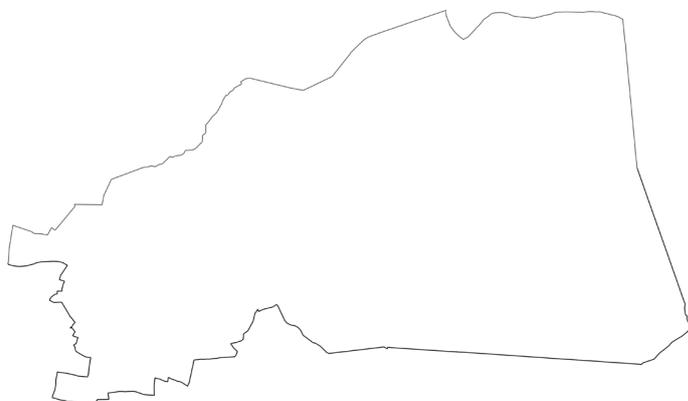
ELABORATO
SCALA

NORME
Relazione

NORME
(testo comparato)

DATA

settembre 2024



Sindaco

Agr. Fabio Tosi

Responsabile Ufficio di Piano

Geom. Ilaria Simoni - *Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*

Garante della Comunicazione e della Partecipazione

Geom. Giuliano Masina - *Funzionario del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*

Gruppo di lavoro

Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*

Dott. Geol. Thomas Veronese - *Aspetti idraulici, geologici e sismici*

MATE Engineering Soc. Coop.



Assunto

Del. G.C. n. 85 del 27/07/2023

Adottato

Del. C.C. n. 58 del 15/12/2023

Approvato

Del. C.C. n. del



Comune
di Fiscaglia

Agr. Fabio Tosi - *Sindaco*

Componenti interni dell'Ufficio di Piano

Responsabile del procedimento (RUP) per l'approvazione del PUG:

Geom. Ilaria Simoni - *Responsabile Ufficio di Piano*

Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Competenze in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale, sismico e cartografico

Geom. Giuliano Masina - *Garante della Comunicazione e della Partecipazione*

Funzionario del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Competenze in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale e sismico

Geom. Enrico Menini - *Responsabile Settore LLPP e Patrimonio*

Competenze in campo pianificatorio, paesaggistico, cartografico

Geom. Daniele Furini - *Funzionario Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*

Competenze in campo cartografico

Geom. Antonia Trevisani - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*

Geom. Alessandro Ferretti - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*

Geom. Simone Siviero - *Funzionario Settore Ambiente e Protezione Civile*

Competenze in campo economico-finanziario e giurifico

Dott.ssa Roberta Guietti - *Responsabile Settore Finanza e Personale*

Gruppo di lavoro

Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*



Urb. Raffaele Gerometta - *Direttore Tecnico*

Ing. Elettra Lowenthal - *ValSAT*

Arch. Morena Scrascia - *ValSAT*

Ing. Chiara Cesarini

Arch. Francesco Vazzano

Arch. Anna Luciani

Arch. Saverio Osti

Arch. Michele Avenali

Dott. Geol. Thomas Veronese - *Aspetti idraulici, geologici e sismici*

SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI.....	6
Art. 1.1.- Natura, oggetto ed efficacia della presente normativa.....	6
Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG	6
Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme, cogenza della cartografia del PUG..	10
Art. 1.4 – Relazione con il Regolamento Edilizio.....	11
Art. 1.5 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi.....	11
Art. 1.6 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie.....	12
Art. 1.7 - Definizioni delle destinazioni d’uso urbanistiche	13
Art. 1.8 - Uso esistente.....	20
Art. 1.9 - Costruzioni preesistenti	21
Art. 1.10 – Rimozione del vincolo di destinazione alberghiera.....	21
Art. 1.11 – Lettura delle simbologie grafiche.....	22
Art. 1.12 –Distanza minime.....	22
Art. 1.13 –Distanza dai confini di proprietà	22
Art. 1.14 – Distanza dal confine stradale	23
Art. 1.15 – Distanza tra edifici/distacco	24
Art. 1.16 - Distanza tra corpi di fabbrica e pareti finestrate di uno stesso edificio	24
Art. 1.17 - Distanze tra pareti finestrate	25
Art. 1.18 – Deroghe alle distanze.....	26
Art. 1.19 – Installazione di elementi d’arredo e opere minori.....	26
Art. 1.20 – Recinzioni e muri di cinta	28
Art. 1.21 – Realizzazione di ‘dehors’, chioschi, edicole e simili.	29
Titolo II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE	32
Art. 2.0 - Dotazioni territoriali.....	32
Art. 2.1 – Condizioni generali per gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico.....	32
Art. 2.2 - Articolazione delle dotazioni territoriali	32
Art. 2.3 - Aree per attrezzature e spazi collettivi	34
Art. 2.4 - Articolazione dei parcheggi.....	35
Art. 2.5 - Requisiti tipologici dei parcheggi	37
Art. 2.6 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3).....	37
Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni.....	40
Art. 2.8 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	42
Art. 2.9 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione.....	43
Art. 2.10 – Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale e ferroviaria	44
Art. 2.11 - Strade private in territorio rurale	44

Art. 2.12 – Piste ciclabili	44
Art. 2.13 - Impianti di distribuzione dei carburanti.....	46
Art. 2.14 - Cimiteri e fasce di rispetto	47
Art. 2.15 – Reti tecnologiche e impianti di trasmissione	48
Art. 2.16 – Fasce di rispetto degli elettrodotti.....	48
Art. 2.17 – Impianti di emittenza radiotelevisiva.....	49
Art. 2.18 – Misure di compensazione e mitigazione.....	49
Art. 2.19 – Fasce di rispetto stradale e ferroviario e disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede ferroviaria e stradale.....	50
Art. 2.20 – Distribuzione del gas, gasdotti e norme di tutela	51
Art. 2.21 – Depuratori, impianti di sollevamento fognario e relativa fascia di rispetto	51
Art. 2.22 – Depurazione e smaltimento delle acque	52
Titolo III – TUTELA DELL’IDENTITÀ STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO	53
Art. 3.1 - Disposizioni generali	53
Art. 3.2 – Modalità di attuazione degli interventi nei centri storici.....	54
Art. 3.3 - Destinazioni d’uso ammesse nei centri storici.....	54
Art. 3.4 – Ambito Centro Storico (CS)	55
Art. 3.5 - Categorie di intervento nell’ambito CS.....	56
Art. 3.6 – Prescrizioni generali per l’Ambito CS	57
Art. 3.7 - Complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES)	58
Art. 3.8 - Categorie di intervento ammesse per i complessi edilizi ed elementi di interesse storico- architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES)	59
Art. 3.9 - Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi	61
Art. 3.10 – Ambito di applicazione della Disciplina Particolareggiata per gli interventi edilizi nel Centro Storico e sui complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES).....	61
Art. 3.11 - Criteri di intervento edilizio	62
Art. 3.12 - Viabilità e spazi aperti nei centri storici e <i>negli insediamenti urbani storici</i>	66
Art. 3.13 – Disposizioni specifiche per gli edifici colonici dell’ex-Ente Delta Padano	66
Titolo IV – TERRITORIO URBANIZZATO	69
Art. 4.0 – Territorio Urbanizzato	69
Art. 4.1 – Classificazione degli interventi nel TU -modalità di attuazione	69
Art. 4.2 - Interventi di qualificazione edilizia	70
Art. 4.3 - Interventi di densificazione tramite ristrutturazione urbanistica.....	71
Art. 4.4 - Interventi di addensamento o sostituzione urbana.....	72
Art. 4.5 – Permesso di Costruire Convenzionato	72
Art. 4.6 - Elaborati dell’accordo operativo e del piano attuativo di iniziativa pubblica.....	73
DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....	78

Art. 4.7 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali	78
Art. 4.8 - Destinazioni d'uso nel territorio urbano consolidato	78
Art. 4.9 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone RES	79
Art. 4.10 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.1	80
Art. 4.11 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.2	81
Art. 4.12 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.3	82
Art. 4.13 – Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.4	84
DISCIPLINA DELLE ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE	87
Art. 4.14 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi.....	87
Art. 4.15 - Destinazioni d'uso nelle zone PROD	87
Art. 4.16 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi nelle zone PROD.....	88
Art. 4.17 - Interventi edilizi ammessi nelle zone PROD1.....	89
Art. 4.18 - Interventi edilizi ammessi nelle zone PROD2.....	91
DISCIPLINA DELLE AREE DISMESSE.....	93
Art. 4.19 – Aree ed edifici dismessi nel territorio urbanizzato	93
Titolo V – DISCIPLINA DELLE NUOVE URBANIZZAZIONI	94
Art. 5.1 - Interventi di nuova costruzione comportanti nuovo consumo di suolo.....	94
Titolo VI – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI	96
Art. 6.1 - Articolazione del territorio rurale	96
Art. 6.2 - Disciplina generale del Territorio Rurale (TR)	97
Art. 6.3 - Usi previsti e consentiti.....	99
Art. 6.4 – Nuclei residenziale sparsi in territorio rurale.....	100
Art. 6.5 - Impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale.....	101
Art. 6.6- Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici tutelati – disciplina particolareggiata	102
Art. 6.7- Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	105
Art. 6.8 - Edifici diroccati o demoliti.....	108
Art. 6.9 – Opere incongrue: detrattori di paesaggio.....	108
Art. 6.10- Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive....	109
Art. 6.11 - Impianti per l'ambiente - attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile	110
Art. 6.12 - Depositi di materiali e merci a cielo aperto	110
Art. 6.13 - Allevamenti di animali d'affezione.....	111
Art. 6.14 - Opere per la tutela idrogeologica	111
Art. 6.15 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in territorio rurale.....	111
Art. 6.16 – Impianti di produzione a biomasse e biogas (f9)	113
Art. 6.17 – Impianti fotovoltaici (c4 - f9).....	114

Titolo VII – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE	115
Art. 7.1 - Definizioni relative al territorio rurale	115
Art. 7.2 - Usi connessi alle attività agricole	116
Art. 7.3 - Interventi relativi l'uso f11- residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze	117
Art. 7.4 - Interventi relativi l'uso f1 – Attrezzature per l'agricoltura: attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature	118
Art. 7.5 - Interventi relativi l'uso f2 - Allevamenti produttivi agricoli e l'uso c8 - Attività di allevamento industriale.....	119
ART. 7.6 - Interventi relativi l'uso c8- attività di allevamento industriale limitatamente agli allevamenti di suini	121
Art. 7.7 - Interventi relativi l'uso f3 - Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale e l'uso c.8 - Attività non aziendali connesse alla produzione agricola e zootecnica.....	123
Art. .7.8- Interventi relativi l'uso f4 - coltivazioni in serre fisse	125
Art. 7.9 - Interventi relativi l'uso f6 - Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi e f8 Servizi di giardinaggio.....	125
Art. 7.10 - Interventi relativi l'uso f10- dormitori temporanei per lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico	125
Art. 7.11 - Spandimento di fanghi, di liquami e di fertilizzanti	126
Art. 7.12 - Stoccaggi provvisori di fanghi, liquami, fertilizzanti.....	127
Titolo VIII – AMBIENTE, PAESAGGIO E TERRITORIO.....	128
Art. 8.1 —Pericolosità Idraulica	128
Art. 8.2 – Fasce di rispetto fluviale e vincolo idraulico	128
Art. 8.3 – Riduzione del rischio sismico: definizione e finalità	129
Art. 8.4 – Elaborati di riferimento per la riduzione del rischio sismico.....	130
Art. 8.5 - Indicazioni e disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Microzonazione Sismica.....	131
Art. 8.6 - Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza	132
Art. 8.7 - Aree di danno degli impianti a rischio di incidente rilevante (RIR).....	133
Art. 8.8 - Maceri	133
Art. 8.9 - Zona di protezione speciale (ZPS)	134
Art. 8.10 - Viabilità storica urbana ed extraurbana	134
Art. 8.11 - Viabilità panoramica	135
Art. 8.12 - Dossi di valore storico-documentale e paesistico.....	135
Art. 8.13 – Rete Ecologica	136
Art. 8.14 – Dotazioni ecologiche ambientali	137
SIGLE DEI TIPI D'USO	140

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 intercomunale (di seguito PUG) del Comune di Fiscaglia (di seguito PUG) è redatta ai sensi della L.R. 21/12/2017 n. 24 (di seguito L.R. 24/17) ed ha per oggetto:

- le norme di piano **prescrittive** per l'attuazione degli interventi edilizi attuabili in assenza di titolo abilitativo, a seguito di comunicazione, segnalazione o permesso di costruire e atti equipollenti, ivi compresi permessi di costruire convenzionati.
- gli **indirizzi** generali del PUG per la realizzazione degli interventi soggetti ad accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/17, o a Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
- la gerarchia delle fonti, che disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio, la loro coerenza ed il campo di applicazione delle disposizioni del PUG, nel rispetto del principio di competenza richiamato dall'art.24 della L.R. 24/17.

2. Le presenti norme recepiscono gli indirizzi della "Strategia per la qualità urbana e ambientale" e le condizioni di sostenibilità indicate nella Valsat del PUG, traducendole in norme aventi la coerenza indicata al precedente comma 1.

3. A decorrere dalla data di entrata in vigore del PUG, come previsto dall'art. 46 della L.R. 24/17, sono abrogati i PRG vigenti di Migliarino, Migliaro e Massafiscaglia 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 attuabile per intervento edilizio diretto nell'intero territorio comunale.

4. Le presenti Norme si applicano nel sovraordinato rispetto di tutte le disposizioni di legge nazionale e regionale, compresi gli atti di indirizzo e coordinamento regionale, che interessano a vario titolo le modificazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili, secondo il principio di cedevolezza rispetto le norme sovraordinate. 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. Si intendono qui richiamate le condizioni espresse nelle delibere comunali.

5. Al fine di agevolare il rispetto delle norme sovraordinate verrà redatto un apposito documento di reindirizzamento che rispetti la struttura del Regolamento Edilizio Tipo (RET) previsto dall'art. 4, comma 1- sexies, del D.P.R. n. 380/2001 e dalla D.G.R. 922/2017 e s. m. i.. In tale documento saranno inserite le disposizioni di dettaglio demandate alla regolamentazione edilizia di livello comunale.

Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG

1. Il PUG è composto dai seguenti elaborati:

Dichiarazione di sintesi

[CONTR-O Controdeduzioni alle osservazioni per l'adozione](#)

[CONTR-O Controdeduzione alle osservazioni del CUAV – STO](#)

[CONTR-O Controdeduzione alle osservazioni del CUAV – Verbale conclusivo](#)

PTU 1 - Perimetro del territorio urbanizzato

- PTU 1.1 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato_Migliarino
- PTU 1.2 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato_Migliaro
- PTU 1.3 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato_Massa Fiscaglia
- PTU 1.4 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato_Frazioni

VINCOLI SOVRAORDINATI E COMUNALI

~~VIN – 1 Tavola dei vincoli ambientali~~

- VIN – 1 a Tavola dei vincoli ambientali – tutele idrauliche
- VIN – 1 b Tavola dei vincoli ambientali – Rete ecologica locale, tutele del PUG
- VIN – 1 c Tavola dei vincoli ambientali – Rete Natura 2000, REP, tutele del PTCP
- VIN – 2 Tavola dei vincoli paesaggistici e culturali
- VIN – 3 Tavola dei vincoli tecnologici
- VIN – 4 Scheda dei vincoli e allegati
- All-VIN_PLERT – Allegato alla tavola dei vincoli
- All-VIN_RIR – Allegato alla tavola dei vincoli
- All-Art.32 PTCP – Allegato alla tavola dei vincoli

QUADRO CONOSCITIVO

QCD-1 Sistema ambientale

- QCD - 1.1 Rete ecologica
- QCD - 1.2 Report di dettaglio delle indagini archeologiche
- QCD - 1.3: Analisi dei servizi ecosistemici
- QCD - 1.4 Elaborati geologici, idraulici e sismici

1 PUG GEO QUADRO CONOSCITIVO

- GEO – QC – REL_Relazione Geologica Quadro conoscitivo
- GEO – QC - Tavola 1_Carta geomorfologica
- GEO – QC - Tavola 2_Carta della litologia di superficie
- GEO – QC - Tavola 3_Carta altimetrica
- GEO – QC - Tavola 4_Carta delle unità fisiografiche
- GEO – QC - Tavola 5_Carta dei profili geologici
- GEO – QC - Tavola 6_Carta delle qualità geotecniche
- GEO – QC - Tavola 7_Carta degli acquiferi sotterranei
- GEO – QC - Tavola 8_Carta del sistema di bonifica
- GEO – QC - Tavola 9_Carta altimetrica di dettaglio
- GEO – QC - Tavola 10_Carta dei processi geodinamici
- GEO – QC - Tavola 11_Carta sismotettonica
- GEO – QC – Tavola 12_Cartadegli IPL

2 PUG GEO-DIRETTIVA ALLUVIONI

- ~~GEO – DA – Tavola 1_Carta della Pericolosità Idraulica ITN008-RP~~
- ~~GEO – DA – Tavola 2_Carta della Pericolosità Idraulica ITN008-RSP~~
- ~~GEO – DA – REL_Relazione idraulica~~
- GEO DA Tavola 1A
- GEO DA Tavola 1B
- GEO DA Tavola 2
- GEO DA Tavola 3
- GEO DA Tavola 4
- GEO – DA – REL_2024

3 PIANO DI PORTEZIONE CIVILE

- PPC – REL_Relazione generale

- PPC – VAD_Vademecum
- PPC - Tavola 1_Carta geomorfologica
- PPC - Tavola 2_Carta delle celle idrauliche
- PPC - Tavola 3_Carta della viabilità
- PPC - Tavola 4_Atlante delle delimitazioni delle fasce fluviali – Po di Volano
- PPC - Tavola 5_Carta del rischio di allagamento da bonifica
- PPC - Tavola 6_Carta del rischio idraulico Po di Goro
- PPC - Tavola 7_Carta del rischio sismico
- PPC - Tavola 8_Carta del rischio incendi boschivi
- PPC - Tavola 9_Carta del rischio industriale
- PPC - Tavola 10a_Carta della criticità del sistema fognario
- PPC - Tavola 10b_Carta della criticità del sistema fognario
- PPC - Tavola 10c_Carta della criticità del sistema fognario
- PPC - Tavola 11_Atlante scenario di intervento – Po di Volano
- PPC - Tavola 12_Carta dello scenario di intervento del rischio da bonifica
- PPC - Tavola 13_Carta delle aree strategiche

4 MICROZONAZIONE SISMICA DI II LIVELLO

- MZ – REL_RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- MZ – ALL 1_RELAZIONE ILLUSTRATIVA - ALLEGATO 1
- MZ – ALL 2_RELAZIONE ILLUSTRATIVA - ALLEGATO 2
- MZ – Tavola 1_CARTA DELLE INDAGINI
- MZ – Tavola 2_CARTA GEOLOGICO TECNICA
- MZ – Tavola 3_CARTA DELLE FREQUENZE
- MZ – Tavola 4_CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA
- MZ – Tavola 5_CARTA DELLA VELOCITA' DELLE ONDE DI TAGLIO VS
- MZ – Tavola 6_CARTA DEI FATTORI DI AMPLIFICAZIONE FA PGA
- MZ – Tavola 7_CARTA DEI FATTORI DI AMPLIFICAZIONE FA 0,1-0,5s
- MZ – Tavola 8_CARTA DEI FATTORI DI AMPLIFICAZIONE FA 0,5-1,0s
- MZ – Tavola 9_CARTA DEI FATTORI DI AMPLIFICAZIONE FA 0,5-1,5s

5 PUG GEO ADEGUAMENTO MICROZONAZIONE SISMICA DGR 564 2021

- GEO - MZ – Tavola 1_CARTA DI MICROZONAZIONE SISMICA SA1 0,1-0,5s
- GEO - MZ – Tavola 2_CARTA DI MICROZONAZIONE SISMICA SA2 0,4-0,8s
- GEO - MZ – Tavola 3_CARTA DI MICROZONAZIONE SISMICA SA3 0,7-1,1s
- GEO - MZ – Tavola 4_CARTA DI MICROZONAZIONE SISMICA SA4 0,5-1,5s
- GEO - MZ – Tavola 5_CARTA DELLA DISTRIBUZIONE SUL TERRITORIO DEI VALORI DI HSM

6 ANALISI CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA

- CLE – REL_Relazione CLE Fiscaglia
- CLE – Tavola 1_Inquadramento Territoriale
- CLE – Tavola 2_Massa Fiscaglia
- CLE – Tavola 3_Migliaro
- CLE – Tavola 4_Migliarino
- CLE – Tavola 5_MS ed Elementi CLE

7 ADEGUAMENTO ANALISI CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA – D.G.R. 564/2021

- GEO – CLE – Tavola 1_Carta della distribuzione sul territorio dei valori di HSM ed elementi CLE

8 PUG GEO VALUTAZIONI GEOLOGICHE

- PUG – REL_Relazione sulle valutazioni geologiche e sicurezza territoriale

QCD-2 Sistema insediativo

- QCD-2.1 Schede di analisi diagnostica dei centri e delle frazioni
- QCD-2.2 Schede di analisi degli edifici e delle aree dismesse e degli edifici incongrui
- QCD-2.3 Schede di analisi qualitativa e quantitativa delle dotazioni
- QCD-2.4 Fascicolo di analisi della qualità del costruito
- QCD-2.5 Analisi della permeabilità
- QCD-2.6 Tavola dei sottoservizi
- QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche ambientali

QCD_3 Infrastrutture della mobilità

- QCD-3.1 Analisi dei servizi sovralocali
- QCD-3.2 Carta delle infrastrutture per la mobilità

QCD-4 – Stato di attuazione della Pianificazione Vigente

- QCD-4.1 Tavola di sovrapposizione tra PTU e aree di espansione dei PRG
- QCD-4.2 Stato di attuazione dei Piani Attuativi

QCD-5 - Tavola diagnostica di sintesi del Quadro Conoscitivo

QCD-REL - Relazione

QCD-SVINCOLO – Ricognizione delle aree escluse da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.2 D.Lgs. 42/2004

STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE

- SQUEA – Relazione
- [SQUEA – Relazione testo comparato](#)
- SQUEA – ALL_1 Progetti Guida
- SQUEA – ALL_2 Strategia per gli edifici e le aree dismesse
- SQUEA – ALL_3 Strategie per i servizi ecosistemici
- [SQUEA – ALL_4 Strategie per il completamento dei piani attuativi scaduti dentro al TU](#)
- SQUEA – 1 Schema di Assetto del territorio
- SQUEA – 2 Schema di Assetto Strategico
- SQUEA – 3 Strategia per la rigenerazione della città pubblica
- SQUEA – 4 Struttura del piano

DISCIPLINA

Norme

- TAV – 01 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato
 - TAV – 01.1 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato_Migliarino
 - TAV – 01.2 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato_Migliaro
 - TAV – 01.3 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato_Massa Fiscaglia
 - TAV – 01.4 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato_Frazioni
- TAV – 02 Tavole della disciplina del Territorio Rurale
- TAV – 03 Tavole della disciplina dei centri storici

VALSAT

Rapporto Ambientale – Valsat

[Allegato 1 – Tav.1. Propensione e orientamento alla trasformazione fuori il TU](#)

~~Allegato 2 – Tav. 2 Orientamento alla trasformazione dentro il TU~~

~~Allegato 3 – Tavola di Monitoraggio~~

~~Screening VINCA~~

~~Sintesi non tecnica~~

ValSAT _ALL-1 - Tav.1 -Propensione e orientamento alla trasformazione fuori il TU

ValSAT _ALL-2 - Tavola del monitoraggio

ValSAT _ALL-3 - Screening VINCA

ValSAT _ALL-4 – Sintesi non Tecnica

ValSAT _ALL-5 – Mappa Concettuale – Supporto alle proposte di trasformazione

ValSAT _ALL-6 – Glossario

ZAC

ZAC – Relazione Tecnica Illustrativa

ZAC – Norme

ZAC – Tavola 1 Classificazione Acustica

2. Sono strumenti attuativi del PUG gli accordi operativi (di seguito AO) siglati ai sensi dell'art 38 delle L.R. 24/17.

3. Dal momento della sua entrata in vigore, costituiscono varianti al PUG tutti i provvedimenti che approvano interventi in variante agli strumenti urbanistici, secondo procedimenti speciali, quali i procedimenti unici disciplinati all'art 53 (in accordo con quanto previsto dall'Atto di Coordinamento tecnico, in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24 del 2017 - DGR 08/07/2024, N. 1577) e 54 della L.R. 24/17, i procedimenti di Valutazione di impatto ambientale disciplinati dalla L.R. 4/2018, e atti equipollenti.

Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme, cogenza della cartografia del PUG

1. La cartografia di piano è cogente solo in riferimento ai temi di competenza del PUG, secondo il principio stabilito all'art. 24 della L.R. 24/17, secondo quanto di seguito precisato:

- I limiti del TU e del CS si intendono esattamente individuati sulla mappa catastale ed indicativamente riportati sulla base della Carta Tecnica Regionale CTR. In fase di attuazione del piano si farà riferimento alla mappa catastale ;
- I limiti delle aree soggette a diversa disciplina si intendono meglio individuati nella mappa catastale qualora interni al TU o comunque riferiti a particelle edificate, o meglio individuati nella CTR qualora riferiti al territorio rurale non edificato;
- I limiti delle aree soggette a vincolo o tutela, si intendono riferiti agli elementi naturali rappresentati sulla CTR. Gli edifici e loro pertinenze soggetti a vincolo diretto o indiretto, espresso o ope-legis, si intendono esattamente individuati negli atti di apposizione del vincolo. In mancanza di esatta individuazione cartografica o catastale è onere del proponente fornire i documenti atti a definire il perimetro del vincolo;
- Le indicazioni ideogrammatiche, che non sono puntualmente riferibili ad immobili identificati nelle basi cartografiche, si intendono riferite a agli immobili presenti nella porzione di territorio indicata dall'ideogramma, potenzialmente interessati alle politiche che esso rappresenta.

2. In generale le individuazioni operate nella cartografia di piano sono soggette a precisazione in fase di proposte di trasformazione degli immobili, elaborate alla scala architettonica. In tale sede, salvo diversa precisazione, i perimetri delle aree interessate alle diverse politiche di piano, si intendono

- riferiti agli elementi indicati al comma 1. In caso di incerta individuazione dei confini si opera mediante "accordo" tra i proponenti, eventuali terzi interessati e l'ufficio tecnico comunale.
3. Sono considerati **conformi coerenti** al presente piano gli interventi ricompresi nel PNRR o nel PCN, ovvero in altri piani o programmi sovraordinati, che ottengano il parere favorevole del Consiglio Comunale di Fiscaglia. Per l'approvazione di tali interventi si applica il procedimento unico ex art 53 della L.R. 24/17, ovvero l'accordo di programma tra le amministrazioni interessate, ovvero procedimenti equipollenti previsti dalle norme vigenti. L'approvazione del progetto o dell'accordo tra le pubbliche amministrazioni interessate produce gli effetti di approvazione delle varianti urbanistiche, l'apposizione del vincolo espropriativo, la dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità ed urgenza delle opere, nei confronti dei terzi interessati.
 4. 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.
 5. **Le disposizioni del presente Piano sono formulate in termini di indirizzi e prescrizioni, ai sensi di quanto previsto dall'art. 28 della L.R. 24/2017.**
Gli Indirizzi sono contenuti negli elaborati testuali e cartografici che costituiscono la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale. I soggetti pubblici e privati sono tenuti a conformarsi alle disposizioni per quanto attiene il perseguimento delle finalità generali e degli obiettivi prestazionali.
Le prescrizioni del Piano sono disposizioni cogenti che debbono trovare piena e immediata osservanza e attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati, e sono contenuti nelle disposizioni del testo normativo e nella cartografia della disciplina.

Art. 1.4 – Relazione con il Regolamento Edilizio

1. Stante le differenti modalità e competenze per l'approvazione del Regolamento Edilizio, ogni riferimento normativo di pertinenza dello stesso, dovrà essere considerato nella presente normativa quale norma transitoria fino alla sua approvazione.

Art. 1.5 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi

- 1 IL PUG assume ed utilizza le definizioni tecniche uniformi di cui all'Atto Regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017e s.m.i (aggiornato alla DGR n. 1136/2018).
2. Nel presente testo si utilizzano inoltre i seguenti acronimi:
 - AO = Accordo Operativo (strumento con valore ed effetto del PUA ad eccezione dei PPIP)
 - Art. = articolo
 - CD = cambio di destinazione d'uso
 - CQAP = Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio
 - CS = centro storico
 - CTR = carta tecnica regionale
 - D.G.R. = delibera della Giunta regionale

- D.Lgs = Decreto legislativo
- D.I. = Decreto interministeriale
- D.M = Decreto Ministeriale
- D.P.R. = Decreto del Presidente della Repubblica
- L.R. = Legge regionale
- MO = Manutenzione ordinaria
- MS = Manutenzione straordinaria
- NC = Nuova costruzione
- RC = Restauro e risanamento conservativo
- RE = Ristrutturazione edilizia
- RU = Ristrutturazione urbanistica
- PAIP = Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica
- PRA = Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola
- PUA = Piano Urbanistico Attuativo: comprende i Piani Particolareggiati, PEEP, PIP, Piani di recupero, e ogni altro strumento attuativo previsto dalla legislazione ed avente effetti urbanistici equivalenti
- STER = Superficie Territoriale
- SUE = Sportello Unico per l'Edilizia
- SQUEA = Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale
- TU = territorio urbanizzato
- ST = superficie totale
- SC = superficie complessiva
- SU = superficie utile
- SA = superficie accessoria
- VT = volume totale
- SCO = superficie coperta
- SP = superficie permeabile
- IC = indice di copertura
- VAS = valutazione ambientale strategica
- VALSAT = valutazione strategica ambientale e territoriale

Art. 1.6 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Dalla data di adozione da parte del Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/17.
2. Tutti i titoli abilitativi divenuti efficaci anteriormente alla data di adozione del PUG, sono considerati non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini di validità del titolo abilitativo (originario ovvero prorogato a termini di legge). Le disposizioni di salvaguardia non si applicano inoltre alle varianti in corso d'opera che non richiedano un nuovo titolo abilitativo. Nel caso di interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di titolo abilitativo, completa di tutti i documenti necessari all'istruttoria, in data antecedente a quella di adozione, non si applica la salvaguardia. Per tali titoli non sono ammesse varianti essenziali, salvo che siano conformi al PUG. Sono ammesse varianti non essenziali se effettuate entro il termine di validità del titolo abilitativo (originario ovvero prorogato a termini di legge). Il titolo edilizio a completamento non potrà presentare varianti essenziali rispetto al titolo decaduto che siano in contrasto con il PUG; sono invece ammesse modifiche funzionali al soddisfacimento

dei requisiti energetici richiesti per le nuove costruzioni. Non è consentito ultimare interventi per i quali siano state accertate difformità rispetto al titolo decaduto e che siano in contrasto con il PUG.

3. Nel caso dei Piani Urbanistici Attuativi, dei progetti unitari di intervento convenzionati o urbanizzazioni convenzionate di cui sia già sottoscritta la convenzione alla data di adozione delle presenti norme, i successivi permessi di costruire sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici e relative modalità di misura come definiti negli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro approvazione. A questi strumenti in corso di validità possono essere approvate varianti purché non comportino incremento della capacità edificatoria né diminuzione della superficie permeabile.

4 I Piani Urbanistici Attuativi che alla data di adozione delle presenti Norme siano approvati ma non ancora convenzionati e quelli che siano in corso di approvazione o vengano approvati durante la fase di salvaguardia, possono essere attuati secondo le disposizioni e i parametri edilizi ed urbanistici in essi contenuti a condizione che:

- siano espressamente richiamati nella "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale" come possibili attuazioni coerenti e compatibili con la strategia stessa;
- il termine di convenzionamento venga ridefinito entro la data di approvazione del PUG, se antecedente al termine del periodo transitorio.

5. È comunque consentito presentare varianti agli strumenti attuativi già approvati o modifiche a quelli in itinere di cui al comma precedente per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PUG.

6. Qualora, in relazione al nuovo quadro urbanistico conseguente all'entrata in vigore del PUG, risultino non più attuali le ragioni che hanno comportato la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con delibera della Giunta comunale tale atto può essere dichiarato decaduto.

7. I provvedimenti approvanti in variante o in deroga agli strumenti urbanistici previgenti, conservano la loro efficacia fino alla naturale scadenza. In generale possono essere realizzati secondo quanto previsto dall'atto di approvazione gli interventi assentiti a seguito di autorizzazione unica ai sensi del D.P.R. 160/2010, provvedimenti di VIA, AIA, AUA, approvazione di OOPP ai sensi dell'art.10 della LR 15/2013, ecc. Per detti interventi sono sempre ammesse varianti non sostanziali, come definite dalle specifiche norme di regolamentazione del loro iter di approvazione.

Art. 1.7 - Definizioni delle destinazioni d'uso urbanistiche

1. Gli usi previsti o consentiti nelle diverse zone omogenee e sottozone del territorio sono definite attraverso elencazioni, ed eventuali specificazioni, delle destinazioni d'uso urbanisticamente significative, di seguito definite.

2. L'elenco delle destinazioni d'uso urbanistiche che segue deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le relative 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 delle destinazioni d'uso 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).

4. Ogni cambiamento da una destinazione d'uso ad un'altra di quelle di seguito elencate costituisce intervento di Cambio d'Uso. Per quanto riguarda i casi di incremento di carico urbanistico e relativa onerosità, si rimanda agli artt. 28 e 30 della L.R. 15/2013 e alla DAL 186/2018.

5. Le destinazioni d'uso considerate sono le seguenti, raggruppate in sei categorie funzionali 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 (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere l'attività di offerta di alloggio e prima colazione (bed&breakfast). All'interno delle unità immobiliari ad uso abitativo possono essere destinati ad uso diverso spazi inferiori ad entrambi i seguenti limiti: - 30% della SU; - 30 mq. Le abitazioni funzionali ad attività previste negli usi descritti nei raggruppamenti funzionali diverso dalla funzione residenziale, di seguito elencate, si intendono comprese nell'uso della attività principale di riferimento. Esse sono ammesse nella misura strettamente necessaria allo svolgimento dell'attività principale e solo qualora compatibile con gli impatti indotti dall'attività di riferimento e dal contesto. In particolare si dovranno verificare: la classificazione acustica, i valori di elettrosmog, le emissioni in atmosfera ed in generale i parametri che definiscono le condizioni di compatibilità tra la presenza permanente di persone e le condizioni ambientali, anche se definite da norme di sicurezza dei luoghi di lavoro. Le abitazioni realizzate, anche mediante cambio d'uso, come funzione accessoria dell'attività produttiva non potranno essere disgiunte funzionalmente da tale attività. Il titolo abilitativo che ne consente la realizzazione dovrà essere integrato da atto d'obbligo che dichiara la pertinenzialità dell'abitazione all'attività principale. Il vincolo di pertinenzialità deve essere richiamato nei trasferimenti di proprietà o atti equipollenti.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo per anziani non autosufficienti di grado lieve (ai sensi del DGR 564/2000).

B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

- b1. **Attività ricettive alberghiere**, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- b2. **Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- b3. **Campeggi/aree sosta camper e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.
- b4. **Residenze turistico-alberghiere** (hotel-residence), come definite dalla legislazione in materia.

C) FUNZIONI PRODUTTIVE

- c1. **Attività manifatturiere** (escluse quelle ricomprese nell'uso c2 (Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano) e quelle ricadenti nel gruppo E).

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

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

Comprende inoltre le attività di cui agli usi c2 (Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano) e c6 (Artigianato dei servizi ai veicoli), quando siano collocate in zone urbane specializzate per attività produttive (Zone PROD), e le attività dell'usog9 (Impianti per l'ambiente) se gestite da privati con fini di lucro.

c2. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.

Comprende attività produttive collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni nocive;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica;
- produzione di rifiuti 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 zone urbane specializzate per attività produttive.

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

c4 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia. Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) nel rispetto del D.Lgs. 387/2003 s.m.i. e della normativa regionale di settore vigente, limitatamente agli impianti fotovoltaici a terra.

c5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché ai veicoli limitatamente a cicli e motocicli.

c6. Artigianato dei servizi ai veicoli. Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in c5), e attività di soccorso stradale. Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 (Attività manifatturiere) se si collocano in zone urbane specializzate per attività produttive.

c7. Attività estrattive. Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

c8. Attività zootecniche industriali Comprende le

- **Attività di allevamento industriale:** Si definiscono attività di allevamento industriale quelle che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale. Attività zootecniche

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

non riconducibili all'attività di una azienda agricola (inclusi edifici, strutture tecnologiche e aree adibite all'uso); attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, fabbricati di servizio ed eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

- **Attività non aziendali connesse alla produzione agricola e zootecnica:** Attività di conservazione, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, non aziendali; attività di servizio all'agricoltura svolte anche in forma consortile o associativa (ad esempio: commercializzazione e/o deposito di prodotti o attrezzature agricole, ecc.)

D) FUNZIONI DIREZIONALI

- d1. **Attività direzionali specializzate.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, padiglioni espositivi fieristici; case di cura; poliambulatori aventi una SU superiore a 300 mq, altre attività assimilabili. Comprende inoltre centri congressi e sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere. Sono compresi i servizi direttamente integrati a dette attività (ad es. pubblici esercizi interni).
- d2. **Attività direzionali diffuse.** Studi professionali, attività di servizio e piccoli uffici in genere. Comprende tutte le attività terziarie non ricadenti negli usi d1 e d3 e gli ambulatori fino a 300 mq. di SU. Comprende altresì le sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, culturali, politiche), e simili.
- d3. **Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo** prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade e comunque entro la Classe III.
- d4. **Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto**, non rientranti nei requisiti di cui all'uso d3. Si possono distinguere in:
- d4.a: attività con limitati effetti di disturbo sul contesto, con capienza di pubblico autorizzata non superiore a 400 persone ed emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade e comunque entro la Classe IV;
 - d4.b: attività ad elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a d4.a.
- d5. **Attività di parcheggio.** Comprende le attività economiche private con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

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 150 250 mq ciascuno.
- e2 **Medio-piccole strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli con SV compresa fra 150 mq e 800 mq. Si distinguono in:
- e2.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto ²;

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

- e2.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
 - e3 **Medio-grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa e compresa fra 800 mq. e 1.500 mq. Si distinguono in:
 - e3.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto ³;
 - e3.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
 - e4. **Grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV e superiore a 1.500 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.
- La realizzazione di tali attività sarà valutata solo in sede di Accordo Operativo e dovrà risultare coerente con la normativa di settore sovraordinata e con il Piano Provinciale per il Commercio (POIC 2016). Inoltre dovrà tenere conto di quanto contenuto al capitolo 8.3.1 della Valsat "Coerenza specifica con il POIC".
- 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. **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

F) FUNZIONI RURALI

- f1 **Attrezzature per l'agricoltura:** attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature. Magazzini e depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola, e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola.
- f2 **Allevamenti produttivi agricoli.** Comprende le attività di allevamento aziendale: Attività zootecniche svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili). Si definisce aziendale un allevamento che non superi q. 40 di peso vivo allevato per ha di superficie agricola utilizzata dell'azienda o delle aziende

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

agricole associate e nel caso in cui la concentrazione dei capi allevati non sia maggiore di 300 UGB (Unità Grosso Bovina= q. 5/6).

Il numero di capi ammissibile viene calcolato secondo i coefficienti di conversione e i pesi dell'Allegato F del Reg. CEE 797/85 – direttive CEE 28/04/75 n. 75/268 di seguito riportati:

Tipologia di capo	Unità Grosso Bovine	Peso (Kg.)
Vacche	1.00	500.00
Vitelli	0.25	100.00
Vitelli (più di un anno - macello)	0.70	300.00
Vitelli (più di un anno - allevamento)	0.60	250.00
Vitelli (più di due anni - macello)	0.80	400.00
Vitelli (più di due anni - allevamento)	0.75	350.00
Tori e torelli	0.70	400.00
Ovini e caprini (da tre mesi e oltre)	0.15	50.00
Verri	0.40	200.00
Scrofe	0.50	180.00
Lattoni (per 100 capi)	2.70	15.00
Magroni e scrofette (da rimonta)	0.20	70.00
Suini da ingrasso	0.30	100.00
Equini	0.75	550.00
Polli da carne (per 100 capi)	0.70	1.00
Galline ovaiole (per 100 capi)	1.70	1.60
Conigli riproduttori (per 100 capi)	1.70	3.50
Conigli da carne (per 100 capi)	0.70	1.20

- f3 **Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione** di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale. Può comprendere inoltre la fornitura di servizi all'agricoltura quali i servizi tecnici, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio.
- f4 **Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio. Per serre fisse si intendono edifici finalizzati alla produzione di piante in ambiente protetto le cui chiusure (ossia l'insieme di pareti e copertura) sia costituito da materiali trasparenti per almeno l'80%.
- f5 **Allevamenti di animali d'affezione.** Comprende le attività di custodia di animali e cliniche veterinarie. Comprende inoltre i piccoli allevamenti per autoconsumo: sono considerati per autoconsumo gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie, elevabili a 40 nel caso degli avicoli, e comunque per un massimo di 40 capi complessivamente.
- f6 **Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole** per conto terzi. Comprende centri aziendali in territorio rurale non connessi alla coltivazione del fondo, ma rivolti a fornire servizi per le aziende agricole. Comprende i depositi, le officine, e i loro spazi pertinenziali per la detenzione manutenzione, rifornimento dei mezzi agricoli.
- f7 **Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola.
- f8 **Servizi di giardinaggio**, manutenzione del verde pubblico e privato. Comprende centri aziendali in territorio rurale non connessi alla coltivazione del fondo, ma rivolti a fornire servizi per la

manutenzione del verde. Comprende i depositi, le officine, e i loro spazi pertinenziali per la detenzione manutenzione, rifornimento dei mezzi operativi.

- f9 **Impianti aziendali di produzione di energia.** Sono considerati entro l'uso f9 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nel rispetto del D.Lgs. 387/2003 s.m.i. e della normativa regionale di settore vigente da realizzarsi nel territorio rurale.
- f10 **Dormitori temporanei dei lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico,** Dormitori in aperta campagna per i lavoratori stagionali; locali adibiti a ricovero temporaneo in caso di intemperie diurne e nelle ore dei pasti. (D.lgs. 81/2008 e s. m. i.).
- f11 **Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze.** Abitazioni singole nelle aziende agricole, funzionali alla produzione agricola, destinate esclusivamente ai lavoratori agricoli e ai conduttori del fondo (è assimilato all'abitazione aziendale agricola un secondo alloggio per azienda, se destinato ai nuclei familiari di primo grado); edifici e vani accessori destinati ad automezzi, ripostigli o al ricovero di animali domestici; piccoli allevamenti ad utilizzo strettamente familiare. Un allevamento è considerato ad uso familiare quando il numero dei capi allevati non supera le quantità riportate in tabella. Gli allevamenti ad uso familiare devono garantire distanze da nuclei abitati e case sparse abitate da terzi pari o superiori a quelle riportate in tabella.

Specie	Quantità	Distanza (m.)
bovini - equini	1 capo	25.00
bovini - equini	2 max. 3 capi	50.00
suini	1 capo	50.00
animali di piccola taglia	15 max. 20 capi	15.00
animali di piccola taglia	max. 50 capi	25.00

Nell'ambito di tale funzione è ammessa la vendita dei prodotti aziendali, entro i limiti del negozio di vicinato.

G) FUNZIONI COLLETTIVE, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- g1 **Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, culturali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature, nonché servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- g2 **Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- g3 **Parcheggi pubblici** in sede propria. Comprendono autorimesse, autosilos e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi privati o che costituiscono pertinenza di altre funzioni.
- g4 **Aree a verde, a parco e per l'esercizio sportivo** a libera fruizione; edifici e aree attrezzate per il relax all'aria aperta e l'esercizio di pratiche sportive e ricreative aperte al pubblico e relative attrezzature e opere di arredo. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

- g5 **Attività di istruzione superiore**, di formazione e di ricerca. Comprende le scuole superiori, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.
- g6 **Attività sanitarie ed assistenziali** del servizio pubblico. Comprende ospedali, Residenze Sociali Assistite, poliambulatori e relativi servizi complementari.
- g7 **Mobilità**. Sedi stradali, 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).
- g8 **Reti tecnologiche e relativi impianti**. Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture. 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).
- g9 **Impianti per l'ambiente**. Impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- g10 **Servizi della pubblica amministrazione**, servizi tecnici, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile. Sedi e attrezzature di Amministrazioni pubbliche; enti pubblici di livello locale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, carceri e riformatori, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.
- g11 **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.
- g12 **Mercati ambulanti, fiere, 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.
- g13 **Opere ambientali** con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturazione, con o senza funzione fruitiva.
- g14 **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.
- g15 **Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili**, ovvero aree attrezzate per nomadi.
- g16 **Opere per la tutela idrogeologica**

Art. 1.8 - Uso esistente

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

2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Fabbricati come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1 (Residenza), oppure l'uso f1 (Attrezzature per l'agricoltura) o f2 (Allevamenti produttivi agricoli), in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.
3. La definizione dello stato legittimo di un immobile e il legittimo uso in essere è definito dagli artt. 28 c.6 e 10 bis della L.R. 15/2003.

Art. 1.9 - Costruzioni preesistenti

1. Ai sensi delle presenti norme, per costruzione 'esistente' o 'preesistente' ad una determinata data si intende qualsiasi costruzione che, a quella data, risulti regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia, oppure di cui sia comprovabile l'esistenza da data antecedente all'entrata in vigore di leggi, norme o regolamenti che rendano obbligatoria l'emissione di un titolo edilizio abilitativo alla costruzione di manufatti.
2. Si considerano non più esistenti alla data di adozione delle presenti norme quelle costruzioni che, pur legittimate ai sensi del precedente comma, fossero a tale data in condizioni tali di collabenza che, sulla base della normativa in materia di iscrizione al catasto, non fossero da considerare "catastalmente individuabili né perimetrabili" ossia non sia possibile accertarne la preesistente consistenza.
3. Gli edifici di cui al comma 1, che si trovino nelle condizioni di collabenza di cui al comma 2, possono essere ripristinati nei soli seguenti casi:
 - a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale;
 - b) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale o con titolo abilitativo in relazione a situazioni di pericolosità, e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione,
 - c) con un intervento di ristrutturazione edilizia qualora sia possibile, attraverso adeguata documentazione accertarne la preesistente consistenza (sagoma, altezza, ...).
4. Le Tavole del PUG costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dal piano urbanistico stesso, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nella base cartografica, esse non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
5. Per gli edifici esistenti privi di conformità edilizia, si considerano non in contrasto con il PUG, e quindi possibili oggetto di sanatoria, le opere in precedenza realizzate che fossero non in contrasto con la legislazione urbanistica e con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione delle stesse.

Art. 1.10 – Rimozione del vincolo di destinazione alberghiera

1. Le attività ricettive alberghiere si svolgono in strutture le cui definizioni, caratteristiche e tipologie sono stabilite dalla L.R. n.16/2004 – Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità. Tali strutture comprendono le attività ricettive alberghiere, extralberghiere ed all'aria aperta (tipi d'uso b1, b2, b3 e b4).
2. Ai sensi e nei casi previsti dall'art. 3 comma 4 della L.R. n. 28/1990 - "Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna"- le strutture ricettive come sopra individuate sono vincolate a tempo indeterminato alla loro specifica destinazione d'uso, fatta salva la rimozione

del vincolo nei termini previsti dalla legge quando sia dimostrata la non convenienza economica di gestione.

3. Ai fini della rimozione del vincolo, il titolare dell'attività o l'avente titolo dovrà dimostrare la non convenienza economica di gestione dell'azienda ricettiva mediante perizia asseverata di un professionista esperto in materia, con cui si comprovi che l'utile netto di gestione è risultato inferiore al 2% del valore catastale dell'immobile per almeno due esercizi consecutivi.
4. Per le unità edilizie aventi capacità ricettiva non inferiore alle 40 camere, la rimozione del vincolo resta comunque subordinata a specifico nulla-osta da parte della Giunta Regionale

Art. 1.11 – Lettura delle simbologie grafiche

1. Le tavole del PUG costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dallo strumento stesso e rappresentate nella legenda di ciascuna tavola. Viceversa, per quanto riguarda gli edifici, le strade e gli altri elementi rappresentati nelle basi cartografiche, le tavole del PUG non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
2. I limiti delle zone urbane rappresentate nella Tavola PTU-1: – Perimetro del territorio urbanizzato e del centro storico del PUG, quando vengano trasposti su cartografia catastale ai fini della definizione dell'area pertinente ad un intervento edilizio o urbanistico, qualora ricadano in prossimità ma non in coincidenza con un limite di particella catastale, possono essere considerati coincidenti con il limite catastale entro una tolleranza di metri 5,00.
3. Le dotazioni territoriali sono individuate nelle tavole della Disciplina del TU e del TR. Per tali aree e/o edifici (comprensivi delle pertinenze) la disciplina è quella delle dotazioni, di cui al Titolo II, che prevale rispetto alle disposizioni normative relative zone su cui sono individuate.

Art. 1.12 – Distanza minime

1. Riferimenti normativi sovraordinati. D.l. 2/04/1968 n.1444; Codice Civile.
2. Definizione e misura. Per gli edifici si vedano le Definizioni Tecniche Uniformi, definizioni n. 39 e 40. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.
3. Per le distanze dai confini, salvo diversa esplicita indicazione del PUG, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.
4. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo comunque il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quei manufatti, o impianti (o parti di edifici) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), nonché per le infrastrutture

Art. 1.13 – Distanza dai confini di proprietà

1. Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma, Restauro scientifico la distanza è pari al valore preesistente.
2. Per le Nuove Costruzioni, per gli interventi di Ristrutturazione edilizia con modifiche alla sagoma, fatto salvo quanto previsto da eventuali specifiche norme del PUA o delle convenzioni in essere con previsioni planivolumetriche, le distanze dai confini di proprietà antistanti non possono essere inferiori a ml. 5.00.

3. Per le sopraelevazioni è ammessa la prosecuzione della linea verticale delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate, solo qualora l'intervento risulti compatibile con le norme sulla distanza tra gli edifici e tra pareti finestrate, le norme del codice civile e della normativa sismica.

4. In ogni caso, se non espressamente vietato da specifiche norme di piano o dai provvedimenti abilitativi che costituiscono presupposto dell'intervento, è ammessa:

- la costruzione in aderenza ad edificio preesistente ubicato sul confine di proprietà, nel rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile all'art. 873 e seguenti, senza eccedere, in pianta e in alzato, la dimensione di quanto esistente a confine; eventuali eccedenze sono ammesse nel rispetto degli indici di zona previa convenzione nei registri immobiliari con il confinante registrata e trascritta;
- la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edifici oggetto di progetto unitario (edifici bifamiliari, edifici a schiera, ecc.);
- la costruzione di edifici a distanza inferiore a m 5.00, purché sulla base di convenzione tra confinanti debitamente registrata e trascritta, fatto salvo il rispetto del distacco minimo tra edifici e dalle pareti finestrate definite nei seguenti art 1.12, 1.13, 1.14, 1.15 e quanto previsto dal Codice Civile;
- la costruzione di pertinenze sul confine di proprietà, nel rispetto delle norme del codice civile, con un'altezza media non superiore a m 2,50 e massima inferiore a metri 3,00 nel caso di coperture inclinata e un'altezza massima di m 2,50 in caso di copertura piana. Le altezze sono misurate rispetto al piano medio di campagna. Fino ad un'altezza massima comunque inferiore a m 3,00, sono fatte salve le altezze prevalenti di confine dei proservizi esistenti, se a falda inclinata, misurate dal marciapiede di proprietà all'intradosso della gronda.

5. Nel caso di costruzione in confine l'evacuazione delle acque meteoriche deve avvenire all'interno della proprietà del promotore l'intervento. È ammessa evacuazione delle acque meteoriche sulla proprietà confinate in caso di accordo scritto, allegato al titolo abilitativo.

6. Negli interventi che prevedano la completa demolizione e ricostruzione di edifici, siano essi qualificati come NC o come RE, è applicabile l'art. 10 ter, commi 1 e 2, della L.R. 15/2013.

Art. 1.14 – Distanza dal confine stradale

1. Le Distanze dalle sedi stradali fanno riferimento a: D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 Codice della Strada, DPR 16/12/1992 n. 495 Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada e s.m.i

2. Fatto salvo quanto previsto per le fasce di protezione o rispetto stradale, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti le strade, ristrutturazioni edilizie, all'interno del perimetro dei centri abitati: m 5,00 salvo quanto diversamente specificato nella disciplina particolare degli ambiti.

Ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/1968, negli ambiti urbanizzabili devono essere previste le seguenti distanze dal confine stradale:

- m 5.00 per strade con carreggiata principale di larghezza inferiore a m 7.00;
- m 7,50 per strade con carreggiata principale di larghezza compresa tra m 7.00 e 15.00;
- m 10.00 con carreggiata principale per strade di larghezza superiore a m 15.00.

Fuori dal perimetro dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare non possono essere inferiori a quelle indicate dal Codice della Strada.

3. Allineamenti prevalenti preesistenti. In presenza di allineamento prevalente degli edifici esistenti a distanze dalla sede stradale inferiore a quelle di cui al comma 2, è possibile richiedere di edificare la nuova costruzione mantenendo tale allineamento.

L'allineamento prevalente si forma quando la maggioranza dei fabbricati dell'isolato si trova ad una

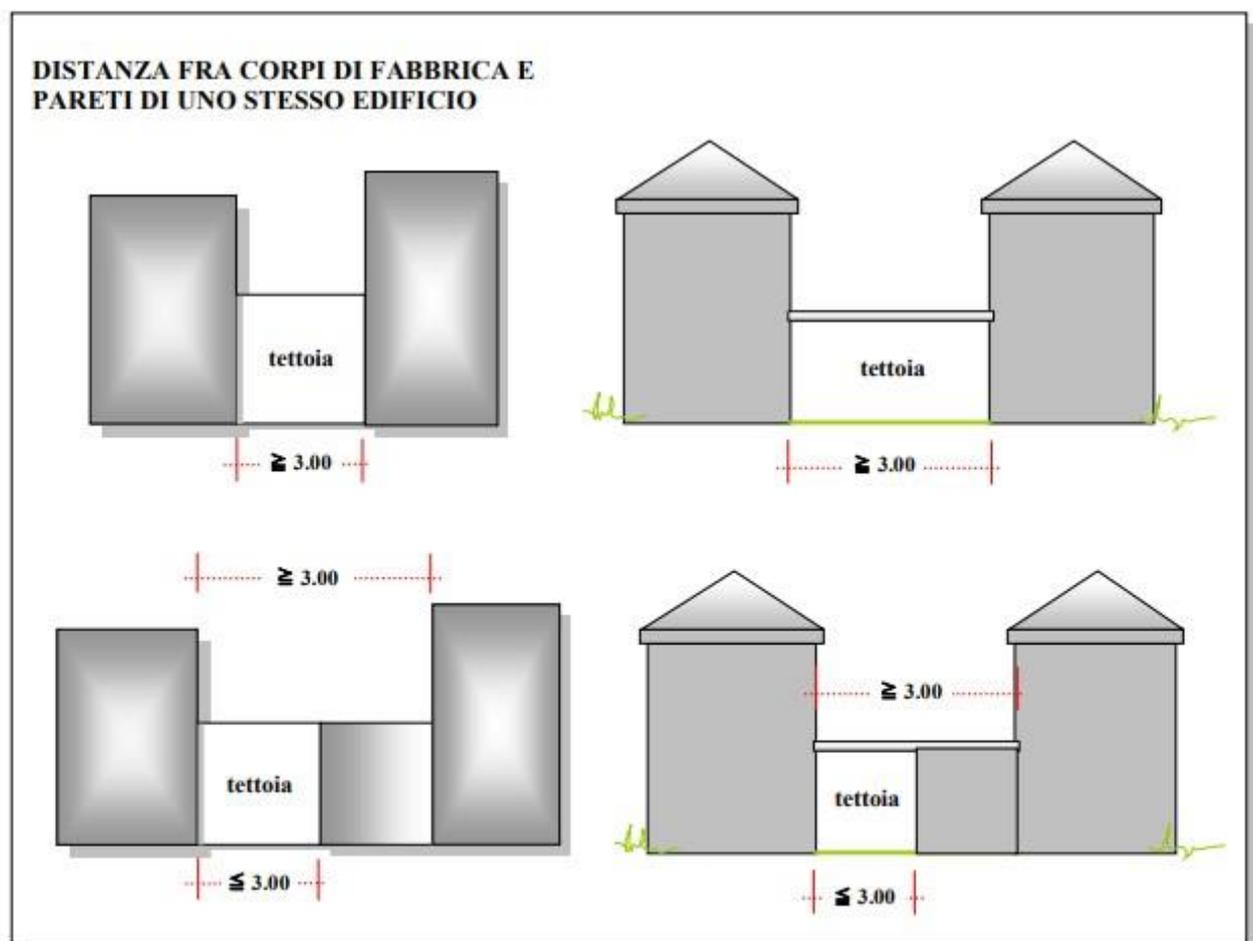
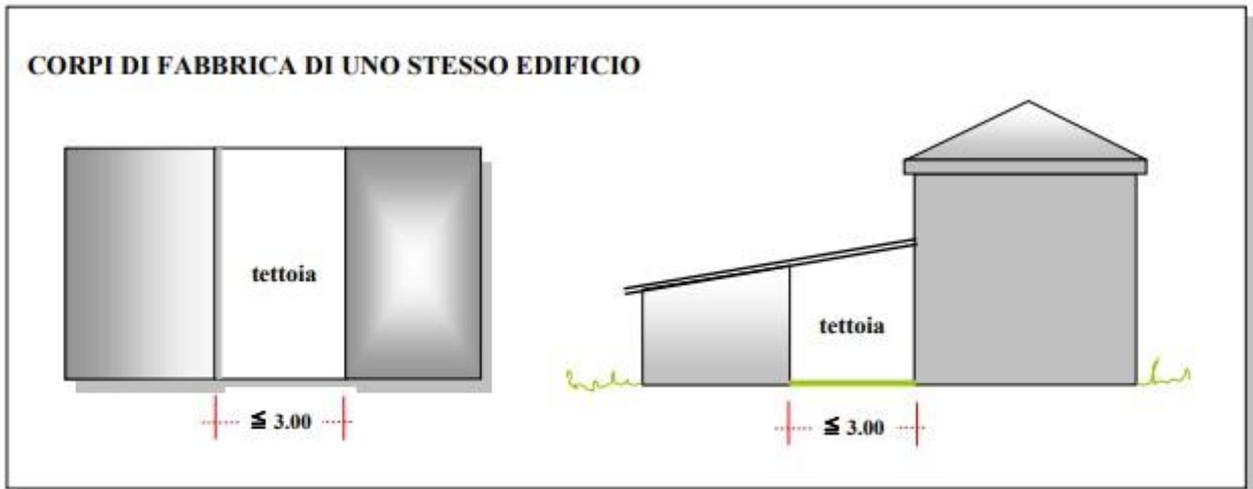
medesima distanza dalla strada. Nel caso di lotti ineditati o resi liberi a seguito di demolizione può essere presentata richiesta di allineamento con gli edifici esistenti nell'isolato.

Art. 1.15 – Distanza tra edifici/distacco

1. Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia senza modifiche di sagoma, Restauro Scientifico è sempre ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento.
2. Negli interventi che prevedano la completa demolizione e ricostruzione di edifici, siano essi qualificati come NC o come RE, è applicabile l'art. 10 ter, commi 1 e 2, della L.R. 15/2013.
3. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di Ristrutturazione edilizia diversi dai commi precedenti è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fronte più alto, con minimo di m 10, salvo le deroghe di seguito precisate, ammesse laddove sia garantito il corretto rapporto illuminante per i locali abitativi o lavorativi, utilizzati con continuità (almeno 4 ore al giorno).
4. Nei casi di cui al comma precedente, qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 3,00
5. È ammessa la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edificio esistente a confine, senza eccedere, in pianta e in alzato, la dimensione di quanto esistente a confine, eventuali eccedenze sono ammesse nel rispetto degli indici di zona previa convenzione con il confinante registrata e trascritta, e per edifici oggetto di progetto unitario (edifici bifamiliari, edifici a schiera, ecc.).

Art. 1.16 - Distanza tra corpi di fabbrica e pareti finestrate di uno stesso edificio

1. Si considerano corpi di fabbrica di uno stesso edificio, i volumi qualora collegati da un elemento computabile ai fini della determinazione della superficie coperta. Le pareti non finestrate di uno stesso edificio devono avere una distanza minima di m 3.00; si considerano pareti interne e quindi non soggette al rispetto della distanza minima di m 3.00, le pareti prospicienti spazi computabili nella superficie coperta (vedi figura di seguito riportata). In presenza di pareti finestrate, vanno comunque rispettati i parametri indicati dall'art.5 del DM 05.07.1975.



Art. 1.17 - Distanze tra pareti finestrate

1. Non sono considerate finestre le aperture definite "luci" secondo gli artt.900-904 del Codice Civile.
2. Per tutti gli interventi edilizi è prescritta la distanza minima di m. 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

3. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto.

Art. 1.18 – Deroghe alle distanze

1. Le norme di cui ai precedenti articoli relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, dal DM 1444/1968 e dalla legislazione sovraordinata, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- edifici e impianti di interesse pubblico;
 - interventi sull'edificato esistente che comportino il mantenimento dell'allineamento consolidato prevalente degli edifici contigui, mediante ampliamenti e sopraelevazioni in continuazione delle pareti perimetrali esistenti, nel rispetto del distacco minimo delle pareti finestate;
 - nella realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità al servizio del territorio (quali ad es. cabine elettriche, del gas, impianti di sollevamento delle fognature, impianti telefonici ecc.);
 - per gli impianti tecnologici quali box antincendio e gruppi di spinta qualora, prescritti dalle autorità competenti;
 - per manufatti di modesta entità di arredo urbano o di servizio ai trasporti, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;
 - per i corpi interrati o seminterrati, purché non sporgenti dal piano di campagna più di m 0.90; in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di m2,00 dai confini di proprietà;
 - nella realizzazione di opere tese al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche su fabbricati esistenti (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di m 3 prevista dal Codice Civile);
 - per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc. nei limiti in cui costituiscano attività edilizia libera;
 - per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, ecc.),
 - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti alla data di adozione del PUG, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile
 - per gli edifici esistenti posti sul ciglio stradale o comunque a distanze inferiori a quelle prescritte per le nuove costruzioni, è ammessa qualora sia segnalata la loro pericolosità dagli enti preposti, la demolizione e ricostruzione ad una distanza superiore all'esistente, con un minimo assoluto di ml. 5 dai confini di proprietà e nel rispetto del distacco prescritto dalle pareti finestate.
2. Sono fatte salve le diverse disposizioni prescritte per gruppi di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi, progetti unitari, accordi operativi e permessi di costruire in deroga.

Art. 1.19 – Installazione di elementi d'arredo e opere minori

1. Per elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici si intendono i manufatti mobili, facilmente amovibili e di modeste dimensioni, quali ricoveri di attrezzi da giardinaggio e piccole casette di legno, piccole serre in ferro e vetro, barbecue o piccoli focolari, pergolati scoperti, gazebi in struttura leggera, concimaie per il recupero dei cascami del giardino ed ogni elemento di arredo a corredo delle sistemazioni a verde. Gli interventi riguardo a tali manufatti di modeste dimensioni sono attuabili come attività libera così come definita e regolata all'art. 7 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, fermo restando il rispetto delle limitazioni e condizioni che seguono.

2. Sono considerati di modeste dimensioni, in quanto assimilati ad elementi di arredo, e non edifici, i seguenti manufatti:

a) piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive, piccole serre in ferro e vetro, cassette ricovero attrezzi da giardino, ed opere assimilabili, da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni (potranno essere installati nella misura di massimo uno per ciascuna tipologia e per alloggio nella corte di pertinenza/massimo uno per ciascuna tipologia e per fabbricato condominiale nella corte comune):

- Hu (altezza utile interna massima): m. 2,50;
- superficie coperta (SCO) max mq 6,00;
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;

b) gazebo, nelle aree pertinenziali alla residenza, da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni (potranno essere installati nella misura di massimo uno per alloggio nella corte di pertinenza/massimo uno per fabbricato condominiale nella corte comune):

- h. max esterna = ml. 3,00;
- superficie coperta max = mq. 16,00 comprensivi di eventuali sporti di gronda;
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli.
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;

c) pergolati (vedi definizione n. 54 delle Definizioni Tecniche Uniformi) da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni (potranno essere installati nella misura di massimo uno per alloggio nella corte di pertinenza/massimo uno per fabbricato condominiale nella corte comune):

- h. max esterna = ml. 3,00;
- superficie coperta max = mq. 25,00 comprensivi di eventuali sporti di gronda;
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli non impermeabili, ecc.
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;

d) tende, tende a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo, da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni (potranno essere installate nella misura di massimo una per alloggio nella corte di pertinenza/massimo una per fabbricato condominiale nella corte comune):

- h. max = ml. 3,00;
- dimensioni in pianta non superiori a mq. 20,00;
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- l'opera principale non è costituita dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con teli in materiale plastico retrattili, costituenti la copertura che, in quanto avvolgibile/estensibile, non comporta la realizzazione di uno spazio stabilmente chiuso;

e) i box a soffietto in materiale plastico con telaio in tubo metallico da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni (potranno essere installati nella misura di massimo uno per alloggio nella corte di pertinenza/massimo uno per fabbricato condominiale nella corte comune):

- h. max esterna = ml. 3,00;
- superficie coperta max = mq.16,00;
- la struttura dovrà avere forma regolare.

f) installazione di elementi di copertura di posti auto e motocicli; tali manufatti devono avere le seguenti caratteristiche (potranno essere installati nella misura di massimo uno per alloggio nella corte di pertinenza/massimo uno per fabbricato condominiale nella corte comune):

- h. max = ml. 3,00;
- dimensioni in pianta non superiori a mq. 25,00;
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alle qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, teli permeabili, grigliati e simili.

3. Tutti i manufatti di cui sopra devono rispettare le prescrizioni del Codice Civile e sono da realizzare esclusivamente con struttura leggera autoportante e materiali di pregio (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti) e quindi con intelaiature in legno, metallo o ghisa assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione, nel rispetto, delle presenti norme, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali. I manufatti di cui sopra non sono computati come autorimesse o posti auto coperti, ai fini del calcolo delle dotazioni minime richieste.

4. I manufatti di cui al comma 2 lettere a) ed e) non potranno essere installati sul confine stradale, dal quale devono distare almeno ml. 5,00 nei centri abitati e ml. 10,00 per il territorio esterno agli stessi

5. Negli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 possono essere ammessi tali strutture, con le caratteristiche e dimensioni individuate nei commi precedenti solamente previa acquisizione dell'Autorizzazione della competente Soprintendenza.

6. Nelle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono ammesse tali strutture con le dimensioni e caratteristiche individuate nei commi precedenti, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e ambientale.

7. Tutte le strutture devono essere conformi alle normative antisismiche.

8. La realizzazione di tali elementi di arredo (gazebi, pergolati, casettine ricovero attrezzi, ecc.) aventi dimensioni superiori e caratteristiche differenti rispetto a quanto sopra riportato, saranno oggetto di preventivo titolo abilitativo (CILA, SCIA o Permesso di Costruire in relazione all'entità della struttura da realizzare) nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del PUG (distanze, parametri edilizi, ecc.), dal Codice Civile, dal Codice della Strada, da vincoli specifici e dalle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

9. Le strutture di cui al presente articolo, se realizzate in centro storico o su immobili tutelati dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposte al parere della CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013.

Art. 1.20 – Recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. 30/04/92

n°285) e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n°495), del Codice Civile nonché le prescrizioni richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

2. Le recinzioni poste su fronte strada ricadenti all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, dovranno avere un'altezza non superiore a:

- ml.1,20 nel caso di recinzioni in muratura piena;
- m.1,60 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a m.0.50, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro similare;
- m. 1,60 nel caso di recinzioni in siepe viva (con eventuale rete metallica interposta in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile dall'esterno);
- le recinzioni esistenti fronte strada potranno essere innalzate fino all'altezza massima di m. 1,60 solo tramite l'installazione di rete o inferriata o altro similare;

Le recinzioni esistenti fronte strada potranno essere innalzate fino all'altezza massima di m. 1.60 solo tramite l'installazione di rete o inferriata o altro similare.

Le recinzioni poste su fronte strada ricadenti fuori dei centri abitati, così come definiti del Codice della Strada D.lgs. 30/04/92 n.285 e s.m.i. e del relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 16/12/1992 n.495 e s.m.i., non avranno limitazioni di altezze salvo quanto disposto, oltre che dal Codice della strada, anche dal Codice Civile.

Gli eventuali pilastri a fianco agli accessi potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml.8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml.5.00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml.0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche o siepi tali da consentire la visibilità.

3. Le recinzioni interne di nuova costruzione non devono superare i 3,00 ml e devono essere realizzate nel rispetto del Codice Civile e del Codice della Strada. Nel caso di recinzioni opache e poste a meno di ml.3.00 da finestre prospicienti, dovrà essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre stesse.

4. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, depositi di materiali, attività sportive, aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti e/o in relazione agli allineamenti esistenti.

5. In tutte le zone del territorio del Comune, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. Sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento, e quelle in materiale plastico.

6. La creazione di nuovi accessi alle proprietà laterali alle strade e regolamentata dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione ed eventuali regolamenti comunali per gli interventi su suolo pubblico (abbassamento marciapiedi, ecc.).

Art. 1.21 – Realizzazione di 'dehors', chioschi, edicole e simili.

1. La realizzazione di chioschi o edicole, ove presenti le caratteristiche fisiche di un edificio (vedi le definizioni n. 46, n.57 e n.20 delle D.T.U.) e non quelle di un elemento di arredo (vedi all'art. 1.19), è soggetta al rispetto di tutti i requisiti delle costruzioni. Pertanto:

- qualora non rientri nel caso di esigenze contingenti e temporanee di cui all'art. 7 comma 1 lettera g) della L.R. 15/2013, costituisce intervento di Nuova Costruzione (NC) soggetto a Permesso di costruire;

- nel caso di realizzazione su suolo privato è soggetta ai vincoli di tutela applicabili sull'area interessata di cui alla Tavola dei Vincoli ed alle condizioni e limitazioni dettate nei commi successivi;
 - nel caso di realizzazione su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico, è correlata a concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico che ne regola la durata e le caratteristiche.
2. I chioschi per l'esercizio di attività commerciali, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.30 e sarà consentito il superamento di tale superficie nel caso in cui i piani commerciali o altre norme prescrivano una superficie minima superiore.
3. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande, gelati o simili, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso.
4. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
5. I chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
6. La sostituzione o l'inserimento di nuovi chioschi dovrà avvenire con l'utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successi ampliamenti.
7. Sono vietate nuove strutture per chioschi in pannelli o telai in alluminio anodizzato colore oro o argento.
8. Le domande di Permesso di Costruire dovranno essere corredate da idonea documentazione; dovrà inoltre essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento.
9. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq.6.
10. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.
11. Per i chioschi o edicole realizzati su suolo pubblico:
- la concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso;
 - l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con massetto di cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati, posti in opera a secco e facilmente rimovibili, come quadroni in ghiaietto lavato su sabbia, mattonelle di cemento autobloccanti o semplice strato di ghiaia in natura.
12. I chioschi per l'esercizio di attività commerciali, posti su area privata, dovranno rispettare i vincoli di tutela applicabili sull'area interessata di cui alla Tavola dei Vincoli ed i limiti di permeabilità previsti dalla zona PUG in cui ricadono. Dovrà altresì essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo che preveda il mantenimento dell'uso inizialmente autorizzato.

13. La realizzazione di 'dehors' su suolo pubblico o privato ad uso pubblico è assoggettata al rilascio di Permesso di Costruire.

14. Il Comune si riserva di individuare con apposita ordinanza, quegli spazi, nel centro storico come anche in tutto il resto del territorio, in cui la realizzazione di 'dehors' non è ammessa, per ragioni di tutela delle valenze architettoniche o paesaggistica o per ragioni di sicurezza.

15. La realizzazione di dehors su suolo privato dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.30;
- dovrà rispettare i vincoli di tutela applicabili sull'area interessata di cui alla Tavola dei Vincoli ed i limiti di permeabilità previsti dalla zona PUG in cui ricadono;
- dovrà essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo che preveda il mantenimento dell'uso inizialmente autorizzato e la demolizione in caso di cessazione dell'attività.

16. In relazione ad elementi precari quali cabine fotografiche, telefoniche, chioschi per biglietterie, attrezzature pubblicitarie varie e simili, è necessaria, per la loro installazione sul suolo pubblico, la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:

- a) non interferenza con edifici di valore artistico - monumentale;
- b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
- c) verifica delle condizioni di sicurezza;
- d) verifica di reale utilità pubblica

Art. 1.22 - Confine amministrativo del Comune

1. Nelle tavole del PUG è individuato il perimetro del confine amministrativo del Comune desunto dal sistema informativo della Regione e ufficialmente riconosciuto dalla stessa Regione.
2. Si intende che il campo di competenza territoriale su cui il PUG esplica i suoi effetti (vincoli, strategia, disposizioni normative), è, al momento dell'approvazione del PUG, quello definito dal confine amministrativo di fonte regionale

TITOLO II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

Art. 2.0 - Dotazioni territoriali

1. Per dotazioni territoriali si intendono l'insieme degli spazi, opere, impianti, interventi e servizi che garantiscono adeguate prestazioni in ordine a: infrastrutture degli insediamenti; idonee condizioni di vivibilità, salute e di benessere urbano, di relazione, coesione sociale e di welfare per soddisfare le esigenze dei cittadini; tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale; la sostenibilità ambientale e la riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, il contrasto ai cambiamenti climatici e l'incremento della resilienza; il supporto alle politiche pubbliche per l'abitare.
2. L'analisi qualitativa e quantitativa delle Dotazioni esistenti è contenuta nel Quadro Conoscitivo Diagnostico.

Art. 2.1 – Condizioni generali per gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico

1. Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o al riuso e alla rigenerazione di un insediamento esistente, che comporti aumento di carico urbanistico comporta l'onere per il soggetto attuatore:
 - a. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali generali, nella quantità fissata nel presente titolo;
 - b. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
 - c. di provvedere alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche ed ambientali prescritte dal piano, ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 24/17;
 - d. di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali non direttamente realizzate, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione e la monetizzazione delle aree teoricamente necessarie alla loro realizzazione, si rimanda all' art. 6.5. del DAL 186/2018.**CRITERI GENERALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI.**

L'esatta quantificazione degli obblighi di cui al presente punto sono stabiliti:

- dalle presenti norme e dalla delibera di consiglio comunale sul contributo di costruzione per gli interventi diretti;
- dalla convenzione urbanistica per gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, ad Accordi operativi (AO) ovvero a Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), altri atti equipollenti.

Art. 2.2 - Articolazione delle dotazioni territoriali

1. Ai soli fini dell'applicazione delle normative nazionali, regionali e di settore e per le attività di monitoraggio, le dotazioni territoriali vengono distinte e specificate in: infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; attrezzature e spazi collettivi; dotazioni ecologiche ed ambientali; l'Edilizia Residenziale Sociale.

2. Per infrastrutture per l'**urbanizzazione degli insediamenti** si intendono gli impianti e le reti tecnologiche, compresi quelli di nuova generazione e la rete digitale, che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):

- 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;
- 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 ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.

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

3. 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 sociale e culturale della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

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

4. Le **dotazioni ecologiche e ambientali** del territorio, 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 della persona e dell'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano. Le dotazioni ecologico ambientali forniscono prestazioni integrative finalizzate al perseguimento dello standard di qualità urbana ed ecologico ambientale richiesto.

5. Per **ERS** (edilizia residenziale sociale) si intende l'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie relative all'abitare così come definito e disciplinato dalla LR 24/2001.

6. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, che comportino un aumento del carico urbanistico, è consentita a condizione che l'area di intervento sia servita in modo

adeguato ed efficiente dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare nuove unità immobiliari nel territorio urbanizzato devono disporre delle seguenti dotazioni:

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento a un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
- accessibilità a una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata.

7. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la ristrutturazione edilizia, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza 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, ovvero sistemi che assicurino l'autosufficienza idrica dell'edificio. Solo nelle aree non servite da acquedotto, e previa autorizzazione provinciale è consentita la realizzazione di un pozzo idropotabile dotato di idonea certificazione;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica se esistente nel raggio di 600 m, ovvero, qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente, o sia inadatta dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di trattamento e smaltimento delle acque reflue adeguati al carico indotto dall'intero insediamento, in conformità alle disposizioni vigenti.

8. Qualora le opere di cui ai commi 6 e 7 non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, il soggetto attuatore deve provvedere all'esecuzione ovvero l'adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere un progetto pubblico di adeguamento già approvato e finanziato.

9. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi-per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate, nella misura fissata dalla delibera comunale sul contributo di costruzione (DAL 186/2018 nelle more dell'approvazione della delibera comunale sul contributo di costruzione).

Art. 2.3 - Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria, di seguito U2) 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 o intercomunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;

h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 2.2 comma 2, di seguito P2.

3. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, che comportino un aumento del carico urbanistico, è consentita a condizione che il promotore concorra alla realizzazione delle dotazioni di tipo U2 nella misura di seguito stabilita, mediante realizzazione diretta ovvero mediante versamento del contributo di costruzione e della monetizzazione del valore delle aree teoricamente necessarie alla realizzazione delle dotazioni dovute. L'importo della monetizzazione e del contributo dovuti è definito nella DAL 186/2018 nelle more dell'approvazione della delibera comunale sul contributo di costruzione.

4. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del PUG: TAV-01 – Disciplina degli edilizi diretti nel territorio urbanizzato, TAV-02 – Disciplina degli edilizi diretti nel territorio rurale, insieme con le aree a ciò destinate individuate negli Accordi Operativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art 2.7, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico rispetto la quale misurare la sufficienza delle dotazioni esistenti nell'ambito di riferimento, ~~in relazione alle quantità minime stabilite dalla Valsat~~. Si considerano dotazioni pubbliche tutte le suddette attrezzature che siano fruibili dalla generalità degli utenti, a prescindere dalla loro proprietà e forma di gestione.

5. **Usi ammissibili** - In queste aree sono previsti i seguenti usi: g1 (Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), g2 (Attività di interesse collettivo di tipo religioso), g3 (Parcheggi pubblici), g4 (Aree a verde, a parco e per l'esercizio sportivo a libera fruizione), g5 (Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca) g6 (Attività sanitarie ed assistenziali del servizio pubblico), g7 (Mobilità), g10 (Servizi della pubblica amministrazione).

Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, g8 (Reti tecnologiche e relativi impianti di trasmissione via etere), g9 (Impianti per l'ambiente) limitatamente alle isole ecologiche, c4 - Impianti per la produzione e commercializzazione di energia, limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico: e8 (pubblici esercizi), e1 (esercizi di vicinato), e7 (commercio al dettaglio su aree pubbliche) e g12 (Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti).

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

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

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PUG le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Le destinazioni previste nelle tavole del PUG attraverso detti simboli in ciascuna area possono comunque essere modificate attraverso delibere della Giunta Comunale.

Sono sempre ammessi gli interventi edilizi conservativi (MO, MS, RC, RE nonché CD nell'ambito degli usi previsti). Fermo restando il sovraordinato rispetto dei vincoli di tutela di cui alle Tavole dei Vincoli e relativa VIN-4 -Scheda dei Vincoli, gli interventi NC sono disciplinati previa delibera della Giunta Comunale, sulla base dei parametri definiti nel progetto di opera pubblica o di pubblica utilità.

Art. 2.4 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:

a) parcheggi pubblici (P):

- di urbanizzazione primaria (P1);

- di urbanizzazione secondaria, ovvero rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);

b) parcheggi pertinenziali (P3);

- di uso riservato (P3r);
- di uso comune (P3c);

c) parcheggi privati non pertinenziali.

2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.

3. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

4. I parcheggi pertinenziali (P3) sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato immobile o insediamento.

5. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 2.6 in relazione ai vari tipi d'uso, e ai fini dell'applicazione della disciplina urbanistico-edilizia, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se possono essere unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita.

6. I parcheggi pertinenziali (P3) 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 (anche ricadente in territorio rurale), posta entro un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.

7. I parcheggi pertinenziali (P3) sono di norma di uso comune (P3c), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (P3c) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie contenute in specifici strumenti attuativi o specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

8. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P3r), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente (autorimessa individuale privata) o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

9. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art. 2.6.;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico d5).

Art. 2.5 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della Legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse, in caso di nuova realizzazione, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,50 x 5,00, quelle di un posto-moto non inferiori a m. 2 x 1,25 e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m3,00 x10,00. Per i posti-auto per disabili si applicano le disposizioni sovraordinate. In caso di nuova costruzione, la superficie minima dell'autorimessa dovrà essere pari o superiore a 18 mq.
3. Le aree a parcheggio pubblico devono essere sistemate a raso o utilizzate per la realizzazione di parcheggi multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni vigenti ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.
4. I parcheggi costituiti da più di 20 posti, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere realizzati possibilmente con filari di alberi posti mediamente ogni 6/9 m; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile, separata dagli stalli di stationamento, della misura minima di 3 mq. Deve essere prevista la presenza di una colonna di ricarica per auto elettriche ogni 20 posti.
5. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni in materia di tutela del suolo dall'inquinamento. I parcheggi che ricadano entro le zone tutelate come dune dossi o paleodossi, di cui alle Tavole dei Vincoli, devono essere dotati di pavimentazione impermeabile e/o di sistemi di raccolta dell'acqua piovana tali da evitare la percolazione di inquinanti nel suolo, attraverso l'immissione nella fognatura pubblica, o ove non possibile, attraverso sistemi di trattamento (disoleatori) che comunque garantiscano, secondo il parere ARPAE, la tutela del corpo idrico. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di manovra. Al di fuori delle zone tutelate come dossi o paleo dossi, è da preferire l'utilizzo di pavimentazioni drenanti sia per gli stalli che per le corsie.
6. I parcheggi pertinenziali (P3r) possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), oppure da autorimesse chiuse. Nei nuovi edifici non è ammessa la realizzazione di autorimesse in forma di corpo separato dall'edificio principale di cui sono pertinenza. Solo negli edifici preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme sono ammesse autorimesse pertinenziali costituite da un corpo edilizio separato dall'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con il contesto ambientale urbano.
7. Nei nuovi parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali P3c andranno previste rastrelliere per biciclette nella misura di almeno un posto bici per ogni posto auto nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche.
8. Negli interventi di NC o di RE che preveda l'integrale demolizione e ricostruzione è obbligatoria nei parcheggi pertinenziali la predisposizione impiantistica per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.
9. In relazione al Piano di gestione del rischio alluvioni, è vietata la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati

Art. 2.6 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3)

1. In tutti gli interventi edilizi di NC devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dal seguente comma 9. Ciò vale anche negli interventi RE qualora

comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio e in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, a meno che l'intervento ricada all'interno di un centro storico. Ciò vale pure per gli interventi all'interno dei PUA vigenti, fatte salve disposizioni specifiche di tali PUA che prescrivano quantità maggiori.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SU dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).

3 Negli interventi di ampliamento le quantità indicate dal comma 9 si intendono riferite alla sola SU aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo le quantità previste, anche per l'ampliamento previsto.

4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma 9, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

5. Qualora l'applicazione del comma 9 determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

6. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel centro storico.

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

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

9. Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c + P3r) in relazione agli usi.

- **usi a1** (Residenza), **a2** (Residenza collettiva non turistica): 1 posto auto ogni 50 mq di SU o frazione, e in ogni caso non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare.
- **usi b1** (Attività ricettive alberghiere), **b2** (Attività ricettive extra-alberghiere), **b4** (Residenze turistico-alberghiere), **f7** (Alloggi e strutture per l'agriturismo): 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SU, di cui almeno la metà di tipo P3c.
- **uso b3** (Campeggi e villaggi turistici): numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
- **usi e8** (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, ai veicoli), **c6** (Artigianato dei servizi ai veicoli), **d2** (Attività direzionali diffuse), **d3** (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), **e1** (Esercizi commerciali di vicinato), **e6** (Distribuzione carburanti per uso autotrazione), **f11** (Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze), **g1** (Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), **g2** (Attività di interesse collettivo di tipo religioso): 1 p.a. ogni 50 mq. di SU, di cui almeno la metà di tipo P3c.
- **usi c1** (Attività manifatturiere), **c4** (Impianti per la produzione e commercializzazione di energia), **c7** (Attività estrattive), **e5** (Attività commerciali all'ingrosso), **f1** (Attrezzature per l'agricoltura), **f2** (Allevamenti produttivi agricoli), **f3** (Attività di conservazione condizionata, trasformazione e

commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale), **f5** (Allevamenti di animali d'affezione), **f6** (Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi. Servizi di giardinaggio), **g10** (Servizi della pubblica amministrazione): 1 p.a ogni 100 mq di SU; di questi, non meno della metà devono essere di tipo P3c; una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- **uso c3** (Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci): 1 posto auto ogni 250 mq di SU; di questi, non meno della metà devono essere di tipo P3c; una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- **usi d1** (Attività direzionali specializzate), **g5** (Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **g6** (Attività sanitarie ed assistenziali del servizio pubblico): di norma 1 p.a. ogni 25 mq di SU. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c.
- **uso d4** (Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto): il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
 - 1 posto auto ogni 12 mq. di SU;
 - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
 - 1 p.a. ogni 100 mq. di SF
 Tutti i posti auto devono essere di tipo P3c.
- **usi e2** (Medio-piccole strutture di vendita), **e3** (Medio-grandi strutture di vendita), **e4** (Grandi strutture di vendita): i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo P3c ⁴:

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

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

10. Per gli usi **d5** (Attività di parcheggio), **f4** (Coltivazione in serre fisse), **g3** (Parcheggi pubblici), **g4** (Aree a verde, a parco e per l'esercizio sportivo a libera fruizione), **g7** (Mobilità), **g8** (Reti tecnologiche e relativi impianti di trasmissione via etere), **g9** (Impianti per l'ambiente), **g11** (Cimiteri), **g12** (Mercati

⁴ 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 le dotazioni 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 e successive modificazioni e integrazioni.

ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti), **g13** (Opere ambientali), **g14**(Attrezzature per la Difesa Nazionale) non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

11. Si fa riferimento alla disciplina degli oneri per eventuali casi di monetizzazione.

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

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, e fatte salve norme specifiche diverse contenute in PUA o Accordi Operativi che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi, nella misura di seguito indicata. Per quanto riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione, le quali devono essere realizzate secondo necessità. 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 elencate al precedente art. 2.3, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (P2).

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq di aree di parcheggio a servizio diretto dell'insediamento P1 e di mq di aree per attrezzature e spazi collettivi U per ogni 100 mq di SC interessata dagli interventi di NC, anche in forma 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 non compresi in Accordi Operativi, PUA e non soggetti a permesso di costruire convenzionato, le quantità minime, ogni 100 mq di SC, al netto della SA costituita da parcheggi pubblici P1, sono fissate come segue:

- per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a1- Residenza, a2 - Residenza collettiva(non turistica), e8 (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, ai veicoli), c6 (Artigianato dei servizi ai veicoli),**d2** (Attività direzionali diffuse), **d3** (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano),**e1** (Esercizi commerciali di vicinato):**P1 = 10 mq**.
- per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi b1 - Attività ricettive alberghiere, b2. - Attività ricettive extra-alberghiere, b3 - Campeggi e villaggi turistici, b4- Residenze turistico-alberghiere, **d1** - Attività direzionali specializzate, **d4** - Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto, **e2**- Medio-piccole strutture di vendita, **e3**- Medio-grandi strutture di vendita, **e4**- Grandi strutture di vendita, nonché **g5**- Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca e **g6**- Attività sanitarie ed assistenziali del servizio pubblico, questi ultimi due usi solo nel caso di attività private): **P1 +U = 50 mq**;
- per gli usi 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): **P1 = 10 mq**.

Nel caso di interventi edilizi diretti all'interno di insediamenti attuati sulla base di PUA approvati successivamente alla LR. 47/78, ancorché la convenzione sia scaduta, non sono richiesti ulteriori parcheggi P1 oltre a quanto previsto nel PUA.

Per gli usi **c7** (Attività estrattive), **d5** (Attività di parcheggio), **e6** (Distribuzione carburanti per uso autotrazione), e per tutti gli usi 'f' (funzioni rurali) non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta

cessione di aree per tutte le funzioni 'g' (salvo che **g5** - Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca, e **g6** - Attività sanitarie ed assistenziali del servizio pubblico, se di natura privata) in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali

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

	a	a1, a2, e8, c2, c5, c6, d2, d3, e1	b1, b2, b3, b4, d1, d4, e2, e3, e4, nonché g5 e g6 solo nel caso di attività private	c1, c3, c4, e5	c7, d5, e6 e tutti gli usi 'f'
Da					
a1, a2, e8, c2, c5, c6, d2, d3, e1	NO	SI	NO	NO	NO
b1, b2, b3, b4, d1, d4, e2, e3, e4, g5 e g6	NO	NO	NO	NO	NO
c1, c3, c4, e5	SI	SI	NO	NO	NO
c7, d5, e6 e tutti gli usi 'f'	SI	SI	SI	NO	NO

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

5. Negli interventi edilizi nell'ambito di un Accordo Operativo o Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, o nei permessi di costruire convenzionati, le quantità minime di aree di tipo U da realizzare e cedere sono stabilite in sede di Accordo Operativo o di P.A.I.P. o della convenzione che accompagna il permesso di costruire [in coerenza con quanto previsto dagli artt. 9 e 21 della LR 24/2017, con la SQUEA e con l'Atto di Coordinamento Regionale DGR n.110 del 28/01/2021](#). In particolare, l'art. 17 comma 1 della DGR 110/17 indica la soglia minima di 30 mq per ogni abitante effettivo e potenziale di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità. ~~tenendo conto delle specificità del sito e dell'intervento, nelle quantità minime di seguito indicate, ogni 100 mq di SC:~~

- ~~— per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a1 - **Residenza**, a2 - **Residenza collettiva** (non turistica), e8 (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, ai veicoli), c6 (Artigianato dei servizi ai veicoli), d2 (**Attività direzionali diffuse**), d3 (**Attività culturali, attività formative, ricreative e di spettacolo** prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), e1 (**Esercizi commerciali di vicinato**): **P1 + U = 65 mq., di cui P1 non meno di 20 mq.**~~
- ~~— per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi b1 - **Attività ricettive alberghiere**, b2. - **Attività ricettive extra-alberghiere**, b3 - **Campeggi e villaggi turistici**, b4 - **Residenze turistico-alberghiere**, d1 - **Attività direzionali specializzate**, d4 - **Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto**, e2 - **Medio-piccole strutture di vendita**, e3 - **Medio-**~~

~~grandi strutture di vendita, e4 Grandi strutture di vendita, nonché g5 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca e g6 Attività sanitarie ed assistenziali del servizio pubblico, questi ultimi due usi solo nel caso di attività private): P1 + U = 100 mq., di cui P1 non meno di 40 mq.;~~

~~per gli usi di tipo produttivo (usi c1 Attività manifatturiere, c3 Attività di deposito, magazzino ed esposizione di merci, e4 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia, e5 Attività commerciali all'ingrosso): P1 + U = 15% della STER.~~

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

6. Qualora in un Accordo Operativo o P.P. o permesso di costruire convenzionato siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, nello strumento deve essere fissata la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e vanno dimensionate e localizzate le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non saranno ammissibili titoli abilitativo (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

7. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 2.3. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto a quanto previsto nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

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

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche, dai contenitori per la raccolta dei rifiuti o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo. Di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/9 m.

3. I parcheggi P1 possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso 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.

4. Le aree U, salvo diversa indicazione dell'Accordo Operativo o del P.P., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree ammissibili 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.

5. 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 D.P.R. 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade che siano classificate di tipo A (m.100), C (m.100), salvo che siano utilizzate come parcheggi;
- le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di vaso di raccolta e accumulo delle acque piovane, salvo che negli ambiti specializzati per attività produttive;

- le aree comprese all'interno delle fasce di prima approssimazione degli elettrodotti (salvo che siano utilizzate come parcheggi);
- le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono una superficie minima di 300 mq;
- 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, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 24/17.

6. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 2.7 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro 12 mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte della figura responsabile dell'organo competente.

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

1. Negli interventi diretti all'interno del territorio urbanizzato come individuato nel PUG, 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 o nei casi prevista dagli Atti di Coordinamento previsti dalla normativa regionale in materia.

2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiore o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 500 mq., può essere prevista la monetizzazione, ovvero accolta la richiesta, se avanzata dal privato.

3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori, si può accettare o prescrivere la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, in coerenza con la normativa di settore. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.

4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei **seguenti** casi **previsti dal TESTO COORDINATO della DCR N.1253/1999 con le modifiche introdotte dalle DD.CC.RR .NN.344/2002 -653/2005 e dal N.155/2008, punto 5.1.2**

~~a) nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale (PdVC), qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati a CD, RE o ampliamento di edifici preesistenti (non è invece ammessa nel caso di NC o ristrutturazione urbanistica),~~

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

~~c) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.~~

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. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.24/17, 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.

7. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere utilizzate ai sensi dell'art. 9 lettera g) della L.R. n.24/17.

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

1. **Sedi stradali.** Comprendono gli spazi destinati alla circolazione e alla sosta delle diverse categorie di veicoli, e dei pedoni.

2. Tipi di intervento ammessi: tutti.

3. Usi ammessi: g3 (Parcheggi pubblici), g7 (Mobilità), g8 (Reti tecnologiche e relativi impianti di trasmissione via etere); sono inoltre ammissibili gli usi e7 (Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali) e g12 (Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggiatori) sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso e6 (Distribuzione carburanti per uso autotrazione) è disciplinato dal successivo art. 2.13. 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.

4. Le trasformazioni territoriali in prossimità delle sedi stradali devono garantire il rispetto delle fasce di rispetto definite da codice della strada.

5. **Le sedi ferroviarie e relative pertinenze, individuate con apposita simbologia nella tavole della disciplina, sono zone destinate ad infrastrutture quali stazioni e linee ferroviarie, all'ampliamento ed alla riqualificazione di quelle esistenti ed alla realizzazione e recupero degli impianti, delle attrezzature e degli immobili funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario. Sono ammessi tutti gli interventi previsti negli specifici progetti di opere pubbliche.**

Art. 2.11 - Strade private in territorio rurale

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di larghezza non superiore a m. 5,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammesso l'allargamento di strade vicinali o poderali oltre la sezione di m. 5,00, 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, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; il fondo e la finitura superficiale sarà di norma permeabile, in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

3. La realizzazione delle infrastrutture di cui ai precedenti commi 1 e 2 è soggetta a rilascio del permesso di costruire.

4. Sono da considerarsi di uso pubblico tutte le strade che diano accesso a più unità immobiliari dotate di diversa numerazione civica e facenti capo a diverse proprietà. Sono parimenti da considerarsi di uso pubblico le strade che costituiscano un collegamento liberamente praticabile tra aree pubbliche destinate alla libera circolazione dei veicoli o dei pedoni.

5. Le strade di uso pubblico come definite al precedente comma 3, possono essere recintate con sbarre, cancelli o dissuasori, solo previa autorizzazione dell'amministrazione comunale a fronte dell'impegno del soggetto che ne gestisce l'accesso alla pronta disponibilità in caso di richiesta di accesso da parte delle autorità competenti alla tutela della salute pubblica, della pubblica sicurezza, alla tutela ambientale o alla protezione civile.

Art. 2.12 – Piste ciclabili

1. Le tavole: QCD 3.2: Carta delle infrastrutture per la mobilità, SQUEA-1: Schema di Assetto del Territorio e SQUEA-2: Schema di Assetto Strategico individuano, con rappresentazione schematica, i principali percorsi e itinerari ciclabili provinciali e locali extraurbani esistenti. Tali individuazioni hanno un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti.

2. Nella programmazione di nuovi itinerari di piste ciclabili, si dovrà porre attenzione ai seguenti aspetti:

- intermodalità bici-ferrovia-bus-auto e ai relativi servizi di supporto;
- collegamento con le emergenze culturali, ambientali, architettoniche e paesaggistiche;
- valorizzazione della funzione potenziale di corridoio ecologico attraverso la realizzazione di piste ciclabili extraurbane in sede propria, se integrate e potenziate da fasce laterali di vegetazione e spazi finalizzati alla funzione di corridoio ecologico;
- collegamento del capoluogo con le frazioni;
- sicurezza stradale dei ciclisti in particolare agli attraversamenti con strade ordinarie es: rotonde; – moderazione del traffico con interventi di qualificazione urbana;
- continuità dei percorsi (sottopassi, ponti, ecc.);
- collegamenti in sicurezza nei percorsi casa;
- scuola/ lavoro/ centri sportivi/ centri sanitari/ servizi/ cimiteri/ ecc...

3. Per gli aspetti dimensionali, gli attraversamenti e la segnaletica si fa riferimento alla normativa vigente, in particolare a:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 - "Nuovo Codice della Strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 - "Regolamento di esecuzione ed attuazione del N.C.S.;
- Direttive Ministeriali per "Redazione, adozione ed attuazione dei Piani Urbani del Traffico" (G.U. n. 146 del 24 giugno 1995) per l'applicazione, in ambito urbano, delle disposizioni contenute nell'art. 36 del Codice della Strada;
- Legge 19 ottobre 1998, n. 366 - "Norme per il finanziamento della mobilità ciclistica";
- Decreto Ministeriale 30 novembre 1999 n. 557 - "Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili";
- Decreto Ministeriale 5 novembre 2001 - "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade";
- Decreto Ministeriale 19 aprile 2006 - "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali";
- Decreto Legislativo 15 marzo 2011 n. 35 - "Gestione della sicurezza delle infrastrutture stradali";
- Decreto Ministeriale 2 maggio 2012, n.137 - "Linee guida per la gestione della sicurezza delle infrastrutture stradali";
- Legge 11 gennaio 2018, n.2 – "Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica".

4. Nell'ambito della progettazione della segnaletica si deve, inoltre, ottemperare alle direttive provinciali contenute nel "Progetto di segnaletica per la rete ciclabile di Provincia di Ferrara", approvato il 03/10/2006, P.G. 83899/2006 e s.m.i.

5. Le forme e le dimensioni della segnaletica sono quelle previste nel C.d.S. per i cartelli di indicazione e per i pannelli integrativi, nonché per le indicazioni di obbligo e divieto.

6. La realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali può avvenire anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di sentieri su suolo privato o demaniale, per facilitare, in particolare, i collegamenti interni alle località di interesse storico e ambientale e quelli verso le aree destinate ad attrezzature sportive e ricreative.

Art. 2.13 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli impianti di distribuzione di carburanti di uso privato sono ammessi solo come accessori dell'attività principale, entro i limiti di ammissibilità della stessa, fermo restando l'incompatibilità assoluta definita al successivo comma 4.

2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del D.Lgs n.32/1998 e successive modificazioni e integrazioni;
- della normativa regionale vigente;
- dei commi seguenti.

3. La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione. Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 2.10;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle autostrade e 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 di uso pubblico (comma 2) 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 corsi d'acqua,
- zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
- zone di tutela naturalistica,
- sistema forestale e boschivo,
- aree della Rete Natura 2000,
- aree ad alta probabilità di inondazione,
- strade panoramiche,
- aree archeologiche.

5. Impianti preesistenti

Negli impianti di distribuzione preesistenti la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico ambientale e igienico-sanitario 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.

6. Smantellamento

Lo smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione pubblico 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.Lgs152/06;
- il ripristino dell'area alla situazione originale **qualora si configuri un cambio di destinazione d'uso in conformità alle disposizioni di Piano** ovvero l'adeguamento alle disposizioni urbanistiche vigenti, **ed alla verifica da parte degli organi preposti (ARPAE e AUSL) al rilascio dell'autorizzazione alla bonifica dell'area, in conformità al D.Lgs. 152/2006 in caso di smantellamento con o senza cambio di destinazione d'uso dell'area che definirà gli obiettivi di bonifica allineati alla destinazione d'uso in riferimento alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione dell'Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni vigenti alla data dell'intervento.**

7. Negli impianti ad uso pubblico sono ammesse le seguenti **destinazioni d'uso** complementari: e1 (Esercizi commerciali di vicinato), e8 (pubblici esercizi), c6 (Artigianato dei servizi ai veicoli), ivi compresi i servizi di lavaggio grassaggio e assistenza ai veicoli, e inoltre c4 - Impianti per la produzione e commercializzazione di energia, limitatamente agli impianti fotovoltaici.

8. **Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.**

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada" e le ulteriori disposizioni in merito emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici, di seguito brevemente richiamate:

- nei nuovi impianti è prescritto un fronte stradale minimo di m 60;
- Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m 0,8.

9. **Mitigazione degli impatti**

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

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato 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 nel rispetto del Regolamento del Verde. I requisiti di mitigazione di cui al presente comma devono essere garantiti per tutti gli impianti di progetto, prima del rilascio delle autorizzazioni o collaudi cui è subordinato il loro esercizio.

10. **Parametri edilizi**

- UF max = 0,05 mq/mq (con esclusione delle pensiline) o =UF preesistente se superiore;
- H max = 5,0 m. (ad eccezione delle pensiline) o = H preesistente se superiore;
- (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. 5.

Art. 2.14 - Cimiteri e fasce di rispetto

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: g11 (Cimiteri); è ammesso inoltre l'uso e1 (Esercizi commerciali di vicinato) o e7 (Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento privato diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto del Piano Regolatore Cimiteriale ovvero dello specifico Regolamento comunale.
3. Le fasce di rispetto dei cimiteri, come individuate nella VIN-3 Tavola dei vincoli tecnologici del PUG, costituiscono il campo di applicazione delle disposizioni contenute nell'allegato III della DGR 922/2017, a cui si rimanda integralmente.

Art. 2.15 – Reti tecnologiche e impianti di trasmissione

1. Per quanto riguarda gli interventi relativi ad impianti a rete, nel sottosuolo o aree ad impianti di trasmissione per la telefonia mobile (uso g8), si rinvia alle specifiche disposizioni vigenti.
2. Le trasformazioni territoriali in prossimità di impianti a rete devono garantire il rispetto delle fasce di rispetto definite dal gestore di rete e dalla specifica normativa di riferimento. La tavola dei vincoli individua in modo ideogrammatico i principali impianti a rete. I proponenti di interventi che ricadono all'interno delle fasce di riferimento devono acquisire l'esatta definizione della fascia di rispetto dai gestori di rete, al fine di consentire le valutazioni degli enti preposti al rilascio di titoli abilitativi.
3. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000 e s.m.i., della relativa Direttiva per l'applicazione di cui alla DGR 1138/2008, nonché dello specifico Piano provinciale di settore.
4. Per gli impianti di telefonia, oltre a quanto previsto dalla L.R. 30/2000 e s.m.i., della direttiva per l'applicazione della D.G.R. n. 197 del 20/2/2001 come modificata dalla DGR 1138/2008 e s.m.i., si rimanda anche alla normativa nazionale, con riguardo al D.Lgs. 259/2003 art. 87 bis, per installazione di apparati con tecnologia UMTS e sue evoluzioni.
5. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio-televisiva è ammessa nei siti non espressamente vietati e con le limitazioni nei siti oggetto di attenzione, così come previsto alle disposizioni normative di cui al comma 3 e 4.
6. Si prescrive altresì che gli impianti fissi di telefonia mobile, qualora ricadano nel raggio di mt 1000,00 da impianti analoghi già esistenti, vengano preferibilmente installati sui medesimi tralicci, al fine di ridurre l'impatto ambientale e sanitario, nonché di favorire una razionale distribuzione dei nuovi impianti di cui trattasi. Qualora ciò non risulti possibile, se ne dovrà dare motivazione specifica in apposita relazione, valutata e convalidata dall'Amministrazione comunale interessata dall'impianto

Art. 2.16 – Fasce di rispetto degli elettrodotti

1. La Tavola dei vincoli (VIN – 3 Tavola dei vincoli tecnologici) indica il tracciato delle fasce degli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (media e alta tensione), in base alle indicazioni fornite dal Decreto Ministeriale del 29/05/2008 e s.m.i.
2. Le trasformazioni del territorio per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, devono essere corredate, per il perfezionamento del titolo abilitativo, di idonea documentazione riportante le caratteristiche tecniche dell'impianto, rilasciata dall'ente gestore, sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto.
3. Eventuali nuovi impianti o modifiche di quelli esistenti, autorizzati dalle Amministrazioni competenti, e tali da incidere sulle fasce di rispetto, comporteranno la revisione della Tavola dei Vincoli, ai sensi dell'art. 37, comma 5, della L.R. 24/2017 e s.m.i.

4. Si deve far riferimento alle Distanze di Prima Approssimazione dalle linee elettriche definite da E-distribuzione nelle linee guida emanate ai sensi dell'allegato al DM 29.05.08, (attuale versione 2009).

Art. 2.17 – Impianti di emittenza radiotelevisiva

1. Ogni intervento di installazione o modificazione di impianti di emittenza radio-televisiva deve rispettare le disposizioni del relativo piano di settore provinciale (Piano di Localizzazione dell'Emittenza Radiotelevisiva PLERT) approvato con DCP n. 31 del 24.03.2010 e successive modificazioni e aggiornamenti, con particolare riferimento a:

art. 4: Aree escluse dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti,

art. 5: Aree di attenzione per la localizzazione a condizioni;

art. 9: Disposizioni per la disciplina edilizia degli impianti per l'emittenza radio e televisiva.

2. Ai fini dell'individuazione delle aree escluse e delle aree di attenzione:

- per quanto riguarda il territorio urbanizzato a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi, e le aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive, si assume a riferimento il perimetro del Territorio Urbanizzato come individuato nelle Tavole PTU1 – Perimetro del Territorio Urbanizzato, con la sola esclusione delle zone produttive PROD 1 e PROD 2;
- per quanto riguarda gli immobili classificati di interesse storico-architettonico o di pregio storico, culturale e testimoniale si assume a riferimento la VIN-2 Tavola dei vincoli paesaggistici e culturali;
- per tutte le altre aree escluse o di attenzione si assume a riferimento la cartografia allegata al PLERT e l'allegato alla Tavola dei Vincoli ALL-VIN_PLERT;

3. Ai fini dell'individuazione delle aree escluse (art. 4 del PLERT) e delle aree di attenzione (art. 5 del PLERT) fare riferimento alla tavola VIN – 3 Tavola dei vincoli tecnologici e all'Allegato alla Tavola dei Vincoli All-VIN_RIR– Allegato alla tavola dei vincoli.

4. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000 e s.m.i., della relativa Direttiva per l'applicazione di cui alla DGR 1138/2008, nonché dello specifico Piano provinciale di settore.

5. La localizzazione di un nuovo impianto o il Piano di Risanamento per il trasferimento di un impianto in essere da ricollocare potrà essere approvato con le modalità del "Procedimento Unico" di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, nell'ambito del quale sarà valutata l'ammissibilità e l'idoneità del sito proposto e gli interventi volti alla mitigazione degli impatti.

6. Ai sensi della normativa regionale di cui al comma 4, si definisce fascia di ambientazione l'intorno di raggio pari a 300 mt dai nuovi impianti. In tale fascia, che non può interferire con il tessuto urbano, deve essere verificata l'ammissibilità degli interventi edilizi, ai sensi della predetta normativa, mediante uno studio dei livelli complessivi di campo elettromagnetico, ai fini di assicurare la tutela sanitaria della popolazione e la salvaguardia dell'ambiente.

Art. 2.18 – Misure di compensazione e mitigazione

1. Si definiscono misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale quelle individuate ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 24/17 o di altra norma specifica di settore su interventi che ne richieda la applicazione, ovvero misure compensative, a carattere non meramente patrimoniale, dirette al miglioramento ambientale e alla mitigazione degli effetti negativi riconducibili ai nuovi insediamenti;
2. Ogni intervento che comporta un significativo impatto negativo sulle matrici ambientali è subordinato a titolo abilitativo integrato da apposita convenzione che definisca le necessarie misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, o atto equipollente.

3. Si definiscono misure di mitigazione le opere intese a ridurre al minimo o a sopprimere l'impatto negativo di un piano o progetto durante o dopo la sua realizzazione. Esse sono quantificate e individuate in rapporto all'impatto dell'intervento sul contesto circostante e realizzate nell'area di intervento o in sua prossimità.
4. Fatto salvo quanto previsto nei successivi articoli del presente Titolo, gli interventi che determinano sempre la necessità di attuare opere di mitigazione e/o compensazione ambientale sono:
 - a) La costruzione di nuove fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, ai sensi del successivo art. 6.2, comma 3;
 - b) Gli interventi eccedenti la qualificazione edilizia relativamente all'uso c8 (Attività di allevamento industriale), di cui al successivo Titolo VII;
 - c) Gli interventi sugli impianti produttivi di cui al successivo art. 6.5, qualora si attivino i procedimenti previsti dall'art. 53 della L.R. 24/2017 o dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e loro s. m. i.;
 - d) Gli interventi eccedenti la qualificazione edilizia relativamente agli usi d5 (Servizi per la mobilità, garage e autorimesse private a pagamento), e6 (Distribuzione carburanti), g9 (Impianti per l'ambiente) e d4 (Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto);
 - e) L'apertura di nuovi pubblici esercizi (uso e8) o l'ampliamento di quelli esistenti, effettuati esclusivamente mediante interventi di recupero di fabbricati esistenti, ai sensi del successivo art. 6.3, qualora superino 150 mq di ST.
 - f) Gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili di cui all'art. 6.16 e 6.17 della presente disciplina.
5. La tipologia di intervento di mitigazione e/o compensazione e la localizzazione (comunque all'interno dell'area vasta di riferimento degli impatti) sono definite nell'ambito dell'accordo operativo, ovvero della procedura di ottenimento del titolo abilitativo, in risposta ai seguenti criteri e azioni previste dalla SQUEA (cap. 14) e dalla VALSAT.

Art. 2.19 – Fasce di rispetto stradale e ferroviario e disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede ferroviaria e stradale

1. Usi ammessi nelle fasce di rispetto stradale: g3 (parcheggi), g7 (mobilità), g8 (reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere). L'uso e6 (distribuzione carburanti per uso autotrazione) è disciplinato dal successivo art. 2.13. Le fasce di rispetto stradali sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate esistenti, parcheggi, percorsi pedonali ciclabili. Nelle fasce di rispetto delle strade fuori dal territorio urbanizzato, oltre alla trasformazione per realizzare percorsi ciclopedonali, sono ammessi: la continuazione degli usi agricoli, la realizzazione di dotazioni ecologiche previste dalla L.R. 24/2017. Sono consentiti altri usi urbani o agricoli in edifici esistenti secondo quanto prescritto dalle norme relative al territorio rurale in cui sono inserite. Usi ammessi nelle fasce di rispetto ferroviario: fuori dal territorio urbanizzato oltre a tutti gli impianti tecnici necessari al funzionamento della viabilità ferroviaria sono consentiti gli usi urbani o agricoli ammissibili negli edifici esistenti del territorio rurale.

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico.

2. Tipi di intervento consentiti: tutti quelli ammessi dalla classificazione degli ambiti urbanistici in cui ricadono, fatto salvo le restrizioni previste dal Codice della Strada. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi di ampliamento nella parte non prospiciente la ferrovia o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC e RI in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

3. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle Tavole di Piano (VIN – 3 Tavola dei vincoli tecnologici), sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, come da D.P.R. 11/7/1980 n. 753.

4. Ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradale la pianificazione urbanistica locale assume la classificazione delle strade prevista dall'articolo 2 del Nuovo Codice della Strada, approvato con D.LGS. 285/1992 e s. m. i., e del Regolamento di esecuzione e di attuazione. Le fasce di rispetto stradale sono riportate nelle Tavole di Piano (VIN – 3 Tavola dei vincoli tecnologici).

5. Gli arretramenti definiti dalle rispettive fasce di rispetto devono essere rispettati anche in assenza della rappresentazione grafica delle stesse. Le fasce di rispetto fanno parte integrante della zona omogenea in cui ricadono e la loro superficie rientra nella superficie fondiaria o territoriale della stessa.

Art. 2.20 – Distribuzione del gas, gasdotti e norme di tutela

1. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in materia.
2. Nella Tavola dei vincoli, è indicata la fascia dei gasdotti che interessano il territorio. Le distanze di sicurezza da assicurare negli interventi sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e s.m.i. e ai sensi del D.M. 17/04/2008 recante "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0.8" e successive modifiche e integrazioni.
3. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di trasformazioni edilizie o modifiche morfologiche del suolo ad una distanza inferiore rispetto a quelle riportate al punto 2.5 - Distanze di sicurezza dalle condotte del DM 17/04/2008 e s.m.i., è fatto obbligo la verifica delle interferenze con l'ente gestore.
4. Eventuali nuovi impianti o modifiche di quelli esistenti, autorizzati dalle Amministrazioni competenti, e tali da incidere sulle fasce di rispetto, comporteranno la revisione della Tavola dei Vincoli, ai sensi dell'art. 37, comma 5, della L.R. 24/2017 e s.m.i.

Art. 2.21 – Depuratori, impianti di sollevamento fognario e relativa fascia di rispetto

1. Nella Tavola dei vincoli sono individuati gli impianti di depurazione e la relativa zona di rispetto, pari ad una larghezza di m 100 ~~150~~ dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del Comitato dei Ministri del 04/02/1977 per la tutela delle acque dall'inquinamento.
2. In tale fascia sono vietati interventi di trasformazione fisica di edifici che prevedano l'aumento degli abitanti. È ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici e manufatti pertinenziali, previo ottenimento del parere favorevole da parte dell'ente gestore dell'impianto.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di qualificazione edilizia, nonché demolizione con eventuale ricostruzione traslata al di fuori della fascia di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme del territorio rurale o urbano in cui ricadono.

4. In tutti i casi di interventi di trasformazioni edilizie che si realizzano nelle zone di rispetto di impianti di depurazione, è sempre prescritta la piantumazione di una barriera verde da realizzare ai confini della fascia di rispetto, secondo le indicazioni contenute nel "Regolamento del verde pubblico e privato" vigente.
5. Nel caso di nuovi impianti di depurazione è sempre prescritta la piantumazione di una barriera verde da realizzare ai confini dell'area dell'impianto, secondo le indicazioni contenute nel "Regolamento del verde pubblico e privato" vigente.
6. Per gli impianti di sollevamento fognario è da prevedere una fascia di rispetto minima di 10 m, per consentire l'esecuzione degli interventi di manutenzione e l'eventuale futuro ampliamento dell'impianto stesso.
7. Nel caso di ex impianti di depurazione convertiti a sollevamenti fognari, fatto salvo il caso di sollevamenti fognari interrati e/o totalmente coperti da soletta in cls o simile, è prevista una fascia di attenzione dai medesimi impianti così come riportata nella stessa Tavola dei Vincoli. In tale fascia valgono le disposizioni al comma 2 e al comma 4 del presente articolo.
8. Eventuali nuovi impianti o modifiche di quelli esistenti, autorizzati dalle Amministrazioni competenti, e tali da incidere sulle fasce di rispetto, comporteranno la revisione della Tavola dei Vincoli, ai sensi dell'art. 37, comma 5, della L.R. 24/2017 e s.m.i.

Art. 2.22 – Depurazione e smaltimento delle acque

1. Nelle fasi di progettazione di interventi di riuso e rigenerazione urbana, ad esclusione di quelli di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica limitatamente al completamento dei lotti liberi, sia nel tessuto edilizio urbano, sia in quello produttivo, al fine di non sovraccaricare le reti di smaltimento delle acque meteoriche esistenti, sia che esse siano convogliate nella rete fognaria sia nel caso di scarico in un corso d'acqua superficiale, si dovrà prevedere la realizzazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle reti, la realizzazione di vasche di laminazione o di bacini di laminazione da utilizzare anche a fini ambientali, e di sistemi di smaltimento delle acque di prima pioggia.
2. La progettazione delle reti fognarie dei suddetti comparti dovrà rispettare la legislazione vigente a livello nazionale e le direttive regionali in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, nonché le disposizioni del regolamento di igiene vigente e le indicazioni dettate dal gestore del SII, le quali, insieme alle soluzioni per ridurre il carico inquinante, in coerenza con quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque (PTA), saranno specificate in sede di AO o PAIP o permesso di costruire convenzionato.
3. Le aree destinate ad ospitare i bacini di laminazione e i sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia possono essere acquisite al patrimonio pubblico o rimanere private in regime di servitù; esse non vengono conteggiate nel calcolo delle dotazioni territoriali da cedere.
4. Gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica limitatamente al completamento dei lotti liberi, sia nel tessuto edilizio urbano, sia in quello produttivo dovranno essere realizzati in coerenza con la normativa di settore e lo specifico regolamento del Gestore del Servizio Idrico Integrato (SII).
5. I bacini di laminazione e i sistemi di raccolta delle acque di prima pioggia realizzati nel territorio rurale, necessari al drenaggio e al trattamento delle acque meteoriche al servizio delle attività di trasformazione, devono essere dimensionati sulla base della normativa vigente e collocati in posizione idonea rispetto al sistema fognario e/o alla rete di recapito, secondo le indicazioni degli enti competenti.

TITOLO III – TUTELA DELL'IDENTITÀ STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO

Art. 3.1 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Titolo disciplinano, mediante prescrizioni, gli interventi effettuabili nei Centri Storici di Migliarino e Massa Fiscaglia (CS) come perimetrati nel PUG ai sensi delle L.R. 24/17, quelli effettuabili sui complessi edilizi e sugli elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES) collocati in altri ambiti del territorio come individuati nella VIN-2 – Tavola dei Vincoli Paesaggistici e culturali.
2. Per gli edifici soggetti a tutela esterni ai centri storici, le disposizioni del presente Titolo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (TU o territorio rurale).
3. Il PUG nella PTU - 1 – Perimetro del territorio urbanizzato e del centro storico e TAV-01 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel TU individua il centro storico di Migliarino e di Massa Fiscaglia. Gli ambiti del Centro storico includono il tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della sua formazione; è costituito dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi ineditati e dagli altri manufatti storici.
4. Nel centro storico sono di preferenza concentrate le politiche di riqualificazione urbanistico edilizia di iniziativa pubblica e gli accordi pubblico privati finalizzati alla rigenerazione del tessuto urbano.
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.
7. Il Comune può dotarsi di specifici strumenti quali regolamenti o piani per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico, piani per il colore e piani per la valorizzazione commerciale, contenenti specifiche disposizioni riferite al Centro Storico o ai Centri Identitari o anche ad altri ambiti individuati dagli stessi piani, le cui disposizioni integrano e ove occorra prevalgono su quelle di carattere generale del presente PUG. In via transitoria, in attesa dell'approvazione di tali strumenti, si applicano le disposizioni di cui all'art. 3.11.
8. La disciplina di tutela riguardante gli edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale è costituita:
 - dalle specifiche disposizioni di tutela richiamate nelle schede dei vincoli;
 - dalle norme di carattere generale, con particolare riferimento al codice dei beni culturali D.Lgs 42/2004,
 - dalle TAV – 03 Tavole della disciplina dei centri storici
 - dalla TAV-01 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel Territorio Urbanizzato;
 - dalla TAV-02 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel Territorio Rurale;
 - dalla VIN-2 – Tavola dei Vincoli Paesaggistici e culturali per quanto riguarda gli edifici esterni al centro storico;
 - dalle norme del presente Titolo della Normativa.

9. Qualora, sulla base di nuove e più dettagliate analisi storico-critiche, emerga l'esigenza di modificare o integrare l'individuazione degli edifici riconosciuti di pregio storico-culturale e testimoniale, la VIN-2 – Tavola dei Vincoli Paesaggistici e culturali può essere aggiornata con la procedura di cui all'art. 37 della L.R.24/17.

10. Per l'applicazione puntuale delle disposizioni procedurali sugli immobili interessati da specifiche disposizioni sovraordinate di vincolo come beni culturali, ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004, si rimanda alle stesse norme sovraordinate, al decreto di vincolo e al parere della Soprintendenza, salvo quanto di seguito precisato.

11. Per gli edifici ricompresi all'interno del perimetro del Centro Storico per i quali non sia riconosciuto alcun vincolo che ne confermi il valore storico architettonico o testimoniale-culturale, valgono le categorie di intervento indicate nelle tavole TAV – 03 Tavole della disciplina dei centri storici

Art. 3.2 – Modalità di attuazione degli interventi nei centri storici

1. Gli interventi descritti al presente titolo hanno come obiettivo la conservazione, la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione del patrimonio architettonico, urbano e ambientale del centro storico.

2. In coerenza con quanto previsto dalla LR 24/2017:

a. 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

~~b. sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;~~

c. ~~b)~~ 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.

3. Gli interventi di Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria (MS) e Restauro e risanamento conservativo (RRC) possono essere attuati anche in singole unità immobiliari. Per tutti gli altri interventi, pur rimanendo la singola unità di intervento l'oggetto del titolo abilitativo, gli elaborati di rilievo e la documentazione attestante lo stato di fatto dovranno essere riferiti all'edificio nel complesso e alle sue aree di pertinenza, comprese quelle in comune con altre proprietà. Nel caso in cui sussista comprovata difficoltà ad effettuare il rilievo degli spazi comuni, la documentazione grafica dovrà essere comunque almeno indicativa della situazione dell'immobile nel suo complesso.

4. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di ristrutturazione edilizia (Re) con modifica della sagoma e o del sedime, in fase di richiesta del relativo titolo abilitativo devono essere predisposti:

a. analisi e ricostruzione storica relativa agli immobili e alle pertinenze in oggetto;

b. opportuno elaborato grafico e testuale che evidenzii l'inserimento dell'intervento rispetto alle proprietà e ai manufatti limitrofi;

c. foto-inserimento del progetto;

d. adeguata documentazione fotografica, estesa anche alle zone limitrofe all'area di intervento

Art. 3.3 - Destinazioni d'uso ammesse nei centri storici

1. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito dei centri storici sono le seguenti:

- a1. Residenza
- a2. Residenza collettiva (non turistica)
- b1. Attività ricettive alberghiere

- b2. Attività ricettive extra alberghiere
- e8. Pubblici esercizi
- c5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai veicoli
- d3. Attività culturali, attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- d4.a Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso d3 – attività con limitati effetti di disturbo sul contesto.
- d5. Attività di parcheggio
- e1. Esercizi commerciali di vicinato
- e2. Medio-piccole strutture di vendita
- g1. Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base
- g2. Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- g3. Parcheggi pubblici
- g5. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
- g6. Attività sanitarie ed assistenziali del servizio pubblico

2. Nelle unità immobiliari ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione, con salvaguardia, della presente disciplina, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti con procedimenti speciali (Accordi Operativi o PAIP), sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- c.6. Artigianato dei servizi ai veicoli
- d1. Attività direzionali specializzate: espositive, fieristiche, congressuali
- d4. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso d3
- g10. Servizi della pubblica amministrazione
- g6. Attività sanitarie ed assistenziali del servizio pubblico di livello sovralocale
- e3.n. Medio-grandi strutture di vendita – settore non alimentare (centri commerciali e centri commerciali di vicinato)
- e4. Grandi strutture di vendita - centri commerciali e centri commerciali di vicinato (limitatamente ai centri commerciali e ai centri commerciali di vicinato)

3. Per gli immobili tutelati di cui al successivo art. 3.7, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio, non risultando compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa.

4. Per gli edifici a prevalente destinazione residenziale è consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui ciò determini un incremento di ST, nei termini previsti dalla LR 11/1998 e s.m.i.

Art. 3.4 – Ambito Centro Storico (CS)

1. L'ambito Centro storico include il tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della sua formazione; è costituito dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici.
2. Gli interventi nell'ambito CS, anche in accordo con quanto previsto dall'art. 32 della L.R. 24/17, commi 6, 7, 8, devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio e urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali. È comunque vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono

testimonianza storica e culturale, sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso e 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.

3. Nell'ambito CS non è consentito l'incremento del volume. È invece consentito l'incremento della Sc all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PUG, entro i limiti delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.
4. Sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato. Non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi, perché destinati ad usi urbani o collettivi, nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
5. Per gli interventi in ambito CS si applicano le disposizioni di cui agli articoli 3.10 e 3.11, salvo quanto di seguito precisato.
6. Il rilascio del titolo abilitativo relativo a ogni intervento edilizio in tale ambito è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della proposta progettuale al presente Titolo e alle categorie di intervento indicate nelle tavole TAV – 03 Tavole della disciplina dei centri storici in accordo con la soprintendenza competente o con il parere della CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013, in base al grado di tutela assegnato.
7. Nelle cartografie della TAV-01– Disciplina degli interventi edilizi diretti nel Territorio Urbanizzato sono indicati
 - a) gli edifici e/o agglomerati oggetto di vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004. Rientrano in tale categoria tutti gli edifici compresi negli elenchi di cui al titolo I, parte II, del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., elencati nella Tav. VIN-4 Scheda dei vincoli.
 - b) gli edifici o complessi di rilevanza storico-testimoniale (tutelati dal PUG), elencati nella Tav. VIN-4 Scheda dei vincoli.
 - c) i perimetri degli ambiti in deroga:
individuati in conformità a quanto previsto al comma 7 dell'art. 32 della LR 24/2017 e s.m.i.
8. Nelle tavole TAV – 03 Tavole della disciplina dei centri storici sono indicate le categorie di intervento per tutti gli edifici del Centro Storico per i quali non è riconosciuto alcun vincolo o tutela.

Art. 3.5 - Categorie di intervento nell'ambito CS

1. In generale nei fabbricati e complessi edilizi compresi all'interno del perimetro dell'ambito Centro Storico sono ammesse le seguenti Categorie di intervento. Le Tavole TAV 03 - Tavole della disciplina dei centri storici individuano puntualmente le categorie di intervento per i singoli edifici:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ripristino tipologico;
 - demolizione senza ricostruzione per gli elementi incongrui.
2. Categorie di intervento ammesse per i complessi monumentali definiti all'art. 3.4 comma 7 punto a):
 - manutenzione ordinaria;
 - restauro scientifico.
3. Categorie di intervento ammesse per gli ambiti di cui all'art. 3.4 comma 7, punto b):

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

4. Categorie di intervento ammesse per gli ambiti di cui all'art. 3.4 comma 7, punto c)

Nei suddetti ambiti sono ammessi interventi in deroga ai principi stabiliti al comma 6, lettere a), b) e c) del suddetto art. 32 della LR 24/2017 e s.m.i., attraverso l'approvazione di accordi operativi o piani attuativi di iniziativa pubblica, in coerenza con quanto definito nella SQUEA, e nella ValSAT del presente piano. Fino all'attuazione di tali interventi negli ambiti in deroga individuati dal presente piano sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ripristino tipologico;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione senza ricostruzione per gli elementi incongrui;
- ristrutturazione edilizia, senza aumento di superficie complessiva.

5. Per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia è previsto l'intervento diretto attuabile mediante i titoli edilizi e le autorizzazioni preventive previsti dalle norme vigenti, salvo quanto di seguito precisato.

6. Gli interventi edilizi di Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ripristino tipologico e Manutenzione straordinaria (qualora interessino i prospetti degli edifici) sono soggetti a parere della CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013.

7. Gli interventi edilizi su immobili tutelati ai sensi della Parte II del codice dei beni culturali (D.lgs42/2004), sono soggetti al titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente, la cui efficacia è subordinata alla preventiva autorizzazione della soprintendenza competente. Sono fatte salve successive disposizioni sovraordinate meno restrittive.

8. Sono ammesse ulteriori categorie di intervento per i progetti subordinati a preventiva autorizzazione della soprintendenza o a preventiva valutazione della CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013, nel rispetto dei pareri di detti organismi. Ai fini delle presenti norme si considerano insindacabili i pareri della soprintendenza, mentre sono soggetti ad eventuale procedimento di riesame di cui all'art. 27 della L.R. 15/2013, i pareri della CQAP.

Art. 3.6 – Prescrizioni generali per l'Ambito CS

1. Il rilascio di titolo abilitativo, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, è subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore storico-architettonico, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici delle presenti norme. Per superfetazione si intende ciascun manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale, estraneo a ogni suo successivo sviluppo coerente, che costituisce alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente nell'organismo edilizio originario, non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico e contrasta con gli obiettivi del recupero edilizio.
2. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso e devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume dell'involucro fuori terra non superiore a quello preesistente). [La ricostruzione è consentita solo nei casi in cui la superfetazione sia stata legittimamente costruita.](#)

3. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 2.4, 2.5 e 2.6 delle presenti norme.
4. I fabbricati oggetto di interventi fino alla Ristrutturazione edilizia nonché di Cambio d'uso se finalizzato al recupero abitativo, sono soggetti a una verifica di fattibilità della realizzazione di parcheggi privati pertinenziali P3, nel rispetto dei caratteri urbanistico- edilizi dell'ambito. Qualora non esistano le condizioni per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali, tali interventi sono esentati dall'obbligo.
5. Sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze e indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dalla normativa sovraordinata, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, e in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:
 - altezza media non inferiore a m 2,40;
 - altezza minima non inferiore a m 2,00. Le porzioni di altezza inferiore a m 2,00 sono considerate inagibili e non saranno computata ai fini della superficie minima dei vani abitabili, e della Sc complessiva dell'unità abitativa;
 - indice di illuminazione non inferiore a 1/16.
6. Solo per destinazioni d'uso residenziali (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui ciò determina un incremento di Sc, nei termini previsti dalla L.R. 11/1998.
7. È inoltre consentita la creazione di soppalchi, anche con eventuale incremento di Sc, all'interno del volume esistente e fatta salve le altezze minime di cui al comma 5.
8. Le quote di estradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

Art. 3.7 - Complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES)

1. Sulla base del censimento degli edifici che presentano un particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, in territorio urbanizzato e rurale ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 e 36 della L.R. 24/2017 e s.m.i., compresi gli elenchi di cui alla parte II del D.lgs. 42/2004 individuati i seguenti gruppi di immobili tutelati:
 - a. ES1 - edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi, individuati a norma del D.lgs. 42/2004, Parte Seconda, Titolo I;
 - b. ES2 - edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici di pregio storico-culturale e testimoniale. Sono da considerare immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, quando non già classificati come di valore storico-architettonico:
 - gli edifici rurali tipologicamente distintivi delle diverse forme di organizzazione storica del territorio di Fiscaglia;
 - i complessi produttivi
 - le chiaviche, le idrovore, le botti, le conche di navigazione, i ponti ed ogni altro manufatto destinato alla regolazione delle acque nonché i fabbricati di servizio e le sedi organizzative dei Consorzi e dell'Ente Delta Padano, testimoni della vicenda storica della bonifica Estense e di quelle meccaniche, costruiti anteriormente al 1939;
 - i castelli, le ville, le torri, le fortificazioni storiche esterne agli ambiti edificati

- gli edifici storici della organizzazione sociale, per essi intendendo le sedi storiche delle organizzazioni politiche, sindacali, associative, cooperative, i negozi e le botteghe storiche nonché gli altri edifici distintivi della organizzazione sociale urbana;
 - le chiese, le pievi, gli oratori, le edicole e gli altri edifici storici per il culto.
2. L'elenco degli edifici che rientrano nelle categorie individuate al precedente comma 1, punto a (ES1), e punto b (ES2) sono contenuti nel documento VIN-4 Scheda dei vincoli.
3. Per gli immobili di cui al comma 1, lettera a) gli interventi ammessi, di cui al comma 3.5 comma 2, e destinazioni d'uso di cui all'art. 3.8 c.6 sono soggette ad autorizzazione della competente Soprintendenza.
4. Per gli immobili di cui al comma 1, lettera b), gli interventi e le destinazioni d'uso previsti per gli immobili individuati all'interno del centro storico, si fa riferimento agli artt. 3.5 e 3.8 c.6
5. Sono altresì oggetto di tutela, ai sensi delle presenti norme:
- i complessi produttivi e/o gli edifici singoli costruiti anteriormente al 1939 destinati alle attività di trasformazione e lavorazione della barbabietola da zucchero, dell'argilla per laterizi, della canapa ivi compresi i maceri, delle altre specie ittiche tipiche della costa ferrarese;
 - gli edifici rurali tipologicamente distintivi le diverse forme di organizzazione storica del paesaggio ferrarese, così come descritti nelle singole Unità di Paesaggio delimitate dal presente Piano ed in particolare, sebbene non cartografati ma individuabili per tipologia, i complessi edilizi Ex Ente Delta Padano e quelli realizzati dal SBTF (inclusi silos, etc.). Gli interventi su tali beni sono soggetti a parere della CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013.
6. Per gli edifici tutelati costituiti da ville storiche con relative pertinenze si ritiene determinante il recupero dell'integrità dell'insediamento comprendente gli edifici ed il parco. L'unità minima di intervento a cui estendere il progetto dovrà essere comprovata da dettagliata documentazione descrittiva dell'impianto storico del fabbricato.

I fabbricati pertinenziali o accessori presenti nella corte, che risultino modificati in modo tale da rendere scarsamente riconoscibile la tipologia originaria, sulla base di adeguata documentazione progettuale e analisi storica e del parere della CQAP, non sono più considerati di interesse testimoniale e quindi sono esclusi dalle disposizioni di tutela di cui al presente articolo.

Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, nonché posti auto scoperti purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che minimizzino la percezione di tali inserimenti.

Art. 3.8 - Categorie di intervento ammesse per i complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES)

1. Categorie di intervento ammesse per gli immobili di cui all'art. 3.7 comma 1, punto a
 - manutenzione ordinaria;
 - restauro scientifico.
2. Categorie di intervento ammesse per gli immobili di cui all'art. 3.7 comma 1, punto b:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;

3. La demolizione senza ricostruzione è consentita solo per l'eliminazione di corpi edilizi precari e/o aggiunti in epoche recenti e del tutto incongrui con l'organismo architettonico originario. Per gli edifici classificati nella categoria ES2 quali complessi di interesse storico-culturale e testimoniale, in caso di gravi problematiche di carattere statico, di collabenza generalizzata e di irrecuperabilità dell'edificio tutelato, comprovate da dettagliata perizia statica giurata da tecnico abilitato, il responsabile del SUE, tenendo conto del parere della CQAP, può autorizzare un intervento di demolizione con eventuale ricostruzione conforme alla categoria di tutela.

4. *Modalità di intervento:* intervento diretto previo parere della Soprintendenza o della CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013.

5. *Destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio:*

FUNZIONE ABITATIVA:

- a1 Residenza
- a2 Residenza collettiva

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, direzionali

- d1 Attività direzionali specializzate ad elevato carico urbanistico
- d1 Attività espositive, fieristiche e congressuali

Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi

- e8 Pubblici esercizi
- e1 Esercizi commerciali di vicinato
- e2 Medie-piccole strutture di vendita
- e7 Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

Attività produttive integrabili nel contesto urbano

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

Attività di servizio di interesse collettivo

- d2 Attività direzionali diffuse a moderato carico urbanistico con Sc inferiore a 300 mq.
- d3 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- d4.a Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- g6 Attività sanitarie ed assistenziali del servizio pubblico
- g1 Attività di interesse collettivo di tipo civile
- g2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- g5 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

FUNZIONI AGRICOLE

- f11 Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze
- f1 + f5 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature e Allevamenti di animali d'affezione
- f7 Alloggi e strutture per l'agriturismo
- f5 Allevamenti di animali d'affezione
- f10 Dormitori temporanei dei lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico

FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO:

- b1 Attività ricettive alberghiere
- b2 Attività ricettive extra alberghiere: colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

Funzioni associate

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

- c2 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
6. Il cambio d'uso è ammesso nel rispetto degli aspetti storici, tipologici e ambientali.
 7. Il Responsabile del SUE, tenuto conto delle specifiche condizioni di carattere storico ambientale, paesaggistico e funzionale, e a considerazioni sul carico urbanistico introdotto, evidenziate dalla CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013, può prescrivere condizioni per il CD e gli altri interventi ammessi nel CS.
 8. I locali posti al piano terra, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse.
 9. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
 10. Non sono considerati quali aumento della volumetria esistente, gli interventi edilizi che, per ragioni funzionali (abitabilità dei locali) o tecnico-costruttive, adeguatamente motivate in sede di richiesta del titolo abilitativo, comportino una variazione della quota di gronda non superiore a cm. 50. Ai fini della verifica delle distanze tra edifici esistenti e dai confini di proprietà, tale variazione della quota di gronda non è classificabile come sopraelevazione.
 11. Per edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc) con caratteristiche tipologiche particolari, gli interventi devono essere corredati da un'analisi storica che ne documenti la formazione e l'evoluzione. Gli interventi edilizi devono soddisfare il requisito della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli di grandi dimensioni), con la previsione di soluzioni progettuali che consentano di percepire le dimensioni originali, valorizzando le particolari caratteristiche architettoniche.

Art. 3.9 - Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi

1. All'interno dell'ambito CS e per i complessi edilizi di interesse storico -architettonico, culturale e testimoniale (ES), gli interventi finalizzati alla ricostruzione filologica di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore, sono ammissibili per intervento diretto entro 10 anni dall'evento calamitoso.
2. In caso non sia possibile individuare l'esatta cubatura e sagoma d'ingombro del fabbricato, gli interventi di ricostruzione non filologica che si attuino entro il medesimo termine decennale devono essere valutati come direttamente conseguenti alla demolizione e quindi assoggettati alla puntuale disciplina del PUG prevista per il singolo fabbricato.
3. Una volta decorso il termine decennale e comunque non oltre 30 anni dall'evento, l'intervento deve essere preceduto dall'approvazione di apposito Progetto di Recupero che verifichi la compatibilità dell'intervento di ricostruzione con l'assetto attuale dell'area, fermo restando che la legittimità urbanistica e la quantificazione della volumetria ricostruibile derivano dal manufatto preesistente.

Art. 3.10 – Ambito di applicazione della Disciplina Particolareggiata per gli interventi edilizi nel Centro Storico e sui complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES)

1. Le norme di cui al presente articolo costituiscono indirizzi per la progettazione e si applicano a:

- ambito Centro storico (CS);
- complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES).

2. Si definiscono interventi di conservazione quelli volti a mantenere, migliorare o adeguare gli edifici esistenti (categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico, del restauro e risanamento conservativo, del ripristino tipologico), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei manufatti.

3. Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti, o riconducibili, nel manufatto e nel suo contesto.

4. L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che contemporanei. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.

Art. 3.11 - Criteri di intervento edilizio

1. I criteri generali di intervento di cui al presente articolo si applicano agli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniali (ES1 e ES2) individuati e compresi all'interno del perimetro del Centro Storico, nel TU e nel TR, così come individuati nella Tavola di Piano VIN-2 Tavola dei Vincoli Paesaggistici e culturali.

1) *Materiali ed elementi costruttivi:*

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

2) *Strutture portanti orizzontali:* Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Negli immobili in categoria di tutela, per gli interventi di Re che prevedano la realizzazione di nuovi solai in sostituzione integrale dei preesistenti, è ammesso l'uso di tecnologie moderne fatto salvo il parere della CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013, e della Soprintendenza per i propri casi di competenza.

3) *Coperture, canali di gronda e pluviali:* Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili. 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 cotto (tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati. I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extra-corsa degli ascensori...) devono essere inseriti in modo

armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio. 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.

- 4) *Collegamenti verticali*: Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originari. 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. L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico - decorativi di pregio. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda. 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 non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.
- 5) *Aperture*: È ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati. Al di fuori di questo caso, la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è soggetta al parere della CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013, e della Soprintendenza per i casi di competenza. L'eventuale creazione di nuove aperture (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), deve uniformarsi ai seguenti criteri:
 - dimensioni delle aperture rapportata alle aperture preesistenti;
 - rispetto della posizione dei solai;
 - escludere l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, porticati e simili, non presenti nell'assetto originario della facciata.
- 6) *Aperture sul piano di falda*: Non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture. Nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso solo un lucernaio per edificio della dimensione minima per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione (max m. 0,7 x 0,7).
- 7) *Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature*: È prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista" è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria. La riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario. Si potrà procedere alle eventuali sostituzioni, con materiali della stessa natura e con le stesse tecniche. Per la tinteggiatura di facciate con particolari elementi architettonici e decorativi di pregio, dovrà essere presentato un apposito progetto in scala (1:100-1:50) con le indicazioni delle diverse tinte proposte per i vari elementi del prospetto. Le necessarie campionature, da sottoporre al parere della CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013, e della Soprintendenza per i casi di competenza, dovranno essere effettuate con indicazione del colore di tutte le parti architettoniche da tinteggiare. Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici. Quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno in generale essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura, fatto salvo diverso parere della CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013. Dovranno

essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Anche per gli interventi di sola tinteggiatura di facciate di edifici, è prescritta una adeguata campionatura in loco da sottoporre al parere della Soprintendenza e della CQAP per i casi di competenza.

- 8) *Infissi esterni, vetrine, bacheche*: Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme. È prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. È consentito l'utilizzo di materiali e tipologie di infisso diverse per l'inserimento di tecnologie volte al risparmio energetico, purché tali elementi siano armonizzati per colore e profilo con quelli originali. Sono escluse le vetrine e gli infissi in alluminio anodizzato. È vietata l'installazione di bacheche in alluminio anodizzato color oro e argento.
- 9) *Pavimentazioni*: Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate e il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.
- 10) *Elementi decorativi* (a titolo esemplificativo: lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne, inferriate ringhiere): Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.
- 11) *Insegne, targhe e apparecchi luminosi, mezzi pubblicitari*: nei centri storici e in prossimità degli edifici tutelati sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi. L'intensità luminosa non deve essere superiore a 150 candele per mq. È vietata l'installazione di cartelli pubblicitari in prossimità di edifici tutelati di cui al presente titolo, e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto. È vietata l'installazione della insegna a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatta eccezione per le deroghe sotto indicate
Insegne a bandiera, eventualmente luminose e con scritte intermittenti, sono ammesse, in deroga al presente comma, per servizi di interesse pubblico, nei casi di impianti di illuminazione di emergenza (ospedali, farmacie, Polizia, Carabinieri, Vigili del fuoco, ecc.), nelle modalità previste all'art. 7 della D.G.R. 1732/2015 e s.m.i., e per esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, musei, ecc.). Le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno mai sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. 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. È vietata l'applicazione di targhe in materiale plastico stampato a rilievo, all'esterno degli edifici (tipo magnetico).
- 12) *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. L'inserimento di apparecchi di

condizionamento deve avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei. Le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità.

13) *Interventi di miglioramento energetico*: Anche l'inserimento dei manufatti tecnici atti al miglioramento energetico e al controllo del microclima interno del fabbricato, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità dagli spazi pubblici. In particolare:

– Pannelli fotovoltaici I pannelli fotovoltaici, ove possibile, vanno prioritariamente installati su falde non direttamente prospicienti lo spazio pubblico; è, in caso, ammessa anche tale possibilità, se adeguatamente motivata dal tecnico progettista sulla base dell'orientamento dell'immobile. Per gli impianti installati su falde prospicienti strade, piazze o altri spazi pubblici, indipendentemente dall'altezza del fabbricato, è ammessa, come unica soluzione, la tipologia a pannelli integrati, in cui l'impianto fotovoltaico sostituisce i materiali di copertura del tetto. Per gli impianti installati su falde non prospicienti strade, piazze o altri spazi pubblici, indipendentemente dall'altezza del fabbricato, sono ammesse le due tipologie a pannelli integrati o non integrati, i quali che dovranno essere installati unicamente con inclinazione parallela alla falda del tetto. È sempre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici su eventuali tetti piani, prevedendo che tali impianti siano occultati da parapetti o cornici.

– Collettori solari termici Per l'installazione di collettori solari termici valgono le disposizioni di cui al punto precedente. In caso d'installazione su falde prospicienti strade, piazze o altri spazi pubblici la caldaia di accumulo dovrà, obbligatoriamente, essere posizionata all'interno del fabbricato.

– Impianti di climatizzazione È vietata l'installazione dell'unità esterna (motore) degli impianti di condizionamento in posizione visibile dallo spazio pubblico. Ove ciò non sia possibile, le componenti impiantistiche poste in esterno dovranno essere occultate alla vista con idonee soluzioni architettoniche atte a limitarne l'impatto visivo, fra cui:

- l'occultamento del volume tecnico dietro eventuali parapetti di terrazze e/o balconi in muratura, ove già facenti parte dei caratteri originari dell'edificio. Va in tal caso verificata la non visibilità dell'impianto dallo spazio pubblico su cui prospetta il fronte oggetto d'intervento;

- l'inserimento del volume tecnico entro il vano della porta dei negozi, nello spazio sopra luce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture fra vuoti e pieni. In tal caso il motore va occultato con apposita schermatura, coerente in materiali e cromia, con l'infisso entro cui si colloca.

Eventuali scarichi degli impianti sono ammessi prioritariamente su fronti non prospicienti lo spazio pubblico e, ove non diversamente possibile, anche su tali prospetti. Vanno, in ogni caso, opportunamente occultati e la finitura superficiale dovrà essere cromaticamente coerente con il colore della facciata.

– Cappotti termici L'installazione dei cappotti termici è ammessa solamente su fronti che presentano una finitura a intonaco tinteggiato, rimanendo tali interventi vietati su edifici con finitura a mattoni faccia vista o che presentino altri elementi decorativi, siano essi in rilevato o a filo facciata. L'intervento non dovrà, in ogni caso, alterare i caratteri originari dei fronti, confermando il precedente colore delle facciate o, in caso di sua sostituzione, utilizzare solamente cromie coerenti con il contesto del centro storico. Nei casi ove l'edificio presenti un progettato

schema cromatico, derivante dall'utilizzo di due o più diversi colori, l'intervento dovrà, obbligatoriamente, confermarne disegno e caratteri. Eventuali elementi tecnici in facciata dovranno essere occultati entro lo spessore del cappotto, grazie all'utilizzo di copritubi in metallo, unicamente della stessa cromia della facciata. L'intervento non dovrà, in nessun caso, occultare, anche solo parzialmente, eventuali elementi decorativi o altre testimonianze storiche, quali targhe, lapidi, edicole, presenti sui fronti. L'intervento è ammissibile ove il maggiore spessore dell'isolamento non abbia interferenza con strade ed aree pubbliche.

14) *Elementi architettonici isolati*: È prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, fontane, esedre, coppie di pilastri e simili.

15) *Giardini di valore storico testimoniale nei centri storici*: È prescritta la conservazione dei giardini pubblici e privati di valore storico testimoniale e delle altre aree libere inedificate di pregio esistenti. In tali aree è ammessa esclusivamente la costruzione di manufatti che siano di mero arredo del giardino, la cui superficie non sia superiore a quanto previsto dal RE, realizzati con materiali consoni all'ambito. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio, per le dimensioni, fare riferimento alle presenti Norme.

2. Per le strutture portanti verticali si rimanda all'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, aggiornate con Direttiva del 9/11/2011.

3. Il Regolamento Edilizio e suoi complementi definiscono specifici indirizzi progettuali in merito agli interventi sugli immobili all'interno del centro storico aventi la finalità di armonizzare le trasformazioni rispetto al contesto, valorizzando gli aspetti architettonici, paesaggistici ed ambientali. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio fare riferimento alle presenti Norme.

4. Gli interventi di trasformazione fisica e/o funzionale degli immobili sono condizionati al rispetto dei seguenti criteri per la qualità edilizia (vedi SQUEA cap.13):

- a. Efficienza energetica e fabbisogno
- b. Riduzione del rischio sismico
- c. Ripristino e bonifica
- d. Clima acustico
- e. Morfologia del progetto

Art. 3.12 - Viabilità e spazi aperti nei centri storici e negli insediamenti urbani storici

1. La viabilità storica urbana interna ai centri storici va tutelata sia per quanto concerne il tracciato sia per quanto riguarda l'arredo e le pertinenze. Per la realizzazione delle pavimentazioni esterne degli spazi comuni collettivi che si attestano sulla viabilità storica, nella scelta di materiali e finiture dovranno essere adottate soluzioni coerenti con il contesto.

2. Per le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico di cui all'art. 10 comma 4 lettera g), individuate ideogrammaticamente nella tavola VIN-2 in corrispondenza degli insediamenti urbani storici, dovrà essere verificata la tutela ope legis ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004. Gli interventi su questi beni prevedono l'autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.

Art. 3.13 – Disposizioni specifiche per gli edifici colonici dell'ex-Ente Delta Padano

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici colonici realizzati in relazione all'attività di bonifica e appoderamento effettuata dall'ex-Ente Delta Padano.

2. Tali edifici, ancorché non siano individuati nella VIN-2 – Tavola dei Vincoli Paesaggistici e culturali, sono considerati di interesse testimoniale. ~~Tuttavia, nel caso in cui un edificio, sulla base di adeguata documentazione e del parere della CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013, risulti modificato in modo tale da rendere scarsamente riconoscibile la tipologia originaria, non è più considerato di interesse testimoniale e quindi escluso dalle disposizioni di tutela.~~

3. Per questi edifici (che non siano stati esclusi dal vincolo ai sensi del comma precedente), si applicano disposizioni di tutela assimilate a quelle di cui ai precedenti artt. 3.7, 3.8 e 3.11 nonché le disposizioni specifiche di cui ai commi seguenti che integrano e derogano rispetto alle modalità di intervento prescritte negli articoli precedentemente richiamati.

4. A condizione che l'edificio mantenga l'uso abitativo e non venga frazionato in più di due unità abitative contestualmente all'intervento di recupero nei termini di cui agli articoli precedenti è ammesso anche un intervento di ampliamento della tipologia originaria purché venga effettuato rispettando il modulo dimensionale e le possibili ubicazioni indicate nella figura che segue in relazione alle differenti tipologie originarie.

5. Il modulo di ampliamento si applica alla porzione di edificio originariamente abitativa e dovrà avere la stessa altezza dell'edificio preesistente conformandosi alla forma e pendenza delle falde di quest'ultimo (fatto salvo l'ispessimento del coperto per finalità di coibentazione e di miglioramento statico). Laddove la figura presenti sullo stesso edificio due diverse possibili ubicazioni dell'ampliamento, queste sono da intendersi alternative.

6. L'ampliamento deve essere accompagnato da interventi strutturali e di efficientamento energetico, tale che per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiungano prestazioni di qualità in materia di sicurezza antisismica e di contenimento dei consumi energetici nel rispetto di 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.

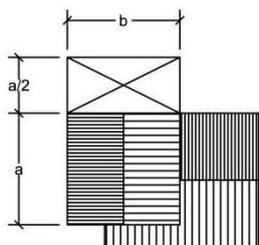
SCHEMA TIPOLOGICO DEGLI AMPLIAMENTI CONSENTITI

Il modulo di base per i possibili ampliamenti è individuato negli schemi seguenti come il modulo di dimensioni " $a/2 \times b$ ", applicato ai diversi tipi di edificio "Ente Delta Padano"; tale ampliamento dovrà essere realizzato con le stesse altezze dell'edificio esistente. Si richiede il mantenimento della conformazione delle falde della copertura esistente



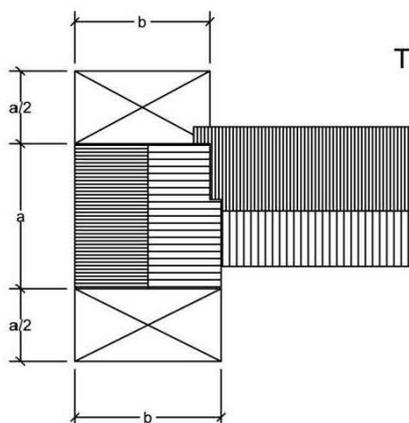
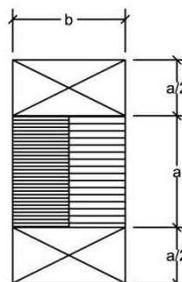
modulo base di ampliamento

CON STALLA

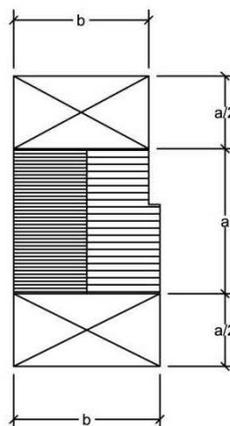


TIPO A

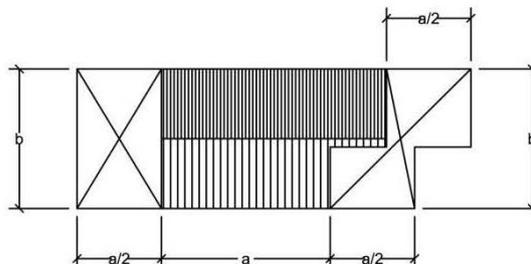
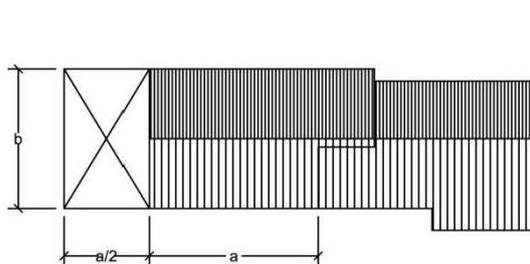
SENZA STALLA



TIPO B



TIPO C



TITOLO IV – TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 4.0 – Territorio Urbanizzato

1. Nelle tavole PTU – 1.1_Migliarino, PTU – 1.2_Migliaro, PTU – 1.3_Massafiscaglia, PTU – 1.4_Frazioni, e nelle tavole TAV-01 Disciplina del TU e TAV-02 Disciplina del Territorio Rurale è riportato il perimetro del territorio urbanizzato alla data del 01/01/2018, necessario al calcolo della quota complessiva del consumo del suolo ammissibile, ai sensi dell'art. 6 della LR 24/2017 e s. m. i, come riportato nella tabella sottostante.

	Territorio urbanizzato (mq)
Migliarino	1.201.955
Migliaro	696.309
Massafiscaglia	971.672
Valcesura	220.196
Cornacervina	82.602
Gallumara	52.365
Borgo Cascina	29.320
TOTALE	3.254.419
Massimo Consumo di suolo (3%): 97.632,57 mq	

2. Le disposizioni del presente titolo si applicano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017 e s.m.i., di cui al precedente comma 1, in coerenza con il cap. 11 – Territorio Urbanizzato della SQUEA, QCD-4.1_Tavola di sovrapposizione tra PTU e aree di espansione dei PRG e QCD-4.2_Stato di attuazione dei piani attuativi.

3. Nelle tavole TAV-01 Disciplina del TU sono individuate le parti della città che presentano caratteristiche omogenee, dal punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e storico culturale, e che per questo richiedono una disciplina uni-forme, ai sensi del comma 2 del suddetto art. 32 della LR 24/2017 e s.m.i., ovvero:

- a. Tessuto urbano, suddiviso in:
 - Ambito Centro Storico (CS)
 - RES. 1 - Centri Consolidati
 - RES. 2 – Quartieri sul fiume
 - RES. 3 – Frangia rururbana
 - RES. 4 – Aree urbanizzate oggetto di PUA scaduti
- b. Tessuto produttivo, suddiviso in:
 - PROD 1: zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali
 - PROD 2: zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali nel territorio urbanizzato dismessi.

Art. 4.1 – Classificazione degli interventi nel TU -modalità di attuazione

1. In riferimento agli obiettivi di riuso e rigenerazione urbana previsti dall'art 7 della LR 24/2017, all'interno del TU sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

- “*qualificazione edilizia*”, che comprende le seguenti categoria di intervento edilizio: MO, MS, RCC, RE, CD, D come definite in allegato alla LR 15/2013; tali interventi sono realizzabili con semplice titolo abilitativo (intervento diretto) secondo le disposizioni della LR 15/2013, fatti salvi gli eventuali limiti e condizioni stabiliti dal PUG.
 - “*densificazione tramite ristrutturazione urbanistica*” che comprende le seguenti categoria di intervento edilizio: RU come definita alla lettera h dell’allegato alla LR 15/2013; tali interventi sono realizzabili mediante intervento diretto ovvero permesso di costruire convenzionato secondo quanto stabilito dai successivi articoli;
 - “*addensamento o sostituzione urbana*”, secondo la definizione contenuta all’art 7 comma 4 lettera c) della LR 24/20174, che può prevedere significativa trasformazione di parti di tessuto urbano con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale; la delocalizzazione degli immobili con l’eventuale trasferimento delle quantità edificatorie secondo le indicazioni del PUG; tali interventi si attuano mediante accordo operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica;
2. In riferimento agli interventi previsti al comma 1 sono attivabili gli incentivi urbanistici previsti all’art 8 della LR 24/2017 secondo le disposizioni dei seguenti articoli.
 3. [Le modalità di attuazione dei diversi tipi di intervento sono schematizzate nell’Allegato 5 della Valsat.](#)

Art. 4.2 - Interventi di qualificazione edilizia

1. Gli interventi di qualificazione edilizia sono diretti a incrementare la qualità degli organismi edilizi, definiti come uno o più fabbricati insistenti su un unico lotto della medesima proprietà, senza incidere sull’organizzazione dei tessuti urbani circostanti e senza comportare impatti ambientali e territoriali significativi. Sono volti ad aumentare i requisiti di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti.
2. Non necessitano di negoziazioni con l’Amministrazione pubblica e sono pertanto realizzabili per via diretta mediante i titoli abilitativi edilizi, di cui alla L.R. 15/2013 e s. m. i. È fatto salvo il rispetto di tutte le eventuali norme di tutela o vincoli che interessino l’immobile, sia con riferimento alle presenti norme, sia per quanto riguarda la tavola dei vincoli e la relativa schedatura.
3. All’interno del *territorio urbanizzato*, sono compresi fra gli interventi di qualificazione edilizia anche gli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente e/o cambi di destinazione d’uso e/o modifica del numero delle unità immobiliari, quando sono funzionali a una migliore utilizzazione del patrimonio stesso e quando non comportano incrementi significativi di carico urbanistico, tali da dover richiedere il reperimento di ulteriori dotazioni territoriali, come meglio specificato al successivo comma
4. Nel territorio urbanizzato, gli interventi di qualificazione edilizia si configurano come interventi di ammodernamento e diversa distribuzione dell’organismo edilizio, effettuati con o senza la demolizione dell’edificio originario, con la possibilità di:
 - a1) aumento una tantum della superficie utile esistente nel limite del 20% fatto salvo quanto previsto nella specifica normativa del tessuto urbano o produttivo (TU o TP) [con PdCC](#);
 - a2) cambio di destinazione d’uso verso usi che non determinino un aumento delle dotazioni territoriali richieste;
 - a3) una diminuzione o un aumento delle unità immobiliari rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria, di cui alla lettera b), secondo periodo, dell’Allegato alla L.R. 15/2013 e s. m. i.;

a4) realizzazione di edifici pertinenziali nel limite del 20% del volume dell'edificio principale (per una superficie accessoria non superiore ai 25 mq);

Tali interventi non danno luogo né al reperimento né alla monetizzazione di maggiori dotazioni territoriali.

Gli interventi di cui ai punti a2, a3 e a4 non danno luogo né al reperimento né alla monetizzazione di maggiori dotazioni territoriali

5. Nel *territorio rurale*, gli interventi di qualificazione edilizia comprendono tutti gli interventi conservativi degli immobili esistenti, compresi i cambi di destinazione d'uso verso gli usi compatibili indicati al successivo Titolo VI, e nel caso di ristrutturazione edilizia ai fini residenziali, anche ampliamenti una tantum fino a 50 mq di superficie totale per intervento proposto da non aventi titolo agli interventi nel territorio rurale, nell'ambito degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse previsti al comma 5 lett. a), b) c), art. 36 della L.R. 24/2017 e s.m.i.

Art. 4.3 - Interventi di densificazione tramite ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi sugli edifici sono volti ad aumentare i requisiti di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti. Gli interventi sugli spazi scoperti e urbani vertono sull'aumento della resilienza urbana attraverso il rafforzamento della rete ecologica locale, il miglioramento della permeabilità dei suoli urbani e l'incremento della biodiversità potenziale.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti al completamento dell'esistente tessuto edilizio ed urbanistico nei lotti liberi, direttamente accessibili dalla viabilità pubblica e con possibilità di allaccio diretto alle reti dei servizi tecnologici di urbanizzazione. Tali interventi si effettuano con intervento edilizio diretto qualora il lotto urbano abbia le caratteristiche indicate nel comma 3 ovvero con Permesso di Costruire Convenzionato per dimensioni maggiori (aventi SF max da 500 a 1.000 mq) e/o caratteristiche di accesso e allaccio non dirette, così come disciplinato dal successivo art.4.5 e sulla base dei criteri contenuti nella VALSAT (cap. 9). Tali interventi possono dare luogo alla monetizzazione delle maggiori dotazioni territoriali, ai sensi di quanto previsto al precedente art. 2.9.

3. Il lotto urbano libero presenta le seguenti caratteristiche:

- superficie fondiaria (SF) massima da 500 mq
- accesso diretto sulla viabilità pubblica esistente;
- possibilità all'allaccio diretto ai sottoservizi tecnologici.

4. I lotti liberi di cui al precedente comma 2, possono essere ricavati anche tramite frazionamento purché anche il lotto residuo rispetti le distanze minime previste come da artt. 1.11-1.12-1.13-1.14-1.15 e mantenga l'accesso diretto dalla viabilità pubblica.

5. Per motivi di evidente interesse pubblico, gli interventi di densificazione del tessuto urbano ed edilizio esistente, possono interessare anche lotti aventi superficie fondiaria maggiore di quella prevista al comma precedente. Tali interventi si effettuano tramite Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, anche mediante l'adeguamento e l'integrazione delle dotazioni territoriali esistenti.

6. A fronte della demolizione degli edifici **dismessi incongrui** presenti nel Territorio Rurale, con sistemazione finale dell'area in coerenza col contesto, è riconosciuto il diritto al recupero tramite un accordo operativo che preveda la demolizione del fabbricato e la ricostruzione (art. 36 comma 5 lettera e – primo periodo - della L.R. 24/2017):

- di una quota non superiore al 10% della superficie coperta originaria (20% se necessarie opere di bonifica del sito) nel caso di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o in corso di dismissione (QCD-2.2 Schede di analisi degli edifici e delle aree dismesse e degli edifici incongrui e SQUEA – ALL_2 Strategia per gli edifici e le aree dismesse)

- di una quota non superiore al 50 per cento della superficie coperta originaria per i fabbricati espressamente individuati dal piano **come opere incongrue** (art. 36 comma 5 lettera e – secondo periodo - della L.R. 24/2017) come opere incongrue (art. 6.9).

La convenzione urbanistica deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso.

Art. 4.4 - Interventi di addensamento o sostituzione urbana

1. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana riguardano i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana dei progetti strategici, delle aree critiche e delle parti urbane da qualificare individuate nella Strategia del presente Piano. Essi consistono in progetti complessi che prevedono una significativa trasformazione degli ambiti urbani nei quali ricadono. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana possono comportare:

- la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale;
- l'aumento del carico urbanistico esistente;
- l'inserimento di nuove funzioni, di dotazioni territoriali o nuove infrastrutture.

2. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana sono diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo. Devono essere elaborati in coerenza con le strategie contenute nel Capitolo 10 della SQUEA e con le tavole della SQUEA.

3. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana si effettuano attraverso accordi operativi o piani attuativi di iniziativa pubblica, di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 e s. m. i. Gli interventi attuati attraverso Accordo Operativo dovranno essere coerenti con quanto previsto dagli artt. 4.6 e 5.1 delle presenti norme, con il cap. 12 della SQUEA e valutati secondo quanto previsto dalla Valsat al cap. 9.

4. I progetti di sostituzione e addensamento urbano dovranno orientarsi prioritariamente alla riqualificazione delle porzioni del TU caratterizzate da un alto livello di occupazione e sigillazione del suolo, ovvero nelle aree particolarmente dequalificate individuate negli elaborati QCD-2.2 Schede di analisi degli edifici e delle aree dismesse e degli edifici incongrui e SQUEA – ALL_2 Strategia per gli edifici e le aree dismesse. **La Valsat offre un contributo nel perseguimento di traguardi di qualità e sostenibilità attraverso precisi criteri prestazionali, vedasi a riguardo cap. 9 di Valsat.** ~~nonché nelle aree individuate come idonee alla trasformazione sulla base delle Tavole della Valsat: Allegato 1– Tav 1. Propensione e orientamento alla trasformazione fuori il TU, Allegato 2 – Tav 2 Orientamento alla trasformazione dentro il TU.~~ Il comparto di intervento ~~potrà essere~~ sarà puntualmente individuato a livello cartografico e catastale, e opportunamente descritto nella documentazione costituente gli elaborati dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 e in coerenza con l'art. 4.6 delle presenti Norme.

~~5. Saranno inoltre attuate attraverso Accordo Operativo i lotti liberi facenti parte delle RES 4 interessate da PUA scaduti (art. 4.13).~~

Art. 4.5 – Permesso di Costruire Convenzionato

1. Gli interventi di rigenerazione complessi nel territorio urbano assoggettati a PdC convenzionato (di cui all'art. 19 bis della LR 15/2013) sono quelli funzionali alle trasformazioni indicate all'art. 4.3 si compongono dei seguenti elaborati:

- a. schema di assetto urbano con l'individuazione degli interventi privati e della città pubblica che il privato si impegna a realizzare;
- b. convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;
- c. relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
- d. progetto edilizio delle opere private e pubbliche.

~~2. I Permessi di Costruire saranno valutati sulla base dei criteri contenuti nella Tabelle di Valutazione della Valsat (cap. 9)~~

Art. 4.6 - Elaborati dell'accordo operativo e del piano attuativo di iniziativa pubblica

1. Il PUG, a specificazione degli elaborati previsti all'art. 38, comma 3, della LR 24/2017 e s.m.i., prevede a corredo degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica, i seguenti elaborati tecnici da redigersi nei formati UNI e in modalità informatica nella misura richiesta dall'Amministrazione, così descritti, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, se e in quanto necessari, secondo la tipologia del progetto:

- a. estratto dello strumento urbanistico generale vigente, in cui sia evidenziata l'area oggetto di intervento;
- b. estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate dall'intervento ed indicazione degli elementi necessari ad identificare l'intestazione e la consistenza delle suddette particelle;
- c. planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500 o 1:2000, estesa a tutto il comparto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti, per una profondità pari almeno a m 100, in cui siano indicati:
 - c.1 rilievo dei piani terreni degli edifici esistenti;
 - c.2 la toponomastica;
 - c.3 l'orientamento;
 - c.4 le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti (va individuato un Caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello). Tra i manufatti esistenti vanno indicati anche gli impianti tecnici a rete, dei quali va indicata anche la profondità sotto il livello del suolo;
 - c.5 la viabilità, della quale va indicata la classificazione amministrativa e la larghezza della sezione;
 - c.6 la vegetazione ad alto fusto esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;

- c.7 il sistema idrografico di superficie;
 - c.8 i distacchi e le fasce di rispetto che l'edificazione deve mantenere, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, rispetto a boschi, corsi d'acqua, opere idrauliche, drenaggi, pozzi, acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, elettrodotti, strade, ferrovie, ecc.;
 - c.9 servitù derivanti da opere di urbanizzazione (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, pipeline, ecc.);
 - c.10 vincoli che riguardano l'area soggetta all'intervento (AO) (vincolo archeologico, ambientale e monumentale; vincolo demaniale o di tutela ambientale, vincolo militare, vincolo di rispetto dei centri abitati, ecc.);
- d. documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative ai particolari architettonici di rilievo;
- e. scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente con:
- e.1 rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione;
 - e.2 destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultino occupati);
 - e.3 titolo di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
 - e.4 struttura e tipo di proprietà degli immobili (privata, di enti o istituti, comunale ecc.);
 - e.5 caratteristiche costruttive degli edifici;
 - e.6 presumibile epoca di costruzione degli edifici (compresa l'epoca delle principali modifiche subite);
 - e.7 stato di conservazione;
- f. schema di massima dell'assetto planivolumetrico di progetto, in scala 1:500, ed opportunamente quotato, in cui siano indicati:
- f.1 sistema delle dotazioni territoriali di progetto, ed in particolare:
- f.1.a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento:
- strade, piazze e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti
 - collettivi, parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
 - impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
 - rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
 - rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;
 - spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
 - impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni; •
 - impianti di pubblica illuminazione;
- f.1.b attrezzature e spazi collettivi, quali:
- parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento;
 - spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici e collettivi;

- spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, con indicazione delle essenze messe a dimora;
 - eventuali servizi pubblici di urbanizzazione secondaria, quali: o attrezzature per il culto; o attrezzature per le attività culturali e ricreative, associative, politiche e per il culto; o attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; o attrezzature per l'assistenza, i servizi sociali, e igienico-sanitari; o attrezzature per l'istruzione;
- f.1.c dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata, quali:
- spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acque meteoriche;
 - elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
 - spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;
 - elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
 - elementi di protezione da rischi particolari;
 - opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;
- f.1.d sezioni quotate dei sottoservizi di progetto;
- f.2 localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, per ciascun lotto deve essere graficamente indicato il limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;
- f.3 categoria di intervento sugli edifici esistenti e/o di progetto;
- g. profili quotati del terreno e degli eventuali edifici esistenti, in scala 1:500, dove sia rappresentato con tratto continuo, l'andamento della linea del terreno modificato dell'intervento e con apposita grafia la linea naturale del piano di campagna;
- h. tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè:
- h.1 superficie catastale di ogni proprietà;
 - h.2 superficie d'intervento;
 - h.3 superficie territoriale (STER) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade. Nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la STER relativa a ciascuna zona omogenea;
 - h.4 superficie fondiaria (SF) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;
 - h.5 superficie totale (ST) realizzabile su ciascun lotto ed in totale, suddivisa per destinazione d'uso;
 - h.6 abitanti teorici insediabili;
 - h.7 superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;

- i. relazione geologica, nonché scheda idraulica recante la verifica della portata idraulica in uscita dal comparto;
- j. relazione sul clima acustico ovvero relazione di impatto acustico per gli insediamenti produttivi;
- k. certificato dello stato di consistenza dei suoli in caso di attività produttive dimesse;
- l. valutazione di sicurezza sismica nei casi previsti dalla normativa tecnica vigente;
- m. relazione tecnica illustrativa, articolata in:
 - m.1 quadro conoscitivo, con riferimento in particolare a:
 - analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto interessato;
 - aspetti fisici e morfologici del contesto;
 - caratteristiche geofisiche e geomorfologiche dell'area di intervento;
 - quadro programmatico, che dia conto delle principali previsioni dei piani sovraordinati o disposizioni legislative che costituiscano vincoli o indirizzi per l'attuazione dell'intervento;
 - specifici contenuti di conoscenza ed analisi territoriale relativi alla "compatibilità sismica"
 - m.2 descrizione della proposta progettuale, con riferimento in particolare a:
 - scelte progettuali quali, schema distributivo, tipologie edilizie, tecniche costruttive e tipologie delle dotazioni territoriali previste, ecc.;
 - articolazione temporale degli interventi;
 - destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
 - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, eventuali opere di bonifica e predisposizione dei suoli, monetizzazioni e oneri di gestione delle dotazioni territoriali;
 - m.3 rapporto preliminare ai fini della Valutazione di Assoggettabilità (VA) ovvero della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), aventi i contenuti rispettivamente degli allegati V e VI del D.lgs. 4/2008 e s.m.i., con riferimento in particolare a:
 - coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici vigenti;
 - aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto;
 - fattori di pressione o rischio ambientale;
 - carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
 - compatibilità delle destinazioni d'uso previste, anche in relazione al contesto;
 - compatibilità sismica delle opere previste;
 - descrizione e verifica delle prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti;
 - perequazione urbanistica e compatibilità con le situazioni di diritto relative agli immobili oggetto di intervento;
 - descrizione e verifica delle prestazioni energetiche degli insediamenti previsti dal Piano, in conformità alla Normativa Regionale in materia di obbligo di dotazioni di FER ed in particolare alla D.A.L. 156/2008 e s.m.i., nonché alle Azioni specifiche previste dai PAES dei Comuni
 - m.4 la relazione economico-finanziaria, che illustra i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e sostenibilità, con allegati

- certificazioni atte a verificare la disponibilità delle risorse finanziarie per la completa attuazione dell'intervento o suo stralcio attuativo
- n. norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto; tali norme debbono dettare disposizioni circa:
 - n.1 le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione e degli interventi pubblici;
 - n.2 indice di edificabilità fondiaria (IF) di ogni lotto;
 - n.3 le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
 - n.4 la destinazione d'uso ammesse per ogni lotto;
 - n.5 le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
 - n.6 il tipo di vegetazione ammessa;
 - n.7 i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
 - n.8 i tipi di recinzione da adottare;
 - n.9 i tipi di accesso carraio ammissibili;
 - o. bozza di convenzione urbanistica, in conformità allo schema tipo approvato dall'Unione, recante gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi, l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi, le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano. La stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge, di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti dalla Parte Quarta, Titolo V, del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 4.7 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

Il TU a prevalente funzione residenziale è articolato nelle TAV – 01 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato nelle seguenti zone urbanistiche:

RES. 1 - Centri Consolidati

Descrizione: comprende le zone a contorno dei centri stoici, a prevalente destinazione residenziale di formazione non storica, caratterizzate dalla presenza di spazi pubblici e da una forma urbana consolidata e riconoscibile nonostante la presenza di spazi liberi.

Obiettivi: favorire la de-impermeabilizzazione delle aree private esterne; aumentare la qualità degli spazi pubblici, consolidare il tessuto urbano e incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

RES. 2 – Quartieri sul fiume

Descrizione: comprendono le fasce di territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale affacciate sul Po di Volano.

Obiettivi: conferire a tali ambiti la possibilità di trasformazioni nell'uso e nell'organizzazione degli spazi (interni ed esterni), per conferire qualità agli spazi pubblici per la fruizione del fiume.

RES. 3 – Frangia rururbana

Descrizione: aree urbane "diluite" dove spesso coesistono realtà produttive, tessuto residenziale, vuoti urbani; si tratta degli ambiti delle micro-frazioni e di aree delle tre frazioni principali dai margini poco definiti, in bilico tra città e campagna.

Obiettivi: favorire la ricomposizione dei margini anche attraverso progetti di paesaggio e, nelle micro-frazioni, l'insediamento di servizi alla collettività e di connessioni di mobilità lenta.

RES. 4 – Aree urbanizzate oggetto di PUA ~~vigente~~-scaduti

Descrizione: Comprende le aree già interessate da interventi di urbanizzazione ed infrastrutturate con disponibilità di lotti liberi. Derivano da Piano Attuativi **non più vigenti**, ricompresi all'interno del TU

Obiettivi: Concentrare in queste aree le richieste di interventi a destinazione residenziale, soddisfacendo il residuo fabbisogno di abitazioni.

Art. 4.8 - Destinazioni d'uso nel territorio urbano consolidato

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

- **a1** (Residenza), **a2**.(Residenza collettiva), **b1**.(Attività ricettive alberghiere), **b2** (Attività ricettive extra-alberghiere), **b4** (Residenze turistico-alberghiere), **e8** (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), **d2** (Attività direzionali diffuse), **d3**(Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), **d5**(attività di parcheggio), **e1**(Esercizi commerciali di vicinato), **e2** (medio-piccole strutture di vendita), **e7**(Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali), **g1**(Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), **g2**(Attività di interesse collettivo di tipo religioso), **g7** (Mobilità), **g8**(Reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere), **g10**(Servizi della

pubblica amministrazione), nonché l'uso **g9** (Impianti per l'ambiente) limitatamente alle isole ecologiche, **g3** (Parcheggi pubblici in sede propria) – **g4** (Aree a verde, a parco e per l'esercizio sportivo).

Possono essere ammissibili inoltre i tipi d'uso: **d1**(Attività direzionali specializzate), **g5**(Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **g6**(Attività sanitarie ed assistenziali), sulla base di permesso di costruire accompagnato da convenzione relativa agli impegni di mitigazione di eventuali impatti.

2. I seguenti tipi d'uso sono considerati compatibili nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme: **c6** (Artigianato dei servizi ai veicoli), **d1** (Attività direzionali specializzate), **d4a** (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), **e3**(medio-grandi strutture di vendita), **e5**(Attività commerciali all'ingrosso), **e6**(Distribuzione carburanti per autotrazione).

3. Tutti gli altri usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi solo fino ad un eventuale intervento di NC o di RE comportante demolizione e ricostruzione.

4. I cambio d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dei commi precedenti, fermo restando che siano rispettate le disposizioni degli articoli 2.6 e 2.7 riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e riguardo alle dotazioni di spazi pubblici (standard).

Art. 4.9 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone RES

1. Nelle zone RES, 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 di tutte le modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale previste al precedente Titolo III, sono sempre ammessi gli interventi di qualificazione edilizia, come definiti nelle norme vigenti e previa acquisizione dei titoli edilizi ivi previsti (rif D.P.R. 380/2001 e L.R. 15/2013);

2. Qualora un'area, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, o comunque utilizzata per costruire un nuovo edificio, devono essere rispettati i limiti minimi di distanza tra edifici, dalle pareti finestrate, dai confini e dalle strade, nonché i coefficienti di permeabilità minimi, prescritte per le nuove costruzioni dalle presenti norme nelle more dell'approvazione del R.E. nonché gli indici previsti nella zona urbanistica in cui il lotto ricade. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Negli articoli che seguono, in applicazione dei criteri di cui agli artt. 7 e 8 della L.R. 24/17, per talune casistiche di intervento sono stabiliti incentivi in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva a condizione che l'edificio raggiunga requisiti prestazionali in materia di efficienza energetica e di sicurezza sismica superiori a quelli minimi di legge, che potranno essere definiti nel Regolamento Edilizio ed aggiornati con apposita delibera del Consiglio Comunale

4. Solo per destinazioni d'uso residenziali (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui ciò determini un incremento di SC, nei termini previsti dalla L.R. 11/1998.

5. In tutte le zone RES è possibile attuare interventi di riuso e rigenerazione urbana:

- nelle RES 1: qualificazione edilizia, in coerenza con l'art. 4.2, ristrutturazione urbanistica, in coerenza con l'art. 4.3, addensamento/sostituzione urbana, in coerenza con l'art. 4.4 delle presenti norme;
- nelle RES 2: qualificazione edilizia, in coerenza con l'art. 4.2, addensamento/sostituzione urbana, in coerenza con l'art. 4.4 delle presenti norme;
- nelle RES 3: qualificazione edilizia, in coerenza con l'art. 4.2 e ristrutturazione urbanistica, in coerenza con l'art. 4.3;

- nelle RES 4: qualificazione edilizia, in coerenza con l'art. 4.2, ristrutturazione urbanistica, addensamento/sostituzione urbana, in coerenza con l'art. 4.4 delle presenti norme;

e in coerenza con quanto previsto agli articoli successivi.

6. Con riferimento al tema della Condizione Limite di Emergenza, [art. 8.6 - Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza](#), gli interventi edilizi di nuova costruzione o di RE con ampliamento di edifici esistenti non devono essere tali da dare luogo ad edifici interferenti sulla viabilità di accesso o di connessione (ossia la cui altezza H sia maggiore della distanza tra l'edificio e il limite della strada), o interferenti sulle aree di ammassamento o ricovero (ossia la cui altezza H sia maggiore della distanza dal perimetro dell'area), come individuate nella Tavola dei Vincoli.

Art. 4.10 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.1

1. Nelle zone di cui al presente articolo nel rispetto dei limiti e dei parametri dimensionali sotto riportati, sono ammessi gli interventi diretti di qualificazione edilizia, previsti al comma 2 e seguenti:

- IC max = 50% della SF o preesistente se superiore
- H max = 7,5m o superiore se preesistente
- SP min = 40% della SF

2. È ammesso l'intervento di RE una tantum con ampliamento, [extra indice](#), del 20 % della Sc esistente, con un minimo di 20 mq e massimo di 30 mq per ogni singola unità immobiliare principale (escluse pertinenze), [tramite Permesso di Costruire Convenzionato](#), in coerenza con quanto previsto al [cap. 9 della Valsat](#), a condizione che:

- tutti gli impianti termici siano adeguati ai requisiti di prestazione energetica previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
- le nuove partizioni esterne siano adeguate ai requisiti previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
- gli elementi strutturali dall'intervento siano adeguati ai requisiti strutturali delle NTC vigenti per le nuove costruzioni e sia ottenuto un miglioramento sismico complessivo dell'edificio.

~~3. È ammesso l'intervento di RE una tantum con ampliamento del 40 % della Sc esistente, con un minimo di 20 mq e massimo di 40 mq per ogni singola unità immobiliare principale (escluse pertinenze), a condizione che:~~

- ~~▪ tutti gli impianti termici siano adeguati ai requisiti di prestazione energetica previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;~~
- ~~▪ tutte le nuove partizioni esterne siano adeguate ai requisiti previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;~~
- ~~▪ sia ottenuto l'adeguamento sismico dell'intero edificio.~~

4. I requisiti di adeguamento sismico ed energetico fanno sempre riferimento al livello di prestazione previsto dalle norme vigenti in materia.

5. Ai sensi dell'art 10 co 2 della LR 24/2017, gli incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento su edificio esistente possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.

6. A fronte della demolizione degli edifici incongrui presenti nel Territorio Rurale, individuati a carico del privato e illustrato con puntale documentazione, con sistemazione finale dell'area in coerenza col contesto, è riconosciuto il diritto al recupero:

- di una quota non superiore al 10% della superficie coperta originaria (20% se necessarie opere di bonifica del sito) nel caso di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o incorso di dismissione,
- di una quota non superiore al 50 % **per cento** della superficie coperta originaria per i fabbricati espressamente individuati dal piano come opere incongrue (art. 6.9, QCD-2.2 Schede di analisi degli edifici e delle aree dismesse e degli edifici incongrui e SQUEA – ALL_2 Strategia per gli edifici e le aree dismesse),

come previsto dall'art. 36, c. 5, lettera e) della LR. 24/2017.

In tal caso tutti gli edifici di progetto devono avere i requisiti prestazionali richiesti dalle norme vigenti per la nuova costruzione.

7. Gli interventi di trasferimento di superficie e ampliamento previsti dal comma 2 possono avvenire contestualmente in un unico intervento edilizio.

8. Tra gli interventi di ristrutturazione urbanistica è ammesso il completamento del TU, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'4.3, sulla base dei seguenti indici:

- IC max = 40% della SF
- H max = 7,5 m
- SP min = 40% della SF

9. Gli interventi di densificazione tramite ristrutturazione urbanistica e tramite completamento urbano nel lotto libero sono condizionati al rispetto dei seguenti criteri per la qualità:

- Efficienza energetica e fabbisogno
- Riduzione del rischio sismico
- Ripristino e bonifica
- Clima acustico
- Morfologia del progetto
- Biodiversità e fattore di biotopo
- Permeabilità del suolo
- Risparmio idrico
- Gestione delle acque bianche
- Sistema fognario e depurazione

10. In tutti gli interventi, qualora l'area o l'immobile interessato ricada in prossimità di un elemento areale o lineare della Rete ecologica, come individuato nella tavola QCD – 1.1 Rete Ecologica la progettazione deve tenere conto di tale prossimità e deve contribuire, attraverso l'impianto o il consolidamento di vegetazione arborea ed arbustiva, a rafforzare la funzionalità ecologica di quell'elemento della Rete, in coerenza con il Titolo VIII delle presenti norme, artt. 8.13 e 8.14 **e con le disposizioni dell'art. 27 quater del PTPC commi 5, 6, 7.**

11. Gli interventi di densificazione assoggettati a AO devono, inoltre, perseguire il raggiungimento delle azioni previste nella "Lista delle esigenze della città pubblica" (cap. 14 della SQUEA) in coerenza con il capitolo 9 della VALSAT

Art. 4.11 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.2

1. Su tutto il patrimonio edilizio nei quartieri sul fiume sono ammessi interventi di qualificazione edilizia (art. 4.2 delle presenti norme).

2. Gli interventi finalizzati a valorizzare i quartieri affacciati sul Po di Volano attraverso la ristrutturazione urbanistica o sostituzione, in accordo a quanto previsto nella SQUEA (vedi schemi di

approfondimento, cap. 10), possono essere attuati attraverso Piani attuativi di Iniziativa Pubblica o, se interessano interlocutori privati:

- attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, [in coerenza con quanto previsto al cap. 9.2.3 della Valsat](#), in caso l'intervento coinvolga due lotti contigui;
 - attraverso Accordo Operativo, in caso l'intervento coinvolga più di due lotti, [in coerenza con quanto previsto in VALSAT, cap 9 e negli approfondimenti valutativi del rischio idraulico al cap. 8 di Valsat e infine in SQUEA cap 14 \(relativamente alle azioni nelle aree golenali\)](#).
3. I lotti inedificati nelle RES 2 devono rimanere liberi.
4. Nei lotti edificati, ~~in caso di in caso di qualificazione edilizia di cui al comma 1~~, a fronte della cessione di aree di passaggio (appositamente definite negli schemi di cui al capitolo 10 della SQUEA) è previsto un incentivo volumetrico pari al 50% del volume esistente. Gli incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori, [e le distanze dal fiume da Regio Decreto 523/1904](#).
5. Tali interventi si attuano con Permesso di Costruire Convenzionato. Nella convenzione, oltre alla cessione dell'area per l'accesso al fiume, deve essere previsto adeguato contributo da parte del privato alla sicurezza idraulica sulla base di quanto previsto nel capitolo 14 della SQUEA "AREE GOLENALI".
- 6.5. In riferimento alle premialità che stabiliscono aumenti di volume e/o capacità edificatorie si specifica che l'applicazione di tali misure premiali andrà valutata e concordata, per ogni progetto, con dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno, Ufficio Territoriale di Ferrara, soprattutto per gli aspetti relativi all'invarianza idraulica e al rispetto delle fasce di vincolo idraulico.

Art. 4.12 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.3

1. Sono i tessuti della prima espansione, acquisiti ormai nel paesaggio urbano e gli insediamenti più recenti, in parte esito di processi pianificati, in parte frutto di realizzazioni incrementalì. Il tessuto urbano recente è caratterizzato da una trama consistente di verde connesso alla tipologia edilizia prevalente, spesso in diretta continuità con l'area agricola extraurbana.
2. Nelle trasformazioni, un ruolo particolare spetta alla riconfigurazione dei margini urbani verso la campagna. I margini urbani devono essere riqualificati conferendogli un carattere di progressiva transizione, tra verde urbano – verde agricolo – agricolo produttivo. A questo fine, i progetti intervengono sugli spazi scoperti (giardini, parcheggi verdi, percorsi alberati), sulle recinzioni e sugli apparati vegetazionali. [Gli interventi dovranno essere coerenti con il Regolamento del Verde \(approvato con delibera di CC n. 14 del 28/03/2019\)](#). Inoltre per favorire una transizione tra urbanizzato e campagna, [gli interventi sul verde privato potranno seguire la metodologia e i criteri delle Nature based Solutions \(NBS\)](#). In termini esemplificativi e non esaustivi, si richiedono interventi per:

- [riduzione dell'impatto sul microclima e dell'inquinamento atmosferico \(l'uso di materiali permeabili come superfici drenanti, verdi, pavimentazioni con maglie aperte o elementi grigliati ecc.; indice SRI - Solar Reflectance Index - di almeno 29\)](#)
- [riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo \(depaving e interventi atti a garantire un corretto deflusso delle acque superficiali dalle superfici impermeabilizzate anche in occasione di eventi meteorologici eccezionali\)](#)

- soluzioni adeguate per viabilità/parcheggi: qualora si presentino situazioni in cui non sia praticabile l'impiego di superfici a verde, si devono impiegare pavimentazioni di tipo «freddo», scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare e optare per gli autobloccanti permeabili.

3. Su tutto il patrimonio edilizio delle frange rururbane sono ammessi interventi di qualificazione edilizia prevedendo, insieme agli interventi di trasformazione edilizia, i necessari interventi per la qualificazione energetica e sismica dell'edificio.

4. Nelle zone di cui al presente articolo nel rispetto dei limiti e dei parametri dimensionali sotto riportati, sono ammessi gli interventi diretti di qualificazione edilizia, previsti al comma 3 e seguenti:

- IC max = 30% della SF o preesistente se superiore
- H max = 7,5m o preesistente se superiore
- SP min = 45% della SF

5. È ammesso l'intervento di RE una tantum con ampliamento, **extra indice**, del 20 % della Sc esistente, con un minimo di 20 mq e massimo di 30 mq per ogni singola unità immobiliare principale (escluse pertinenze), **tramite Permesso di Costruire Convenzionato, in coerenza con quanto previsto al cap. 9.2.3 della Valsat**, a condizione che:

- tutti gli impianti termici siano adeguati ai requisiti di prestazione energetica previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
- le nuove partizioni esterne siano adeguate ai requisiti previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
- gli elementi strutturali dall'intervento siano adeguati ai requisiti strutturali delle NTC vigenti per le nuove costruzione e sia ottenuto un miglioramento sismico complessivo dell'edificio.

~~6. È ammesso l'intervento di RE una tantum con ampliamento del 50 % della Sc esistente, con un minimo di 20 mq e massimo di 40 mq per ogni singola unità immobiliare principale (escluse pertinenze), a condizione che:~~

- ~~▪ tutti gli impianti termici siano adeguati ai requisiti di prestazione energetica previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;~~
- ~~▪ tutte le nuove partizioni esterne siano adeguate ai requisiti previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;~~
- ~~▪ sia ottenuto l'adeguamento sismico dell'intero edificio.~~

7. I requisiti di adeguamento sismico ed energetico fanno sempre riferimento al livello di prestazione previsto dalle norme vigenti in materia.

8. A fronte della demolizione degli edifici **dismessi incongrui** presenti nel Territorio Rurale, con sistemazione finale dell'area in coerenza col contesto, è riconosciuto il diritto al recupero

- di una quota non superiore al 10% della superficie coperta originaria (20% se necessarie opere di bonifica del sito) nel caso di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o incorso di dismissione (Allegato 3 – Schede di analisi dei dismessi e degli incongrui/Altre tipologie di incongrui);
- di una quota non superiore al 50 per cento della superficie coperta originaria per i fabbricati espressamente individuati dal piano come opere incongrue (art. 6.9, QCD-2.2 Schede di analisi degli edifici e delle aree dismesse e degli edifici incongrui e SQUEA – ALL_2 Strategia per gli edifici e le aree dismesse).

come previsto dall'art. 36, c. 5, lettera e) della LR. 24/2017.

In tal caso tutti gli edifici di progetto devono avere i requisiti prestazionali richiesti dalle norme vigenti per la nuova costruzione.

9. Gli interventi di trasferimento di superficie e ampliamento previsti dal comma 2 possono avvenire contestualmente in un unico intervento edilizio.

10. Tra gli interventi di ristrutturazione urbanistica è ammesso il completamento del TU, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'4.3, sulla base dei seguenti indici:

- ICmax = 30% della SF
- H max = 7,5m
- SP min = 45% della SF

e in coerenza con quanto previsto dall'art. 4.3 delle presenti norme.

11. Ai sensi dell'art 10 co 2 della LR 24/2017, gli incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.

12. In tutti gli interventi, qualora l'area o l'immobile interessato ricada in prossimità di un elemento areale o lineare della Rete ecologica, come individuato nella tavola QCD – 1.1 Rete Ecologica , la progettazione deve tenere conto di tale prossimità e deve contribuire, attraverso l'impianto o il consolidamento di vegetazione arborea ed arbustiva, a rafforzare la funzionalità ecologica di quell'elemento della Rete, in coerenza con il Titolo VIII delle presenti norme, artt. 8.13 e 8.14 e con le disposizioni dell'art. 27 quater del PTPC commi 5, 6, 7.

13. Nelle RES 3 non sono consentiti interventi di sostituzione e addensamento urbano.

Art. 4.13 – Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.4

1. Si tratta di tessuti urbani ancora incompleti, frutto di piani urbanistici attuativi precedentemente approvati e convenzionati **ma la cui convenzione è scaduta**. Per contrastare il consumo di suolo, in queste **aree** il piano privilegia il completamento delle trasformazioni urbanistiche non ancora totalmente compiute **se coerenti con gli assetti strategici del Piano**.

2. Su tutto il patrimonio edilizio **esistente** nelle RES 4 sono ammessi interventi di qualificazione edilizia, **anche** per la qualificazione energetica e sismica dell'edificio. Fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia e di Agibilità degli edifici.

3. **Secondo quanto previsto dal cap. 11 – Territorio Urbanizzato (della SQUEA) e dal comma 1 del presente articolo**, i lotti liberi possono essere completati attraverso **Accordo Operativo, Permesso di Costruire Convenzionato, PAIP o intervento diretto** ~~Accordo Operativo, senza ridurre le dotazioni urbanistiche previste~~ in coerenza con le previsioni strategiche del piano e con i puntuali indirizzi per la trasformazione e le modalità attuative contenute nei commi successivi.

4. Tali interventi devono essere coerenti con quanto contenuto nell'allegato 4 della SQUEA – Strategie per il completamento dei piani attuativi scaduti dentro al TU e con il capitolo 9 della Valsat.

~~4. Dopo la decorrenza dei termini stabiliti in convenzione per l'attuazione del PUA, rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio nonché le D.T.U. vigenti al momento dell'approvazione del PUA, e decade la dichiarazione di pubblica utilità nonché indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche eventualmente previste. Fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia e di Agibilità degli edifici.~~

5. **RES 4.1 – EX PPIP La Fiorita (Migliarino)**

Il PUG conferma l'impianto esistente dell'area, per la quale le opere di urbanizzazione risultano realizzate. Il completamento dei lotti liberi (anche singolarmente) avviene attraverso Permesso di Costruire Convenzionato in base ai seguenti parametri:

IF = 0,25 mq/mq

H max = 12 m

SP = 40 % della SF

Tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.8

Nella convenzione sarà prevista una specifica monetizzazione come contributo a disposizione del Comune per l'adeguamento della vasca di laminazione esistente nel comparto o la realizzazione di una nuova vasca di laminazione adeguata alle esigenze territoriali di Fiscaglia.

In caso di usi diversi dal residenziale (come da art. 4.8), la convenzione inoltre dovrà contenere la verifica dell'esistenza, o della necessità (con conseguente individuazione delle aree) di ulteriori dotazioni.

6. **RES 4.2 – EX PPIP Costruzioni 2000 SRL (Migliaro)**

Attuazione tramite Accordo Operativo, sulla base delle indicazioni strategiche schematizzata nell'allegato 4 della SQUEA – Strategie per il completamento dei piani attuativi scaduti dentro al TU con la prescrizione che il 20% della Superficie Complessiva dell'intervento sia destinato a ERS, sia realizzata una fascia filtro di verde verso la campagna e connessioni ciclopedonali interne alla lottizzazione e di raccordo con le strade esistenti.

7. **RES 4.3 – EX PPIP Soc. Fratelli Zannini (Migliaro)**

L'attuazione del comparto risponde ad una specifica strategia che destina l'area a sud a servizi e spazi collettivi collegata alla già esistente Residenza per Anziani adiacente al comparto stesso. E' prevista una fascia filtro di verde verso la campagna e una verso la SP68 e le connessioni ciclopedonali interne e con il centro urbano. La strategia di sviluppo dell'area è schematizzata nell'allegato 4 della SQUEA – Strategie per il completamento dei piani attuativi scaduti dentro al TU

Tale comparto sarà attuabile con Accordo Operativo sulla base dello schema di cui sopra. Il completamento dei lotti (anche singolarmente) potrà avvenire attraverso Permesso di Costruire Convenzionato con i seguenti parametri:

IT = 0,30 mq/mq

H max = 10 m

SP = 40 % della sf

tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.8

dotazioni: si rimanda al titolo II delle norme.

La convenzione dovrà contenere l'impegno del privato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste per legge. Fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da cedere non potranno essere presentate segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità degli edifici.

8. **RES 4.4 – EX PPIP Salce 2**

La strategia di sviluppo dell'area è schematizzata in un apposito approfondimento nell'allegato 4 della SQUEA – Strategie per il completamento dei piani attuativi scaduti dentro al TU e prevede una fascia filtro di verde, attrezzata, verso la SP68, un percorso ciclopedonale di connessione di quartiere (all'interno della fascia filtro verde) e connessa alle vie laterali.

Tale comparto sarà attuabile con Accordo Operativo sulla base dello schema di cui sopra. Il completamento dei lotti (anche singolarmente) potrà avvenire attraverso Permesso di Costruire Convenzionato con i seguenti parametri:

IT = 0,25 mq/mq

H max = 10 m

SP = 40 % della SF

tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.8

dotazioni: si rimanda al titolo II delle norme.

La convenzione dovrà contenere l'impegno del privato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste per legge e non ancora attuate, e un contributo alla realizzazione di opere finalizzate al miglioramento della città pubblica. In quest'area, in particolare: dotazioni nell'area verde per la creazione di percorsi e arredi urbani. Fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da cedere non potranno essere presentate segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità degli edifici.

DISCIPLINA DELLE ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

Art. 4.14 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi

1. All'interno del territorio urbanizzato del comune si individuano due ambiti a prevalente funzione produttiva, come indicato nella TAV-01: Disciplina degli interventi edilizi diretti nel TU:
 - a) PROD 1: zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali
Obiettivi: consolidamento e qualificazione dell'apparato produttivo locale e sviluppo di attività di servizio alle imprese; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; miglioramento degli spazi pubblici attraverso l'integrazione e qualificazione delle aree a verde e dei parcheggi.
 - b) PROD 2: zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali nel territorio urbanizzato dismessi.
Obiettivi: consentire interventi ordinari di qualificazione edilizia e nel contempo prospettare anche interventi più complessi, di ristrutturazione urbanistica, addensamento o sostituzione urbana attraverso Accordo Operativo, in coerenza con le strategie delineate nella SQUEA.
2. Fatte salve differenti previsioni contenute in Accordi Operativi, le zone PROD sono disciplinate dagli articoli seguenti del presente Capo.

Art. 4.15 - Destinazioni d'uso nelle zone PROD

1. Nelle zone **PROD** i tipi d'uso ammissibili sono definiti nei commi seguenti. Nelle unità edilizie ove eventualmente, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente in essere usi diversi, questi possono permanere solo fino ad un eventuale intervento di RE comportante demolizione e ricostruzione.

2. Nelle zone **PROD** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- e8 (pubblici esercizi), **c1** (attività manifatturiere - fatto salvo il rispetto dell'art. 216 del T.U.LL.SS), **c3** (attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci), **c4** (Impianti per la produzione e commercializzazione di energia) nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione sovraordinata vigente in materia, **c5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese), **c6** (Artigianato dei servizi ai veicoli), **d1** (attività direzionali specializzate), **d3** (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), **d4** (Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto), **e1** (Esercizi commerciali di vicinato limitatamente ai generi non alimentari), **e5** (attività commerciali all'ingrosso), **e6** (distribuzione carburanti), **g5** (Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **g8** (Reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere), **g9** (Impianti per l'ambiente), **g10** (servizi della pubblica amministrazione), **g13** (opere ambientali).

È inoltre ammesso l'uso residenziale (a1) in quanto al servizio dell'attività produttiva, nei limiti di mq. 120 di SC per ciascuna unità edilizia. La superficie abitativa può essere realizzata solo contestualmente o successivamente all'insediamento produttivo e, dal punto di vista dello strumento urbanistico, resta legata con vincolo di pertinenzialità all'insediamento stesso con atto d'obbligo registrato e trascritto. È ammissibile il mantenimento di una superficie nel caso sia già legittimamente in essere alla data di adozione del PUG.

La relativa superficie fondiaria già utilizzata per l'edificazione del fabbricato residenziale non potrà più, a prescindere da successivi passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo delle possibilità di intervento per nuove quote di residenza. Per la parte abitativa esistente resta il limite dimensionale dei 120 mq di SC.

Si considerano comunque saturi delle possibilità edificatorie a fini residenziali le attività produttive che abbiano già annesse superfici destinate a residenza nei limiti dei parametri fissati in precedenza, anche nel caso di frazionamenti finalizzati all'alienazione e/o dismissione dell'intero fabbricato destinato all'attività produttiva stessa.

È ammesso, inoltre, l'uso a1 nel caso di abitazioni esistenti non legate alle attività produttive per le quali sono consentiti interventi di qualificazione edilizia.

3. Nelle aree soggette ad un PUA, fino alla scadenza della relativa convenzione, sono ammessi gli usi ivi previsti dal piano stesso (ovvero, qualora il PUA non lo precisi, quelli consentiti dallo strumento urbanistico vigente al momento dell'approvazione del piano). Negli altri casi, compresi quelli in cui le NT del PUA non definiscano gli usi ammessi, sono ammessi gli usi elencati al comma 2.

4. I cambi d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi ammissibili ai sensi dei commi precedenti, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo II riguardo alle dotazioni di parcheggi pertinenziali e riguardo alle dotazioni di spazi pubblici (standard).

Art. 4.16 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi nelle zone PROD

1. In tutte le zone PROD, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alle Tavole dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento su eventuali edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, sono sempre ammessi interventi di qualificazione edilizia, nel rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi. Altri interventi edilizi ammissibili per intervento edilizio diretto, sempre fermo restando il rispetto delle norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli eventuali edifici di pregio storicoculturale e testimoniale, sono disciplinati agli articoli seguenti.

2. Per ogni esigenza di intervento che ecceda quanto consentito nel presente Titolo, è applicabile il Procedimento unico di cui all'art.53 della L.R. 24/17 (in accordo con quanto previsto dall'Atto di Coordinamento tecnico, in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24 del 2017 - DGR 08/07/2024, N. 1577).

3. Qualora un'area, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, o comunque utilizzata per costruire un nuovo edificio, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice di copertura IC massimo ammesso in quella sottozona e devono essere rispettati i limiti minimi di distanza tra edifici, dalle pareti finestrate, dai confini e dalle strade, nonché i coefficienti di permeabilità minimi, prescritti per le nuove costruzioni dalle presenti norme nelle more dell'approvazione del R.E. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio."

4. Con riferimento al tema della Condizione Limite di Emergenza, [art. 8.6 - Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza](#), gli interventi edilizi di nuova costruzione o di RE con ampliamento di edifici esistenti non devono essere tali da dare luogo ad edifici interferenti sulla viabilità di accesso o di connessione (ossia la cui altezza (H) sia maggiore della distanza tra l'edificio e il limite opposto della strada), o interferenti sulle aree di ammassamento o ricovero (ossia la cui altezza (H) sia maggiore della distanza dal perimetro dell'area, come individuate nella Tavola dei Vincoli).

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

6. In tutte le zone PROD è possibile attuare interventi di riuso e rigenerazione urbana: qualificazione edilizia, in coerenza con l'art. 4.2, ristrutturazione urbanistica, in coerenza con l'art. 4.3,

addensamento/sostituzione urbana, in coerenza con l'art. 4.4 delle presenti norme secondo quanto previsto dai successivi articoli.

Art. 4.17 - Interventi edilizi ammessi nelle zone PROD1

1. Le zone PROD1 ricomprendono gli ambiti produttivi ordinari, consistenti in un tessuto esistente organizzato di lotti edilizi e infrastrutture per l'accessibilità, dotati delle infrastrutture di urbanizzazione necessarie allo svolgimento delle attività in essere e previste. Non presentano problemi particolari né dal punto di vista della compatibilità ambientale, né per quanto riguarda le dotazioni territoriali.

Per l'area produttiva denominata Le Pinzane, ricompresa in tali ambiti, il PUG prevede che il completamento della previsione di PPIP avvenga per intervento diretto applicando i parametri urbanistico-edilizi previsti dai commi 2-3-4 del presente articolo.

2. In questi ambiti il piano favorisce il completamento dei lotti rimasti ineditati, attraverso interventi edilizi diretti. È sempre possibile procedere a trasformazioni significative attraverso la stipula di accordi operativi, rispettando i criteri di sostenibilità e contribuendo in maniera congrua alla realizzazione delle strategie, coniugando il recupero edilizio con le esigenze sociali, affrontando i problemi della sicurezza, dell'accessibilità e dell'impatto edilizio nell'ambito di un progetto complessivo di qualità urbana.

3. I margini urbani dei tessuti produttivi sono particolarmente sensibili. Il piano prevede promuove fasce di mitigazione verso le aree contermini destinate ad altre funzioni e usi.

4. Negli ambiti di cui al comma 1, all'interno dei lotti edificati sono ammessi con intervento edilizio diretto interventi di qualificazione edilizia di cui all'art. 4.16, prevedendo contemporaneamente i necessari interventi sismici locali, nel rispetto dei seguenti limiti e parametri edilizi:

- IC max = 60% della SF o preesistente se superiore;
- H max = 10 m o superiore se preesistente; ~~che~~ in quest'ultimo caso, essa può essere superata esclusivamente se motivata dal processo produttivo e se non incide sui coni visivi;
- SP min = 30% della SF, o SP preesistente se inferiore (l'obbligo di ampliarla se non fortemente motivata da esigenze logistiche del processo produttivo).

Sono ammessi inoltre interventi diretti di ampliamento alle seguenti condizioni:

- siano rispettati i parametri edilizi di cui al primo comma;
- tutti gli impianti termici siano adeguati ai requisiti di prestazione energetica previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
- le nuove partizioni esterne siano adeguate ai requisiti previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e siano previsti contemporaneamente, qualora necessari, gli interventi sismici nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;

Gli interventi di densificazione urbana, rivolti al completamento nei lotti liberi non ancora edificati, dotati delle necessarie infrastrutture, sono ammessi tramite permesso di costruire nel rispetto delle distanze stabilite di cui agli articoli del Titolo I ed entro i seguenti limiti:

- IC max = 60% della SF;
- H max = 10 m che può essere superata esclusivamente se motivata dal processo produttivo e se non incide sui coni visivi;
- SP min = 30% della SF (fatte salve diverse specifiche prescrizioni degli enti competenti in materia di tutela ambientale).

~~5. Qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza del Piano sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA. Dopo la decorrenza dei termini stabiliti in convenzione per l'attuazione del PUA, rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, e decade la dichiarazione di pubblica utilità nonché indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche eventualmente previste. Fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte del Comune non potranno essere presentate Segnalazioni Certificati di Conformità Edilizia e di Agibilità degli edifici.~~

5.6. Gli interventi di trasformazione fisica o funzionale del patrimonio edilizio sono condizionati al rispetto dei seguenti criteri per la qualità

- Efficienza energetica e fabbisogno
- Riduzione del rischio sismico
- Ripristino e bonifica
- Clima acustico
- Morfologia del progetto

Inoltre, gli interventi devono prevedere:

- la mitigazione dei margini urbani verso la campagna, attraverso il potenziamento della rete ecologica locale

In questi ambiti, attraverso specifici accordi operativi è possibile effettuare interventi finalizzati a perseguire il raggiungimento degli obiettivi previsti dalla SQUEA per le attività produttive che si affacciano sul PO di Volano. Gli interventi sulle aree affacciate sul fiume devono prevedere un [adeguato contributo da parte del privato alla sicurezza idraulica sulla base di quanto previsto nel capitolo 14 della SQUEA "AREE GOLENALI"](#).

6.7. Negli ambiti PROD 1 collocati all'interno della città consolidata sono ricompresi insediamenti produttivi esistenti, che rispondono all'esigenze di una attività produttiva singola ovvero di poche imprese, in parte con una notevole importanza sull'economia locale, realizzate generalmente senza la predisposizione di un apposito piano di lottizzazione. Per tali comparti le attività in essere sono confermate e possono essere consolidate e sono consentiti per le esigenze dell'attività produttiva, gli interventi edilizi diretti, demandando ad accordi operativi o a permessi di costruire convenzionati eventuali trasformazioni sostanziali verso destinazioni comunque compatibili con il contesto residenziale. Per intervento edilizio diretto non convenzionato sono ammessi gli interventi di qualificazione edilizia, anche con mutamenti d'uso per uno dei tipi d'uso produttivi consentiti ai sensi dell'art. 4.8 c. 1 (non è consentito l'insediamento di nuove attività produttive non compatibili con la residenza), compresi interventi di RE anche con ampliamento dell'edificio preesistente entro il limite massimo pari al 20% della SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto dei parametri edilizi di seguito indicati. Per gli eventuali edifici residenziali ricompresi nella zona sono ammissibili inoltre gli interventi di cui all'art. 4.2 delle presenti norme.

Per tali comparti si prevede inoltre la possibilità di trasformazione sostanziale, sia fisica che funzionale, per mezzo di un permesso di costruire convenzionato. Di seguito sono disciplinate le modalità di intervento, gli usi ammessi e i parametri edilizi da rispettare nel PC convenzionato, 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.

Con Permesso di Costruire Convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- IC max = 60% della SF o preesistente se superiore;
- SP min = 30% della SF o SP preesistente se inferiore (fatte salve diverse specifiche prescrizioni degli enti competenti in materia di tutela ambientale);
- H max= m 8,50 o superiore se preesistente
- tipi d'uso produttivi ammessi ai sensi dell'art. 4.8 c. 1 delle presenti norme (non è consentito l'insediamento di nuove attività produttive non compatibili con la residenza);
- rispetto delle disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme riguardo alle dotazioni di parcheggi pertinenziali e riguardo alle dotazioni di spazi pubblici (standard).

Per ogni ulteriore esigenza di sviluppo delle sole attività economiche ivi insediate, che ecceda quanto consentito ai punti precedenti, è applicabile il Procedimento unico di cui all'art.53 della L.R. 24/2017 (in accordo con quanto previsto dall'Atto di Coordinamento tecnico, in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24 del 2017 - DGR 08/07/2024, N. 1577).

Interventi di sostanziale trasformazione dell'insediamento, per nuove funzioni anche residenziali potranno essere proposte in forma di Accordo operativo in coerenza con le indicazioni contenute nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico- Ambientale.

Sono inoltre ammessi interventi per l'uso c.4 nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione sovraordinata vigente in materia e dell'art. 2.18 delle presenti norme.

Per quelle aree che sono state precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, in caso di intervento che comporti una variazione di destinazione d'uso dei suoli e/o immobili da uso artigianale/industriale ad uso residenziale o terziario o a servizi o a verde, deve essere accertata, attraverso un'adeguata indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'area presumibilmente interessata dalle attività che vi si sono svolte.

7-8. All'interno del PROD 1 sono presenti attività produttive per le quali si auspica, in coerenza con gli schemi di cui al cap. 10 della SQUEA, una futura delocalizzazione a vantaggio della riqualificazione del tessuto urbano e di una maggiore qualità degli spazi; la eventuale delocalizzazione sarà favorita verso ambiti più collegati alla viabilità principale e al sistema delle infrastrutture di concerto con l'Amministrazione Comunale. In generale, per le attività produttive ubicate all'interno degli ambiti di cui al presente comma, sono consentiti gli usi legittimati e gli interventi diretti di qualificazione edilizia, nonché i cambi di destinazione d'uso per uno dei tipi d'uso produttivi consentiti ai sensi dell'art. 4.8 c. 1 e per gli usi c.1, c.3, d1, c4 nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione sovraordinata vigente in materia, d.4, e.1.

Art. 4.18 - Interventi edilizi ammessi nelle zone PROD2

1. La TAV-01 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel TU individua cartograficamente le aree dismesse presenti nel territorio comunale (art. 4.19), tra queste sono ricomprese le aree produttive dismesse.

2. Interventi di sostanziale trasformazione dell'area o insediamento, anche per nuove funzioni, potranno essere proposte in forma di Accordo Operativo o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà risultare coerente con le indicazioni contenute nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico- Ambientale (SQUEA – ALL_2 Strategia per gli edifici e le aree dismesse).

3. Nelle aree che sono state precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, qualora l'intervento preveda una variazione di destinazione d'uso dei suoli e/o immobili da uso artigianale/industriale a funzioni residenziali o direzionali, terziarie o a servizi o a verde, deve essere

accertata, attraverso un'adeguata indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'area presumibilmente interessata dalle attività che vi si sono svolte.

4. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune, in particolare per le aree affacciate sul Po di Volano, può consentire l'utilizzazione temporanea di tali edifici, per usi diversi da quelli consentiti. L'uso temporaneo (in accordo con quanto previsto dalla LR 24/2017, art 16) può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate. Esso, in assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo.

DISCIPLINA DELLE AREE DISMESSE

Art. 4.19 – Aree ed edifici dismessi nel territorio urbanizzato

1. La TAV-01 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel TU individua cartograficamente le aree dismesse presenti nel territorio comunale. Tali aree sono ex aree produttive (PROD 2, art. 4.18) e ex dotazioni dismesse.
2. Nel Documento QCD-2.2 Schede di analisi degli edifici e delle aree dismesse e degli edifici incongrui sono contenute le schede di analisi diagnostica di ogni singola area e nel documento SQUEA – ALL_2 Strategia per gli edifici e le aree dismesse sono contenuti gli indirizzi strategici per la riqualificazione dell'area.
3. Tali aree possono essere oggetto di trasformazione urbana e architettonica in coerenza con gli indirizzi contenuti nella SQUEA.
4. Gli interventi di riuso e rigenerazione urbana delle aree e degli edifici dismessi, incongrui, non utilizzati o abbandonati e degradati, individuate nelle Tavole TAV – 01 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato sono consentiti mediante accordo operativo (vedi art. 4.6) o piano particolareggiato di iniziativa pubblica, di cui all'art. 38 della medesima L.R. 24/2017 e s. m. i., in coerenza con gli indirizzi espressi nella SQUEA fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.
5. Inoltre, in coerenza con quanto previsto dall'art. 16 della L.R. 24/2017 e s. m. i., fino alla definizione dell'accordo operativo e del piano attuativo di iniziativa pubblica, è ammesso l'insediamento temporaneo degli usi aventi un impatto urbanistico basso, attraverso una convenzione il cui schema viene approvato dal Consiglio, consente l'utilizzazione temporanea di edifici e spazi dismessi, definendo criteri, tempistiche e modalità di utilizzo degli spazi. La convenzione regola, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani dismessi. Per insediamento temporaneo si intende l'utilizzo transitorio degli immobili esistenti per scopi quali attività culturali, per l'associazionismo, attività artigianale produttiva di tipo laboratoriale.

TITOLO V – DISCIPLINA DELLE NUOVE URBANIZZAZIONI

Art. 5.1 - Interventi di nuova costruzione comportanti nuovo consumo di suolo

1. Gli interventi di nuova costruzione sono ammissibili esclusivamente previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo. Nel rispetto degli indirizzi e delle condizioni espressi negli elaborati del PUG, della SQUEA (cap.12 e 14) e della Valsat (cap. 9), sono ammissibili interventi che comportano nuovo consumo di suolo esternamente al territorio urbanizzato.
2. In coerenza con quanto previsto dalla SQUEA, le nuove costruzioni (attraverso interventi di completamento dell'esistente tessuto edilizio ed urbanistico nei lotti liberi, in accordo con l'art. 4.3 "Interventi di densificazione tramite ristrutturazione urbanistica") si concentrano nelle aree RES.
3. La disciplina degli interventi di nuova costruzione ammissibili nel territorio rurale in funzione dell'esercizio delle imprese agricole è definita ai successivi Titoli VI e VII delle presenti norme, in coerenza con le disposizioni regionali in materia.
4. Gli interventi di nuova costruzione esterni al territorio urbanizzato, non connessi alla gestione dell'azienda agricola, si attuano attraverso accordi operativi o piani attuativi di iniziativa pubblica, oppure attraverso procedimenti ex art. 53 (in accordo con quanto previsto dall'Atto di Coordinamento tecnico, in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24 del 2017 - DGR 08/07/2024, N. 1577), o procedimenti speciali, come previsto dalla legge e in coerenza con quanto previsto nei casi previsti dall'art. 6.2 c. 5 e dai successivi dei Titoli VI e VII. Il carico urbanistico ammissibile, le dotazioni territoriali, gli incentivi e il contributo alla realizzazione degli obiettivi del Piano (assetti e strategie) sono determinati secondo gli indirizzi della SQUEA e sono valutati nell'ambito della procedura di ValSAT e in coerenza con quanto previsto al Titolo II.
5. Gli Accordi Operativi devono essere coerenti con quanto previsto nei capitoli 12 e 14 della SQUEA e nel Capitolo 9 della Valsat.
6. Gli elaborati che costituiscono l'accordo operativo sono elencati all'art. 4.6 delle presenti norme.
7. In generale la Disciplina inerente agli interventi di nuova costruzione comportanti nuovo consumo di suolo, di cui al presente articolo, è costituita e integrata anche dai contenuti dei seguenti elaborati e documenti:
 - Tavola PTU (1, 2, 3, 4,) – Perimetro del Territorio Urbanizzato, come riferimento per gli interventi di nuova costruzione localizzati fuori dallo stesso e determinanti un nuovo consumo di suolo;
 - SQUEA, in particolare:
 - o capitolo 11 "Territorio Urbanizzato", che approfondisce: la definizione di TU; gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo, la superficie del TU nelle diverse frazioni e il conseguente 3% finalizzato ad interventi extra TU, oggetto di monitoraggio della Valsat; direttive per gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo e criteri generali di localizzazione;
 - o Capitolo 12 "Accordi Operativi", capitolo di approfondimento sull'iter, con riferimenti alle valutazioni e ai possibili contenuti delle convenzioni pubblico/private;
 - o Capitolo 13 "Criteri per la qualità del costruito";
 - o Capitolo 14 "Lista delle esigenze della città pubblica", che rappresenta un riferimento, non esaustivo, delle progettualità che possono contribuire al miglioramento della qualità pubblica da attuarsi contestualmente ad Accordi Operativi;

- DISCIPLINA. Nel testo della disciplina i riferimenti normativi sono: l'art.4.0 – Territorio Urbanizzato, il presente Titolo V, i Titoli VI e VII e l'art. 4.6 - Elaborati dell'accordo operativo e del piano attuativo di iniziativa pubblica.
- VALSAT, con preciso riferimento al capitolo 9, (in particolare al cap. 9.3 GRIGLIA DI VALUTAZIONI AGGIUNTIVE – LIMITI E CONDIZIONAMENTI), alle tavole Allegato 1- Tav 1. Propensione e orientamento alla trasformazione fuori il TU e Allegato 2 - Tavola di Monitoraggio e all'Allegato 5 – Mappa Concettuale. Supporto alle proposte di trasformazione.

Tali contenuti sono da considerarsi come parte integrante della disciplina e strumenti per la definizione dei progetti comportanti nuovo consumo di suolo.

TITOLO VI – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 6.1 - Articolazione del territorio rurale

1. Nella tavola del PUG TAV-02: Disciplina degli interventi edilizi diretti nel TR è riportata l'articolazione del territorio rurale, costituito dalle aree esterne al Territorio Urbanizzato, ove si applica la disciplina dei titoli VI e VII delle presenti norme. Nel TR sono inoltre individuate le aree e gli elementi puntuali a disciplina speciale di seguito indicati.

2. *Territorio Rurale sottoposto a vincolo o tutela, sovraordinata al PUG.*

Una porzione di territorio rurale è sottoposta ad una speciale disciplina di vincolo o tutela ed a progetti locali di valorizzazione sovraordinati al piano comunale. Tali aree, nel territorio comunale di Fiscaglia, sono:

- Zone ZSC/ZPS, entro i quali ogni intervento significativo è subordinato ad una valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 26 della LR 4/2021;
- Le seguenti Aree vincolate *ope legis* ai sensi dell'art.142 D.Lgs 42/2004, nelle quali si applica il procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art 146 del D.Lgs e del D.P.R. 31/2017:
 - Aree coperte da boschi, comma 1 lettera g);
 - Aree comprese entro 150 m dalle sponde dei fiumi bacini e corsi d'acqua, comma 1 lettera c);

L'ambito comprende all'interno del suo perimetro i principali elementi da tutelare caratterizzanti le tre U.d.P. individuate nel PTCP.

I suddetti elementi sono individuati nella VIN-1b - Tavola dei Vincoli Ambientali – Rete Natura 2000, REP, tutele del PTCP e VIN-2 - Tavola dei Vincoli Paesaggistici e culturali sommariamente descritti nelle schede dei vincoli. La Valsat fornisce gli elementi per valutare la compatibilità degli interventi di trasformazione, rispetto agli elementi sopra richiamati.

Successivamente all'approvazione del PTPR conforme al codice dei beni culturali, in corso di redazione, troveranno applicazione anche le individuazioni e la disciplina previsti dal detto piano.

~~Nella Tavola del PUG TAV-02 Disciplina degli interventi edilizi diretti nel TR sono individuati inoltre gli edifici ES1 – edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale (art. 3.7), oggetto di tutela in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico artistici significativi, individuati a norma del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, Titolo I – Beni tutelati diffusi nel territorio.~~

3. *Elementi da tutelare nel territorio rurale, individuati dal PUG*

Il territorio rurale comprende alcuni tra i principali elementi del paesaggio da tutelare:

- le strade storiche esistenti;
- le strade panoramiche esistenti;
- l'area di concentrazione di materiali archeologici;
- i maceri;
- le aree boscate;
- i dossi e le dune principali.

Nella Tavola del PUG TAV-02 *Disciplina degli interventi edilizi diretti nel TR* sono individuati inoltre gli edifici ES1 - edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale (art. 3.7), oggetto di tutela in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi, individuati a norma del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, Titolo I – Beni tutelati diffusi nel territorio.

4. Nella TAV-02 – *Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio rurale* sono inoltre riportate le seguenti individuazioni:
- a. gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive, disciplinati dall'art. 6.5;
 - b. gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche, cimiteri, depuratori, discariche, etc.
 - c. i nuclei residenziali sparsi in territorio rurale (art. 6.4);
 - d. i detrattori di paesaggio (art. 6.9);
 - e. le attrezzature turistiche, ricreative e sportive in territorio rurale (art. 6.15).

Nella Tavola del PUG TAV-02 *Disciplina degli interventi edilizi diretti nel TR* sono inoltre individuati, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 24/2017, gli edifici ES2 - edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici di pregio storico-culturale e testimoniale (art. 3.7).

Art. 6.2 - Disciplina generale del Territorio Rurale (TR)

1. Le presenti norme disciplinano i principali interventi urbanistico edilizi di trasformazione permanente del TR, ad esclusione delle opere temporanee correlate alle cicliche pratiche agricole di coltivazione dei fondi ed alle opere di sistemazione dei terreni funzionali all'attività agricola.

2. In generale nel TR sono ammessi interventi di qualificazione edilizia mediante intervento diretto, nel rispetto della disciplina di dettaglio di seguito definita. I titoli abilitativi sono definiti dalle norme edilizie vigenti.

La demolizione dell'edificio potrà avvenire previo parere della CQAP e solo se sussiste l'impossibilità di un effettivo recupero dell'edificio fatto salvo il rispetto delle prescrizioni del Titolo III.

3. Gli interventi di nuova costruzione sono attuabili nel territorio rurale, tramite permesso di costruire e permesso di costruire condizionato alla presentazione del Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) di cui alla DGR 623/2019 e s.m.i., nei casi di seguito indicati. Il PRA è necessario per la nuova costruzione (compresi ampliamenti) di edifici produttivi agricoli aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, come meglio definito al successivo art. 7.2. Il presente PUG ricomprende nell'edificio produttivo agricolo tutti gli usi stabiliti al Titolo I art. 1.6 lett. F, ad eccezione dell'uso f11 "Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze". Per specifici ambiti di intervento o destinazioni d'uso, sono ammessi gli interventi diretti entro i limiti definiti nei seguenti articoli. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno garantire il raggiungimento delle misure miglioramento energetico, della sicurezza sismica, della sostenibilità dell'edificio rispetto alla sua condizione originaria e rispetto alla condizione ambientale e paesaggistica in cui si colloca. In particolare, rispetto agli enunciati della SQUEA (cap. 13), sono da perseguire i seguenti requisiti di qualità, a seconda della tipologia di intervento:

- a) interventi di qualificazione edilizia
 - A. Efficienza energetica e fabbisogno
 - B. Riduzione del rischio sismico

- C. Ripristino e bonifica
 - D. Clima acustico
- b) interventi di nuova costruzione
- A. Efficienza energetica e fabbisogno
 - B. Riduzione del rischio sismico
 - C. Ripristino e bonifica
 - D. Clima acustico
 - E. Morfologia del progetto
 - F. Biodiversità e fattore di biotopo
 - G. Permeabilità del suolo
 - H. Risparmio idrico
 - I. Gestione delle acque bianche
 - J. Sistema fognario e depurazione

4. Nei casi previsti dai successivi articoli del presente titolo e seguente e dall'art. 36, comma 5, lett. e) della LR 24/2017 e s. m. i., nonché dall'art. 4.3 delle presenti norme, relativamente al recupero delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate e degradate, le trasformazioni fisiche nel territorio rurale sono attuate tramite Accordi Operativi. La convezione definisce, tra l'altro, le opere di mitigazione e le dotazioni ecologiche ambientali richieste a compensazione degli impatti indotti ai sensi dell'art. 2.18, le dotazioni territoriali da realizzarsi a cura del promotore oltre ai limiti del nuovo carico urbanistico ammesso. In deroga alla modalità ordinaria di cui al primo periodo del presente comma e dal precedente, per specifici ambiti di intervento o destinazioni d'uso, sono ammessi gli interventi diretti entro i limiti definiti nei seguenti articoli.

5. La realizzazione degli interventi che riguardano gli elementi di interesse ambientale, storico culturale, o testimoniale elencati all'art 6.1 commi 2, 3 e 4, sono subordinati al parere favorevole dell'organo di competenza (soprintendenza o CQAP). Ai fini di un corretto inserimento paesaggistico degli interventi in TR, si rimanda agli indirizzi di cui agli artt. 3.10 e 3.11 e si specifica che:

- le aree esterne quali i depositi di mezzi, prodotti e materiali a cielo aperto, visibili dalle aree di libera circolazione devono essere mascherati con siepi continue o filari alberati, di altezza adeguata.
- Devono essere conservate per quanto possibile le piante esistenti e messe a dimora essenze arboree e arbustive dando la preferenza a quelle locali che sono più rustiche e si adattano meglio all'ambiente naturale nel rispetto del regolamento del verde.

6. Sono esonerati dalla predisposizione dei materiali di cui ai commi precedenti, gli interventi che prevedono la realizzazione di manufatti amovibili a basso impatto ambientale (tipo "tunnel") che prevedono copertura leggera con colorazioni coerenti alle cromie del paesaggio.

7. Di seguito si propone il quadro sistematico delle disposizioni specifiche per gli interventi in territorio rurale.

Per gli interventi di riuso e recupero di edifici esistenti si rimanda agli artt. 6.6 e 6.7.

Per gli interventi in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole e zootecniche o complementari – usi a1 (residenza), f1 (Attrezzature per l'agricoltura: Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature), f2 (Allevamenti produttivi agricoli), f3 (Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo

aziendale o interaziendale), e f4 (Coltivazione in serre fisse), f6 (Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi) f8 (Servizi di giardinaggio), f11 (Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze), f10 (Dormitori temporanei dei lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico), c8 (Attività zootecniche industriali: Attività di allevamento industriale-Attività non aziendali connesse alla produzione agricola e zootecnica), si rimanda al Titolo VII.

Per gli interventi in relazione all'uso e6 (distributori di carburanti) si rimanda all'art. 2.13.

Per gli interventi in relazione all'uso c7 (attività estrattive) si rimanda all'art. 6.10

Per gli interventi in relazione all'uso f5 (allevamenti di animali d'affezione) si rimanda all'art. 6.13.

Per gli interventi in relazione agli usi g8 (reti tecnologiche) e g17 (impianti di trasmissione) si rimanda al Titolo II.

Per gli interventi in relazione all'uso g9 (impianti per l'ambiente) si rimanda all'art. 6.11.

Per gli interventi in relazione all'uso g7 (mobilità veicolare) si rimanda al Titolo II

Per gli interventi in relazione all'uso g11 (attrezzature cimiteriali) si rimanda all'art. 2.14.

Per gli interventi in relazione all'uso g16 (opere per la tutela idrogeologica) si rimanda all'art. 6.14.

Per gli impianti produttivi in territorio rurale, si rimanda all'art 6.5.

Per le attività agrituristiche (f7), le attività ricettive alberghiere (b1), **Aree a verde, a parco e per l'esercizio sportivo a libera fruizione**(g4), Attività ricreative, sportive e di spettacolo con elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a d4a (d4.b), le attività ricreative, sportive e di spettacolo con elevato impatto con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano (d4a), le altre attività culturali, formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano (d3), si rimanda all'art. 6.15.

8. A Migliaro, la porzione di Territorio Rurale compresa tra il perimetro del TU e il fiume, dal ponte di Via Travaglio al Campo sportivo, è destinata esclusivamente all'attuazione degli indirizzi strategici contenuti nella SQUEA e delle azioni per la realizzazione della città pubblica, attraverso PAIP e/o in attuazione di AO.

9. [Per gli interventi in ambito agricolo e zootecnico devono essere rispettati gli indirizzi contenuti nel testo normativo del PAIR 2030, sezione IV – Agricoltura.](#)

Art. 6.3 - Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette, vale a dire gli usi:
 - f1 *Attrezzature per l'agricoltura: Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*
 - f2 *Allevamenti produttivi agricoli*
 - f3 *Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale*
 - f4 *Coltivazioni in serre fisse*
 - f7 *Alloggi e strutture per l'agriturismo*
 - f11 *Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze*

Sono ammissibili, i seguenti usi:

- b3 *Campeggi/aree sosta camper (ad esclusione di villaggi turistici)*
- c4 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia (nei casi previsti dalla normativa)
- c7 *Attività estrattive*
- c8 *Attività zootecniche industriali*
- e6 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- f6 *Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi.*
- f8 *Servizi di giardinaggio*
- f5 *Allevamenti di animali d'affezione*
- f9 *Impianti aziendali di produzione di energia*
- f10 *Dormitori temporanei per lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico*
- g3 *Parcheggi pubblici*
- g4 Aree a verde, a parco e per l'esercizio sportivo a libera fruizione
- g7 *Mobilità*
- g8 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- g9 *Impianti per l'ambiente*
- g10 *Servizi della Pubblica Amministrazione, servizi tecnici, per la sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*
- g11 *Attrezzature cimiteriali*
- g16 *Opere per la tutela idrogeologica*

2. Sono inoltre consentiti, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti articoli, i seguenti ulteriori usi:

- a1 *Residenza*
- a2 *(Residenza collettiva, non turistica)*
- b1 *Attività ricettive alberghiere*
- e8 *Pubblici esercizi*
- c5 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- d2 *Attività direzionali diffuse a moderato carico urbanistico con Sc inferiore a 300 mq.*
- d3 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
- d4a *Attività ricreative ad elevato impatto, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- d4b *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a d4a*
- e1 *Esercizi commerciali di vicinato*
- e7 *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*
- g1 *Attività di interesse collettivo di tipo civile*
- g2 *Attività di interesse collettivo di tipo religioso*

Art. 6.4 – Nuclei residenziale sparsi in territorio rurale

1. Ai sensi dell'art. 36 comma 4 della LR 24/2017, nella Tavola TAV – 02 Tavole della disciplina del Territorio Rurale, sono stati individuati i nuclei residenziali sparsi in territorio rurale (non facente parte del territorio urbanizzato).

2. In tali aree sono ammessi **interventi di qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica** promuovendo prioritariamente gli interventi di cui all'articolo 7, comma 4, lettere a) e b) della LR 24/2017.
3. Per gli interventi di qualificazione edilizia, si rimanda all'art. 4.2 delle presenti norme.
4. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, si rimanda all'art. 4.3 delle presenti norme. Nei nuclei residenziali sparsi in territorio rurale non è ammessa la nuova costruzione nei lotti liberi. Sono ammessi interventi di rigenerazione urbana volti a sostituire l'esistente tessuto urbano, nel rispetto degli eventuali vincoli paesaggistici e ambientali insistenti sull'area nonché dei vincoli di tipo storico, culturale patrimoniale degli edifici tutelati, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, nel rispetto della dimensione volumetrica originaria.

Art. 6.5 - Impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale

1. Per gli impianti produttivi sorti in forma isolata l'obiettivo prioritario prevede la delocalizzazione degli impianti stessi e, secondariamente, la previsione di elementi di mitigazione tra le aree agricole e le aree produttive.
2. Per gli impianti produttivi nel territorio rurale non legati all'esercizio dell'attività agricola o di quelle ad essa connesse, esistenti ed autorizzati alla data di adozione delle presenti norme, individuati nelle cartografie del PUG, fino a che permane la destinazione d'uso in essere sono ammessi **per intervento diretto** interventi di qualificazione edilizia e di Demolizione D, fatto salvo quanto previsto per gli specifici usi disciplinati ai successivi articoli del presente titolo e successivo. **E' ammesso ogni intervento, purché all'interno dell'area di pertinenza come conformata alla data di adozione del PUG, che sia necessario alla riqualificazione funzionale, alla sostenibilità ambientale, all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori; tali interventi, attuabili con permesso di costruire convenzionato, potranno dare luogo ad un incremento massimo della SC pari al 20% di quella legittimamente in essere alla data di adozione del PUG.**
3. Non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso, salvo che per funzioni agricole (f8 - Servizi di giardinaggio, manutenzione del verde pubblico e privato, f1 - Attrezzature per l'agricoltura, f2 - Allevamenti produttivi agricoli, f3 - Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale, f4 (Coltivazione in serre fisse), f6 (Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi), per gli usi e5 (*Attività commerciali all'ingrosso*, c3 - *mostre, magazzini, depositi*), c6 (*Artigianato dei servizi agli automezzi*), c.4 *Impianti per la produzione e commercializzazione di energia*.
4. Per le attività produttive in essere alla data di adozione del PUG localizzate all'interno delle aree del territorio rurale di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 6.1 è prevista esclusivamente la possibilità di interventi funzionali all'adeguamento delle attività insediate che non prevedano nuova costruzione.
5. In caso di cessazione delle attività di cui al presente articolo, vanno ricercate le condizioni per la riconversione degli immobili e degli impianti ad altro uso compatibile con il contesto territoriale rurale in cui si trovano, ovvero la demolizione degli stessi, la bonifica ed il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alle normative vigenti in materia. Tale obbligo deve essere esplicitato, mediante apposito atto sottoscritto dal richiedente, preventivamente al rilascio del titolo abilitativo dell'intervento.
6. Interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate non legate all'esercizio dell'attività agricola o di quelle ad esse

connesse, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, diversi da quanto previsto al precedente comma 2, possono essere attuati esclusivamente in ambito di un procedimento unico, ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 (in accordo con quanto previsto dall'Atto di Coordinamento tecnico, in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24 del 2017 - DGR 08/07/2024, N. 1577) o dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e loro s. m. i. che, qualora si concluda con esito favorevole, comporta la Variante del PUG mediante l'indicazione degli estremi di approvazione dello stesso nella Tav. – 02 Tavole della disciplina del Territorio Rurale relativa all'area di intervento. Gli interventi di cui al presente comma possono essere realizzati esclusivamente a fronte dell'attuazione delle misure di mitigazione e compensazione necessarie, in coerenza con quanto definito al precedente art. 2.18 delle presenti norme.

7. Ai sensi dell'art. 36 comma 5 lettera e) – primo periodo - della L.R. 24/2017, gli edifici produttivi, dismessi o in corso di dismissione, esistenti nel territorio rurale, possono essere recuperati secondo quanto previsto dal presente articolo, tramite un accordo operativo che preveda la demolizione del fabbricato e la ricostruzione di massimo il 10% della superficie coperta, aumentata al 20% nel caso di necessità di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto, per un'altezza massima di due piani.

La convenzione urbanistica deve prevedere, a cura e spese degli interessati, oltre alla completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso.

8. Le disposizioni di cui ai precedenti commi precedenti sono inoltre applicabili anche nel caso di immobili legittimamente destinati ad attività industriali/artigianali che non siano individuati Tav. – 02 Tavole della disciplina del Territorio Rurale come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', purché non si tratti di immobili riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

Art. 6.6- Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici tutelati – disciplina particolareggiata

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale (ES1 e ES2, così come individuati nelle tavole della disciplina), sono ammessi gli interventi di qualificazione edilizia esclusa demolizione D, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo 3.8 per ciascuna categoria di tutela.

Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

Tipologia edificio	Destinazioni d'uso ammesse:
A Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile	a1 (Residenza), a2 (Residenza collettiva), e8 (Pubblici esercizi), c5 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), d4b (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con elevato impatto non

	<p>rientranti nei limiti di cui a d4a), d4a (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), d2 (Attività direzionali diffuse), d3 (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo), g1 e g2 (Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso, servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici), g5 (Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), f7 (attività agrituristiche), b1 (attività ricettive alberghiere), b2 (Attività ricettive extra-alberghiere), f5 (Allevamenti di animali d'affezione), g10 (Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile).</p> <p>È ammesso inoltre l'uso e1 (Esercizi commerciali di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta con arrotondamento matematico, dividendo la superficie legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (calcolata come SU+SA) per 170.</p> <p>Non è ammesso il tamponamento dei porticati.</p>
B	<p>Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi</p> <p>a1(Residenza), a2 (Residenza collettiva, non turistica), e8 (pubblici esercizi), c5 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai veicoli), d4b (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a d4a), d4a (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), d2 (Attività direzionali diffuse), d3 (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo), g6 (Attività sanitarie ed assistenziali del servizio pubblico), g1 (Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), g2 (Attività di interesse collettivo di tipo religioso), g5 (Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), f7 (Alloggi e strutture per l'agriturismo), b1 (Attività ricettive alberghiere), b2 (Attività ricettive extra-alberghiere), f5 (Allevamenti di animali d'affezione), g10 (Servizi della pubblica amministrazione) (gli stessi della tipologia A).</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta con arrotondamento matematico, dividendo la superficie legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (calcolata come SU+SA) per 170.</p> <p>Non è ammesso il tamponamento dei porticati.</p>
C	<p>Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio completamente aperti), pro-servizi minori quali forni e porcilaie, silos</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)</p>
D	<p>Edifici produttivi opifici, essiccatoi, fornaci</p> <p>a1 (Residenza), a2 (Residenza collettiva), e8 (Pubblici esercizi), d4b (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a d4a), d4a (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), d2 (Attività direzionali diffuse), d3 (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo), c5 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), d4a (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), g6 (Attività sanitarie), g5 (Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), c1 (Attività</p>

	<p>manifatturiere), b1 (Attività ricettive alberghiere), b2 (Attività ricettive extra-alberghiere), f5 (Allevamenti di animali d'affezione), f7 (Attività agrituristiche), g1e g2 (Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso, servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici), g10 (Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta con arrotondamento matematico, dividendo la superficie legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (calcolata come SU+SA) per 170 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).</p>
E	<p>Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica,</p> <p>a1(Residenza), a2 (Residenza collettiva, non turistica), e8 (pubblici esercizi), c5 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai veicoli), d4a (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), d4b (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a d4a), d2 (Attività direzionali diffuse), d3 (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo), g6 (Attività sanitarie ed assistenziali del servizio pubblico), g1 (Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), g2 (Attività di interesse collettivo di tipo religioso), g5 (Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), f7 (Alloggi e strutture per l'agriturismo), b1 (Attività ricettive alberghiere), b2 (attività ricettive extra-alberghiere), g10 (Servizi della pubblica amministrazione) (gli stessi della tipologia A). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta con arrotondamento matematico, dividendo la superficie legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (calcolata come SU+SA) per 200 mq.</p>
F	<p>Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici</p> <p>a1(Residenza), a2 (Residenza collettiva, non turistica), e8 (pubblici esercizi), c5 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai veicoli), d4a (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), d4b (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a d4a), d2 (Attività direzionali diffuse), d3 (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo), g6 (Attività sanitarie ed assistenziali del servizio pubblico), g1 (Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), g2 (Attività di interesse collettivo di tipo religioso), g5 (Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), f7 (Alloggi e strutture per l'agriturismo), b1 (Attività ricettive alberghiere), b2 (Attività ricettive extra-alberghiere), g10 (Servizi della pubblica amministrazione) (gli stessi della tipologia A). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta con arrotondamento matematico, dividendo la superficie legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (calcolata come SU+SA) per 170 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).</p>
G	<p>Edifici religiosi</p> <p>d4b (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a d4a), d3 (Attività culturali; attività formative,</p>

ricreative e di spettacolo), g1 (Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base) e g2 (Attività di interesse collettivo di tipo religioso).

2. Negli elaborati cartografici sono indicati gli edifici di interesse storico-ambientale, vincolati a determinate categorie di tutela. Qualora consentito dalle categorie d'intervento e ai fini della riconfigurazione delle corti agricole, è consentita la demolizione di corpi edilizi accessori e la loro ricostruzione entro lo stesso ambito di intervento in forma integrata con il recupero degli edifici principali.

3. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto unitario che riguardi l'intera corte, definisca in linea di massima le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza.

4. È vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare gli spazi delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile, di altezza massima di m. 1,20 e senza cordoli di base; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno del cancello di ingresso. Differenti soluzioni possono essere accettate in caso di parere favorevole della CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013.

5. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni degli artt. 3.10, 3.11 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati.

~~6. Nel caso in cui un immobile in TR non risulti individuato come di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale (ES1 e ES2) negli elenchi della Scheda dei Vincoli (elaborato VIN4) e delle presenti norme, l'avente titolo di intervento può richiedere un cambio d'uso in coerenza con il presente articolo allegando alla richiesta una documentazione cartografica, fotografica e storica che dimostri l'appartenenza dell'edificio ad una tipologia architettonica di pregio storico-culturale e testimoniale. Tale documentazione sarà valutata dalla CQAP, e se all'edificio verrà riconosciuto tale, verrà inserito negli elenchi delle Scheda dei Vincoli e individuato cartograficamente nella tavola dei Vincoli.~~

Art. 6.7- Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. In tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela sono ammessi gli interventi edilizi: Qualificazione edilizia, Demolizione D.

2. Per gli immobili esistenti (vale a dire autorizzati ed ultimati funzionalmente) alla data di adozione delle presenti norme, a seconda della destinazione d'uso in atto, sono ammessi i seguenti interventi di Cambio d'uso CD:

Edifici con originaria funzione abitativa

Destinazione d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammesse:
A Edifici in tutto o prevalentemente abitativi	a1(Residenza), a2(Residenza collettiva, non turistica), e8 (pubblici esercizi), c5 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai veicoli), d2 (Attività direzionali diffuse), d3 (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo), d4b

(Attività ricreative, sportive e di spettacolo con elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a d4a), g1 (Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), g2 (Attività di interesse collettivo di tipo religioso), f11 (Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze), f7 (Alloggi e strutture per l'agriturismo), f5 (Allevamenti di animali d'affezione)

L'uso b1 (Attività ricettive alberghiere) è ammesso limitatamente alle 'aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa (a basso impatto ambientale)'.

Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso diverse dall'uso abitativo, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinentziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (SA);

Solo qualora le unità edilizie oggetto di intervento di riuso siano dotate di autorimesse pertinentziali (Pr) nella misura minima di un posto auto per alloggio, tali vani possono anche essere utilizzati come Superficie utile per l'ampliamento della funzione principale.

Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum per adeguamento funzionale all'uso previsto, pari al 20% della superficie (SC) legittimamente in essere e comunque con un massimo di 30 mq di SU. La superficie in ampliamento deve essere annessa al corpo principale.

In alternativa all'ampliamento una tantum di cui al punto precedente, è ammesso il frazionamento purché produca unità con SC minima pari a 100 mq.

Edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa

Destinazione d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammesse:
B Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnica: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	f11 (Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze), f1 (Attrezzature per l'agricoltura), f2 (Allevamenti produttivi agricoli), f3 (Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale), f7 (Alloggi e strutture per l'agriturismo), f6 (Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi), f8 Servizi di giardinaggio), f5 (Allevamenti di animali d'affezione) L'uso b1 (Attività ricettive alberghiere) è ammesso limitatamente alle 'aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa (a basso impatto ambientale). È ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinentziali (ripostigli, autorimesse pertinentziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A.
C Edifici accessori pertinentziali non agricoli: autorimesse e simili	È ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinentziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D Edifici produttivi, capannoni artigianali, opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	c2 (Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano), f1 (Attrezzature per l'agricoltura), f3 (Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale), f7 (Alloggi e strutture per l'agriturismo), f6 (Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi), f5 (Allevamenti di animali d'affezione), f8 (Servizi di giardinaggio, manutenzione del verde pubblico e privato).

		L'uso b1 (Attività ricettive alberghiere) è ammesso limitatamente alle 'aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa (a basso impatto ambientale). È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso)	e1 (Esercizi commerciali di vicinato), e8 (pubblici esercizi), c5 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai veicoli), d2 (Attività direzionali diffuse), d3 (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo), d4a (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), d4b (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a d4a), g1 (Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), g2 (Attività di interesse collettivo di tipo religioso), f7 (Alloggi e strutture per l'agriturismo) L'uso b1 (Attività ricettive alberghiere) è ammesso limitatamente alle 'aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa (a basso impatto ambientale)'. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.
F	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso	d4b (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a d4a), d3 (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo), g1 (Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), g2 (Attività di interesse collettivo di tipo religioso), b1 (Attività ricettive alberghiere), b2 (Attività ricettive extra-alberghiere)
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	e6 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione (non è ammesso Cambio d'uso)
H	Serre	f4 - Coltivazione in serre fisse (non è ammesso Cambio d'uso)

3. È consentita la demolizione di corpi edilizi accessori e la loro ricostruzione entro lo stesso ambito di intervento in forma integrata con il recupero degli edifici principali.

4. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola o zootecnica a un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla redazione di un progetto di riassetto complessivo nel quale sono riportati approfondimenti sulle possibili implicazioni ambientali e 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, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili e ove occorra, agli adempimenti previsti dall'art. 36 comma 9 della LR 24/2017 per la realizzazione di tali opere.

5. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento (art. 36 c. 7 L.R. 24/2017):

- nei casi di recupero di edifici classificati con lettera A nella tabella del comma 2 (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

- nei casi di recupero di edifici classificati con lettere B, C, D nella tabella di cui al comma 2 (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse è precluso per 10 anni dalla data della trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari prevista dal comma 8 dell' art. 36 L.R. 24/2017.

Successivamente, tali interventi sono subordinati alla presentazione assieme al titolo edilizio di un PRA e alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

La superficie minima di intervento è 90 mq di SC e il frazionamento è ammesso fino a un massimo di due alloggi.

Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum per adeguamento funzionale all'uso previsto, pari al 20% della superficie (SC) legittimamente in essere e comunque con un massimo di 30 mq di SU fino ad un massimo di 250 mq di SC. La superficie in ampliamento deve essere annessa al corpo principale nel rispetto delle peculiarità tipologiche.

6. *Edifici in corso di costruzione o ristrutturazione*

Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione delle presenti norme è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto al titolo alla concessione-già rilasciato.

7. *Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.*

Art. 6.8 - Edifici diroccati o demoliti

1. Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili con intervento ordinario di qualificazione edilizia, nei soli seguenti casi, previa presentazione di adeguata documentazione comprovante caratteristiche dimensionali e tipologiche condizionanti la ricostruzione:

- a. che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, la ricostruzione deve avvenire con le modalità di restauro scientifico, per i quali si rimanda all'articolo 3.7;
- b. che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di ricostruzione o nuova costruzione ai sensi degli articoli del Titolo VI (interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole o zootecniche);
- c. che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di concessione per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla data di emissione dell'ordinanza sindacale;
- d. che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme.

2. Nei casi di cui alle lettere a) e c) del comma precedente, la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

Art. 6.9 – Opere incongrue: detrattori di paesaggio

1. Nelle Tavole del PUG (TAV -02 Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio rurale, SQUEA – 2 Schema di Assetto Strategico) è stato cartografato un unico edificio definito incongruo ai sensi dell'art. 36, comma 5 lettera e). Tale edificio è schedato nell'elaborato QCD-2.2 Schede di analisi degli edifici e delle aree dismesse e degli edifici incongrui e sull'area è stato compiuto un approfondimento strategico contenuto nell'elaborato (SQUEA – ALL_2 Strategia per gli edifici e le aree dismesse). **Qualsiasi intervento previsto sull'area deve risultare coerente con gli indirizzi della Scheda ed in particolare con quanto atteso per gli scenari previsti.**

2. In coerenza con l'art. 36, comma 5, lettera e) della L.R. 24/2017, al fine di incentivare la totale rimozione di tale manufatto e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, il piano prevede la stipula di accordi operativi per disciplinare interventi volti al recupero di una quota non superiore al 50 per cento della superficie coperta originaria, parametrata ai costi dell'intervento specificati analiticamente nella relazione economico-finanziaria di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c). La convenzione urbanistica deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza.

3. La volumetria potrà essere recuperata nelle aree idonee alla trasformazione, nel TU attraverso interventi di riqualificazione urbanistica o sostituzione e addensamento urbano, o extra TU con interventi di nuova costruzione, in coerenza con le Tavole della Valsat: Allegato 1- Tav 1. Propensione e orientamento alla trasformazione fuori il TU; **Allegato 2 – Tav 2 Orientamento alla trasformazione dentro il TU**, con il cap 9 della VALSAT e i cap. 12 e 14 della SQUEA.

Art. 6.10- Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici e simili.

2. I movimenti di terra sono sottoposti a CILA in coerenza con quanto previsto dalla L.R. 15/2013 che li disciplina, 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. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia. È necessaria l'autorizzazione paesaggistica per i movimenti in ambito di tutela individuati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004.

3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e sugli effetti dell'intervento.

Tutti gli interventi, anche se finalizzati a migliorie agrarie, devono concludersi senza l'asporto di materiale dai terreni.

4. Le attività estrattive (uso c7) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino

alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del PUG relative al territorio rurale. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.

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

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

Art. 6.11 - Impianti per l'ambiente - attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile

1. La realizzazione di nuove attrezzature in relazione agli usi g9 Impianti per l'ambiente (discariche, impianti di depurazione e simili) e g10 (Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile), dopo la data di adozione, con salvaguardia, del PUG, può essere attuata mediante accordo operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero, qualora non siano previste nel PUG, mediante procedimento unico in variante ai predetti strumenti o alla pianificazione territoriale vigente, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e s.m.i. [\(in accordo con quanto previsto dall'Atto di Coordinamento tecnico, in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale \(ERS\) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24 del 2017 - DGR 08/07/2024, N. 1577\).](#)

2. Ogni intervento proposto in attuazione del presente piano, dovrà comunque salvaguardare le aree e gli edifici con funzione strategica dal punto di vista della Protezione Civile, individuate nel Piano della Protezione Civile, nella pianificazione provinciale e comunale come dotazioni territoriali di pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile, ~~oltre~~. [Dovrà inoltre essere garantita la ~~alla~~ loro accessibilità nel contesto urbano e territoriale.](#)

3. [Le strutture e le aree da attivarsi in caso di evento emergenziale sono quelle contenute nel Piano comunale d'emergenza di protezione civile, parte integrante del QCD del presente PUG. In particolare nella Tavola PC13 - Comune di Fiscaglia - Carta delle aree strategiche, sono individuate puntualmente le Aree di ammassamento, le Aree di attesa, le Aree di accoglienza, il Centro Operativo Comunale \(COC\). Tali aree sono riportate a scala comunale nella Tavola dei Vincoli VIN3 – Tavola dei vincoli tecnologici.](#)

Art. 6.12 - Depositi di materiali e merci a cielo aperto

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di materiali e merci a cielo aperto. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori di inerti provenienti da demolizioni e destinati al riciclaggio; si richiama a questo proposito il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di terre e rocce di scavo DM 161/2012 e successive eventuali modificazioni e integrazioni.

2. L'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree tutelate nonché le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

Art. 6.13 - Allevamenti di animali d'affezione

1. Allevamenti di animali d'affezione (uso non zootecnico) è ammesso nel territorio rurale mediante recupero e riuso di edifici esistenti e costruzione nelle relative aree di pertinenza di manufatti funzionali all'allevamento e alla custodia di animali d'affezione, quali tettoie e ricoveri per animali per una SCO massima di 100 mq, nonché recinti per animali, gabbie, e simili, nel rispetto dei parametri previsti per gli allevamenti ad uso familiare riportati nella definizione dell'uso f11. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a permesso di costruire convenzionato e la convenzione deve prevedere l'obbligo di demolizione in caso cessazione dell'attività e può riguardare, ove opportuno, la realizzazione di opere (es. cortine vegetali) per la mitigazione dell'impatto visivo, idonei accorgimenti per l'impatto acustico, nonché le opere necessarie per assicurare adeguate condizioni igieniche e sanitarie.
2. Il progetto è sottoposto al parere obbligatorio della CQAP ed ai pareri degli enti competenti. Eventuali diverse esigenze potranno essere attuate, mediante la loro valutazione anche in relazione alla sostenibilità dell'intervento dell'intero complesso, in ambito di accordo operativo in coerenza con quanto indicato nella SQUEA e nella ValSAT del presente piano. La realizzazione di tali manufatti è condizionata alla realizzazione di opere di mitigazione, come definiti all'art. 2.18 e con particolare attenzione alla piantumazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 6.14 - Opere per la tutela idrogeologica

1. In relazione all'uso g16 *Opere per la tutela idrogeologica* sono previsti in via ordinaria nel PUG esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

Art. 6.15 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in territorio rurale

1. In relazione agli usi d4a (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), d4b (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a d4a), g4 (Aree a verde, a parco e per l'esercizio sportivo a libera fruizione), b3 (Campeggi/aree sosta camper, ad esclusione dei villaggi turistici) sono previsti in via ordinaria nel PUG esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici a integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati. Nelle aree individuate nella Tav. 02-Tavola della disciplina del territorio rurale come "Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in territorio rurale", sono ammessi in via ordinaria esclusivamente:
 - interventi di qualificazione per le costruzioni esistenti;
 - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi d3 (attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), d4. (Attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso d3), g4 (Aree a verde, a parco e per l'esercizio sportivo a libera fruizione), b1 (attività ricettive alberghiere) e b2 (attività ricettive extra-alberghiere), b3 (Campeggi/aree sosta camper e villaggi turistici), e8 (pubblici esercizi), f7 (alloggi e strutture per l'agriturismo), e8 (pubblici esercizi);
 - interventi di ampliamento una tantum di edifici preesistenti per uno degli usi suddetti, fino al 20% della SC legittimata, a condizione che l'edificio non sia tutelato e sia costituito da un'unica unità

immobiliare e non venga frazionato;

- interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili).

Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere oggetto di Accordi Operativi, ovvero, ove applicabile, del Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017. Detti interventi dovranno prevedere le eventuali misure di mitigazione/compensazione necessarie per un corretto inserimento nel contesto, per i quali si rinvia al precedente art. 2.18.

2. Nel territorio rurale l'uso f7 Attività agrituristiche, le attività ricettive (uso b1) e di ristorazione (uso e8) sono ammesse esclusivamente per Cambio d'uso di edifici o parti di edifici preesistenti nel rispetto dei precedenti articoli 6.6 e 6.7, con le ulteriori possibilità integrative seguenti.

Sono consentiti, in coerenza con la SQUEA, interventi di riuso e di qualificazione edilizia, sugli edifici o porzione di essi, sia a destinazione abitativa o strumentale all'attività agricola, per realizzare alloggi e strutture per l'agriturismo (f7), ai sensi della L.R. 4/2009 e s.m.i. Qualora debbano utilizzarsi edifici strumentali all'attività rurale, gli interventi non dovranno modificare sostanzialmente l'edificio mantenendo la conformazione dello stesso, quale testimonianza del produttivo rurale. Le superfici da impegnare per questa attività possono arrivare fino alla quantificazione come definita al successivo art. 7.3. Nei casi di ampliamento, il titolo abilitativo è assoggettato al vincolo di destinazione decennale, con atto d'obbligo unilaterale o convenzione, e dell'esistenza delle opere e infrastrutture primarie necessarie ed in particolare: rete di scarico fognante conforme alla normativa vigente, collegamento alla rete elettrica e idrica e non aggravio rispetto all'infrastruttura viaria esistente. In caso di intervento su immobili di interesse testimoniale di cui agli elaborati Tav. VIN-2 Tavola dei vincoli paesaggistici e culturali e VIN-4 Scheda dei vincoli, è escluso qualsiasi ampliamento dell'edificio interessato e il progetto è valutato dalla CQAP.

Per il riuso di fabbricati con originarie funzioni agricole e non più utilizzati per tali usi, è consentito il cambio di destinazione d'uso verso gli usi b1 (attività ricettive alberghiere) e e8 (attività di ristorazione) nel rispetto dei precedenti articoli 6.6 e 6.7. Non sono consentiti ampliamenti, ma unicamente il recupero dell'esistente mediante interventi di qualificazione edilizia. Gli edifici oggetto di recupero, devono essere dotati delle idonee infrastrutture e reti con riguardo a: rete di scarico fognante conforme alla normativa vigente, collegamento alla rete elettrica e idrica, non aggravio rispetto all'infrastruttura viaria esistente, compatibilità dei nuovi usi con i caratteri tipologici del fabbricato al quale si riferiscono. Gli spazi esterni privati, devono essere idonei per l'uso di parcheggio pertinenziale (P3) necessario alla sosta di automezzi, nelle quantità previste all'art. 2.6 delle presenti norme. Detti interventi, dovranno prevedere le misure di mitigazione/compensazione necessarie per un corretto inserimento nel contesto, per i quali si rinvia al precedente art. 2.18.

3. Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di attrezzature private per attività sportive e ricreative di piccola dimensione (piscine a raso, oppure interrate, campi da bocce e simili), a servizio di attività residenziali insediate (usi a1 e f11), o degli utenti di strutture agrituristiche e alberghiere (usi f7 - Alloggi e strutture per l'agriturismo, e b1 - Attività ricettive alberghiere) o per altre destinazioni non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza e non comportanti la realizzazione di edifici. I locali di servizio (quali spogliatoi, servizi igienici, ecc.) dovranno essere collocati all'interno degli

edifici esistenti (vale a dire autorizzati e ultimati funzionalmente) alla data di adozione delle presenti norme. Gli interventi sono soggetti a parere favorevole della CQAP, ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013.

4. Sono ammesse, previo parere della CQAP, temporaneamente strutture mobili a copertura di dette attrezzature o al servizio delle attività ricreative o *sportive*. L'esecuzione di tali opere è preceduta dalla comunicazione prevista dalla LR. 15/2013, art. 7, co. 1 e in allegato, dovrà essere prodotta idonea documentazione tecnica relativa agli impatti prodotti sull'ambiente e sul paesaggio rurale. La durata non potrà essere superiore a quanto previsto dalla LR. 15/2013 all'art. 7, co. 1, lett. g)

5. In merito all'uso b3 Campeggi/aree sosta camper (ad esclusione di villaggi turistici) le attività ricettive all'aria aperta possono essere realizzate, oltre che nel territorio rurale, nell'ambito di aree destinate a dotazioni territoriali, quando queste siano prossime ad aree di pregio naturale. Qualora tali attività siano previste a meno di m. 100 dalle aree core e/o da elementi di naturalità puntuali (stepping stones esistenti e siepi) dovranno prevedere le eventuali misure di mitigazione necessarie per attenuare o abbattere gli impatti ambientali, per i quali si rinvia all'art. 2.18.

6. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere realizzato attraverso accordo operativo, qualora non siano realizzati dalle Amministrazioni Pubbliche, ovvero, ove applicabile, del Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017.

Art. 6.16 – Impianti di produzione a biomasse e biogas (f9)

1. Sono fonti energetiche rinnovabili: energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione, biogas e biomassa intesa come la frazione biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui di origine biologica provenienti dall'agricoltura (comprendenti sostanze vegetali e animali) dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, compresa la pesca e l'acquacoltura, gli sfalci e le potature provenienti dal verde pubblico e privato, nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali ed urbani. Nel territorio rurale, oltre ai casi già previsti negli articoli precedenti del presente titolo, l'uso f9 è ammissibile nel rispetto del D.Lgs. 387/2003 s.m.i. e della normativa regionale di settore vigente. Sono escluse le zone non idonee come individuate dalla normativa nazionale e regionale vigente.

2. Nel territorio rurale, nuovi impianti di produzione di energia da combustione diretta di biomasse o di produzione di biometano e di energia da biogas possono essere realizzati all'interno degli insediamenti rurali esistenti (centri aziendali agricoli o insediamenti produttivi isolati), anche riutilizzando edifici non più in uso, oppure, in subordine, in adiacenza agli stessi, evitando, alla luce delle ragionevoli alternative, la realizzazione di nuovi insediamenti isolati che frammentino o alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale.

3. Per gli impianti di produzione di energia da biogas, biomasse e produzione di biometano, 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):

- distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
- distanza minima da edifici abitativi esterni all'azienda agricola: 100 m;
- distanza minima da edifici abitativi interni all'azienda agricola: 10 m;
- distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato: 700 m.

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.

4. I progetti per la realizzazione di tali impianti dovranno adottare idonei criteri progettuali finalizzati a ridurre l'impatto visivo e paesaggistico degli stessi e dovranno prevedere opere di mitigazione e compensazione, quali:

- al fine di incrementare l'equipaggiamento vegetale, la varietà paesaggistica e la biodiversità della campagna, che una quota di superficie sia destinata a dotazioni ecologiche (quali impianti arborei non produttivi, macchie arbustive, siepi, aree umide) quale compensazione ambientale;
- che sia previsto nella convenzione l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione dell'impianto, garantito attraverso idonea fidejussione commisurata alle opere necessarie, da definire in sede di Conferenza di Servizi convocata ai sensi della specifica normativa di settore, tali da rendere l'impianto integrato nel paesaggio agricolo circostante.

da definire in sede di Conferenza di Servizi convocata ai sensi della specifica normativa di settore, tali da rendere l'impianto integrato nel paesaggio agricolo circostante.

Art. 6.17 – Impianti fotovoltaici (c4 - f9)

1. Gli impianti fotovoltaici sono ammessi su tutto il territorio comunale nel rispetto del D.Lgs. 387/2003 s.m.i. e della normativa regionale di settore vigente. Sono escluse le zone non idonee come individuate dalla normativa nazionale e regionale vigente.

2. Nel tessuto produttivo, per gli impianti fotovoltaici a terra, si dovrà avere riguardo al rispetto delle distanze come segue:

- a. la distanza dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a 5m;
- b. la distanza dal confine con le strade pubbliche e/o di lottizzazione non dovrà essere inferiore a 10 m.

3. La realizzazione degli impianti fotovoltaici a terra, nel territorio rurale, ove ammessi, dovrà altresì rispettare:

- a. distanza minima dai confini di proprietà: 10 m;
- b. distanza minima dalle strade provinciali: 30 m;
- c. distanza minima dalle strade comunali: 20 m;
- d. distanza minima dalle strade vicinali: 10 m.

TITOLO VII – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE

Art. 7.1 - Definizioni relative al territorio rurale

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

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

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno decennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali o ogni altra forma contrattuale di durata minima residua decennale. 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.

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

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

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

3. **Centro aziendale agricolo.** Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.
4. **PRA Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola,** ai sensi dell'art. 36 della L.R. 24/17, dell'atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. 623/2019 e loro s. m. i. e del programma Regionale di Sviluppo Rurale.
5. **Imprenditore agricolo.** La definizione di imprenditore agricolo è data ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs 18/05/2001 n. 228.
6. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs 27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

Art. 7.2 - Usi connessi alle attività agricole

1. Nel territorio rurale, gli interventi che comportano la realizzazione di nuovi edifici è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, quando non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso e nella trasformazione di fabbricati esistenti, nel rispetto degli indirizzi stabiliti nell'art. 36, c. 2, della L.R. 24/2017 e nell'elaborato della SQUEA. L'esigenza della costruzione di nuovi fabbricati e impianti aziendali produttivi, aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, è dimostrata attraverso la presentazione, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, di un Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA), ai sensi dell'art. 36, comma 2, della L.R. 24/2017, dell'atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. 623/2019 e loro s. m. i., e nell'ambito degli elaborati si dovranno evidenziare e assicurare i necessari interventi di mitigazione e compensazione disposti all'art. 2.18. Si definiscono interventi a rilevante impatto ambientale o territoriale, ai sensi dell'art. 36, comma 2, della L.R. 24/2017 e s. m. i. gli interventi elencati al punto 3.1.1 lett. a), b), c), d), e), dell'atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. 623/2019 e loro s. m. i., ed inoltre gli interventi che comportano la trasformazione di suolo agricolo per superfici superiori a Ha 1.00.00.

Al servizio della conduzione del fondo, potranno essere ammessi interventi di nuova costruzione per l'Uso f.11, compresi ampliamenti, rispettando requisiti fissati al successivo art. 7.3 e previa sottoscrizione dell'atto d'obbligo unilaterale per l'asservimento dell'immobile al fondo agricolo, con vincolo decennale. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo edilizio deve essere allegata la relazione tecnica di cui al punto 6 della D.G.R. 623/2019 e s. m. i.

La costruzione di nuove edifici abitativi volti a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, o il recupero a fini abitativi di edifici esistenti dovrà essere realizzato nel rispetto delle distanze dagli allevamenti previste dei successivi artt. 7.5 e 7.6.

Nelle unità agricole la realizzazione di alloggi e strutture per l'agriturismo (f7) è ammessa attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti, nonché attraverso quanto consentito ai sensi del precedente articoli 6.15.

2. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola come definita all'articolo precedente, e sono quindi cumulabili sulla

medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Sc di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

3. Nel territorio rurale a ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del PUG è asservito il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto alla tipologia del progetto presentato e assentito, mediante atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto nelle forme di legge.

4. Negli interventi di Nuova costruzione (incluso ampliamento) e qualificazione edilizia, il rilascio del titolo abilitativo ai sensi del presente Titolo è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità fondiaria agricola considerata ai fini dell'edificazione, identificando la parte che dovrà essere asservita e per la quale non potranno essere ulteriormente rilasciati nuovi titoli edilizi per la realizzazione di altri edifici fino alla scadenza del vincolo inserito nell'atto unilaterale d'obbligo.

5. Per l'asservimento dell'edificio o degli edifici realizzati tramite PRA, l'atto unilaterale di obbligo costituisce parte integrante del medesimo piano di riconversione e ammodernamento (PRA).

6. Ai fini della verifica delle possibilità di interventi di cui al comma 1 nel territorio rurale, alla richiesta di titolo abilitativo deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di adozione del PUG al momento della richiesta.

Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio competente) deve illustrare:

- lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di adozione del PUG 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 nuova costruzione (e ampliamento) e relativi terreni asserviti;
- la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.

7. Gli interventi sui fabbricati di cui al presente articolo devono rispettare le disposizioni previste per le diverse attività agricole, come definite nei successivi articoli. L'eventuale superamento dei parametri indicati può essere ammesso esclusivamente in ambito di un procedimento disciplinato dall'art. 8 D.P.R. 160/2000 e/o art. 53 L.R. 24/2017 e loro s. m. i ([in accordo con quanto previsto dall'Atto di Coordinamento tecnico, in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale \(ERS\) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24 del 2017 - DGR 08/07/2024, N. 1577](#)).

Art. 7.3 - Interventi relativi l'uso f11- residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze

1. La richiesta di titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione (incluso ampliamento) ovvero per gli interventi di qualificazione edilizia può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), fatto salvo quanto consentito ai sensi del precedente Titolo. Oltre che dai

documenti di cui al comma 6 del precedente articolo, la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso f1 (Attrezzature per l'agricoltura) idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione di tali fabbricati.

La nuova costruzione a destinazione residenziale deve essere realizzata in prossimità degli edifici preesistenti della stessa azienda.

2. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale per gli imprenditori agricoli professionali (uso f11), ovvero gli interventi di ampliamento e qualificazione edilizia sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri edilizi e prescrizioni:

- la costruzione di nuovi fabbricati nel TR, volti a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, è ammessa qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti, nel rispetto dei parametri edilizi di seguito indicati;
 - dimensione massima fabbricati ad uso residenziale consentiti per unità fondiaria agricola: nel limite di 1 alloggio di 200 mq di SC per ciascun nucleo familiare riferito a un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), comprendenti eventuali alloggi già esistenti. In caso di intervento di RE che preveda la demolizione e ricostruzione SC max = SC preesistente, se superiore a 200 mq.
 - Numero massimo dei livelli fuori terra: 2.
 - Altezza massima di ciascun fronte: m 8,00
 - superficie minima dell'unità fondiaria agricola: 50.000 mq; tale valore si può ridurre fino a un minimo di 25.000 mq per le aziende a ordinamento intensivo.
3. Per i fabbricati residenziali in territorio rurale è possibile trasformare la Sa in Su anche superando i 200 mq per singolo alloggio rimanendo nell'ambito della sagoma esistente e senza aumento delle unità abitative.

Art. 7.4 - Interventi relativi l'uso f1 – Attrezzature per l'agricoltura: attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature

1. Per l'uso 1 f1 la modalità di attuazione degli interventi edilizi sui manufatti esistenti è l'intervento edilizio diretto. Sono sempre ammessi **interventi** di qualificazione edilizia.
2. Gli interventi di Nuova costruzione, incluso ampliamento di edifici esistenti, qualora si rientri nei casi previsti all'art. 7.2 comma 1, sono subordinati alla positiva verifica di un PRA che ne dimostri l'esigenza in relazione ai fabbisogni dell'azienda agricola. Le prescrizioni per poter accedere a tali interventi sono: SF agricola minima=5 ha (**tale valore si può ridurre fino a un minimo di 2.5 ha per le aziende a ordinamento intensivo**); SC massima = 100 mq per il primo ettaro e 55 mq/ha per la restante SF fino ad un massimo di 1.000 mq per ogni centro aziendale, H massima = 10 m ad esclusione di silos e impianti tecnici.
3. In caso di recupero a fini abitativi di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all'art. 36 c. 8 lett. b L.R. 24/2017. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla presentazione assieme al titolo edilizio di un PRA e alla verifica da parte del Comune dell'esistenza

di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola (art. 36 c. 7 lett. b L.R. 24/2017).

4. La richiesta dal titolo abilitativo può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo, come definito ai sensi del Codice Civile, anche privo del titolo di IAP.

Art. 7.5 - Interventi relativi l'uso f2 - Allevamenti produttivi agricoli e l'uso c8 - Attività di allevamento industriale

1. Il presente articolo disciplina gli interventi edilizi sugli allevamenti ad esclusione degli allevamenti industriali suinicoli, disciplinati al successivo articolo 7.6.

2. Per l'uso f2 (allevamenti aziendali, comprensivi dei relativi manufatti di servizio ~~e lagoni di accumulo dei liquami~~), sono sempre ammessi **per intervento edilizio diretto** gli interventi di qualificazione edilizia **e altri interventi (anche di ampliamento o nuova costruzione di edifici ovvero di realizzazione di manufatti diversi: ad es. lagoni) in quanto** necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività **o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non comportanti incremento dei capi allevabili ovvero della massa viva.**

3. Per l'uso f2 le quantità edificatorie per le trasformazioni fisiche, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria.

4. Per gli allevamenti aziendali la modalità di attuazione degli interventi edilizi è l'intervento edilizio diretto.

5. Per l'uso f2 gli interventi di Nuova costruzione, incluso l'ampliamento di edifici esistenti, **che comportino l'incremento dei capi allevabili ovvero della massa viva, ovvero la realizzazione di nuovi allevamenti**, sono subordinati alla positiva verifica di un PRA che ne dimostri l'esigenza in relazione ai fabbisogni dell'azienda proponente, ~~qualora si rientri nei casi previsti all'art. 7.2 comma 1 ovvero si tratti di interventi per la realizzazione di nuovi allevamenti.~~

6. Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali. Restano applicabili eventuali norme sovraordinate più restrittive.

7. *Parametri edilizi per allevamenti bovini*

- SF minima dell'unità agricola: 10 ha
- SC unitaria massima = 100 mq/ha per gli ha dal 1° al 5° e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi
- SC massima = 2000 mq per ogni centro aziendale
- H massima = 7,5 m ad esclusione di silos e impianti tecnici

8. *Parametri edilizi per allevamenti suinicoli*

- SF minima dell'unità agricola: 10 ha
- SC unitaria massima = 60 mq/ha per gli ha dal 1° al 5° e 50 mq/ha per gli ha dal 6° in poi
- SC massima = 1000 mq per ogni centro aziendale
- H massima = 7,5 m ad esclusione di silos e impianti tecnici

9. *Parametri edilizi per allevamenti avicoli*
 - SF minima dell'unità agricola: 10 ha
 - SC unitaria massima = 40 mq/ha per gli ha dal 1° al 5° e 30 mq/ha per gli ha dal 6° in poi
 - SC massima = 500 mq per ogni centro aziendale
 - H massima = 7,5 m ad esclusione di silos e impianti tecnici
10. *Parametri edilizi per altri allevamenti (equini, ovini, etc.)*
 - SF minima dell'unità agricola: 10 ha
 - SC unitaria = 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi
 - SC massima = 1000 mq per ogni centro aziendale
 - H massima = 7,5 m ad esclusione di silos e impianti tecnici
11. *Distanze (esclusi allevamenti suini e avicoli):*
 - Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
 - Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 100 m-;
 - Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;
 - Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato: 500 m
12. *Distanze (limitatamente agli allevamenti suini e avicoli):*
 - Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
 - Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 200 m;
 - Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;
 - Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato: 1400 m

Per le distanze di cui ai commi 11 e 12 restano applicabili eventuali norme sovraordinate più restrittive.

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti e per la protezione ad altri possibili danni ambientali (inquinamento del suolo o emissione di rumori molesti), provvedimenti ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale e previo parere preventivo positivo sulle misure previste per il controllo di tali possibili inconvenienti da richiedere agli Enti che potrebbero comunque essere coinvolti in presenza di tali molestie (D.S.P.-AUSL;ARPA).

13. *Abitazioni di custodia:* per ogni allevamento aziendale, in aggiunta alla Sc consentita ai sensi dei precedenti commi, è ammessa la realizzazione di mq 120 di Sc destinata ad uso f.11 (comprensiva di quella esistente nell'ambito del centro aziendale avente tipologia abitativa) per finalità di custodia dell'allevamento stesso. Tale superficie abitativa può essere realizzata solo in edificio separato da quello o da quelli ospitanti gli allevamenti di suini, ad una distanza da questi e dai lagoni di accumulo non inferiore a 30 m.
14. Per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento di allevamenti aziendali di cui al presente articolo ricadenti in parti del territorio rurale e che interessano porzioni di elementi costituenti la Rete Ecologica Territoriale Locale (RETL) definiti nella Tavola QCD -1.1 Rete ecologica e nella Tavola QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche ambientali, si dovranno attuare le opere di

mitigazione/compensazione di cui all'art. 2.18 e dovranno essere coerenti con quanto definito nella SQUEA (cap. 14 della relazione), [negli artt. artt. 8.13 e 8.14 delle presenti norme e con le disposizioni dell'art. 27 quater del PTPC commi 5, 6, 7.](#)

15. Per l'uso c8 (Attività di allevamento industriale) esistenti, sono sempre ammessi gli interventi di qualificazione edilizia necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività.

16. La realizzazione di nuovi allevamenti di tipo industriale, saranno possibili, qualora non ricadano negli elementi della Rete Ecologica Territoriale Locale (RETL) individuati nella Tavola QCD -1.1 Rete ecologica e nella Tavola QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche ambientali, solo mediante accordo operativo, [in quanto costituiscono interventi che determinano consumo di suolo](#), in coerenza con quanto indicato nella SQUEA e nella ValSAT del presente piano, rispettando comunque le distanze minime previste ai commi 11 e 12, [e gli artt. artt. 8.13 e 8.14 delle presenti norme e con le disposizioni dell'art. 27 quater del PTPC commi 5, 6, 7.](#)

17. Per l'uso c8, gli interventi di ampliamento delle attività esistenti, esclusi quelli del successivo art. 7.6, compresa la nuova costruzione di fabbricati necessari all'esercizio dell'attività medesima, saranno possibili mediante l'attivazione di un procedimento unico ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2000 o art. 53 L.R. 24/2017 e loro s. m. i [\(in accordo con quanto previsto dall'Atto di Coordinamento tecnico, in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale \(ERS\) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24 del 2017 - DGR 08/07/2024, N. 1577\).](#)

18. Abitazioni di custodia: per ogni allevamento industriale, è ammessa, la realizzazione di mq 120 di Sc destinata ad uso a1 per finalità di custodia, con intervento edilizio diretto, esclusivamente per gli allevamenti industriali, esistenti alla data di assunzione, con salvaguardia, del presente Piano, che ne siano sprovvisti.

19. Per gli allevamenti industriali di cui al presente articolo, nei casi di ampliamento delle attività esistenti, compresa la nuova costruzione di fabbricati necessari all'esercizio dell'attività medesima ovvero di realizzazione di nuovi allevamenti, l'eventuale approvazione dovrà essere accompagnata da una convenzione che, oltre a disciplinare gli impegni in materia di contenimento e mitigazione/compensazione degli impatti ambientali e paesaggistici di cui all'art. 2.18, dovrà prevedere l'obbligo, da parte del proprietario o suo avente causa, di demolizione delle strutture destinate all'allevamento e bonifica del terreno in caso di dismissione dell'attività di allevamento da oltre due anni, fornendo adeguata garanzia fideiussoria all'Amministrazione Comunale che potrà subentrare in tale intervento di demolizione qualora esso non sia avvenuto, trascorsi tre anni dall'avvenuta cessazione dell'attività.

20. *Mitigazione dell'impatto visivo*

[Per ogni allevamento, in occasione del rilascio del titolo abilitativo è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.](#)

ART. 7.6 - Interventi relativi l'uso c8- attività di allevamento industriale limitatamente agli allevamenti di suini

1. La realizzazione di nuovi allevamenti industriali di suini, saranno possibili, qualora non ricadano negli elementi della Rete Ecologica Territoriale Locale (RETL) individuati nella Tavola QCD -1.1 Rete ecologica e nella Tavola QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche ambientali, solo mediante accordo operativo in coerenza con quanto indicato nella SQUEA e nella ValSAT del presente piano, rispettando comunque le distanze minime previste ai commi 11 e 12 e quanto previsto negli artt. artt. 8.13 e 8.14 delle presenti norme e con le disposizioni dell'art. 27 quater del PTPC commi 5, 6, 7. L'ampliamento di quelli preesistenti è ammesso nei limiti di cui al successivo comma 4.

2. Il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo relativo agli allevamenti suini è subordinato alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla Carta degli spandimenti dei liquami e degli altri adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia. Inoltre qualunque rilascio di titolo abilitativo è subordinato ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie da parte degli uffici competenti.

3. Gli eventuali allevamenti industriali di suini preesistenti alla data di adozione, con salvaguardia, del presente piano, in aree soggette tutela possono essere sottoposti esclusivamente a interventi di qualificazione edilizia non prevedendo alcun aumento di superficie, o a interventi che comportino il Cambio d'uso o la trasformazione in allevamento di animali diversi (se e in quanto compatibili).

4. Nelle zone agricole diverse da quelle ricadenti nei casi di cui al comma 3, sugli allevamenti industriali di suini preesistenti alla data di adozione, con salvaguardia, del presente piano, sono ammissibili i seguenti interventi:

- Qualificazione edilizia necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività;
- Ampliamento compresa la nuova costruzione di fabbricati necessari all'esercizio dell'attività medesima, saranno possibili mediante l'attivazione di un procedimento unico ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2000 o art. 53 L.R. 24/2017 e loro s. m. i (in accordo con quanto previsto dall'Atto di Coordinamento tecnico, in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24 del 2017 - DGR 08/07/2024, N. 1577).

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti e per la protezione ad altri possibili danni ambientali (inquinamento del suolo o emissione di rumori molesti), provvedimenti ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale previo parere preventivo positivo sulle misure previste per il controllo di tali possibili inconvenienti, da richiedere agli Enti che potrebbero comunque essere coinvolti in presenza di tali molestie (D.S.P.- AUSL; A.R.P.A.).

5. Nei casi di ampliamento delle attività esistenti, compresa la nuova costruzione di fabbricati necessari all'esercizio dell'attività medesima ovvero di realizzazione di nuovi allevamenti di cui al presente articolo, l'eventuale approvazione dovrà essere accompagnata da una convenzione che, oltre a disciplinare gli impegni in materia di contenimento e mitigazione/compensazione degli impatti ambientali e paesaggistici di cui all'art. 2.18, dovrà prevedere l'obbligo, da parte del proprietario o suo avente causa,

di demolizione delle strutture destinate all'allevamento e bonifica del terreno in caso di dismissione dell'attività di allevamento da oltre due anni, fornendo adeguata garanzia fideiussoria all'Amministrazione Comunale che potrà subentrare in tale intervento di demolizione qualora esso non sia avvenuto, trascorsi tre anni dall'avvenuta cessazione dell'attività.

6. *Abitazioni di custodia*

Per ogni allevamento industriale, è ammessa la realizzazione di mq 120 di SC destinata ad uso a1 (*Residenza*) per finalità di custodia, con intervento edilizio diretto, esclusivamente per gli allevamenti industriali, esistenti alla data di assunzione, con salvaguardia, del presente Piano, che ne siano sprovvisti; tale superficie abitativa può essere realizzata solo in edificio separato da quello o da quelli ospitanti gli allevamenti, ad una distanza da questi e dai lagoni di accumulo non inferiore a 30 m.

7. *Mitigazione dell'impatto visivo*

Per ogni allevamento, in occasione del rilascio del titolo abilitativo è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

8. Fermo restando quanto previsto dall'art. 112 del D.Lgs 152/2006, in considerazione della vulnerabilità ai nitrati che interessa l'intera provincia di Ferrara, le modalità di spandimento e di stoccaggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Regolamento Regionale 28 ottobre 2011, n.1, con particolare riferimento al Titolo II capo I artt. 4 – 17. Il periodo di spandimento deve essere in accordo con quanto previsto all'art. 39 del suddetto regolamento.

9. In ottemperanza a quanto prescritto Dal Regolamento Regionale del 15 dicembre 2017 n.3 a carico delle aziende zootecniche è fatto obbligo di presentare una comunicazione indirizzata all'Agenzia regionale per la Prevenzione, l'ambiente e l'energia (ARPAE), dove sono ubicati l'azienda e i terreni, contenente informazioni relative alla produzione e all'utilizzazione agronomica degli affluenti.

Art. 7.7 - Interventi relativi l'uso f3 - Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale e l'uso c.8 - Attività non aziendali connesse alla produzione agricola e zootecnica

1. L'attuazione del PUG avviene secondo gli indirizzi della SQUEA ricercando logiche di programmazione volte a consolidare e sviluppare la presenza di aziende della filiera agroalimentare ed in particolare vanno favorite le aziende votate al consolidamento e sviluppo della filiera corta.
2. Per gli interventi relativi l'uso f3 ~~e-c.8~~ che fanno riferimento ad attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli nel settore alimentare è previsto il completamento degli insediamenti e la valorizzazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti. ~~Per questi usi, g~~Gli interventi ~~di riuso e~~ di qualificazione edilizia nonché interventi di realizzazione di impianti e manufatti diversi non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere, ovvero di ampliamento, nuova costruzione come stabilito all'art. 7.2 devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.
- ~~3. Tutti gli interventi che eccedono la qualificazione edilizia riferiti allo sviluppo di attività preesistenti, ovvero interventi di NC per nuove attività sono attuati secondo quanto previsto al precedente art. 7.2 comma 7, e comportano la realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale di cui al precedente art. 2.18. Non sono richieste opere di mitigazione e compensazione ambientale per gli interventi relativi all'uso f.3 che non interessino gli elementi della Rete Ecologica Territoriale~~

- ~~Locale (RETL) esistenti, di cui al Titolo VIII, art. 8.13, della presente disciplina.~~ In relazione all'uso f.3, sono sempre ammessi per intervento edilizio diretto gli interventi di riuso e qualificazione edilizia di edifici esistenti, nonché la realizzazione di impianti e manufatti diversi non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
4. Per l'uso f.3 gli interventi di nuova costruzione, incluso l'ampliamento di edifici esistenti e delle superfici impermeabili del centro aziendale, sono subordinati alla positiva verifica di un PRA qualora si rientri nei casi previsti all'art. 7.2 comma 1 ovvero si tratti di interventi per la realizzazione di nuove attività, presentato da uno IAP, che ne dimostri l'esigenza in relazione ai fabbisogni dell'azienda proponente, le condizioni di sostenibilità ambientale e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico. Le prescrizioni per poter accedere a tali interventi sono: SF agricola minima=5 ha (tale valore si può ridurre fino a un minimo di 2.5 ha per le aziende a ordinamento intensivo); SC massima = 100 mq per il primo ettaro e 55 mq/ha per la restante SF fino ad un massimo di 1.000 mq per ogni centro aziendale, H massima = 10 m ad esclusione di silos e impianti tecnici.
 5. Per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento relativi all'uso f3 che fanno riferimento ad attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli nel settore alimentare, ricadenti in parti del territorio rurale e che interessano porzioni di elementi costituenti la Rete Ecologica Territoriale Locale (RETL) definiti nella Tavola QCD -1.1 Rete ecologica e nella Tavola QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche ambientali, si dovranno attuare le opere di mitigazione/compensazione di cui all'art. 2.18 e dovranno essere coerenti con quanto definito nella SQUEA (cap. 14 della relazione) e negli artt. artt. 8.13 e 8.14 delle presenti norme e con le disposizioni dell'art. 27 quater del PTPC commi 5, 6, 7.;
 6. Per gli interventi relativi l'uso c8 Attività non aziendali connesse alla produzione agricola e zootecnica che fanno riferimento ad attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli nel settore alimentare esistenti, sono sempre ammessi, per intervento edilizio diretto, gli interventi di qualificazione edilizia nonché interventi di realizzazione di impianti e manufatti diversi non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere;
 7. Per l'uso c.8 la realizzazione di nuove attività, saranno possibili, qualora non ricadano negli elementi della Rete Ecologica Territoriale Locale (RETL) individuati nella Tavola QCD -1.1 Rete ecologica e nella Tavola QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche ambientali, solo mediante accordo operativo, in quanto costituiscono interventi che determinano consumo di suolo, in coerenza con quanto indicato nella SQUEA e nella ValSAT del presente piano, negli artt. artt. 8.13 e 8.14 delle presenti norme e con le disposizioni dell'art. 27 quater del PTPC commi 5, 6, 7.;
 8. Per l'uso c8, gli interventi di ampliamento delle attività esistenti e delle superfici impermeabili del centro aziendale, compresa la nuova costruzione di fabbricati necessari all'esercizio dell'attività medesima, saranno possibili mediante l'attivazione di un procedimento unico ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2000 o art. 53 L.R. 24/2017 e loro s. m. i (in accordo con quanto previsto dall'Atto di Coordinamento tecnico, in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24 del 2017 - DGR 08/07/2024, N. 1577).
 9. Per l'uso c8, di cui al presente articolo, nei casi di ampliamento delle attività esistenti, compresa la nuova costruzione di fabbricati necessari all'esercizio dell'attività medesima ovvero di realizzazione di nuove attività, l'eventuale approvazione dovrà essere accompagnata da una convenzione che, oltre a disciplinare gli impegni in materia di contenimento e mitigazione/compensazione degli impatti ambientali e paesaggistici di cui all'art. 2.18, dovrà prevedere l'obbligo, da parte del proprietario o suo avente causa, di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione dell'attività da oltre due anni, fornendo adeguata garanzia fideiussoria all'Amministrazione Comunale che potrà

subentrare in tale intervento di demolizione qualora esso non sia avvenuto, trascorsi tre anni dall'avvenuta cessazione dell'attività.

Art. .7.8- Interventi relativi l'uso f4 - coltivazioni in serre fisse

1. Per le serre esistenti sono ammessi tutti gli interventi di qualificazione edilizia.
2. E' inoltre ammessa la realizzazione di nuove strutture, incluso ampliamento di quelle esistenti, sempre con intervento diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri per le trasformazioni fisiche.
3. *Parametri edilizi*
 - SF minima dell'unità agricola: 1,0 ha
 - Superficie coperta massima = 6000 mq/ha
 - Distanza dai confini di proprietà: 5 m
4. La realizzazione di interventi che eccedano i parametri sopra indicati è attuata secondo quanto previsto al precedente art. 7.2, comma 7 e comportano la realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale di cui al precedente art. 2.18.
5. Impianti fotovoltaici su serre fisse sono consentiti esclusivamente se le serre sono funzionali all'attività agricola documentabile con il PRA. In caso di impianti fotovoltaici collocati su serre fisse, valgono i medesimi limiti degli impianti con moduli ubicati al suolo, fissati dalla delibera A.L.E.R. n. 28/2010 e s.m.i. e art. 6.17 della presente disciplina, fatta salva la possibilità di realizzazione di impianti FER stabiliti dal Dlgs 199/2021.

Art. 7.9 - Interventi relativi l'uso f6 - Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi e f8 Servizi di giardinaggio.

1. La modalità di attuazione degli interventi edilizi sui manufatti esistenti è l'intervento edilizio diretto. Sono sempre ammessi di qualificazione edilizia.
2. Tutti gli interventi che eccedono la qualificazione edilizia riferiti allo sviluppo di attività preesistenti, ovvero interventi di NC per nuove attività sono attuati secondo quanto previsto al precedente art. 7.2 comma 7, e comportano la realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale di cui al precedente art. 2.18.
3. Per l'uso f6 i soggetti richiedenti devono comunque essere iscritti alla CCIAA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'UMA (Utenti Motori Agricoli).

Art. 7.10 - Interventi relativi l'uso f10- dormitori temporanei per lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico

1. Le costruzioni mobili temporanee adibite a uso di dormitorio dei lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico devono rispondere alle condizioni prescritte dall'allegato IV "Requisiti dei luoghi di lavoro" del D.Lgs 9 aprile 2008, n. 81, Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro:

2. L'installazione delle costruzioni mobili deve essere preceduta dalla realizzazione dei sottoservizi minimi all'impianto delle stesse, in particolare:
 - ogni costruzione dovrà essere raggiunta dalla linea elettrica con un impianto regolarmente installato secondo la normativa di settore. Il collegamento tra rete e costruzione avverrà tramite una colonnina di distribuzione a terra;
 - le costruzioni a uso specialistico – wc, docce, mensa, refettorio – devono essere raggiunte dalla linea dell'acqua e da una linea per l'evacuazione delle acque bianche e nere;
 - tutti gli scarichi dovranno essere preventivamente autorizzati e smaltiti secondo la vigente normativa di settore.
3. La realizzazione delle predisposizioni impiantistiche ed ambientali all'installazione delle costruzioni mobili dovrà essere soggetta a comunicazione ai sensi di quanto previsto all'art. 7, comma 2, della L.R. 15/2013 e s. m. i.
4. L'installazione delle strutture temporanee è soggetta alla disciplina delle opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee. Tali strutture devono essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centoottanta giorni compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, ai sensi dell'art. 7 comma 1, lettera g, della L.R. 15/2013 e s. m. i.
5. È vietata la realizzazione di nuove pavimentazioni permanentemente impermeabili finalizzate all'installazione delle costruzioni mobili.
6. Strutture fisse per l'uso f10 possono essere realizzate attraverso il recupero dei fabbricati esistenti non più utilizzati per l'attività agricola.

Art. 7.11 - Spandimento di fanghi, di liquami e di fertilizzanti

1. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti è ammesso nel rispetto delle disposizioni sovraordinate che regolano la materia (Regolamento Regionale 15 dicembre 2017, n. 3 e s.m.i.) rispettando comunque le seguenti distanze minime:
 - m 100 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale e dalle porzioni già attuate dell'Ambito per nuove espansioni (al netto degli ambiti specializzati per le attività produttive di consolidamento);
 - m 300 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale e dalle porzioni già attuate dell'Ambito per nuove espansioni (al netto degli ambiti specializzati per le attività produttive di consolidamento) se trattasi di pollina;
 - m 50 da abitazioni sparse;
 - m 10 dai confini di proprietà.
2. Fermo restando quanto previsto dall'art. 112 del D.Lgs 152/2006, in considerazione della vulnerabilità ai nitrati che interessa l'intera provincia di Ferrara, le modalità di spandimento e di stoccaggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Regolamento Regionale 28 ottobre 2011, n.1, con particolare riferimento al Titolo II capo I artt. 4 – 17. Il periodo di spandimento deve essere in accordo con quanto previsto all'art. 39 del suddetto regolamento.

3. In ottemperanza a quanto prescritto Dal Regolamento Regionale del 15 dicembre 2017 n.3 a carico delle aziende zootecniche è fatto obbligo di presentare una comunicazione indirizzata regionale per la Prevenzione, l'ambiente e l'energia (ARPAE), dove sono ubicati l'azienda e i terreni, contenente informazioni relative alla produzione e all'utilizzazione agronomica degli affluenti.

Art. 7.12 - Stoccaggi provvisori di fanghi, liquami, fertilizzanti

1. Lo stoccaggio all'aperto su terreno agricolo di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti è ammesso fatte salve le cautele di cui all'art. 216 del TULLSS e le disposizioni del Reg. Reg. n. 1 del 28.10.2011, per una quantità massima di 800 mc e nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- m 300 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti specializzati per le attività produttive di consolidamento) per i letami bovini;
- m 500 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti specializzati per le attività produttive di consolidamento) per gli altri tipi di liquami e letami e per i fanghi;
- m 100 da abitazioni sparse per letami bovini;
- m 300 da abitazioni sparse per gli altri tipi di liquami e letami e per i fanghi.

2. Sono preferibili stoccaggi in ambienti chiusi dotati di sistemi meccanici di abbattimento degli odori.

3. Fermo restando quanto previsto dall'art. 112 del D.Lgs 152/2006, in considerazione della vulnerabilità ai nitrati che interessa l'intera provincia di Ferrara, le modalità di spandimento e di stoccaggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Regolamento Regionale 28 ottobre 2011, n.1, con particolare riferimento al Titolo II capo I artt. 4 – 17. Il periodo di spandimento deve essere in accordo con quanto previsto all'art. 39 del suddetto regolamento.

4. In ottemperanza a quanto prescritto Dal Regolamento Regionale del 15 dicembre 2017 n.3 a carico delle aziende zootecniche è fatto obbligo di presentare una comunicazione indirizzata all'Agenzia regionale per la Prevenzione, l'ambiente e l'energia (ARPAE), dove sono ubicati l'azienda e i terreni, contenente informazioni relative alla produzione e all'utilizzazione agronomica degli affluenti.

TITOLO VIII – AMBIENTE, PAESAGGIO E TERRITORIO

Art. 8.1 – Pericolosità Idraulica

1. L'intero territorio del comune di Fiscaglia ricade nell'ambito di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po ed è soggetto alle disposizioni del [Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del fiume Po interessato dall'Area di inondazione per piena catastrofica \(Fascia C\)](#), e dal Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGR), nonché alle direttive emanate dall'Autorità di Bacino medesima. Le diverse fasce di pericolosità idraulica in cui è suddiviso il territorio comunale sono la P1 (Alluvioni rare di estrema intensità – bassa probabilità, con tempo di ritorno fino a 500 anni dall'evento), la P2 (Alluvioni poco frequenti – media probabilità, con tempo di ritorno tra 100 e 200 anni) e la P3 (Alluvioni frequenti – elevata probabilità, con tempo di ritorno tra 20 e 50 anni). La D.G.R. 1300 del 01/08/2016 riporta le prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del rischio di alluvioni con le disposizioni specifiche in ogni ambito di riferimento. Nel territorio comunale di Fiscaglia le pericolosità idrauliche derivano dal Reticolo Principale di Pianura RP e dal Reticolo Secondario di Pianura RSP.
2. I Corsi d'acqua principali: Po di Volano, Po di Volano – Risvolta di Tieni (classificata non navigabile), Canale Navigabile Migliarino-Porto Garibaldi e canali di bonifica rappresentano le superfici bagnate dei corsi d'acqua naturali e artificiali. Il Settore L'Agenda Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno – Ufficio Territoriale di Ferrara è competente, ai sensi del R.D. 523/1904 e della L.R. 13/2015, della gestione degli aspetti di sicurezza e polizia idraulica dei seguenti corsi d'acqua: [Po di Volano](#), [Po di Volano – Risvolta di Tieni](#), [Canale Navigabile](#), compresi i propri argini, pertinenze e relative opere idrauliche attribuibili ([Traversa di Fiscaglia](#), [sostegno e conca di Tieni sul Po di Volano](#), [Antico Sostegno di Tieni sul Po di Volano – Risvolta di Tieni](#)), ricadenti nel territorio interessato dal PUG, nonché competente sulla navigazione, ai sensi della R.D. 959/1913, della L.R. 13/2015 e della D.G.R. 639/2018. Gli argini – Opere Idrauliche di II Categoria e delle relative aree golenali, riferiti ai tratti di corsi d'acqua Po di Volano, sue risvolte e Canale Navigabile - di competenza [dell'Ufficio Territoriale di Ferrara dell'A.S.T.P.C. di questo Ufficio](#) in veste di Autorità Idraulica e della Navigazione, sono individuati nella Tav. VIN -1a – Tavola dei vincoli ambientali – [tutele idrauliche](#).
3. *Prescrizioni:* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 18 del PTCP e s. m. i. nonché alle norme vigenti in materia di sicurezza idraulica (R.D. 523/1904 e s. m. i), di Demanio dello Stato per le opere idrauliche (D.LGS. 112/1998, L.R. 7/2004 e s. m. i), di navigazione delle acque interne (R.D. 959/1913, D.P.R. 631/1949 e s. m. i.), di tutela ambientale (art. 115 D.LGS. 152/2006 e s. m. i).
4. ~~L'attuazione delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate e degradate, nonché tutti gli interventi soggetti ad accordo operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica, è condizionata al preventivo studio e valutazione, per accertare il livello di criticità idrogeologica, e all'acquisizione del parere specifico da parte della Protezione Civile Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno, Ufficio Territoriale di Ferrara, per valutare le soluzioni a tali criticità e determinare la fattibilità dell'intervento in funzione delle stesse.~~

Art. 8.2 – Fasce di rispetto fluviale e vincolo idraulico

1. L'attuazione delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate e degradate, nonché tutti gli interventi diretti, gli interventi soggetti a PdC convenzionati, ad accordo operativo o piano attuativo

di iniziativa pubblica e ogni attività insistente entro le fasce di rispetto/vincolo idraulico, compresa la realizzazione di opere ~~in alveo e~~ in area golenale, deve essere subordinata al preventivo studio e valutazione, per accertare il livello di criticità idraulica, e all'acquisizione del parere specifico da parte dell'Agenzia Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno, Ufficio Territoriale di Ferrara, per valutare le soluzioni a tali criticità e determinare la fattibilità dell'intervento in funzione delle stesse, prevedendo eventuali opere di mitigazione. ~~subordinata alla preventiva richiesta/nulla osta idraulico dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Distretto Reno, Ufficio Territoriale di Ferrara.~~

In riferimento alle aree soggette a vincolo idraulico e della navigazione afferenti ai corsi d'acqua Po di Volano, Risvolta di Tieni e Canale Navigabile, si applicano le disposizioni di cui al R.D. 25/7/1904 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie", n. 523, artt. 93, 95 e 96, 96, che definisce le fasce di rispetto di vincolo idraulico da misurare dal ciglio superiore di sponda del corso d'acqua e dall'unghia arginale -lato golena e lato campagna, e al R.D. 959/1913 "Testo unico delle disposizioni di legge sulla navigazione interna e sulla fluitazione", art. 52 che definisce, lungo i corsi d'acqua classificati navigabili, la fascia di rispetto di vincolo della navigazione da misurare dal ciglio superiore di sponda.

2. Gli argini – Opere Idrauliche di II Categoria e delle relative aree golenali, riferiti ai tratti di corsi d'acqua Po di Volano, sue risvolte e Canale Navigabile - di competenza dell'Ufficio Territoriale di Ferrara dell'A.S.T.P.C. ~~di questo Ufficio~~ in veste di Autorità Idraulica e della Navigazione, sono individuati nella Tav. VIN - 1a – Tavola dei vincoli ambientali – tutele idrauliche
3. Ogni intervento riguardante la composizione del FLUB - all'interno della via d'acqua, sugli argini o in loro prossimità – avrà carattere di temporaneità e necessiterà di adeguato approfondimento preliminare con l'autorità idraulica competente, attraverso valutazioni inerenti alla compatibilità degli usi insediabili con la pericolosità idraulica e con la vocazione preminente delle aree stesse, deputate al deflusso delle eventuali piene del corso d'acqua. A titolo meramente esemplificato, gli interventi relativi al FLUB possono essere costituiti da: piscine fluviali artificiali, ambiti ludici, scivoli, banchine temporanee, installazioni artistiche.

Art. 8.3 – Riduzione del rischio sismico: definizione e finalità

1. La riduzione del rischio sismico è un obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica. Sono elementi di riferimento per la riduzione del rischio sismico gli studi di Microzonazione Sismica (MS) e quelli per la valutazione della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE).
2. La MS è la suddivisione dettagliata del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e ai 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.
3. Gli studi di MS sono stati realizzati nei centri abitati del territorio comunale di Fiscaglia, ampliando la valutazione ad altre aree contermini, eventualmente suscettibili di trasformazione, sulla base di quanto risultava dalla precedente Pianificazione, in conformità e coerenza con quanto stabilito dagli indirizzi regionali in materia.

4. Gli studi di MS concorrono alla definizione delle scelte di Piano, rappresentando un riferimento necessario per la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale preventiva; forniscono indicazioni sui limiti e condizioni della pianificazione locale ai fini della riduzione del rischio sismico nell'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie.
5. L'analisi della CLE, eseguita per il comune di Fiscaglia, individua le 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; in particolare, valuta le condizioni di vulnerabilità delle strutture strategiche di protezione civile e la pericolosità geologica dei siti su cui sorgono.
6. Gli elaborati della CLE individuano perciò 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.

Art. 8.4 – Elaborati di riferimento per la riduzione del rischio sismico

1. Sono elaborati di riferimento per la riduzione del rischio sismico i risultati degli studi di microzonazione sismica del comune di Fiscaglia, redatti con l'allora vigente D.G.R. 2193/2015 e gli elaborati integrativi, redatti per il PUG, per adeguarlo ai requisiti minimi della D.G.R. 476/2021 e sua integrazione D.G.R. 564/2021, facenti parte tutti del Quadro Conoscitivo del PUG (QCD - 1.4 Elaborati geologici, idraulici e sismici), come di seguito identificati:
 - Relazione Illustrativa MS e relativi allegati;
 - Relazione Illustrativa CLE;e le seguenti cartografie:
 - “Carta delle indagini”;
 - “Carta geologico-tecnica” corredata da sezioni geologiche significative;
 - “Carta delle frequenze naturali dei terreni”
 - “Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica”.
 - “Carta della Vs”, ovvero carta della velocità di propagazione delle onde di taglio.
 - “Carta dei Fattori di Amplificazione” ai sensi della D.G.R. 2193/2015, che riportano il valore del fattore di amplificazione $FA_{PGA} = PGA/PGA_0$, Valore del fattore di amplificazione $FA_{SI} = SI/SI_0$, espressi nell'intervallo di periodo prefissati $FA_{0,1-0,5s}$, $FA_{0,5-1,0s}$ e $FA_{0,5-1,5s}$
2. Pur non essendo stati condotti gli studi di microzonazione sismica di II ~~III~~ livello di approfondimento nel comune di Fiscaglia, per il PUG sono stati prodotti alcuni elaborati pertinenti a questo livello, che sono invece previsti dalla DGR 476/2021 e sua integrazione D.G.R. 564/2021:
 - “Carta della distribuzione sul territorio dei valori di H_{SM} ” o Carta di Microzonazione sismica H_{SM} . ~~che rientra tra le carte dei Fattori di Amplificazione e~~ che rappresenta, nello specifico, lo scuotimento, in percentuale dell'accelerazione di gravità g , atteso per l'intervallo di periodi di vibrazione compreso tra 0,1 e 0,5 s, per un tempo di ritorno di 475 anni .
 - “Carta degli IPL” o Carta degli indici di potenziale di liquefazione che rappresenta un indice di rischio per l'instabilità derivata dalla liquefazione delle sabbie.
3. Costituiscono, inoltre, riferimento per l'applicazione delle presenti norme le seguenti cartografie:
 - – Carta d'insieme dell'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE);
 - – Carte di dettaglio dell'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE).

In tali elaborati sono identificati gli edifici strategici, le aree di emergenza (ricovero, ammassamento/attesa e ammassamento/ricovero), le infrastrutture viarie di connessione e di accessibilità al sistema insediativo urbano, nonché gli edifici e gli aggregati strutturali su di esse interferenti. I medesimi elementi sono riportati nelle Tavole dei Vincoli del presente piano.

- – Carte di confronto tra MS e analisi della CLE.

Art. 8.5 - Indicazioni e disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Microzonazione Sismica

1. Disposizioni generali:

- a. In relazione all'applicazione delle presenti norme, restano ferme tutte le disposizioni condizionanti la trasformazione d'uso dei suoli di cui al presente Piano, o definite da piani sovraordinati.
- b. Nelle "Carte di microzonazione sismica" sono rappresentati i fattori di amplificazione e lo scuotimento del moto sismico attesi per i periodi compresi tra 0,1s e 1,5s; ne consegue che, per la pianificazione di interventi che prevedano opere con periodo di vibrazione superiore a 1,5s, occorre elaborare specifiche cartografie basate su analisi di risposta sismica locale.
- c. Gli studi di microzonazione sismica sono stati realizzati considerando un tempo di ritorno di 475 anni. Per la programmazione di interventi che prevedono il calcolo dell'azione sismica per diversi periodi di ritorno occorre realizzare specifiche valutazioni secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018. Lo studio di microzonazione sismica costituisce, comunque, un utile riferimento per individuare le aree con particolari criticità che necessitano di specifici approfondimenti.

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

3. Indicazioni per la progettazione:

- a) Gli studi di MS di secondo livello forniscono informazioni utili per la programmazione di analisi e indagini a supporto della progettazione. In particolare, forniscono elementi conoscitivi importanti sul modello di sottosuolo (geologico, geotecnico e geofisico) e per la determinazione del bedrock sismico.
- b) In assenza di specifiche analisi di risposta sismica locale, gli esiti degli studi di MS forniscono comunque indicazioni sull'opportunità o meno di utilizzare l'approccio semplificato previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni per la definizione dell'azione sismica di progetto. Gli studi di MS hanno valore indicativo per i limiti legati alla possibilità di perimetrare zone pseudomogenee in prospettiva sismica, partendo da poche verticali di indagine. Gli approfondimenti conoscitivi sito specifici, dedicati strettamente al sito di intervento, prevalgono sulle previsioni di microzonazione sismica condotte su aree più estese, in fase di pianificazione.
- c) Per la regolarizzazione dello spettro di risposta sismica locale e la definizione dello spettro elastico di progetto, si raccomanda di fare riferimento alla procedura indicata nell'Appendice 1 dell'Allegato 1 all'Ordinanza n. 55 del 24 aprile 2018 del Commissario per la ricostruzione post sisma Italia centrale 2016 e s.m.i.
- d) Nelle porzioni di territorio in cui sono attesi fenomeni di instabilità sismoindotta, per il calcolo dell'azione di sismica, ai fini della progettazione, non si ritiene idoneo l'approccio

semplificato previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni e sono fortemente raccomandate specifiche analisi.

e) Per il calcolo dell'azione sismica per la progettazione di opere di classe d'uso 3 e 4, indicate nelle Norme Tecniche per le Costruzioni, sono sempre raccomandate analisi di risposta sismica locale.

f) Nelle aree in cui sono attesi fenomeni di instabilità sismoindotta sono richiesti specifici approfondimenti per la stima degli indici di pericolosità e dei fattori di sicurezza, dei cedimenti e degli spostamenti attesi. Nelle aree suscettibili di liquefazione l'esito delle verifiche si riterrà negativo se l'indice potenziale risulterà non superiore a 2 ($IL \leq 2$). In caso di indice potenziale superiore a 5 ($IL > 5$), per la realizzazione dei progetti sono raccomandati interventi di mitigazione del rischio di liquefazione.

g) Nelle aree non analizzate dagli studi di MS comunali ma individuate come potenzialmente instabili dal PTCP o PTAV devono essere verificate le condizioni di pericolosità e potenziale instabilità sismo indotta, come poi già previsto dalle NTC218. A questo proposito gli indirizzi regionali per la MS, approvati con DGR n. 476/2021 e sua integrazione D.G.R. n. 564/2021 specificano che "un'analisi più approfondita (terzo livello di approfondimento) è invece richiesta per la definizione di indici di rischio negli areali che presentano le caratteristiche elencate al paragrafo 2.1, lettera c), specificamente individuati dalla cartografia della pericolosità sismica locale predisposta dai piani di area vasta e recepita nel quadro conoscitivo dei piani urbanistici comunali (vedere Allegato A1 dei suddetti indirizzi regionali). Pertanto, si dovranno effettuare adeguate indagini geologiche che, se confermeranno le condizioni di pericolosità di cui al par. 2.1, lett. c) degli indirizzi regionali, comporteranno lo sviluppo del terzo livello. Al contrario, se le indagini dimostreranno l'assenza di tali condizioni di pericolosità non sarà necessario sviluppare il terzo livello di analisi; ogni altro eventuale approfondimento sarà rimandato alla fase di analisi per la progettazione secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni.

Art. 8.6 - Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza

1. Lo Studio delle Condizioni Limite per l'Emergenza contribuisce a garantire e migliorare l'accessibilità alle funzioni strategiche, e quindi l'efficienza del sistema di gestione dell'emergenza anche attraverso la pianificazione urbanistica; pertanto, gli strumenti attuativi devono attenersi all'applicazione delle seguenti disposizioni sulla riduzione del rischio.
2. Al fine di salvaguardare l'accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica, con riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, si dispone che:
 - a. gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non siano tali da rendere/realizzare fabbricati interferenti su edifici strategici sulle aree di emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso individuate nella Tavola dei Vincoli ;
 - b. sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione né ampliamenti verso il fronte stradale e/o prospettanti su questo, e gli interventi edilizi devono tendere alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.
3. Al fine di evitare nuove condizioni di interferenza, nelle nuove costruzioni, gli ampliamenti dell'esistente e le ricostruzioni, gli edifici di progetto devono essere mantenuti ad una distanza dagli elementi strategici, pari alla maggior altezza del fronte ad essi prospiciente incrementata di 3,50 m.

Art. 8.7 - Aree di danno degli impianti a rischio di incidente rilevante (RIR)

1. Si rileva che alla data di approvazione del PUG sul territorio comunale di Fiscaglia non sono presenti impianti a rischio di incidente rilevante né aree di danno esterna al perimetro degli impianti soggetti a rischio di incidente rilevante (RIR).
2. La compatibilità urbanistica di nuovi insediamenti ovvero delle modifiche ad insediamenti esistenti, che producano un'area di danno esterna allo stabilimento, deve essere condotta con riferimento alle categorie territoriali indicate nel documento RIR (All-VIN_RIR), parte del PUG, dedotte dal DM 09/05/2001 recante i "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
3. L'approvazione del progetto di nuovi insediamenti ovvero di modifiche ad insediamenti esistenti, che determini una modifica sostanziale, sotto il profilo del rischio, rispetto al quadro delineato nel documento RIR allegato al piano vigente, comporta l'aggiornamento dello stesso documento a carico del proponente. L'aggiornamento del documento RIR non costituisce variante urbanistica, salvo il caso di incompatibilità tra l'area di danno di progetto e la classificazione urbanistica delle aree ivi incluse;
4. La realizzazione di nuovi insediamenti o infrastrutture entro l'area di danno degli stabilimenti esistenti, resta subordinata alla verifica di compatibilità da parte del comitato tecnico regionale, da attivarsi a cura dal proponente.
5. L'eventuale realizzazione di nuovi insediamenti dovrà rispettare le indicazioni alla localizzazione contenute nell'elaborato cartografico del documento All-VIN_RIR-Allegato alla tavola dei vincoli.
6. In generale negli insediamenti RIR che potranno essere realizzati nel territorio comunale, saranno ammessi interventi di qualificazione edilizia, in coerenza con l'art. 4.2.
7. Ogni altro intervento, diverso dalla qualificazione edilizia, sarà assoggettato alle procedure speciali di cui alla normativa di settore, in particolare la L.R. 9/1999, il D.lgs. 334/99, il D.M. 21/01/2011., il D.D. 04/02/2011 e loro s. m. i., e recepiti nell'ambito di accordo operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e s. m. i. (in accordo con quanto previsto dall'Atto di Coordinamento tecnico, in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24 del 2017 - DGR 08/07/2024, N. 1577), con aggiornamento dell'elaborato tecnico RIR, allegato alle presenti norme.
8. Per l'individuazione delle aree precluse all'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante, di cui all'art. 34, comma 10, delle Nda del PTCP vigente, si fa riferimento all'Allegato alla Tavola dei Vincoli ALL-VIN-RIR.

Art. 8.8 - Maceri

1. I maceri sono individuati nella tavola VIN – 1 Tavola dei vincoli ambientali e nella Tavola QCD-1.1_Rete ecologica, ai sensi dell'art. 24, comma 5, delle norme del PTCP, e suddivisi in maceri di valenza:
 - 1) paesaggistica, se contemporaneamente elemento di testimonianza storica e sede di flora e fauna notevoli, ovvero ricomprese tra le specie protette dalla legislazione internazionale, nazionale e/o regionale vigente in materia;
 - 2) ambientale, nel caso sia stata rilevata unicamente una qualità riconosciuta di microhabitat locale;
 - 3) storico-documentale, nel caso che pur in assenza di valore ambientale il singolo macero costituisca parte di un sistema più complesso con altri maceri, con edifici tipici o con altri elementi distintivi della Unità di Paesaggio di riferimento;

~~in quanto presentano una o più delle seguenti caratteristiche:~~

- ~~a. — il singolo macero costituisce insieme ad altri due, un sistema di maceri (si considerano anche quelli individuati come stepping stones della RETL);~~
- ~~b. — il singolo macero è vicino a edifici/cortili storici. Il macero costituisce così un complesso di elementi distintivi dell'Unità di Paesaggio;~~
- ~~c. — il singolo macero è di grandi dimensioni e presenta elementi di vegetazione.~~

2. I maceri, i relitti vallivi e gli specchi d'acqua naturali devono di norma essere conservati nelle loro caratteristiche morfologiche e vegetazionali e per essi va favorito il reinserimento nel sistema ambientale e territoriale contiguo, tenendo anche conto del loro valore quali documenti storici del popolamento umano.

3. Nei maceri di cui al comma 1 sono ammesse esclusivamente interventi volti alla loro qualificazione ambientale a tutela e valorizzazione. Rientrano fra questi interventi:

- a. azioni di tutela orientate alla conservazione delle risorse e dell'ambiente naturale e dei relativi processi biocenotici; con esclusione di qualsiasi tipo di trasformazione (morfologica, infrastrutturale ed edilizia) dello stato dei luoghi e degli equilibri ambientali raggiunti;
- b. interventi volti alla riqualificazione o al recupero di condizioni ambientali e di naturalità alterate da processi di degrado;
- c. interventi volti al mantenimento o alla ricostituzione di valori ambientali e del paesaggio.

4. Per i maceri privi di valore o non più riconoscibili, possono essere attuati interventi di modifica, compreso il tombamento per gli usi ammessi nell'ambito rurale di riferimento. In ogni caso il tombamento potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di terreno dello stesso fondo agricolo o di fondi limitrofi e previa rimozione di rifiuti o materiali diversi dal terreno agricolo eventualmente accumulati nel macero (bonifica).

Art. 8.9 - Zona di protezione speciale (ZPS)

1. Il presente Piano identifica e perimetra l'area della Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT4060005 Garzaia dello zuccherificio di Codigoro e Po di Volano della Rete Natura 2000, ai sensi della L.R. 6/2005 e s. m. i., rientrante nei corridoi primari della Rete ecologica locale.

2. Nelle aree di cui al comma precedente devono essere rispettate le misure di conservazione appositamente definite da parte degli enti competenti e dovrà essere effettuata, per piani e progetti, lo Studio di Incidenza ai sensi della L.R. 04/2021 e s. m. i. ed ella D.G.R. 1191 del 30/07/2007 recante le modalità operative per la Valutazione d'Incidenza, nonché della D.G.R. n. 79 del 22/01/2019, di approvazione delle "Misure generali di conservazione, delle misure specifiche di conservazione e dei piani di gestione dei Siti Natura 2000, nonché della proposta di designazione delle ZSC e delle modifiche alle delibere n. 1191/07 e n. 667/09".

3. Nelle aree di cui al comma 1 è vietato qualsiasi intervento di impermeabilizzazione del suolo, fatta eccezione per le opere connesse al recupero e valorizzazione delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate e degradate. In caso di nuove piantumazioni, è vietata l'introduzione di qualsiasi specie vegetale alloctona.

Art. 8.10 - Viabilità storica urbana ed extraurbana

1. La Tavola dei vincoli individua la viabilità storica urbana ed extraurbana.

2. All'interno dei Centri Storici, la viabilità storica è costituita dalle strade, dagli slarghi e le piazze così come disciplinato all'art. 3.12 delle presenti norme. Le stesse disposizioni valgono altresì per i tracciati del territorio urbanizzato.

3. La viabilità storica extraurbana va tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze (fossi laterali, siepi, pilastrini, maestà, manufatti di attraversamento in muratura, ecc.). Gli interventi devono, pertanto, avere l'obiettivo di salvaguardarne l'andamento planimetrico ed altimetrico originario, con eventuali interventi di migliorie ai fini della sicurezza della circolazione, i quali dovranno essere previsti preferibilmente all'interno di un progetto complessivo per l'intero itinerario storico, accompagnate da valutazioni di impatto riferite ai valori storico-documentali del sito. Tali progetti dovranno essere preventivamente sottoposti al nulla-osta da parte dell'Amministrazione provinciale, ai sensi del comma 2 dell'art. 24 delle norme del PTCP.

Art. 8.11 - Viabilità panoramica

1. In coerenza con quanto previsto al comma 6 dell'art. 24 delle norme del PTCP, per i percorsi che costituiscono la viabilità panoramica, individuati dalla Tavola dei vincoli del PUG, è prevista una fascia di tutela di m 300 per ogni lato.

2. Nelle fasce di cui al precedente comma 1, esterne ai centri urbanizzati, è vietato:

- a. installare pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnaletiche relative alle attività produttive ed ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnaletiche aventi finalità turistiche locali;
- b. alterare e/o chiudere le canalizzazioni storiche.

3. Per ogni intervento di trasformazione fisica, che modifichi in maniera sostanziale i luoghi, dovrà essere verificato, attraverso foto-inserimenti facenti parte della documentazione allegata al progetto, che venga valorizzato e non compromesso lo scenario a quota di campagna e la visuale verso le vie d'acqua e i centri rivieraschi del Fiume Po.

Art. 8.12 - Dossi di valore storico-documentale e paesistico

1. Il PUG recepisce nella Tavola dei vincoli le aree caratterizzate dalla presenza dei dossi di valore storico – documentale e paesistico, già individuati e normati dal PTCP vigente per la Provincia di Ferrara.

2. I dossi di tale sistema costituiscono area prioritaria per gli interventi di mitigazione ambientale e per gli interventi di compensazione ambientale conseguenti a procedure di trasformazione fisica ricadenti nelle competenze di valutazione di impatto ambientale, ovvero per interventi indirizzati alla riqualificazione e valorizzazione del paesaggio agrario e alla ricostruzione del sistema stesso.

3. Nelle aree caratterizzate da dossi ricadenti nel territorio rurale sono ammessi gli interventi di cui al titolo IV delle presenti norme, fatto salvo quanto disciplinato agli artt. 19 e 20 del PTCP.

4. Gli interventi di qualificazione edilizia e gli interventi di NC nel territorio rurale, devono mirare alla salvaguardia degli aspetti morfologici dei dossi esistenti, in rilievo o alla stessa quota del piano di campagna. Sono vietate tutte quelle opere che comportino un'impermeabilizzazione del suolo eccedente il fabbisogno necessario alla realizzazione del progetto dell'avente titolo in zona rurale, e la modifica dell'andamento planoaltimetrico.

5. Per gli interventi di cui al comma 3 localizzati su aree con presenza di dossi di rilevanza storico testimoniale paesaggistica, ancora orograficamente rilevabili, è necessario attenersi a specifiche prescrizioni:

- è vietato alterare in modo significativo il dosso di rilevanza storico testimoniale paesaggistica e al contempo è necessario, in sede di progettazione, garantire, nel caso di attività produttive, la

tutela della qualità delle acque sotterranee attraverso presidi che impediscano l'inquinamento delle stesse;

- per gli interventi ricadenti nel centro urbanizzato, si dovranno adottare opportune soluzioni progettuali finalizzate a limitare la riduzione della permeabilità del dosso.

Art. 8.13 – Rete Ecologica

1. La Rete Ecologica **Locale** è descritta nel capitolo 11 della Relazione di Quadro Conoscitivo Diagnostico e cartograficamente nella Tavola QCD - 1.1 Rete ecologica e nella Tavola QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche ambientali.

2. Relativamente alla Rete Ecologica Territoriale Locale (RETL), il PUG recepisce le definizioni e gli obiettivi delle norme per la tutela paesistica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) specificandole a livello locale, in coerenza con quanto contenuto nella SQUEA.

3. Le componenti della Rete Ecologica Territoriale Locale (RETL) devono essere salvaguardate ed integrate con la valorizzazione delle infrastrutture verdi e blu. I privati possono contribuire alla realizzazione e alla valorizzazione della rete ecologica locale in quanto alcune azioni sono comprese nella lista delle esigenze della città pubblica contenute nella SQUEA (cap. 14). Tali azioni rientrano nei criteri di valutazione degli AO e dei PdCC (vedi cap. 9 della Valsat).

~~4. La Rete Ecologica Territoriale Locale (RETL) è formata da:~~

~~a. Nodi ecologici, suddivisi in “aree core” e “aree buffer (tamponi)”;~~

~~b. Stepping stones, costituiti da aree boscate, siepi e maceri;~~

~~c. Connessione ecologica, costituita da corridoi ecologici primari, secondari e locali.~~

~~4 5.~~ Nelle varie componenti della RETL sono sempre ammessi gli interventi di qualificazione edilizia. Ulteriori interventi, qualora ammissibili in forza della disciplina di cui ai precedenti titoli, dovranno essere accompagnati da interventi ambientali volti al miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat, alla promozione della fruizione per attività ricreative e allo sviluppo di attività economiche ecocompatibili, come definiti al successivo comma 6, attuando le azioni della SQUEA e le azioni contenute nel Capitolo 11 del QCD, in coerenza coi successivi articoli.

~~5.~~ In generale, all'interno dei nodi e dei corridoi della REP e della RETL, non sono previsti nuovi ambiti per nuovi insediamenti né ambiti specializzati per attività produttive. Nelle aree che ricadono all'interno del TU sono consentiti interventi di qualificazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica e Addensamento e Sostituzione Urbana, prevedendo, nella convenzione pubblico-privata interventi di mitigazione e compensazione volti alla realizzazione e/o valorizzazione del disegno della Rete Ecologica (Tav. QCD-1.1_Rete ecologica). Nelle aree fuori dal perimetro del TU, all'interno dei nodi e dei corridoi ecologici, possono essere previsti interventi volti all'educazione ambientale, alla valorizzazione ambientale e alla sicurezza del territorio e interventi a sostegno delle attività agricole, quindi interventi volti alla promozione di attività ispirate al principio di multifunzionalità quali (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: fattorie didattiche, corsi di avvicinamento alla filiera alimentare, laboratori di consumo consapevole, eco-feste, vendite dirette di prodotti. In caso di interventi comportanti impatti ambientali significativi, questi possono essere proposti attraverso AO e valutati sulla base di quanto previsto dalla Valsat (Cap. 8 e 9). Si definiscono a rilevante impatto ambientale o territoriale gli interventi ai sensi dell'art. 36, comma 2, della L.R. 24/2017 e s. m. i. e punto 3.1.1 dell'atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. 623/2019 e loro s. m. i

~~6. (P) All'interno dei nodi e dei corridoi della REP, fatto salvo il rispetto di eventuali ulteriori norme di tutela ambientale, i Piani Strutturali Comunali non possono prevedere nuovi ambiti per nuovi insediamenti né ambiti specializzati per attività produttive. 6. (I) All'interno dei nodi e dei corridoi della REP la pianificazione urbanistica comunale, oltre agli interventi di riqualificazione, di trasformazione e di completamento degli ambiti consolidati, può prevedere interventi volti alla educazione ambientale, alla valorizzazione ambientale ed alla sicurezza del territorio, oltre che interventi a sostegno delle attività agricole. In base alle direttive del PSC, il RUE disciplina gli usi ammessi nel rispetto delle esigenze delle attività agricole secondo il principio generale di non compromettere le finalità di cui al presente articolo, limitando inoltre l'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli~~

6.7. Ai fini di cui al precedente comma 5, le presenti norme individuano e definiscono le seguenti azioni per attuare il potenziamento dell'infrastruttura verde. In particolare, le trasformazioni edilizie e ambientali, attuate attraverso AO, dovranno contribuire a:

- Potenziare e riqualificare l'infrastruttura blu
Gli interventi ambientali ed edilizi, dovranno:
 - Rafforzare le dotazioni ecologiche dei corridoi principali e secondari con particolare riferimento agli elementi dei corsi d'acqua e fasce perifluviali e arginali del fiume Po e dei canali tutelati
 - Potenziare i livelli di continuità e gli elementi di naturalità delle aree boscate. Si attua con interventi naturalistici e forestali aumentando la biodiversità della flora legnosa, rinaturalizzazione degli argini con fasce arbustive;
- Valorizzare e potenziare le reti verdi urbane:
Gli interventi ambientali ed edilizi:
 - Implementare la rete ecologica nelle aree urbane che concorrono a mitigare gli impatti delle infrastrutture, attraverso il potenziamento degli elementi lineari (filari arborei), degli elementi singolari (singole alberature o giardini privati o pubblici di valenza storica, parchi pubblici, realizzazione di fasce a prato, e di varchi (tasselli verdi di continuità)), nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana, che realizzino relazioni fra la campagna periurbana e la città, incremento della permeabilità dei suoli.

7. Le trasformazioni fisiche-ambientali dovranno rispettare i seguenti criteri:

- gli interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici, con particolare riferimento ai giardini di edifici aventi caratteristiche di interesse storico-artistico-culturale e testimoniale, ma anche degli edifici produttivi delle aziende agricole, non devono comportare significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali; gli adeguamenti e/o sostituzioni di pavimentazioni devono essere coerenti con i caratteri naturali del paesaggio rurale e permettere una buona permeabilità;
- sono vietati rilevati che alterano la morfologia del terreno;
- devono essere utilizzati materiali per le recinzioni di partizione di lotti o corti in armonia con i caratteri del paesaggio rurale

Art. 8.14 – Dotazioni ecologiche ambientali

1. Si definiscono dotazioni ecologiche ed ambientali quelle individuate ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 24/17, e sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono a contrastare i cambiamenti climatici, a ridurre le emissioni di CO₂ e aumentare le fonti di assorbimento,

ad elevare il grado di sicurezza idraulica degli insediamenti, mitigare i fenomeni inerenti le isole di calore e ridurre gli impatti sanitari dovuti agli stress termici, nonché a migliorare la gestione quali-quantitativa del ciclo delle acque e a garantire servizi ecosistemici di approvvigionamento e culturali nell'ambito urbano e in relazione con il territorio (QCD - 1.3: Analisi dei servizi ecosistemici e SQUEA – ALL_3 Strategie per i servizi ecosistemici).

2. Esse sono volte a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mediante:

- a) la riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale; al
- b) risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
- c) la gestione integrata del ciclo idrico;
- d) la riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- e) il mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- f) la mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
- g) la raccolta differenziata dei rifiuti;
- h) la riduzione dei rischi sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale;
- i) l'integrazione della rete ecologica locale.

3. I luoghi e gli ambiti prioritari ove dare attuazione alle strategie del PUG di potenziamento e qualificazione delle dotazioni ecologiche, sono rappresentati nella TAVola QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche ambientali.

4. All'interno del territorio urbanizzato, gli interventi di trasformazione che interessano i seguenti ambiti (o ad esso contiguo)

- a) Corridoi ecologici (principale e secondario) della RETL – lungo i quali promuovere il potenziamento dei livelli di continuità e qualità degli elementi a più elevata naturalità;
- b) Nodo ecologico di progetto
- c) Aree boscate (pubbliche/private) – aree dove incentivare l'adozione di sistemi di gestione secondo i principi della gestione forestale sostenibile, aumentando la diversità della flora legnosa e privilegiando le specie autoctone in coerenza con la vegetazione naturale potenziale locale;
- d) Aree permeabili interne al TU
- e) Aree comprese nella Rete Natura 2000
- f) Corpi idrici significativi

devono rispondere ai seguenti criteri progettuali:

- gli interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici (giardini, corti ecc.) non devono comportare significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali dei singoli lotti o isolati. Gli interventi su tali spazi, quali adeguamento o sostituzione di pavimentazioni, realizzazione di camminamenti, sistemazioni a verde ed opere consimili, devono essere coerenti con i caratteri morfotipologici di ciascun centro/nucleo, con particolare attenzione a caratteri e forme (naturali, artificiali) coerenti con gli aspetti di inserimento paesaggistico dell'ambito in cui ricade;
- non devono incidere sulla morfologia piana del terreno (quali ad esempio rilevati morfologici per piani interrati);
- deve essere previsto l'utilizzo di opportune soluzioni atte a migliorare le condizioni di sicurezza idraulica e idrologica, (es. utilizzo di pavimentazioni drenanti, verifica deasilng, ecc.);
- sia negli spazi pubblici (parcheggi-verdi, piazze attrezzate, isole spartitraffico, sedi stradali, ecc.) che in quelli privati (parcheggi pertinenziali) deve essere prevista la realizzazione della tipologia di parcheggio rain garden, ovvero dotate di aree verdi in grado di raccogliere le acque piovane.

6. All'interno del territorio rurale, le attività e gli interventi di trasformazione assoggettati a PRA, delle presenti norme, che interessano un ambito identificato come dotazione ecologica, di cui al precedente comma 3, (o adesso contiguo) devono prevedere le seguenti misure:

- verifica della presenza o monitoraggio dello stato di conservazione di habitat e habitat di specie con particolare riferimento alle aree boscate, alle aree umide, al corso dei canali;
- manutenzione degli alvei e il potenziamento dei nuclei e aree di vegetazione residue lungo le linee d'acqua del sistema dei canali di bonifica in particolare lungo i tratti della rete ciclopedonale di fruizione del territorio;
- conservazione ed il miglioramento dei livelli di biodiversità degli ecosistemi forestali esistenti;
- potenziamento di aree a destinazione naturalistico – forestale, privilegiando le specie autoctone in coerenza con la vegetazione naturale potenziale locale;
- potenziamento di aree agricole attraverso tipi di agricoltura che, per le loro caratteristiche, comportano effetti ambientali positivi (alti livelli di biodiversità e presenza di habitat e specie di valore ecologico), associati a funzioni ricreative e sociali;
- potenziamento del sistema delle siepi e dei piccoli lembi di vegetazione naturale residuale, nuclei di vegetazione arborea e arbustiva, piccole formazioni naturali o seminaturali presenti nel territorio agricolo.

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. **Attività ricettive alberghiere**
- b2. **Attività ricettive extra-alberghiere**
- b3. **Campeggi/aree sosta camper e villaggi turistici**
- b4. **Residenze turistico-alberghiere**

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**
- c6. **Artigianato dei servizi ai veicoli.**
- c7. **Attività estrattive.**
- c8. **Attività zootecniche industriali**

D) FUNZIONI DIREZIONALI

- d1. **Attività direzionali specializzate.**
- d2. **Attività direzionali diffuse.**
- d3. **Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo**
- d4. **Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto**
- d5. **Attività di parcheggio.**

E) FUNZIONI COMMERCIALI

- e1. **Esercizi commerciali di vicinato.**
- e2. **Medio-piccole strutture di vendita.**
- e3. **Medio-grandi strutture di vendita.**
- e4. **Grandi strutture di vendita.**
- e5. **Attività commerciali all'ingrosso.**
- e6. **Distribuzione carburanti**
- e7. **Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.**
- e8. **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

F) FUNZIONI RURALI

- f1. **Attrezzature per l'agricoltura**
- f2. **Allevamenti produttivi agricoli**
- f3. **Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione**

- f4 **Coltivazione in serre fisse**
- f5 **Allevamenti di animali d'affezione.**
- f6 **Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole**
- f7 **Alloggi e strutture per l'agriturismo**
- f8 **Servizi di giardinaggio**
- f9 **Impianti aziendali di produzione di energia**
- f10 **Dormitori temporanei dei lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico,**
- f11 **Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze.**

G) FUNZIONI COLLETTIVE, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- g1 **Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base**
- g2 **Attività di interesse collettivo di tipo religioso.**
- g3 **Parcheggi pubblici in sede propria.**
- g4 **Aree a verde, a parco e per l'esercizio sportivo**
- g5 **Attività di istruzione superiore**
- g6 **Attività sanitarie ed assistenziali**
- g7 **Mobilità.**
- g8 **Reti tecnologiche e relativi impianti.**
- g9 **Impianti per l'ambiente.**
- g10 **Servizi della pubblica amministrazione**
- g11 **Cimiteri**
- g12 **Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti.**
- g13 **Opere ambientali**
- g14 **Attrezzature per la Difesa Nazionale.**
- g15 **Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili, ovvero aree attrezzate per nomadi.**
- g16 **Opere per la tutela idrogeologica**