# PIANO URBANISTICO GENERALE

**COMUNE DI ROTTOFRENO**
**PROVINCIA DI PIACENZA**

committente
*Amministrazione Comunale di Rottofreno*


sindaco e assessore all'urbanistica
*dott. arch. Paola Galvani*

responsabile settore urbanistica
*geom. Enrica Sogni*

progettista
*dott. arch. Filippo Albonetti*
collaboratori
*dott. arch. Laura Gazzola*
*dott. pian. Andrea Anselmi*
*dott. arch. Matteo Tagliaferri*

analisi geologiche, sistema naturale e Valsat
*dott. geol. Filippo Lusignani*
collaboratori
*dott. arch. Giorgia Spallazzi*
*geom. Andrea Leccacorvi*






Assunto con
D.G.C. n° 108 del 05/08/2021

Adottato con
D.C.C. n°..... del .....

Approvato con
D.C.C. n°..... del .....


## PIANO URBANISTICO GENERALE

Assunzione: Luglio 2021
Rev. 01 - Ottobre 2022
Rev. 02 -

**ottobre 2022**

## DISCIPLINA

**D**

COMUNE DI ROTTOFRENO

# PIANO URBANISTICO GENERALE

**DISCIPLINA**

INDICE

**TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI ..... 4**
art 1. Natura ed oggetto del piano..... 4
art 2. Elaborati costitutivi del PUG..... 4
art 3. Generalità ..... 5
art 4. Rapporto con il Regolamento Edilizio..... 6
art 5. Monitoraggio del piano..... 7
**TITOLO 2 – INDIRIZZI E DISCIPLINA DELLE INVARIANTI DI PIANO ..... 7**
art 6. Infrastrutture per la mobilità: assunzione delle determinazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata e previsioni progettuali del PUG ..... 7
art 7. Percorsi escursionistici, tematici e assi ciclopedonali ..... 8
art 8. Salvaguardia varchi e visuali sul paesaggio..... 9
art 9. Ambiti di rigenerazione urbana..... 9
art 10. Polo funzionale ad alta concentrazione di servizi..... 10
*NUOVE URBANIZZAZIONI ..... 11*
art 11. Direttrici per lo sviluppo urbano – dotazione alloggi ERS..... 11
art 12. Direttrici per lo sviluppo dei tessuti produttivi ..... 12
*RETE ECOLOGICA LOCALE ..... 12*
art 13. Rete ecologica locale..... 12
**TITOLO 3 – DISCIPLINA DEI TESSUTI STORICI E DEL TERRITORIO URBANIZZATO ..... 17**
CAPO 1. – TUTELA CENTRI STORICI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE..... 17
art 14. Disciplina particolareggiata tessuti storici ed edifici di interesse storico architettonico, culturali e testimoniali ..... 17
art 15. Destinazioni d'uso nei tessuti storici e per gli edifici di interesse storico-architettonico - aspetti commerciali..... 25
CAPO 2. – ASSETTO TERRITORIO URBANIZZATO..... 26
*TESSUTI EDILIZI NEL TERRITORIO URBANIZZATO ..... 26*
art 16. Territorio urbanizzato – parti di città omogenee e tipologia di trasformazioni ammesse – usi ammessi..... 26

art 17. Tessuti di primo impianto ..... 28
art 18. Tessuti di addizione ..... 30
art 19. Tessuti pianificati, recenti, in corso di attuazione e lotti di completamento 32
art 20. Ambiti urbani da riqualificare ..... 33
art 21. Tessuti che hanno perso riconoscibilità della struttura storica-insediativa originaria 35
art 22. Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali consolidati, in territorio rurale e in corso di attuazione ..... 35
art 23. Ambiti di PSC in corso di attuazione mediante accordi operativi..... 37
art 24. Aree lavorazioni inerti in dismissione ..... 37
*ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO ..... 38*
art 25. Dotazioni territoriali – attrezzature e spazi collettivi..... 38
art 26. Dotazioni ecologiche-ambientali – aree di rinaturazione spontanea ..... 40
CAPO 3. – TIPOLOGIA TRASFORMAZIONI ..... 41
art 27. Interventi di qualificazione edilizia ..... 41
art 28. Interventi di ristrutturazione urbanistica..... 42
art 29. Casistica usi del territorio - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr)..... 43
**TITOLO 4 – DISCIPLINA TERRITORIO RURALE..... 46**
art 30. Identificazione, obiettivi e usi nel territorio rurale..... 46
art 31. Ambiti agricoli periurbani ..... 48
art 32. Interventi edilizi per funzioni connesse alle attività agricole ..... 49
art 33. Interventi edilizi non connessi all'attività agricola ..... 50
**TITOLO 5 - VINCOLI E TUTELE..... 52**
art 34. Infrastrutture per la viabilità e relative fasce di rispetto ..... 52
art 35. Infrastrutture ferroviarie e relativa fascia di rispetto ..... 54
art 36. Rispetto cimiteriale..... 54
art 37. Fasce di tutela del reticolo idraulico ..... 54
art 38. Pozzi prelievo acquedotto pubblico e relativa fascia di rispetto ..... 55
art 39. Depuratori e relativa fascia di rispetto..... 55
art 40. Rete Gas e relative fasce di rispetto..... 56
art 41. Oleodotto e relativa fascia di rispetto..... 57
art 42. Impianti emittenza radiotelevisiva ..... 57
art 43. Rete elettrica ..... 58
art 44. Aree non idonee per la gestione dei rifiuti..... 59
art 45. Zone di protezione dall'inquinamento luminoso ..... 59
art 46. Siti Rete Natura 2000 ..... 59

art 47. Parco regionale fluviale del trebbia ..... 60
art 48. Elementi vegetazionali (Aree boscate e formazioni lineari) ..... 60
art 49. Corpi idrici superficiali - Fasce fluviali ..... 61
art 50. Zone di tutela dei corpi superficiali e sotterranei ..... 61
art 51. Biotopi umidi ..... 61
art 52. Progetti di tutela, recupero e valorizzazione – aree di progetto ..... 62
art 53. Unità di Paesaggio ..... 62
art 54. Elementi localizzati della struttura centuriata ..... 62
art 54 bis Insediamenti storici urbani e strutture insediative storiche non urbane. 63
art 55. Viabilità storica ..... 63
art 56. Beni architettonici sottoposti alle disposizioni di tutela del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.lgs. 2004 n. 42 – Parte seconda ..... 63
art 57. Beni archeologici ..... 64
art 58. Zone ed elementi di interesse storico, architettonico e testimoniale art. 25 PTCP 64
art 59. Zone ed elementi di interesse archeologico e relative aree di tutela ..... 65
art 60. Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi della parte III del D.lgs. 42/04 - corsi d'acqua pubblici e relative sponde ..... 65
art 61. Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi della parte III del D.lgs. 42/04 - parco fluviale del Trebbia ..... 66
art 62. Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi della parte III del D.lgs. 42/04 - aree coperte da boschi ..... 66
art 63. Rischio sismico ..... 67
art 64. fasce fluviali ..... 68
art 65. Dissesti attivi e potenziali ..... 68
art 66. Corsi d'acqua - scenari pericolosità idraulica PGRA ..... 69
art 67. Zone vulnerabili ai nitrati ..... 69
art 68. Aree critiche ..... 69
art 69. Zone di protezione acque sotterranee e superficiali – Aree di ricarica ... 70
Appendice ..... 71
**Allegato: - Schede norma ambiti urbani di riqualificazione ..... 74**

# TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

## art 1. Natura ed oggetto del piano

1. Il Piano è lo strumento di pianificazione generale che sulla base e in coerenza con le risultanze delle analisi di Profilo e conoscenze e della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), delinea per l'intero territorio comunale, a tempo indeterminato, gli obiettivi e le strategie per dare attuazione ai principi indicati dalla LR 24/2017.

2. Il Piano è redatto secondo le disposizioni della LR 24/2017 in conformità con i vigenti strumenti di pianificazione comunali, e regionali.

3. La Tavola dei vincoli raccoglie e restituisce le prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali che gravano sul territorio, ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della LR 24/2017.

4. Oltre a quanto sopra specificato, il Piano ha effetti conformativi del territorio limitatamente agli interventi di riuso e rigenerazione urbana attuabili tramite intervento diretto secondo la presente Disciplina.

## art 2. Elaborati costitutivi del PUG

1. Il Piano Urbanistico Generale è composto dai seguenti elaborati :

SQUEA_STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICA AMBIENTALE

- STR – Relazione strategia
- TAV S1 – Struttura del territorio (scala 1:5.000)
- TAV S2 – Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale (scala 1:10.000)

ASSETTO TERRITORIO E DISCIPLINA

- R - Relazione generale illustrativa
- D - Disciplina
- Tav. PUG 01 – Assetto del territorio - invarianti strutturali – scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano (scala 1:10.000)
- Tav. PUG 02 – Assetto città consolidata (scala 1:5.000)
- Tav. PUG 03 – Disciplina particolareggiata tessuti storici ed edifici di interesse storico - architettonico , culturale e testimoniale (scala 1:2.000)
- Tav. PUG 04 – Rete ecologica locale (scala 1:10.000)

TAVOLE E SCHEDA DEI VINCOLI

- TAV VIN 1/4 - Rispetti
- TAV VIN 2/4 – Tutele paesaggistico ambientali

- TAV VIN 3/4 – Tutele storiche e vincoli paesaggistici
- TAV VIN 4/4 – Rischi naturali industriali e sicurezza
- SV – Scheda dei Vincoli

VALSAT

- VALSAT - relazione
- SNT - Sintesi in linguaggio non tecnico
- S1 – all. 1 – Studio Incidenza

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

- PUG QC R – Quadro Conoscitivo Diagnostico – Relazione illustrativa generale
- PUG QC all. 1 – Approfondimenti del Quadro Conoscitivo Diagnostico
- PUG QC all. 2 – Analisi dei quartieri e dei tessuti omogenei
- PUG QC all. 3 – Raccolta dati e localizzazione distribuzione commerciale comunale a cura dell' Ufficio Tecnico comunale
- PUG QC – Individuazione servizi ecosistemici

- TAV_PUG QC 01 – Sistema Accessibilità (scala 1:10.000)
- TAV_PUG QC 02 – Sistema dei Servizi (scala 1:10.000)
- TAV_PUG QC 03 – Sistema dei Servizi e dell' Abitare (scala 1:5.000)
- TAV_PUG QC 04 – Sistema del Paesaggio (scala 1:10.000)
- TAV_PUG QC 05 – Impronta antropica (scala 1:10.000)
- TAV_PUG QC 06 – Rete fognaria Territorio Urbanizzato (scala 1:5.000)
- TAV_PUG QC 07 – Sicurezza e Resilienza (scala 1:5.000)
- TAV_PUG QC 08 – Servizi Ecosistemici (scala 1:5.000 - 1:20.000)
- TAV_PUG QC 09 – Scenari di pericolosità nelle aree allagabili (PGRA - reticolo principale) (scala 1:15.000)
- TAV_PUG QC 10 – Scenari di pericolosità nelle aree allagabili (PGRA - reticolo secondario di pianura ) (scala 1:15.000)
- TAV_PUG QC 11 – Scenari di pericolosità nelle aree allagabili (PGRA - reticolo secondario collinare e montano) (scala 1:15.000)
- TAV_PUG QC 12 – Mappa rischio PGRA (reticolo principale) (scala 1:15.000)
- TAV_PUG QC 13 – Mappa rischio PGRA (reticolo secondario) (scala 1:15.000)

## art 3. Generalità

*1. <u>Valore delle rappresentazioni cartografiche</u>*

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

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

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

*2. Varianti al Piano*

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

stipula di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 come specificato dall'art. 60 della LR 24/2017;

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

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

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

*3. Aggiornamento tavola dei vincoli*

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

## art 4. Rapporto con il Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento edilizio, redatto ai sensi del DPR 380/2001, della LR 15/2013 e DGR 922/2017 contiene la disciplina definitoria e prescrittiva sui materiali urbani e su modalità intervento su patrimonio edilizio. In esso possono convergere i Regolamenti Comunali di settore (es piano del verde, piano decoro e arredo urbano , ecc.) che ne costituiscono allegati.

2. La Disciplina del Piano rimanda al Regolamento Edilizio per la definizione dei livelli prestazionali richiesti per la sostenibilità degli interventi e per modalità operative e di tutela del decoro e della qualità edilizia ed urbana. Tale rimando permette di adeguare gli strumenti urbanistici più agilmente rispetto agli avanzamenti tecnologici, gli studi e le ricerche di settore, l'emanazione di direttive.

### art 5. Monitoraggio del piano

1. Al fine di garantire il controllo dell'adeguatezza delle azioni previste dalla pianificazione urbanistica comunale e la congruenza con le caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale, l'Amministrazione Comunale effettua, in relazione all'attuazione delle previsioni, il monitoraggio del PUG e il controllo degli effetti ambientali, sociali ed economici indotti.

2. Il monitoraggio del PUG deve essere effettuato periodicamente e costituisce un sostantivo orientamento al fine della determinazione degli interventi da inserire e prevedere negli AO, sia per quanto riguarda le azioni di trasformazione, sia per quanto riguarda le azioni di mitigazione degli impatti e di miglioramento delle caratteristiche ambientali del territorio comunale.

3. Il monitoraggio deve essere effettuato secondo gli indicatori, le componenti ambientali e la tempistica indicati nella VALSAT.

4. Il report dell'attività di monitoraggio, deve esplicitare la congruità dell'attuazione del piano, evidenziare l'eventuale insorgenza di elementi non previsti e indicare le eventuali necessità di intervenire con opportune misure ed azioni correttive.

## TITOLO 2 – INDIRIZZI E DISCIPLINA DELLE INVARIANTI DI PIANO

### art 6. Infrastrutture per la mobilità: assunzione delle determinazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata e previsioni progettuali del PUG

*Individuazione cartografica*

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

*Obiettivi di pianificazione*

2. Il PUG, in coerenza al PSC previgente, recepisce e assume dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare il PRIT e il PTCP, la previsione del collegamento della tangenziale di Piacenza con l'autostrada A21 (viabilità provinciale – interventi extraurbani su nuova sede e nuovo casello autostradale).

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

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

*Valore delle indicazioni grafiche del PUG*

4. Pur essendo già stato oggetto di valutazioni sulla fattibilità di carattere preliminare e di valutazioni specifiche in ambito del previgente PSC, l'individuazione grafica del tracciato delle nuove infrastrutture deve essere considerata ideogrammatica con valore di indirizzo per i successivi strumenti attuativi. Per evitare la compromissione dei tracciati vengono comunque indicate specifiche fasce di ambientazione nella sezione "vincoli".

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

## art 7. Percorsi escursionistici, tematici e assi ciclopedonali

*Individuazione cartografica*

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

2. Al fine di potenziare il sistema escursionistico e la viabilità ciclopedonale il PUG:
   - recepisce i tracciati della pianificazione sovraordinata della rete escursionistica;
     - pista Po
     - via Francigena
     - sentiero del Tidone
   - individua tratti di piste ciclopedonali esistenti e di nuova realizzazione finalizzate al potenziamento e ricucitura delle infrastrutture esistenti
     - percorsi ciclopedonali esistenti
     - assi ciclopedonali di progetto e nuovi percorsi ciclabili e pedonali locali

*obiettivi di pianificazione*

3. Il sistema degli itinerari costituisce il riferimento territoriale per lo svolgimento di una pluralità di ruoli quali:
   - integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione;
   - struttura fondamentale di riferimento per la creazione di itinerari di fruizione e di pacchetti strutturati di offerta turistica;
   - struttura portante della rete ecologica;

- catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per il turismo e il tempo libero.

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

*Modalità di valorizzazione/tutela*

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

## art 8. Salvaguardia varchi e visuali sul paesaggio

*Individuazione cartografica*

1. Il PUG individua nella Tav. PUG 01 le aree oggetto di tutela per la salvaguardia dei varchi e delle visuali sul paesaggio.

*obiettivi di pianificazione*

2. Obiettivo della pianificazione è la salvaguardia delle aree libere per evitare che l'edificazione lungo l'asse della via Emilia costituisca elemento di continuità tra abitati e insediamenti produttivi

*modalità di tutela*

3. Nelle aree di cui al comma 1 devono essere evitati tutti gli interventi che possono limitare o alterare la percezione e le visuali sul paesaggio, ovvero devono essere evitate nuove previsioni insediative se non strettamente necessarie per:

– ampliamento di attività produttive esistenti che non dispongano di differenti soluzioni localizzative

- necessità di potenziamento di aziende agricole nel caso sia dimostrata l'impossibilità di localizzazioni alternative.

## art 9. Ambiti di rigenerazione urbana

*Individuazione e descrizione*

1. Il PUG individua in modo ideogrammatico gli interventi di rigenerazione urbana alla tav PUG 01.

*Obiettivi della pianificazione*

2. In tali aree il PUG, ai sensi dell'art 7 comma 4 lettera c) persegue gli obiettivi di rigenerazione urbana, ovvero processi di riqualificazione anche incrementali, che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, prevedono una loro significativa trasformazione come meglio definiti nella SQUEA.

*modalità di attuazione*

3. Gli ambiti i rigenerazione urbana si attuano mediante accordo operativo che dovrà perseguire gli obiettivi esplicitati nella SQUEA.

Per alcuni ambiti di rigenerazione, solo qualora non fossero raggiunte condizioni soddisfacenti per gli accordi operativi di rigenerazione urbana, potranno essere comunque realizzati interventi di riqualificazione urbanistica e, in particolare, tale possibilità è ammessa per gli ambiti interni al TU che, alla tav PUG 02 sono individuati come “ambiti urbani da riqualificare”.

4. Sul patrimonio edilizio esistente, nelle more dell’attuazione di accordi operativi o degli interventi di ristrutturazione urbanistica, possono essere eseguiti interventi di qualificazione edilizia comprendenti MO, MS, RE senza modifica della sagoma e del volume edilizio dei fabbricati esistenti o con ampliamento derivanti da trasferimenti di potenzialità edificatorie recuperate dalla demolizione di edifici incongrui all’interno del singolo comparto edilizio.

## art 10. Polo funzionale ad alta concentrazione di servizi

*Individuazione cartografica*

1. Il PUG individua nella Tav. PUG 01 e PUG 02 il polo funzionale ad alta concentrazione di servizi-

*Definizioni e obiettivi*

2. Trattasi di un’area pubblica situata in San Nicolò loc. Lampugnana, ad elevata specializzazione funzionale e con alta affluenza di persone nella quale sono concentrati, per dimensione spaziale e morfologica, servizi pubblici di elevata qualità, esistenti (Scuola Primaria, Centro socio-riabilitativo) e in corso di attuazione (palazzetto sport e piscina) con possibilità di ulteriori ampliamenti mediante Accordi Operativi, per realizzazione di spazi e servizi di fruizione pubblica.

Obiettivo dell’ambito è il potenziamento delle dotazioni territoriali e delle aree di fruizione pubblica ; in considerazione della forte attrattività delle strutture esistenti e in progetto, e del significativo utilizzo di energia elettrica solo parzialmente sopperito con impianti ad energia rinnovabile, le nuove funzioni dovranno prevedere alta permeabilità dei suoli e possibilità di sfruttamento delle FER.

*Modalità di attuazione*

3. Per le aree libere facenti parte del Polo Funzionale, fermo restando la possibilità di procedere con tradizionali affidamenti di opere pubbliche o con specifiche procedure in relazione alla tipologia di intervento, si individua anche la possibilità di ricorrere a verifiche preliminari di interesse, previa raccolta di idee e proposte progettuali da valorizzare. A tale riguardo l’attuazione degli interventi di cui alle manifestazioni di interesse potrebbe avvenire anche tramite l’eventuale cessione di fruibilità della stessa tramite idonei titoli giuridici. Quanto sopra potrà concretizzarsi attraverso Avviso pubblico finalizzato alla presentazione di manifestazione d’interesse da valutare ad insindacabile giudizio da parte della Giunta Comunale che si potrà avvalere del parere tecnico degli uffici comunali competenti per materia.

**NUOVE URBANIZZAZIONI**

## art 11. Direttrici per lo sviluppo urbano – dotazione alloggi ERS

*Individuazione ed elementi di identificazione*

1. Il PUG individua in modo ideogrammatico nella Tav. PUG 01 e PUG 02 le direttrici maggiormente vocate per la trasformazione finalizzata al potenziamento di dotazioni territoriali, servizi e edilizia ERS. Le trasformazioni di cui sopra, con le medesime finalità, potranno essere previste in subordine anche in altre aree adiacenti al territorio urbanizzato, qualora motivate dal perseguimento di interventi ad alta valenza sulla qualità dello spazio pubblico e capaci di influire in modo significativo e virtuoso sul miglioramento di parti di città esistente.

*obiettivi di pianificazione*

2. In tali aree possono essere previste ricuciture urbane atte a migliorare il rapporto tra edificato e territorio rurale, nonché potenziare l'offerta di dotazioni territoriali, di alloggi ERS, nonché favorire la desigillazione di quartieri esistenti (Rivatrebbia) mediante il trasferimento di potenzialità edificatorie, anche con utilizzo del 3% quale quota ammissibile del consumo di suolo ai sensi dell'art. 6 della LR 24/17.

3. Nelle aree vocate alla possibile trasformazione sono perseguiti i seguenti obiettivi:
   - Potenziamento offerta alloggi ERS o dotazioni in genere;
   - sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi caratterizzati da alta qualità ambientale, anche al fine del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
   - graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
   - la realizzazione di aree ecologicamente attrezzate nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive di carattere sovracomunale;
   - potenziamento servizi ecosistemici.

*modalità attuazione*

4. Le trasformazioni potranno essere definite mediante Accordo Operativo rispondente agli obiettivi individuati dalla Strategia (SQUEA).

5. In tale aree è possibile collocare capacità edificatorie derivanti da demolizione fabbricati rurali incongrui o capacità edificatorie provenienti dalla cessione di aree n quartieri carenti di servizi con incentivi di cui alla specifica disciplina dei tessuti urbani.

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

7. I progetti di trasformazione di nuove aree devono prevedere l'invarianza idraulica attraverso opere di laminazione per il rispetto dei coefficienti previsti da PAI.

In prima approssimazione:

- può essere assunto il coefficiente udometrico (u) non superiore a 5 l/sec/ettaro

- il volume di invaso o altro sistema di laminazione per l'accumulo delle acque meteoriche in eccesso, dovrà essere calcolato con un tempo di ritorno di pioggia (Tr) di almeno 50 anni.

*Disposizioni per garantire soddisfacimento alloggi ERS*

8. Al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione Comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli, il PUG determina la possibilità della trasformazione dei suoli lungo le direttrici di sviluppo al fine di ampliare l'offerta di alloggi ERS.

9. La previsione degli alloggi ERS dovrà essere coerente con quanto disposto dalla DGR 110 del 28/01/21 e, in particolare con quanto contenuto all'art 22.

La disposizione di alloggi ERS può anche avvenire attraverso la perequazione, prevedendo, cioè, l'utilizzo di alloggi esistenti con lo scopo di utilizzare il patrimonio edilizio inutilizzato e di disporre immediatamente di alloggi a costi inferiori rispetto al nuovo.

## art 12. Direttrici per lo sviluppo dei tessuti produttivi

*Individuazione ed elementi di identificazione*

1. Il PUG individua in modo ideogrammatico nella Tav. PUG01 e PUG02 le direttrici maggiormente vocate per lo sviluppo dei tessuti produttivi.

*obiettivi di pianificazione*

2. Lungo le direttrici individuate dal PUG può essere previsto prioritariamente il potenziamento dei tessuti produttivi per le funzioni individuate dalla LR 24/17, con particolare riferimento all'art 6 comma 5.

*modalità attuazione*

3. Le trasformazioni potranno essere definite mediante Accordo Operativo rispondente agli obiettivi individuati dalla Strategia (SQUEA).

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

**RETE ECOLOGICA LOCALE**

## art 13. Rete ecologica locale

*Individuazione cartografica – oggetto e finalità della tutela*

1. Il PUG recepisce interamente dal PSC 2017 previgente l'individuazione e la disciplina inerente alla rete ecologica locale in quanto risultanti da approfondimenti e finalità ancora attuali.

2. La rete ecologica locale, prevista Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP2007, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.69 del 2 luglio 2010 (art.67), rappresenta uno strumento di governo del territorio per il perseguimento dei seguenti obiettivi:

a. creare un sistema interconnesso di habitat potenziando l'attuale funzione svolta dallo spazio agricolo, anche come connettivo ecologico diffuso, per contrastare i processi d'impoverimento e frammentazione degli ecosistemi naturali;
b. concorrere a un equilibrato sviluppo territoriale e, in particolare, dell'infrastrutturazione, della distribuzione spaziale degli insediamenti e delle opere, facendo sì che costituiscano occasione per la realizzazione delle unità funzionali della rete ecologica stessa;
c. contenere le pressioni da inquinamento e in particolare rafforzare la funzione di corridoi ecologici svolta dai corsi d'acqua e dai canali e dalle loro fasce di pertinenza e tutela, quali ambiti nei quali devono essere garantiti in modo unitario obiettivi multipli: sicurezza idraulica, qualità ambientale, naturalistica e paesaggistica.

*Modalità di tutela*

3. Coerentemente con le indicazioni del PTCP e delle "Linee guida per la costruzione della rete ecologica locale", il PUG, nella Tavola PUG 04, configura la rete ecologica locale come un sistema polivalente di nodi e corridoi di varia estensione e rilevanza, caratterizzati da reciproca integrazione e ampia ramificazione e diffusione territoriale, tali da svolgere il ruolo di serbatoio di biodiversità per favorire in primo luogo i processi di mantenimento e riproduzione delle popolazioni faunistiche e vegetazionali e conseguentemente per mitigare gli impatti dei processi di antropizzazione.

4. Il PUG e gli Accordi Operativi, oltre che gli strumenti di pianificazione e programmazione comunale di settore, assumono gli obiettivi e le finalità indicate nei commi successivi e concorrono, per quanto di loro competenza, alla realizzazione della rete ecologica locale.

Eventuali Accordi Operativi devono concorre all'attuazione della rete ecologica locale, specificando che l'attuazione delle previsioni insediative deve perseguire la realizzazione o il potenziamento degli elementi funzionali della rete ecologica locale del sistema di pianura, quale forma di compensazione ambientale, ai sensi dell'art.65 delle NTA del PTCP; gli elementi funzionali attuati costituiscono dotazioni ecologiche dell'insediamento, ai sensi dell'art.A-25 della L.R. n.20/2000 e s.m.i.. Gli elementi della rete ecologica locale sono le aree destinatarie preferenziali di contributi, interventi di compensazione e mitigazione.

5. La pianificazione delle attività estrattive comunale concorre all'attuazione della rete ecologica locale; sono in ogni caso fatte salve le previsioni del PIAE e del PAE, anche qualora interessino elementi della Rete ecologica locale. A tal fine il PAE:

a. può prevedere ambiti in corrispondenza degli elementi della rete ecologica locale orientando i ripristini al recupero naturalistico, in coerenza con le finalità della rete stessa;
b. nel caso di attività estrattive esterne, ma interferenti con gli elementi funzionali della rete ecologica locale, attraverso gli interventi di rinaturazione si dovrà comunque concorrere alla realizzazione-potenziamento della rete;
c. può consentire, coerentemente con quanto previsto dall'art.42, comma 3 delle NTA del PIAE, che il recupero possa essere spostato in aree esterne a quelle oggetto di attività estrattiva al fine di favorire l'attuazione dei Piani di gestione dei siti Rete Natura 2000 oppure di potenziare la rete ecologica locale.

6. La rete ecologica locale del Comune di Rottofreno è organizzata in elementi di rilevanza sovralocale e in elementi di rilevanza locale:

a. elementi di rilevanza sovralocale: sono gli elementi principali della rete ecologica locale individuati secondo le Linee guida provinciali:
   - nodi ecologici prioritari, secondari e di terzo livello;
   - corridoi ecologici fluviali primari e secondari;
   - corridoi d'acqua di terzo livello;
   - varchi insediativi a rischio;
   - stepping stone (biotopi umidi, formazioni vegetate non lineari di pianura);
   - elementi per la connettività diffusa (formazioni vegetate lineari esistenti e di progetto);

   nella Tavola PSC02 sono, inoltre, rappresentati gli areali (direttrici da istituire in ambito planiziale - ambiti destrutturati e direttrici critiche), individuati dallo Schema Direttore della rete ecologica del PTCP e opportunamente verificati e adeguati a livello comunale e definiti al fine di attivare eventuali misure compensative per la realizzazione degli elementi della Rete ecologica individuati al loro interno;
b. elementi di rilevanza locale: sono ulteriori elementi della rete ecologica locale, esistenti o di progetto, che svolgono un ruolo ecologico solo locale o di collegamento secondario tra elementi di rilevanza sovralocale e sono direttamente connessi ad alcuni aspetti specifici del territorio comunale:
   - Poli estrattivi da PIAE;
   - Zone regolamentate dal PAE.

7. Fatte salve eventuali specificazioni di maggiore dettaglio riportate nei paragrafi successivi, negli elementi della rete ecologica locale sono di norma ammessi gli interventi di trasformazione individuati dal PSC e interventi di riqualificazione, di trasformazione e di completamento degli ambiti consolidati, eventualmente previa definizione di misure compensative come specificate nelle norme relative ai singoli elementi della Rete ecologica locale. Sono, inoltre, ammessi interventi volti all'educazione, alla valorizzazione ambientale ed alla sicurezza del territorio, nonché interventi a sostegno delle attività agricole, oltre a tutte le funzioni e le azioni che concorrono al miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat ed alla promozione della fruizione per attività ricreative compatibili con gli obiettivi di tutela e potenziamento della biodiversità; gli interventi ammessi dovranno comunque prediligere l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

8. I Nodi ecologici prioritari e secondari sono ambiti territoriali vasti caratterizzati dalla dominanza di elementi di elevato valore naturalistico ed ecologico con funzione di caposaldo della rete ecologica locale. Costituiscono Nodi prioritari le aree ricadenti all'interno del ZSC-ZPS IT4010018 "Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio" e ZSC-ZPS IT4010016 "Basso Trebbia", mentre sono definiti Nodi secondari le porzioni di territorio comprese all'interno del Parco del Trebbia ma non ricadenti all'interno dell'area ZSC-ZPS IT4010016 "Basso Trebbia". Nei nodi ecologici prioritari e secondari:

a. la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della conservazione degli elementi di maggiore pregio naturalistico e di maggiore funzionalità ecologica, della salvaguardia delle specie animali e vegetali e degli habitat presenti, del contenimento dei fattori di pressione e disturbo antropico, della riqualificazione delle aree maggiormente degradate o comunque di minore valenza ecologica;
b. nei Nodi ecologici prioritari deve essere rispettato quanto previsto dalla D.G.R. n. 1419/2013, dal Piano di Gestione e Misure specifiche di conservazione del ZSC-ZPS

IT4010018 “Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio” (per le porzioni di Nodo prioritario ricadenti all’interno del sito ZSC-ZPS IT4010018) e dal Piano di Gestione e Misure specifiche di conservazione del ZSC-ZPS IT4010016 “Basso Trebbia”, oltre che quanto indicato dalla Legge Istitutiva del Parco Fluviale Regionale del Trebbia e dal Piano Territoriale del Parco (per le porzioni di Nodo prioritario ricadenti all’interno del sito ZSC-ZPS IT4010016); eventuali interventi previsti dovranno essere sottoposti a procedura di Valutazione di Incidenza, fatti salvi i casi in cui non si renda necessaria ai sensi dei riferimenti normativi sopracitati; limitatamente alle aree interne al Parco Fluviale Regionale del Trebbia eventuali interventi previsti dovranno essere sottoposti a Nulla osta dell’Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità - Emilia Occidentale, fatti salvi eventuali casi di esclusione previsti dal Piano Territoriale del Parco;

c. nei Nodi ecologici secondari deve essere rispettato quanto previsto dalla Legge Istitutiva dal Parco Fluviale Regionale del Trebbia e dal Piano Territoriale del Parco; qualsiasi intervento è sottoposto al Nulla osta dell’Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità - Emilia Occidentale, fatti salvi eventuali casi di esclusione previsti dal Piano Territoriale del Parco, e a procedura di Valutazione di Incidenza qualora possa determinare effetti significativi sul ZSC-ZPS IT4010016 “Basso Trebbia”.

9. Il Nodo ecologico di terzo livello “Torrente Tidone”, individuato a partire dall’Area di Progetto dello Schema direttore della Rete ecologica del PTCP, è un ambito territoriale caratterizzato dalla presenza di elementi di valore naturalistico e valenza ecologica, con funzione di caposaldo della rete ecologica locale, identificato nelle aree dell’alveo di morbida del T. Tidone e nelle aree limitrofe interessate dalla presenza di vegetazione ripariale e in parte di aree agricole perifluviali. Nel Nodo ecologico di terzo livello la pianificazione comunale persegue obiettivi di:

- salvaguardia delle caratteristiche ambientali e vegetazionali, degli elementi di maggiore pregio naturalistico e funzionalità ecologica e potenziamento degli habitat in esso presenti;
- riduzione delle criticità, dei fattori di pressione e di disturbo antropico, con particolare riferimento all’attività agricola, alla presenza di specie alloctone e agli interventi sui corsi d’acqua.

10. I Corridoi ecologici fluviali primari sono direttrici costituite da elementi naturali e seminaturali con funzione di collegamento tra nodi e di tutela della qualità delle acque; interessano le zone di pertinenza fluviale del F. Po esterne ai nodi ecologici. Nei corridoi ecologici fluviali primari la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia delle zone di maggiore pregio naturalistico e di maggiore funzionalità ecologica, della riduzione dei fattori di pressione e disturbo antropico, della riqualificazione delle aree maggiormente degradate al fine di garantire la continuità strutturale e funzionale del corridoio, di recuperare i biotopi potenziali ed incrementare la biodiversità.

11. I Corridoi ecologici fluviali secondari sono direttrici costituite da elementi naturali e seminaturali con funzione di collegamento tra nodi e di tutela della qualità delle acque; interessano le zone di pertinenza fluviale del T. Tidone esterne ai nodi ecologici. Nei corridoi ecologici fluviali secondari la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia delle zone di maggiore pregio naturalistico e di maggiore funzionalità ecologica, della riduzione dei fattori di pressione e disturbo antropico migliorando la qualità dell’habitat acquatico, della riqualificazione delle aree maggiormente degradate al fine di garantire la continuità strutturale e funzionale del corridoio, di recuperare i biotopi

potenziali ed incrementare la biodiversità, di favorire l'ampliamento e la continuità della fascia arboreo-arbustiva ripariale;

12. I Corridoi d'acqua di terzo livello sono direttrici costituite da elementi naturali, seminaturali ed artificiali con funzione di collegamento locale tra nodi e di tutela della qualità delle acque; interessano le zone di pertinenza del Torrente Loggia, del Rio Calendasco, del Rio Vescovo e del Rio Lurone. Nei corridoi d'acqua di terzo livello la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia delle zone di maggiore pregio naturalistico e di maggiore funzionalità ecologica, della riduzione dei fattori di pressione e disturbo antropico, della riqualificazione delle aree maggiormente degradate e del ripristino della fascia tampone ripariale, al fine di garantire la continuità strutturale e funzionale del corridoio e di incrementare la biodiversità.

13. I Varchi insediativi a rischio sono le porzioni residuali di territorio non edificato, che subiscono fenomeni di frammentazione ecologica a causa dell'estensione dell'edificato. In corrispondenza dei varchi insediativi a rischio la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia della discontinuità dell'edificato e del potenziamento degli elementi di diversità ambientale e di connessione ecologica;

14. Le Stepping stones rappresentano gli elementi della Rete ecologica locale che contribuiscono a garantire una connettività diffusa; nel territorio comunale esse sono rappresentate dai Biotopi umidi e dalle Formazioni vegetate non lineari di pianura. Nelle stepping stones la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia e del potenziamento degli elementi presenti e della ricostruzione delle connessioni tra essi in modo da garantire una loro continuità spaziale.

15. Gli Elementi per la connettività diffusa rappresentano gli elementi della Rete ecologica locale che contribuiscono a garantire una connettività diffusa e capillare; essi sono rappresentati da Formazioni vegetate lineari esistenti e di progetto. Negli elementi per la connettività diffusa la pianificazione comunale persegue la tutela e salvaguardia degli elementi lineari esistenti.

16. Le Direttrici da istituire in ambito planiziale sono zone con funzione di connessione fra i nodi ed i corridoi ecologici e gli Ambiti destrutturati sono zone periurbane dove gli elementi naturali e di nuova realizzazione svolgono un ruolo polivalente di dotazioni ecologiche. Nelle direttrici da istituire in ambito planiziale - ambiti destrutturati la pianificazione comunale persegue gli obiettivi di salvaguardia e di potenziamento degli elementi di maggiore naturalità al fine di creare una fascia continua, di mitigazione degli impatti degli insediamenti e delle urbanizzazioni, di contenimento e compensazione, almeno parziale, degli inquinanti, di fornire un elemento di connessione tra la rete ecologica extraurbana e quella urbana.

17. Le Direttrici critiche sono fasce di ricostruzione e connessione ecologica in ambiti dove sono localizzati i maggiori insediamenti, che comportano la presenza sul territorio di barriere o di matrici ambientali povere e destrutturate. Nelle direttrici critiche la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia della delimitazione fra ambiente urbano e spazi naturali residui, del potenziamento degli elementi di maggiore naturalità, della riqualificazione delle zone maggiormente degradate, della continuità degli elementi della rete ecologica locale limitrofi;

18. Il PUG recepisce i Poli estrattivi previsti dal PIAE e le Zone regolamentate dal PAE comunale anche nell'ambito della Rete ecologica locale, in quanto zone di potenziale rilevanza ecologica futura; si tratta, infatti, di aree attualmente fortemente impiegate ad uso antropico o di cui ne è programmato

l'impiego, che tuttavia, completati gli interventi previsti, potrebbero rappresentare importanti elementi di biodiversità. Per i poli estrattivi previsti dal PIAE il ruolo ecologico sarà assunto al termine della coltivazione dei volumi afferenti la massima potenzialità estrattiva prevista dal PIAE stesso coerentemente con gli interventi di sistemazione finale previsti e per le Zone regolamentate dal PAE comunale il ruolo ecologico sarà assunto al termine della funzionalità ad esse assegnata dal PAE stesso.

# TITOLO 3 – DISCIPLINA DEI TESSUTI STORICI E DEL TERRITORIO URBANIZZATO

## CAPO 1. – TUTELA CENTRI STORICI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

### art 14. Disciplina particolareggiata tessuti storici ed edifici di interesse storico architettonico, culturali e testimoniali

*Individuazione*

1. In continuità e coerenza con l'individuazione effettuata dai previgenti strumenti urbanistici (PSC e RUE), il PUG conferma i perimetri dei tessuti storici ed individua gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale nelle tavole PUG 02 e PUG 03 distinguendoli tra:

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

2. I tessuti storici, così come sopra individuati, sono stati oggetto di specifiche schedature e analisi all'interno dell'elaborato di QC del PSC 2017 denominato All.C.7.1: Analisi sistema insediativo storico.

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

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

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

- non è ammessa la trasformazione di negozi in autorimesse;
- è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso commerciale dei pubblici esercizi esistenti, salvo il trasferimento di tali attività all'interno del centro storico e comunque secondo quanto previsto al successivo art 15
- è necessario garantire l'accessibilità degli spazi aperti pubblici degli edifici di interesse storico architettonico e testimoniale.

5. Finalità della tutela per tessuti storici ed edifici di interesse storico architettonico culturale e testimoniale è la conservazione del valore di fabbricati ed insediamenti con riferimento anche al

contesto urbanistico e paesaggistico, la salvaguardia e il ripristino dei caratteri identitari originari e le tipologie insediative storiche con riferimento agli aspetti edilizi, urbanistici e di inserimento ambientale, nonché il riutilizzo dei beni dismessi o in stato di abbandono favorendo, dove possibile, il ripristino delle destinazioni d'uso originarie e limitando la realizzazione di nuove costruzioni.

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

*Disciplina di tutela*

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

8. Per quanto concerne i beni vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04 si rimanda alla disciplina dell'art 34 delle presenti norme.

9. Per tutti gli edifici a disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sotto categorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, sono definiti dai successivi commi, e sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sotto categoria di tutela.

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

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

**10. Classe 1:**

Comprende le unità edilizie che rivestono rilevante importanza nel contesto urbano o territoriale, per specifici pregi o caratteri architettonici o storico-artistici significativi. Gli interventi su tali unità edilizie

sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi che eccedono la MS – manutenzione straordinaria, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e trasformazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

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

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

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

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

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

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

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

In virtù della valenza architettonica degli edifici non è consentita, in generale, l'installazione di collettori solari termici e pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali. Per pannelli fotovoltaici, qualora previsti dalle normative nazionali e in esclusivo ambito di progetti di riqualificazione energetica del fabbricato, necessità di soluzioni integrate nelle coperture e aventi superfici non riflettenti.

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

**11. Classe 2:**

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

12.1 Sottoclasse 2A:

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

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
- la conservazione della struttura distributiva;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

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

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

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

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

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

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

12.2 Sottoclasse 2.B:

Comprende le unità edilizie di modesto valore storico-testimoniale, prive di elementi architettonici di particolare pregio, ma che rappresentano parte integrante del patrimonio edilizio storico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) Conservazione dei caratteri tipologici e valorizzazione degli elementi architettonici riconoscibili, mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- la conservazione della struttura distributiva, fatta salva la possibilità di introdurre adeguamenti e modifiche tali da mantenere la leggibilità dell'impianto distributivo originale;
- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna dei locali, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di imposta del coperto, con obbligo di conservazione in sito dei solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata (frutto di interventi in tempi differenti) nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

b) il consolidamento strutturale, compresi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;

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

d) l'inserimento o la sostituzione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE per l'ambito di appartenenza). L'intervento RE non può comunque dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele; è ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e il rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione misurata sui piani verticali.

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

Per gli edifici individuati con specifica simbologia (*) che presentano caratteristiche e materiali di finitura recenti o parzialmente incongrui, la possibilità di recupero, rifunzionalizzazione e cambio d'uso è subordinata all'individuazione di interventi che ne migliorino l'inserimento nel contesto storico.

## 12. Classe 3

La classe riguarda le unità edilizie del sistema insediativo storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico o che hanno subito trasformazioni recenti.

La classe è articolata nelle seguenti sottoclassi:

### 13.1 Sottoclasse 3.A

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

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

- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari per le parti originarie conservate e per gli elementi di valore stilistico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei

prospetti e la configurazione preesistente dei corpi edilizi; sono ammesse nuove aperture sui fronti secondari e principali o la modifica di quelle preesistenti purché secondo modalità congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura delle aperture preesistenti; è ammessa inoltre la tamponatura di aperture preesistenti purché sia mantenuta la leggibilità dei caratteri architettonici del prospetto;

- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui al Titolo V, Capo 2;
- Il miglioramento degli aspetti tipologici e materici dei fronti laddove oggetto di trasformazioni recenti;
- il consolidamento strutturale senza modifica del posizionamento dei solai voltati e di pregio per gli edifici residenziali;
- la ristrutturazione degli ambienti interni, fermo restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- Il miglioramento degli aspetti tipologici e materici dei fronti laddove oggetto di trasformazioni recenti e che risultino incongrui con il contesto storico in cui sono inseriti.

L'installazione di unità esterne dei condizionatori è ammessa solo sui fronti secondari mentre i collettori solari termici e pannelli fotovoltaici potranno essere posizionati sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali a condizione che siano di tipo integrato e non interferiscano nei rapporti visivi con gli edifici di interesse architettonico. Per pannelli fotovoltaici, qualora previsti dalle normative nazionali e in esclusivo ambito di progetti di riqualificazione energetica del fabbricato, è necessario prevedere soluzioni integrate nelle coperture e aventi superfici non riflettenti.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernari a raso con esclusione di abbaini sopraelevati.

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

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

Gli interventi di riqualificazione e miglioramento dei fronti potranno beneficiare degli incentivi previsti nel regolamento edilizio.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nelle seguenti categorie:

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

13.2 Sottoclasse 3.B:

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

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

- - la conservazione e il ripristino di eventuali elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.)
- -il consolidamento delle strutture originarie verticali e orizzontali o loro sostituzione quando non recuperabili;
- - la ristrutturazione degli ambienti interni, fermi restando la conservazione e il ripristino di eventuali elementi di valore stilistico;
- - il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- - l'inserimento/sostituzione degli impianti tecnologici e inserimento di eventuali vani tecnici;
- - il miglioramento/ripristino dei fronti esterni sotto il profilo morfologico, dei materiali, delle finiture e dei colori, prevedendo la ridefinizione delle facciate sulla base delle caratteristiche originarie dell'edificio e del rapporto con il contesto; gli interventi che interessano in modo significativo i fronti esterni dovranno quindi prevedere la rimozione delle superfetazioni e gli elementi incongrui quali ad esempio, balconi, cornicioni, saracinesche, tapparelle, riquadrature delle finestre.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nelle seguenti categorie: MO, MS, RRC, RE, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto per l'ambito di appartenenza), RAL.

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

Gli interventi di riqualificazione e miglioramento dei fronti potranno beneficiare di eventuali incentivi coordinati nel regolamento edilizio.

## 13. Classe 4: (recupero e risanamento aree libere)

Comprende le unità fondiarie e gli spazi storicamente non edificati, che testimoniano l'assetto storico dell'insediamento e la sua evoluzione.

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

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici secondo la disciplina contenuta nel Regolamento Edilizio.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RAL.

**14. Classe 5: edifici incongrui:** comprende gli edifici in contrasto con i tessuti storici.

Tipo di intervento: D (demolizione senza ricostruzione)

## art 15. Destinazioni d'uso nei tessuti storici e per gli edifici di interesse storico-architettonico - aspetti commerciali

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso come definiti nel Regolamento Edilizio.

- U1 Usi abitativi
- U2.2 terziario diffuso
- U2.3 attrezzature culturali
- U2.4 attrezzature religiose
- Usi U3 ad eccezione di U3.3
- U 4.1 Attività ricettive alberghiere
- U 4.2 Attività ricettive extra-alberghiere

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

2. Eventuali cambi d'uso che non comportino rilevanti modificazioni alle destinazioni in atto come così come rilevate negli elaborati del quadro conoscitivo del PSC 2017 (QC allegato C7.1) sono ammissibili se gli interventi garantiscano il rispetto delle caratteristiche architettoniche-decorative del fabbricato individuate dal quadro conoscitivo, nonché delle caratteristiche morfo -tipologiche indagate nel dettaglio in sede di progetto. In particolare, non sono ritenute compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale, nonché una significativa modificazione ai fronti.

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

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

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

*Aspetti commerciali.*

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

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

Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere altresì introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

## CAPO 2. – ASSETTO TERRITORIO URBANIZZATO

**TESSUTI EDILIZI NEL TERRITORIO URBANIZZATO**

### art 16. Territorio urbanizzato – parti di città omogenee e tipologia di trasformazioni ammesse – usi ammessi

*individuazione*

1. Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato al 1/1/2018 ai sensi dell'art. 32 della LR 24/17 e il perimetro del territorio urbanizzato al 2021 modificato a seguito della parziale attuazione del PSC avvenuta mediante AO.

2. All'interno del territorio urbanizzato, nella tavola PUG 02, sono individuate, coerentemente con l'art 7 della LR24/17:

a) le parti di città omogenee per cui sono previsti obiettivi uniformi.
b) le tipologie di trasformazioni edilizie ed urbanistiche ammissibili

*Elementi di identificazione*

3. Per quanto riguarda le parti di città omogenea di cui al precedente comma 2 lettera a) sono individuati in modo ideogrammatico con diverse grafie:

a.1) Tessuti prevalentemente residenziali identificati a loro volta come:
- Tessuti di primo impianto;
- Tessuti di addizione;
- Tessuti pianificati;
- Tessuti recenti / o in corso di attuazione
- Tessuti da riqualificare

- Ambiti di PSC già oggetto di accordo operativo

a.2) tessuti prevalentemente produttivi identificati a loro volta come:

- Tessuti per attività produttive e commerciali;
- Tessuti per attività produttive e commerciali in corso di attuazione;

a.3) Dotazioni territoriali – suddivise in base alle specifiche tipologie

4. Per quanto riguarda le tipologie di trasformazioni edilizie ed urbanistiche dei tessuti urbani di cui al precedente comma 2 lettera b) sono individuati in modo ideogrammatico con diverse grafie:

b.1) interventi di "qualificazione edilizia"

b.2) interventi di "ristrutturazione urbanistica":

*obiettivi da perseguire.*

5. All'interno di tutto il territorio urbanizzato sono perseguiti gli obiettivi di rigenerazione qualificazione urbana di cui all'art 7 della LR 24/17, ovvero gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana diretti a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica con l'obiettivo: *di conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici e di quelli energetici; di realizzare bonifiche di suoli inquinati e la riduzione delle aree impermeabili; di potenziare e qualificare la presenza del verde all'interno dei tessuti urbani; di promuovere una efficiente raccolta differenziata dei rifiuti; di sviluppare una mobilità sostenibile, incentrata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico*.

*Disciplina degli interventi*

6. La disciplina per gli interventi nel territorio urbanizzato è definita, sulla base delle individuazioni della tavola PUG 02, dalle disposizione normative con riferimento alle:

1. parti di città omogenee per cui sono previsti obiettivi uniformi
2. tipologie di trasformazioni edilizie ed urbanistiche ammissibili

7. All'interno del Territorio Urbanizzato, in generale, è sempre ammesso il trasferimento di capacità edificatorie a meno di specifiche limitazioni definite dalla disciplina per le singole parti di città e nel rispetto dei limiti di densificazione ivi definite.

*Destinazioni d'uso.*

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

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

- U1, usi abitativi in genere

- U2.2, U2.3, U2.4
- U3.1, U3.2, U.3.4, U3.5, U3.6
- U4.1, U4.2

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

- U4.5, U4.6

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

- U5.1, U5.2.

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

10. Nelle aree prevalentemente produttive è da evitare la compresenza con funzioni residenziali; usi definiti al successivo 5

11. Per gli ambiti urbani da riqualificare è previsto un equilibrato mix funzionale conforme agli obiettivi definiti all'interno della SQUEA. Usi definiti al successivo art 20

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

*Disciplina commercio in sede fissa*

13. In relazione ai tessuti di appartenenza:
    - gli esercizi di vicinato sono ammessi in tutti gli ambiti ove sia ammessa la residenza;
    - le nuove medie strutture di vendita possono essere realizzate secondo quanto disposto dai "Criteri per il rilascio di autorizzazioni di medie strutture di vendita";
    - le grandi strutture di vendita sono ammesse negli ambiti idonei all'insediamento di tali strutture individuati dal PTCP.

## art 17. Tessuti di primo impianto

*Individuazione e descrizione*

1. Il PUG individua tali tessuti nella tav. PUG 02.

Trattasi di tessuti edilizi con funzioni prevalentemente residenziali costituiti da tessuti urbani sorti con edificazioni prevalentemente a cortina lungo gli assi viari che presentano scarsa qualità edilizia e parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici, ecc…) pur nel quadro generale di un accettabile livello di efficienza urbana.

2. *Obiettivi*: consolidare e migliorare l'impianto urbano e qualificare l'edificato esistente. In tali ambiti, significativi per la definizione degli abitati dal punto di vista morfo-tipologico, devono essere mantenuti gli allineamenti e le cortine edilizie esistenti nonché gli elementi tipologici, morfologici e materici delle

facciate su strada. Deve essere inoltre perseguito il recupero/potenziamento degli spazi di sosta e di percorsi pedonali nonché, ove possibile, di spazi permeabili all'interno dei lotti.

*Tipologie di trasformazioni ammesse:*

3. Le tipologie di trasformazioni edilizie ed urbanistiche ammesse in tali porzioni di città, sono disciplinate agli art 27 e art 28 sulla base delle individuazioni contenute nella tav PUG 02 con le seguenti possibilità.

4. Gli interventi di qualificazione edilizia di cui all' art 27, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, possono prevedere la possibilità, per gli edifici esistenti con funzione residenziale, di ampliamento di SCO, SU o SA del 25% solo se garantito il rispetto delle seguenti condizioni:

a) interventi estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/strutturali);
b) per ampliamenti SU e SCO > di mq 25 - interventi finalizzati al miglioramento complessivo delle strutture edilizie di almeno n. 2 classi - sia per classificazione sismica che per prestazioni energetiche (o raggiungimento della classe più alta) - nel rispetto delle normative vigenti in materia
c) rispetto allineamenti esistenti per fabbricati in cortina edilizia con mantenimento tipologia facciata su strada / coerenziazione con contesto testimoniale
d) invarianza della SP (anche attraverso desigillazione pavimentazioni aree scoperte) o, in alternativa, raggiungimento/miglioramento invarianza idraulica del lotto attraverso sistemi di raccolta e laminazione puntuale delle acque meteoriche al fine di migliorare la gestione del carico idraulico su recapiti di smaltimento dei reflui esistenti;
e) H max = esistente o 3 piani. Modifica dell'altezza consentita a condizione che sia coerente con la tipologia edilizia del fabbricato e delle cortine edilizie/contesto limitrofo;
f) verifica adeguatezza reti tecnologiche;
g) verifica Parcheggi PR come da art 29 - monetizzabili

Negli interventi di qualificazione edilizia per i tessuti di primo impianto, non è possibile trasferire diritti edificatori da altre aree per incrementare le potenzialità edilizie di cui al precedente comma 4.

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art 28, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, è previsto un incremento del 35% di SU o SA e SCO a condizione che, oltre al rispetto di quanto disciplinato al precedente comma 4 lettere da a) a f),. il progetto unitario sia esteso ad almeno un isolato/porzione funzionale di isolato e preveda:

h) possibilità incremento mobilità dolce in sede propria;
i) incremento e cessione aree per dotazioni territoriali;
j) Incremento complessivo delle superfici permeabili;
k) Verifica Parcheggi PR come da art 29 - non monetizzabili

6. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nei lotti liberi con superficie > 600 mq, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art 16 e dei seguenti parametri edilizi:

- If: 0,3 mq/mq
- Sco < 30%

- SP > 50%
- H massima: 2 piani

7. *Modalità attuazione:* L'attuazione degli interventi è definita in base alla tipologia di trasformazione ammissibile ai sensi dei successivi art 27 e art 28.

8. Gli insediamenti ex agricoli o eventuali attività rurali individuate con specifica simbologia ( ☆ ) nella tav PUG 02, laddove esistenti e in funzione, potranno essere mantenute in essere se compatibili con l'ambiente urbano. In tali ambiti non sono ammesse nuove edificazioni; il recupero ai fini abitativi degli edifici ex rurali esistenti dismessi dovrà essere coerente con le caratteristiche morfo - tipologiche e materiche delle strutture originarie rilevate nei documenti del quadro conoscitivo (allegato C7.2) e rispettare quanto definito nel Regolamento Edilizio per il recupero e il decoro dei fabbricati esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta nel rispetto delle aree inedificate di corti e aie che non potranno essere frazionate con elementi che alterino la percezione spaziale dell'assetto compositivo e morfologico o originario.

## art 18. Tessuti di addizione

*Individuazione e descrizione*

1. Il PUG individua tali tessuti nella tav. PUG 02.

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

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

*Tipologie di trasformazioni ammesse:*

3. Le tipologie di trasformazioni edilizie ed urbanistiche ammesse in tali porzioni di città, sono definite e disciplinate con riferimento ai successivi art 27 e art 28 sulla base delle individuazioni contenute nella tav PUG 02.

4. Gli interventi di qualificazione edilizia di cui all'art 27, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, possono prevedere la possibilità di ampliamento di SCO, SU o SA del 30% (e comunque fino ad un massimo di mq 100) solo se garantito il rispetto delle seguenti condizioni:

a) interventi estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali);
b) per ampliamenti SU e SCO > di mq 25 - interventi finalizzati al miglioramento complessivo delle strutture edilizie di almeno n. 2 classi - sia per classificazione sismica che per prestazioni

energetiche (o raggiungimento della classe più alta) - nel rispetto delle normative vigenti in materia

c) rispetto allineamenti esistenti per fabbricati in cortina edilizia con mantenimento tipologia facciata su strada / coerenziazione con contesto testimoniale

d) invarianza della SP (anche attraverso desigillazione pavimentazioni aree scoperte) o, in alternativa, raggiungimento/miglioramento invarianza idraulica del lotto attraverso sistemi di raccolta e laminazione puntuale delle acque meteoriche al fine di migliorare la gestione del carico idraulico su recapiti di smaltimento dei reflui esistenti;

e) H max = esistente o 3 piani – La modifica dell'altezza è consentita a condizione che sia coerente con la tipologia edilizia del fabbricato e delle cortine edilizie/contesto limitrofo;

f) Verifica adeguatezza reti tecnologiche;

g) Verifica Parcheggi PR come da art 29 - monetizzabili

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art 28, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, per la trasformazione di edifici originariamente residenziali, possono prevedere un incremento fino al 35% di SU o SA e SCO a condizione che, oltre al rispetto delle di quanto disciplinato al precedente comma 4 lettere da b) a f), il progetto unitario sia esteso ad almeno un isolato e preveda:

h) possibilità incremento mobilità dolce in sede propria

i) incremento e cessione aree per dotazioni territoriali

j) Incremento complessivo delle superfici permeabili

k) Verifica Parcheggi PR come da art 29 - non monetizzabili

6. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art 28, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, per la trasformazione di edifici originariamente non residenziali, oltre al rispetto delle di quanto disciplinato al precedente comma 4 lettere da b) a f), devono prevedere un progetto unitario esteso all'intero ambito artigianale dismesso e garantire:

a) SP > 60%

b) SCO progetto < SCO esistente incrementata del 25%

c) possibilità incremento mobilità dolce in sede propria

d) incremento e cessione aree per dotazioni territoriali

e) Incremento complessivo delle superfici permeabili

f) Verifica Parcheggi PR come da art 29 - non monetizzabili

7. Unicamente per il quartiere di Rivatrebbia, come individuato negli approfondimenti di QC, a fronte di realizzazione e cessioni di aree per attrezzature pubbliche/dotazioni territoriali con lotto minimo di 500 mq, è ammesso il trasferimento delle capacità edificatorie (SC) dei fabbricati esistenti del lotto di origine in altri ambiti ivi comprese le aree individuate come direttrici per lo sviluppo urbano. Tale trasferimento, è da attuarsi all'interno di specifico AO e consente alla SC di origine di beneficiare di un coefficiente di moltiplicazione pari a 4.

8. *Modalità attuazione:* L'attuazione degli interventi, è definita in base alla tipologia di trasformazione ammissibile ai sensi dei successivi art 27 e art 28 con l'eccezione delle possibilità di intervento di cui al precedente comma 7.

9. Nei tessuti di addizione non è possibile trasferire diritti edificatori da altre aree per incrementare le potenzialità edilizie definite nel presente articolo.

10. Eventuali attività rurali individuate con specifica simbologia ( ☆ ) nella tav PUG 02, laddove esistenti e in funzione, potranno essere mantenute in essere se compatibili con l'ambiente urbano. Il recupero ai fini abitativi degli edifici ex rurali esistenti dismessi potrà avvenire solo per le strutture con caratteristiche dimensionali, morfo-tipologiche e materiche della tradizione locale con esclusione delle strutture più recenti e dovrà essere coerente con le caratteristiche rilevate nei documenti del quadro conoscitivo (allegato C7.2) e rispettare quanto definito nel Regolamento Edilizio per il recupero e il decoro dei fabbricati esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta nel rispetto delle aree inedificate di corti e aie che non potranno essere frazionate con elementi che alterino la percezione spaziale dell'assetto compositivo e morfologico o originario. Il recupero delle strutture ai fini abitativi è comunque subordinato alla redazione di specifico progetto unitario soggetto a permesso di costruire convenzionato con verifica.

a) Incremento complessivo delle superfici permeabili
b) Verifica Parcheggi PR come da art 29 - non monetizzabili

## art 19. Tessuti pianificati, recenti, in corso di attuazione e lotti di completamento

*Individuazione e descrizione*

1. Il PUG individua i tessuti pianificati, recenti, in corso di attuazione e i lotti di completamento nella tav. PUG 02.

Trattasi di tessuti con funzioni prevalentemente residenziali sorti con edificazioni pianificate da piani urbanistici attuativi e, in alcuni casi ancora in corso di attuazione. Generalmente presentano una buona qualità urbana e un'adeguata dotazione di servizi.

I lotti di completamento rappresentano quote di edificabilità interne al TU residuali dai precedenti strumenti urbanistici che non contrastano con i tessuti urbani.

*2. Obiettivi:* consolidamento dell'impianto urbano e qualificazione edilizia dell'edificato esistente. In tali ambiti deve essere inoltre perseguito il mantenimento/potenziamento di spazi permeabili all'interno dei lotti.

*Tipologie di trasformazioni ammesse:*

3. Fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale:

a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D sul patrimonio edilizio esistente senza aumento dei valori di SCO e senza riduzione della SP;
b) nei lotti ancora inedificati in piano attuativo in essere, NC con parametri urbanistici definiti dal PUA;
c) nei lotti ancora inedificati con piano attuativo scaduto in assenza di collaudo e cessioni, NC con i seguenti parametri ;

- IF = 0,55 mq/mq

- H max = 3 piani
- SP > 40% della SF

d) Gli interventi di RE nei tessuti Recenti e nei piani attuativi già conclusi e collaudati e con cessioni perfezionate, possono prevedere l'aumento di SU e SCO del 20%, alle seguenti condizioni:

- SP invariata
- realizzazione di sistemi di laminazione puntuale delle acque meteoriche al fine di non alterare / migliorare il carico delle reti fognarie di smaltimento o dei recapiti in corpi idrici.
- H max = 3 piani
- verifica Parcheggi Pr come art 29 – monetizzabili

e) Quando scaduta la convenzione tali ambiti, ai fini dell'applicazione del contributo di costruzione, sono equiparati ai tessuti consolidati.

4. I lotti di completamento individuati sulla base delle classificazioni contenute negli strumenti urbanistici previgenti e non facenti parte di piani attuativi, possono dare origine a NC o ampliamento di fabbricati esistenti, nel rispetto dei vincoli presenti (rappresentati nelle specifiche tavole dei vincoli), e dei seguenti parametri urbanistici - condizioni;

- IF = 0,50 mq/mq
- H = 2 piani
- SCO < 45% della SF
- SP > 50% della SF
- parcheggi Pr come da art 29 –monetizzabili
- possibilità allaccio a reti fognarie pubbliche
- realizzazione di sistemi di laminazione puntuale delle acque meteoriche al fine di mantenere / migliorare invarianza idraulica e il carico delle acque meteoriche su recapiti di smaltimento.

*Modalità attuazione:*

5. Gli interventi di cui ai commi precedenti si attuano con intervento diretto.

## art 20. Ambiti urbani da riqualificare

*Individuazione e descrizione*

1. Il PUG individua tali ambiti nella tav. PUG 02.

2. Trattasi di aree del tessuto urbanizzato in stato di abbandono o degrado edilizio che necessitano di politiche di riorganizzazione ai fini di un miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano oltre al miglioramento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e/o dei servizi ecosistemici. L'individuazione di tali aree ricomprende anche parte degli ambiti di rigenerazione urbana di cui alla tav PUG 01.

*obiettivi da perseguire.*

3. In tali aree il PUG persegue obiettivi di miglioramento della qualità urbana all'interno dei processi di riconversione di carattere prevalentemente residenziale e/o commerciale delle aree e che prevedano potenziamento delle connessioni viarie e della dotazione di spazi e attrezzature di interesse collettivo.

*Tipologie di trasformazioni ammesse – condizionamenti e disciplina specifica:*

4. Interventi di qualificazione edilizia dei fabbricati esistenti come definiti all'art 27 senza possibilità di modificare sagome e superfici esistenti.

5. Interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti all'art 28 - realizzati sulla base di un progetto unitario relativo all'intero isolato (per gli edifici in cortina) / lotto di riferimento (per gli edifici isolati) che assicuri l'individuazione di misure idonee al miglioramento della qualità urbana, al potenziamento della mobilità dolce e delle aree di fruizione pubblica oltre all'adeguamento delle reti tecnologiche tali da rendere l'intervento virtuosamente integrato con il sistema urbano in cui si inserisce.

6. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano cessioni di aree di fruizione pubblica e miglioramento della permeabilità, possibilità di incremento una tantum del 20% di superficie e VT compatibilmente al contesto edilizio limitrofo e nel rispetto delle altezze dei tessuti/edifici adiacenti.

7. Nelle aree esterne a tessuti storici caratterizzate dalla presenza di manufatti diversi (non edilizi), possibilità di NC attraverso una delle seguenti modalità (non cumulabili):

- spostamento di SU esistente all'interno dell'isolato/complesso edilizio
- realizzazione di fabbricati con SU max 100 mq (una tantum)

8. Per ambiti individuati da specifica simbologia Rn, capacità edificatorie/modalità attuazione/usi secondo quanto contenuto nella scheda norma (allegata alla presente disciplina).

*Modalità attuazione*

9. Per gli *ambiti urbani da riqualificare* oggetto di individuazione alla tav PUG 01 come *ambiti di rigenerazione urbana* – risulta prioritario verificare la possibilità di attuazione secondo le modalità di cui all'art 9.

10. Gli interventi di qualificazione edilizia sui singoli edifici si attuano con intervento diretto e non possono dare adito a modifiche della sagoma edilizia.

11. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti all'art 28, e/o di trasformazione con aumento del carico urbanistico, si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato previa approvazione di progetto unitario dell'intero isolato per gli edifici in cortina / lotto di riferimento per gli edifici isolati. La valutazione di sostenibilità ambientale di tali ambiti deve inoltre verificare il miglioramento degli impatti/mitigazioni paesaggistiche ed ambientali adottate.

Per l'attuazione degli interventi potranno essere attivate forme di concertazione con soggetti privati.

*Usi*

12. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica il permesso di costruire convenzionato potrà prevedere cambi d'uso dei fabbricati previa verifica compatibilità rispetto a contesto.

13. Per ambiti individuati da specifica simbologia Rn, si rimanda alla relativa scheda norma (allegata alla presente disciplina)

*Disciplina commercio in sede fissa*

14. Una quota di nuove superfici per attività terziarie, commerciali e di servizio potrà essere realizzata in forma distribuita nel tessuto residenziale degli ambiti da riqualificare secondo percentuali massime di destinazioni d'uso non residenziali che saranno definite con accordi negoziali da inserire nella

convenzione del permesso di costruire e comunque entro i limiti stabiliti dalle norme del PTCP per quanto attiene agli insediamenti commerciali di competenza comunale.

## art 21. Tessuti che hanno perso riconoscibilità della struttura storica-insediativa originaria

*Individuazione e descrizione*

1. Il PUG individua alla tav PUG 02 le porzioni di territorio urbanizzato di origine storica caratterizzati per essere stati oggetto di interventi recenti che hanno profondamente trasformato le strutture edilizie e il loro assetto comportando la perdita del valore storico-testimoniale. Tali tessuti non sono quindi oggetto di specifica disciplina particolareggiata.

2. *Obiettivi*: consolidare l'impianto urbano esistente evitando ulteriori interventi di trasformazione o densificazione.

3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* sono ammessi interventi di MO, MS senza alcuna modifica della sagoma edilizia, della distribuzione di superfici e/o volume. Gli interventi non potranno inoltre prevedere la modifica dei fronti e dei materiali di finitura se non finalizzata al miglioramento delle finiture tipiche della tradizione locale.

4. Nei presenti ambiti non è possibile cedere/trasferire diritti edificatori da o verso altre aree per incrementare le potenzialità edilizie.

5. *Usi*: sono ammessi gli usi previsti nei tessuti prevalentemente residenziali.

## art 22. Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali consolidati, in territorio rurale e in corso di attuazione

*Individuazione e descrizione*

1. Il PUG individua gli ambiti per attività produttive e commerciali nella tav. PUG 02 distinguendoli tra consolidati, in territorio rurale e in corso di attuazione.

Comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva esistenti e in corso di attuazione di carattere comunale e sovracomunali che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento preventivo. In tali ambiti possono essere ricompresi limitati insediamenti e spazi collettivi residenziali.

*Indirizzi progettuali obiettivi da perseguire*

2. Nelle zone esistenti sprovviste, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione primaria, l'edificazione sarà condizionata dalla definizione di un permesso di costruire convenzionato che preveda la preventiva realizzazione, a cura e spese dei richiedenti, delle opere mancanti, o all'impegno garantito di realizzarle entro il termine perentorio dettato dall'Amministrazione Comunale.

*Tipi di intervento edilizio ammessi:*

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

su tutto il patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di qualificazione edilizia che non alterino il volume lordo del fabbricato.

4. Gli interventi di RE possono dare luogo all'aumento del volume lordo del fabbricato paria 25% se rispondenti alle seguenti condizioni:

- miglioramento di due classi del coefficiente rischio sismico e di efficienza energetica
- previsione della riqualificazione delle aree di pertinenza
- miglioramento della SP
- utilizzo di soluzioni progettuali e tecnologiche Volte allo sfruttamento delle FER (con soluzioni tecnologiche il più possibile integrate alle strutture edilizie) e atte a ridurre il fabbisogno energetico degli edifici
- soluzioni progettuali *natur based* atte a migliorare la gestione delle acque meteoriche e il miglioramento delle superfici permeabili
- mitigazione paesaggistica e riqualificazione aree libere di pertinenza
- per gli insediamenti in territorio rurale mitigazione e miglioramento inserimento paesaggistico

5. Nei lotti inedificati facenti parte di urbanizzazioni produttive in corso di attuazione è ammessa la realizzazione di NC nel rispetto dei parametri definiti nella convenzione in essere.

6. Nei lotti liberi residui di urbanizzazioni produttive regolarmente concluse e collaudate sono ammessi interventi di NC nel rispetto dei seguenti indici :

- If = 0,55 mq/mq.
- SCO < 55% di Sf
- H = 12,00 metri esclusi i volumi tecnici
- A = 1 albero/100 mq SL/Superficie di vendita;
- Parcheggi Pr come art 29

7. Le nuove edificazioni dovranno essere supportate da soluzioni progettuali e tecnologiche:

- Volte allo sfruttamento delle FER attraverso soluzioni tecnico-architettoniche il più possibile integrate alle strutture edilizie;
- atte a ridurre il fabbisogno energetico degli edifici
- che prevedano soluzioni natur based finalizzate a raggiungere alti livelli di sostenibilità ambientale e mitigazione degli impatti di edifici e aree di pertinenza, e che prevedendo ampie superfici permeabili con laminazione delle acque meteoriche.

8. Nelle aree individuate nella tav PUG 02 individuate con tipologia di trasformazione – riqualificazione urbanistica - ovvero laddove le opere di urbanizzazione del comparto risultino particolarmente degradate, per le opere eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere necessariamente previsti interventi migliorativi delle aree di pertinenza fronteggianti lo spazio pubblico. Potranno essere inoltre previsti accordi negoziali per la riqualificazione dello spazio pubblico al fine di migliorare la viabilità, la dotazione del verde pubblico e, in generale, il decoro urbano.

*Modalità attuazione:*

9. Per interventi di qualificazione edilizia e NC lotti inedificati: intervento edilizio diretto

10. Per opere comportanti la cessione / riqualificazione di aree pubbliche nelle aree individuate come ristrutturazione urbanistica alla tav PUG 02 – permesso di costruire convenzionato.

*11. Usi previsti:*

In tali zone sono ammessi gli usi

- U2.1, U2.2,
- U3, funzioni commerciali in genere
- U4.1, U4.4, U4.5, U4.6,
- U5 ad eccezione U5.3 – funzioni produttive in genere oltre alle attività di supporto per ristorazione, meeting e/o foresteria.

*12. Dotazione, mantenimento e decoro aree pertinenziali:*

Negli ambiti produttivi urbani deve essere mantenuta, in adiacenza ai tessuti misti e residenziali, una fascia inedificabile di almeno 10 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. Le aree pertinenziali dovranno prevedere la messa a dimora delle alberature e dei cespugli individuando essenze autoctone ad alto fusto disposte in modo da mitigare la percezione dei fabbricati. Le aree permeabili dovranno essere sistemate a verde e manutenute per garantire il migliore decoro urbano.

Muri di cinta e recinzioni laddove non definite nei PUA originari dovranno prevedere un disegno semplice e l'armonizzazione con quelle dei lotti limitrofi.

Per gli insediamenti in territorio rurale dovranno essere previste opportuni progetti di mitigazione con messa dimora di essenze arboree autocnone per miglioramento impatto visivo da e verso il paesaggio.

*Disciplina commercio in sede fissa*

13. Sono ammesse le medie e grandi strutture di vendita, queste ultime esclusivamente secondo localizzazione e indicazioni previste dal PTCP.

## art 23. Ambiti di PSC in corso di attuazione mediante accordi operativi

*Individuazione e descrizione*

1. Il PUG, nella Tav PUG 02, individua gli ambiti di possibile attuazione promossi nel periodo transitorio previsto ai sensi della LR 24/17.

Trattasi di ambiti/porzioni di ambiti individuati dai previgenti strumenti urbanistici la cui attuazione è prevista mediante specifici Accordi Operativi.

Eventuali variazioni future rispetto all'assetto definito dagli accordi operativi approvati, dovranno essere funzionali al miglioramento delle funzioni ecosistemiche svolte dall'ambito oltre della qualità urbana e di sicurezza territoriale.

## art 24. Aree lavorazioni inerti in dismissione

*Individuazione e descrizione*

1. Il PUG, nella Tav PUG02, individua gli ambiti in cui sono in essere attività di lavorazioni inerti regolate dal PIAE e PAE.

Comprendono, in particolare, aree situate tra abitato di San Nicolò e ambiti fluviali per cui sono previsti interventi di rigenerazione urbana individuati nella tav PUG01 e per cui la strategia ha individuato specifici obiettivi di rigenerazione urbana.

*Indirizzi progettuali obiettivi da perseguire*

2. In tali zone sono da perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana previsti dalla SQUEA.

3. Le attività estrattive e di lavorazione inerti esistenti conformi al PAE potranno rimanere in essere per i tempi autorizzati e dovranno rispettare le mitigazioni e ripristini previsti.

**ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

## art 25. Dotazioni territoriali – attrezzature e spazi collettivi

*Definizione e obiettivi*

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico anche realizzati da privati, attraverso apposite convenzioni, a livello comunale o sovracomunale. La proprietà delle aree può anche non essere pubblica.

2. Le specifiche destinazioni sono riportate tav PUG 02. Modifiche a tali destinazioni, sempre rimanendo all'interno delle destinazioni ammesse e previste nelle attrezzature di interesse pubblico e nei servizi di quartiere, possono essere approvate con delibera del Consiglio Comunale e non costituiscono variante al PUG.

3. L'Amministrazione Comunale può affidare la progettazione degli interventi agli Enti istituzionalmente competenti o ai proprietari delle aree; i progetti relativi dovranno essere approvati da parte dell'organo comunale competente nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi; l'Amministrazione Comunale può inoltre concedere a privati di costruire e/o gestire le opere previste, sulla base di una convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale.

4. Gli interventi su tali aree devono essere volti alla qualificazione edilizia e urbanistica delle aree, nonché prevedere progetti ad alta sostenibilità ambientale che prevedano soluzioni *natur based* e perseguono principi di invarianza idraulica ed idrologica. Deve essere favorito il mantenimento di superfici permeabili, utilizzo di FER e la realizzazione di strutture edilizie con soluzioni integrate nei corpi edilizi.

*5. Modalità attuazione*

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

7. Per i progetti previsti dai privati si interviene con permesso di costruire convenzionato previa presentazione di manifestazione di interesse.

*Casistica, obiettivi e potenzialità edificatorie*

**8. Attrezzature sportive e per il tempo libero**

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

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

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

**9. Attrezzature private di interesse collettivo**

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

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

- Sp = 50%
- Parcheggi P2 = 10 mq/100 mq St
- Parcheggi Pr come da art 29
- alberi/ha > 20; arbusti/ha > 40

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

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

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

**11. Cimiteri**

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

**12. Istruzione dell'obbligo**

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

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

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

**13. Attrezzature di interesse comune**

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

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

**14. Attrezzature religiose**

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

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

**15. Verde pubblico**

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

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

**16. Parcheggi pubblici**

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

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

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

Le caratteristiche dimensionali degli stalli sono definite nel regolamento edilizio.

## art 26. Dotazioni ecologiche-ambientali – aree di rinaturazione spontanea

*Individuazione e obiettivi*

1. 1. Il PUG nella tav. PUG02 individua:
   a) Aree di verde rispetto ambientale
   b) Aree di ripristino naturalistico

2. Tali aree di definizione comunale sono da intendersi ad implementazione delle dotazioni ecologico-ambientali in quanto spazi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

In generale sono volte alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento, alla gestione integrata del ciclo idrico, alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico, al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano, alla raccolta differenziata dei rifiuti.

*Disciplina e tutele*

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

4. Le nuove costruzioni e la sistemazione del verde dovranno essere tali da non ostacolare le visuali da e verso edifici di interesse architettonico o scorci paesaggistici di pregio.

5. Nelle aree di rinaturazione spontanea, una volta dismessi i cantieri di lavorazione degli inerti, dovranno essere previsti interventi di rinaturazione degli ambiti con l'obiettivo di ricostruire l'habitat naturale fluviale.

Il Comune potrà stabilire forme di incentivazione volte a favorire le attività e gli interventi privati che prevedono fruibilità pubblica delle aree, nonché a promuovere gli interventi di nuova edificazione, di recupero edilizio o di riqualificazione urbana la cui progettazione, realizzazione e gestione sia improntata a criteri di sostenibilità ambientale.

## CAPO 3. – TIPOLOGIA TRASFORMAZIONI

### art 27. Interventi di qualificazione edilizia

*Individuazione e descrizione*

1. Il PUG individua graficamente gli interventi di qualificazione edilizia nella tav. PUG 02.

2. Gli interventi di qualificazione edilizia sono definiti all'art. 7, comma 4 della LR 24/14 quali opere di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento, sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi e percorsi pedonali/ciclabili, senza rilevanti modifiche della trama urbana e senza sostanziali incrementi della densità edilizia media.

*obiettivi .*

3. Nelle zone così individuate è perseguito il miglioramento della qualità edilizia del patrimonio edilizio esistente, il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e, ove occorra, l'incremento delle dotazioni territoriali. Gli obiettivi da perseguire sono quindi:

- il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- il consolidamento e rafforzamento delle funzioni di servizio e commerciali;
- la qualificazione funzionale ed edilizia del patrimonio edilizio esistente, attraverso interventi di riqualificazione, recupero, ampliamento, completamento e sostituzione/delocalizzazione, evitando rilevanti incrementi del carico urbanistico in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- la valorizzazione delle aree di fruizione pubblica esistenti e pianificate;
- il miglioramento del decoro e del comfort urbano;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza dei pedoni, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle aree centrali e nelle aree più commerciali;

*interventi ammessi:*

4. Per gli interventi di qualificazione edilizia, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale oggetto di specifica disciplina, sono sempre ammessi:

- MO, MS, RRC, RE, D senza aumento dei valori preesistenti di S.U, SA, SCO e senza riduzione della SP nel rispetto degli obiettivi del precedente comma;
- Possibilità di RE con aumento di SU e SCO nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella disciplina relativa alle parti di città omogena di appartenenza;
- Per le aree di dotazione e servizi sono sempre ammessi interventi di riqualificazione volti al miglioramento, dell'accessibilità, della sicurezza e della funzionalità ambientale e di comfort urbano.

5. *Modalità attuazione*: gli interventi di qualificazione edilizia si attuano con intervento diretto.

## art 28. Interventi di ristrutturazione urbanistica

*Individuazione e descrizione*

1. Il PUG individua gli interventi di ristrutturazione urbanistica nella tav. PUG 02.

*obiettivi da perseguire*

2. Nelle zone così individuate sono perseguiti, ai sensi della lettera h) dell'allegato alla LR 15/13, interventi finalizzati a ridisegnare isolati urbani di tessuti edilizi contraddistinti da scarsa qualità, per migliorarne aspetti di accessibilità, dotazioni territoriali e comfort urbano.

*Interventi ammessi:*

3. In alternativa agli Interventi di qualificazione edilizia dei singoli fabbricati da attuare senza aumento dei valori di SU, SA e SCO, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale oggetto di specifica disciplina, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica ovvero:

- *interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere corredati da un progetto unitario relativo all'intero isolato (per gli edifici in cortina) / lotto di riferimento (per gli edifici isolati) tali da rendere l'intervento virtuosamente integrato con il sistema urbano in cui si inserisce, ovvero che assicuri l'individuazione di misure idonee:

- al miglioramento della qualità urbana,
- al potenziamento della mobilità dolce e delle aree di fruizione pubblica
- all'adeguamento delle reti tecnologiche
- al miglioramento della permeabilità dei suoli
- alla verifica della sostenibilità ambientale con i contenuti definiti dalla ValSAT del PUG.

Le cessioni di dotazioni pubbliche devono perseguire obiettivi di elevata qualità urbana e architettonica e essere adeguati agli standard di 30 mq/abitante.

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consentono l'incremento di SU, SCO e VT esistenti nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella disciplina relativa alle parti di città omogena di appartenenza e compatibilmente al contesto edilizio limitrofo.

6. *Modalità attuazione*: gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano con permesso di costruire convenzionato.

## art 29. Casistica usi del territorio - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr)

*Usi*:

1. Le casistiche degli usi del territorio sono definite nel regolamento edilizio e in appendice alle presenti norme

*Dotazioni parcheggi privati*:

2. In tutti gli interventi edilizi NC e ampliamento, negli interventi che comportano frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, in aggiunta ai agli spazi per parcheggi pubblici P1 previsti dalla legislazione sovraordinata, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dal seguente comma 8.

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

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

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

6. 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.

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

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

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

- usi residenziali **U1.1, U1.2** --- 2 posti-auto per ogni unità immobiliare (riducibili a 1 p.a. nel caso di u.i. con Su inferiore a mq.38 e da aumentare a 3 posti nel caso di u.i. con Su superiore a 100 mq)..
- usi **U 2.2, U2.3, U 2.4** ---: 1 p.a. ogni 50 mq. di Su
- usi **U2.1, U4.4,**: di norma 1 p.a. ogni 30 mq di Su;.
- usi **U4.6, U4.5**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
- 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
- 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 p.a. ogni 100 mq. di SF

- usi **U5.1, U5.2**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
- 1 posto auto ogni 80 mq di Su;
- 1 posto auto ogni 200 mq di SF..
- Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- usi **U4.1**, **U4.2**, **U6.8**: 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di Su.
- uso **U4.3**: numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

- Per gli usi **U3.6, U5.3, U6** ad eccezione **U6.8,** non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

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

  **a) esercizi di vicinato (U3.1) e pubblici esercizi (U3.4) e laboratori di artigianato di servizio (U3.5):**

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

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

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

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

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

**d) centri commerciali:**

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

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

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

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

Si vedano inoltre le norme regionali

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

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

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

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

a) nell'ambito dei Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della Legge regionale n. 14/1999, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni minime stabilite ai sensi del punto 5.2.4 della deliberazione CR n. 1253/1999 sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione;

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

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

# TITOLO 4 – DISCIPLINA TERRITORIO RURALE

## art 30. Identificazione, obiettivi e usi nel territorio rurale

*Individuazione*

1. Il territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche finalizzate a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo delle attività agricole sostenibili.

2. Nella tavola PUG 01 sono individuati i seguenti ambiti:
   - Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva
   - Ambiti agricoli periurbani

*obiettivi*

3. Il PUG si conforma e conferma gli obiettivi individuati dalla LR 24/17 e all'art 56 del PTCP, persegue la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana e i parchi agricoli.

4. Nel territorio rurale il piano persegue altresì il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole ivi insediate, promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati aziendali.

*disciplina*

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

*Modalità di attuazione*

6. I nuovi fabbricati aziendali, ammessi solo per gli agricoltori professionali, si attuano mediante intervento edilizio diretto nel rispetto della specifica disciplina di cui al successivo art 32.

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

7. Il recupero del patrimonio edilizio non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola è possibile solo in zone dotate di infrastrutture compatibili nel rispetto della disciplina di cui al successivo art 33 e nel rispetto dei principi definiti dal Regolamento Edilizio.

*Usi previsti e consentiti nel territorio rurale*

8. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette o comunque coerenti con il territorio rurale (usi U6), è ammesso, nel rispetto delle condizioni prescritte da PUG e Regolamento Edilizio, il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie delle strutture come disciplinato al regolamento edilizio e al successivo art 33.

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

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

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

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

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

## art 31. Ambiti agricoli periurbani

*Individuazione*

1. Gli ambiti agricoli periurbani individuati nella tav PUG 01, sono il risultato delle elaborazioni effettuate dal previgente PSC sulla base delle indicazioni del PTCP e in considerazione delle caratteristiche del territorio.

*obiettivi della pianificazione*

2. Coerentemente con gli strumenti previgenti, il PUG persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette:

- a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero;
- a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali.

*Disciplina dell'ambito*

3. In tali ambiti:

- sono ammesse edificazioni solo se funzionali alla conduzione del fondo;
- è vietato l'insediamento di nuovi allevamenti e la trasformazione di quelli esistenti in allevamenti intensivi così come definiti dalla Direttiva comunitaria n. 96/61/CE relativa alla prevenzione e riduzione integrata dell'inquinamento;
- non sono ammessi impianti per la produzione di FER se non integrati con l'edificazione esistente;
- in relazione al riuso di edifici preesistenti per attività turistiche ricettive, ristorative, ricreative e sportive, culturali e sociali, o per la custodia e l'allevamento di animali d'affezione, solo se connesse all'esercizio dell'attività agricola e delle attività integrative, è ammessa la possibilità di realizzazione di manufatti, quali piccole attrezzature sportive e ricreative ad uso degli ospiti, recinti per animali, tettoie aperte, box per cavalli, di limitate dimensioni (SUL max 80 mq – H max 5 metri) che da garantiscano un basso impatto ambientale e paesaggistico. Le dimensioni di dette strutture potranno essere differenziate o limitate nel RUE sulla base degli usi e la loro ammissibilità sarà subordinata al corretto inserimento all'interno dell'ambiente circostante, verificato con specifici elaborati di analisi e con simulazioni – foto inserimenti.
- è ammessa la realizzazione di piazzole per tende e caravan nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 4/2009.

4. Negli ambiti agricoli periurbani trovano inoltre applicazione le disposizioni e la disciplina prevista dall'art. 59 del PTCP.

5. L'individuazione di tali ambiti costituisce, per le aziende che vi ricadono, criterio di priorità per l'attribuzione di contributi finalizzati all'incentivazione dello svolgimento delle funzioni di tutela e miglioramento dell'ambiente naturale.

## art 32. Interventi edilizi per funzioni connesse alle attività agricole

1. Il PUG persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e il contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione ove essa non sia funzionale all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse.

*Potenzialità edificatorie in territorio rurale*

a) Abitazioni agricole
- Uf = 0,002 mq/mq
- H = 8,00

b) Edifici di servizio dell'azienda agricola
- - Uf = 0,04 mq/mq
- - H = 12,00 ad esclusione dei volumi tecnici

2. La dimensione minima per l'insediamento di nuove aziende agricole, negli ambiti agricoli ad alta vocazione, deve essere pari ad almeno 12 ettari derogabili a 5 ettari per le sole attività specializzate ortofrutticole; le abitazioni legate al fondo agricolo non possono superare complessivamente i 300 mq di SU.

3. L'eventuale soddisfacimento di esigenze abitative temporanee per lavoratori stagionali (foresterie) potrà essere consentito esclusivamente tramite interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente nei termini di cui all'art.62 delle norme del PTCP.

4. La realizzazione di nuove edificazioni connesse alle attività agricole è subordinata alla verifica:
- del possesso della titolarità agli interventi definite dalla LR 24/17 e dai regolamenti di settore e comunque strettamente legati alla conduzione del fondo;
- della coerenza degli interventi edilizi con specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale, che dimostrino la sostenibilità dell'intervento;
- della coerenza degli interventi edilizi con l'obiettivo di miglioramento della competitività aziendale;
- dalla verifica e dimostrazione (anche sulla base delle analisi dell'allegato PSC QC 7.1 e PSC - QC 7.2) della non idoneità dei fabbricati abitativi, produttivi e di servizio presenti in azienda a soddisfare le esigenze abitative connesse alla conduzione del fondo e le esigenze produttive connesse alle nuove tecniche di produzione;
- della compatibilità e coerenza con i valori paesaggistici e naturalistici del territorio rurale.

5. Le nuove costruzioni ai fini abitativi necessarie alla conduzione del fondo dovranno rispettare la disciplina del Regolamento Edilizio e le seguenti prescrizioni:
- realizzazione degli interventi all'interno dei terreni di proprietà facenti parte dell'azienda agricola;
- ubicazione degli interventi definita sulla base di specifici studi di inserimento paesaggistico e di evoluzione /infrastrutturazione del territorio evitando interventi sparsi in zone ad alta produttività.

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

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

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

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

## art 33. Interventi edilizi non connessi all'attività agricola

1. Nel territorio rurale, sono ammessi interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola nel rispetto dei principi definiti nel comma 5 dell'art. 36 della L.R. 24/17 e art. 62 del PTCP.

2. Il recupero degli edifici nel territorio rurale è disciplinato dal presente articolo e dal regolamento Edilizio, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica e agricola sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici realizzata nel Quadro Conoscitivo del PSC previgente con specifico riferimento agli allegati C7.1 e C7.2.

3. In caso di edifici che non siano stati oggetto di specifica schedatura di cui agli allegati C7.1 e C7.2 del QC del PSC, per verificare la fattibilità degli interventi dovrà essere redatto a cura del proponente tramite un tecnico abilitato alla progettazione delle opere, una relazione su stato legittimo, su inserimento nel contesto rurale e su eventuale presenza di elementi di valore completa delle foto e dei rilievi architettonici e materici delle strutture sia degli esterni che degli interni. L'Ufficio Tecnico Comunale, anche a seguito di eventuale sopralluogo in contraddittorio per verificare lo stato dei luoghi, propone le modalità di intervento.

*disciplina*

4. Il riuso del patrimonio edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola è possibile per i fabbricati individuati nel QC come "non funzionali all'attività agricola" e riguarda differenti casistiche di manufatti:

a) tessuti storici - edifici di valore storico – architettonico e testimoniale

b) edifici con originaria funzione abitativa

c) edifici con originaria funzione diversa dall'abitativa e connessa con attività agricole

5. Le modalità di intervento degli edifici di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale di cui alla lettera a) del precedente comma individuati dal PUG nella tavola dei vincoli sono specificate agli art 14 e art 58.

6. Per gli edifici di cui al comma 3 lettere a), b) sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse nonché per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico

7. Per gli edifici di cui al comma 3 lettera c), è ammesso il riuso del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale avente perso i requisiti di ruralità (definito sulla base degli elaborati di quadro conoscitivo allegato C7.2) unicamente per gli interventi di recupero, comprensivi della demolizione e ricostruzione, che risultino compatibili con la conservazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e dei complessi in cui si inseriscono.

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

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

10. Per i fabbricati individuati dal piano come opere incongrue, ai sensi della legge regionale n. 16 del 2002 e dell' articolo 3-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, PUG consente la stipula di accordi operativi che prevedano il recupero di una quota del 50 %della superficie coperta originaria, parametrata ai costi dell'intervento specificati analiticamente nella relazione economico finanziaria.

11. Per gli interventi di cui ai commi 8 e 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, quali le direttrici di sviluppo urbano. Tali interventi sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, comprensivo del contributo straordinario.

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

- per gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 3 sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità e al corretto smaltimento dei reflui e delle acque meteoriche;
- per i fabbricati di cui alla lettera c) del comma 3 ammesso il riuso ai fini residenziali dei soli fabbricati della tradizione rurale locale, ovvero caratterizzati da tipologie, morfologia, dimensioni planimetriche, altezze e materiali tipici della tradizione rurale. Sono quindi da escludersi ai fini del riuso con destinazione residenziale i fabbricati recenti edificati dopo la metà del secolo scorso, realizzati con materiali prefabbricati, blocchi di laterizio e/o cemento oltre ad edifici di dimensioni significative complessivamente superiori a 600 mq di SCO.
- Gli interventi previsti sui fabbricati esistenti devono sempre costituire un complesso organico, con particolare attenzione nel caso riguardino o si trovino in relazione con edifici di valore storico – architettonico – ambientale – testimoniale, non devono alterare gli spazi di corte o alterare la tipologia morfologica dei nuclei originari.

# TITOLO 5 - VINCOLI E TUTELE

## art 34. Infrastrutture per la viabilità e relative fasce di rispetto

*1. Individuazione*

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

*Disciplina e limitazioni*

2. Nelle fasce di rispetto della viabilità rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le disposizioni previste dal D.lgs. n.285/1992; dal DPR. n.495/1992; dal DI. N.1404/1968; dal DI. N.1444/1968; dal PTCP2007 artt.102,103.

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

| CLASSIFICAZIONE STRADE | FASCE DI RISPETTO |
|---|---|

| | D.lgs. n. 285/1992 | |
|---|---|---|
| | fuori dal Centro abitato | nel Centro abitato |
| A. Autostrade | 60 | 30 |
| B. Extraurbane principali | 40 | - |
| C. Extraurbane secondarie | 30 | - |
| D. Urbane di scorrimento | - | 20 |
| E. Urbane di quartiere | - | - |
| F1. Locali | 20 | 15** via Emilia<br>7,5** altre strade locali |
| F2. Vicinali | 10 | 5** |

** fasce definite nello strumento urbanistico

Il centro abitato è definito nella tavola grafica ai sensi delle deliberazioni di consiglio comunale.

4. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.

5. Lungo la via Emilia nei soli centri abitati sono ammesse distanze inferiori ai 15 metri per consentire il mantenimento degli allineamenti storici e consolidati nei casi di interventi che prevedano l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti.

6. Per le autostrade le fasce di rispetto devono essere considerate dal limite di proprietà dell'ente gestore aumentato di circa 50 cm verso la proprietà esterna come specificato da parere SATAP spa in data 07/07/2014.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo sono riferite non solo alle fasce di rispetto rappresentate nella Carta unica, bensì all'intera rete viaria di proprietà ed uso pubblico ricompresa nel territorio comunale.

8. I progetti di infrastrutture viarie extraurbane in nuova sede e di adeguamento di sedi stradali esistenti sono soggetti alle direttive di cui all'art. 103 del PTCP.

9. Nelle previsioni in progetto relative alle infrastrutture viarie extraurbane in nuova sede, sono previste specifici corridoi di salvaguardia infrastrutturali pari a 50 mt. per lato in cui trovano applicazione le norme relative alle fasce stradali.

10. Le caratteristiche geometriche e costruttive dell'infrastruttura, sia di nuovo impianto che di adeguamento e riqualificazione dell'esistente, devono rispettare la normativa di cui al D.M. 5 novembre 2001 n. 6792, al D.M. 19 aprile 2002 n. 9 e al D.M. Infrastrutture e trasporti 19 aprile 2006 e la loro attuazione è subordinata a valutazione di impatto ambientale ove prevista da norme comunitarie, nazionali e regionali.

11. Ambientazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali: contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Tali opere e

gli eventuali espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto per quanto riguarda le procedure di approvazione, il finanziamento e le procedure di appalto.

*12.* Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.1: "*Viabilità classificazione ai sensi del D.Lgs 285/92 e fasce di rispetto".*

## art 35. Infrastrutture ferroviarie e relativa fascia di rispetto

*Individuazione*

1. Il PUG individua nella tav. "PUG VIN 1/4 – Rispetti" il tracciato dell'infrastruttura ferroviaria con la relativa zona di rispetto al fine di salvaguardare la sicurezza e la regolarità dell'esercizio delle ferrovie. Costituiscono "Impianti ferroviari" oggetto di vincolo il corpo viario e le relative dipendenze della linea Alessandria-Piacenza ricadenti nel territorio comunale.

*Disciplina e limitazioni*

2. Nelle aree di rispetto ferroviario rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le disposizioni previste dal DPR 753/1980 in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60.

3. La zona di rispetto è pari a 30 metri dalla più vicina rotaia, a destra e a sinistra della linea medesima, ai sensi del DPR. 753/1980 come specificato da parere RFI espresso in data 8/7/2014 in sede di Conferenza di pianificazione.

*4.* Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.2: "*Rete ferroviaria ordinaria e relativa fascia di rispetto".*

## art 36. Rispetto cimiteriale

*1. Individuazione*

Il PUG individua nella tav. "PUG VIN 1/4 – Rispetti" i cimiteri di San Nicolò, Rottofreno, Santimento e Bosco Cusani (per la parte di competenza del territorio comunale) con le relative fasce di rispetto sulla base di quanto già previsto nel PRG 92 approvato dalla Regione e modificato dal previgente PSC per consentire eventuali futuri ampliamenti.

*2. Disciplina e limitazioni*

Nelle fasce di rispetto cimiteriale rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le disposizioni previste dal RD n.1265/1934 smi; DPR n.285/1990 in particolare art.57; LR n.19/2004 in particolare artt. 4, 14.

*3.* Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.3: "*Fasce di rispetto cimiteriale".*

## art 37. Fasce di tutela del reticolo idraulico

*1. Individuazione*

Il PUG individua nella tav. "PUG VIN 1/4 – Rispetti" il reticolo

- dei canali di bonifica e le relative fasce di rispetto.

*Disciplina e limitazioni*

2. Al reticolo idraulico di bonifica sono associate le fasce di tutela per la manutenzione e di vincolo all'edificazione, di ampiezza pari a 10,00 m, così come definite dalle norme di polizia idraulica.

3. Per il reticolo idraulico e per gli argini si applicano le disposizioni del RD. 368/1904.

4. In occasione di trasformazioni urbanistiche che prevedano immissioni nelle reti dei canali, dovrà essere prevista la realizzazione di opere di laminazione delle acque di pioggia, per il rispetto dei coefficienti di efflusso, così come definiti dall'art. 12 c.4, delle Norme del PAI.

*5.* Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.4: "*Rispetto idrico - polizia idraulica".*

## art 38. Pozzi prelievo acquedotto pubblico e relativa fascia di rispetto

*1. Individuazione*

Il PUG individua nella tav. "PUG VIN 1/4 – Rispetti" i pozzi di captazione delle acque destinate al consumo umano con le relative fasce di rispetto.

*Disciplina e limitazioni*

2. Nelle fasce di rispetto dei pozzi rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le disposizioni previste dal D.lgs. N.152/2006; dal D.lgs. N.258/2000; dal PTCP2007 art.35.

3. Le aree di salvaguardia si distinguono in:

a) zone di tutela assoluta: costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, ha estensione di 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;

b) zona di rispetto: costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso, tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata; ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

*4.* Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.5:" *Pozzi comunali e relativa fascia di rispetto".*

## art 39. Depuratori e relativa fascia di rispetto

*1. Individuazione*

Il PUG individua i depuratori e le relative fasce di rispetto nella tavola "PUG VIN 1/4 – Rispetti" ai sensi della normativa vigente in materia.

*2. Disciplina e limitazioni*

Nelle fasce di rispetto dei depuratori rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le disposizioni previste dalla Del.CM 04/02/1977 della L. n.319/1976 in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4.
L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di rispetto di 100 metri.

1. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.6: " *Impianto di trattamento primario delle acque e relativa fascia di rispetto".*

## art 40. Rete Gas e relative fasce di rispetto

*1. Individuazione*

Il PUG individua i tracciati dei gasdotti esistenti con le relative fasce di rispetto nella tav. "PUG VIN 1/4 – Rispetti". La localizzazione di tali infrastrutture è da ritenersi indicativa e, ai fini delle trasformazioni edilizie, la compatibilità delle stesse dovrà essere verificata con l'ente gestore.

*2. Disciplina e limitazioni*

Nelle fasce di rispetto dei gasdotti rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le disposizioni previste dal DM. 24/11/1984; DM 16/04/2008; DM. 17/04/2008.
La zona di rispetto è di dimensione variabile a seconda della pressione massima di esercizio, del diametro della condotta e della natura del terreno così come indicato nella tabella 2 del DM. 17 aprile 2008.
Salvo diversamente indicato dal DM sopracitato, le distanze minime di sicurezza dai fabbricati per le condotte di 1a, 2a e 3a specie, sono determinate in base alla pressione massima di esercizio (MOP), al diametro della condotta e alla natura del terreno come indicato nella Tabella 2 di seguito riportata.

*All. DM 17/2008-Tabella 2. Correlazione tra le distanze delle condotte dai fabbricati – la pressione massima di esercizio - Il diametro della condotta - La natura del terreno di posa - Il tipo di manufatto adottato*

| Pressione massima di esercizio [bar] | 1 | | | 2 | | | 3 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Prima specie 24 < MOP ≤ 60 | | | Seconda specie 12 < MOP ≤ 24 | | | Terza specie 5 < MOP ≤ 12 | | |
| Categoria di posa | A | B | D | A | B | D | A | B | D |
| Diametro nominale | Distanza m | | | | | | | | |
| ≤ 100 | 30 | 10 | 2,0 | 20 | 7 | 2,0 | 10 | 5 | 1,5 |
| 125 | 30 | 10 | 2,5 | 20 | 7 | 2,0 | 10 | 5 | 1,5 |
| 150 | 30 | 10 | 3,0 | 20 | 7 | 2,5 | 10 | 5 | 2,0 |
| 175 | 30 | 10 | 3,5 | 20 | 7 | 2,5 | 10 | 5 | 2,0 |
| 200 | 30 | 10 | 4,0 | 20 | 7 | 3,0 | 10 | 5 | 2,0 |
| 225 | 30 | 10 | 4,5 | 20 | 7 | 3,5 | 10 | 5 | 2,0 |
| 250 | 30 | 10 | 5,0 | 20 | 7 | 4,0 | 10 | 5 | 2,0 |
| 300 | 30 | 10 | 6,0 | 20 | 7 | 4,5 | 10 | 5 | 2,0 |
| 350 | 30 | 10 | 7,0 | 20 | 7 | 5,0 | 10 | 5 | 2,5 |
| 400 | 30 | 10 | 8,0 | 20 | 7 | 6,0 | 10 | 5 | 3,0 |
| 450 | 30 | 10 | 9,0 | 20 | 7 | 6,5 | 10 | 5 | 3,5 |
| ≥ 500 | 30 | 10 | 10,0 | 20 | 7 | 7,0 | 10 | 5 | 3,5 |

Note
- Per pressioni superiori a 60 bar le distanze di cui alla colonna 1 vanno maggiorate in misura proporzionale ai valori della pressione fino ad un massimo del doppio.
- Per le condotte di 1ª Specie dimensionate con un grado di utilizzazione maggiore di 0,57, i valori della colonna 1, per le categorie di posa B e D, vanno maggiorati del 50%.

Nel territorio di Rottofreno, lungo i tracciati dei metanodotti esistenti, la fascia di rispetto da osservarsi è la seguente:

| Codice Impianto | Descrizione | DN | fascia di rispetto m |
|---|---|---|---|
| 5 | Cortemaggiore - Genova | 400 | 10 + 10 |
| 41446 | Allacciamento Comune di Rottofreno 1° presa | 80 | 5 + 5 |
| 41447 | Allacciamento Comune di Rottofreno 2° presa | 80 | 5 + 5 |
| 45610 | Collegamento Pozzi Agip Ponte Tidone al Cortemaggiore-Genova | 80 | 5 + 5 |
| 4100840 | Allacciamento Comune di Gragnano Trebbiese | 80 | 11 + 11 |
| 4101528 | Allacciamento Comune di Calendasco | 100 | 11 + 11 |
| 4140691 | Allacciamento Comune di Rottofreno Loc. Cattagnina | 250 | 5 + 5 |

*fonte – SNAM RETE GAS*

Per la realizzazione di nuovi tracciati è previsto un corridoio di ambientazione pari 11 metri per lato rispetto all'individuazione dell''infrastruttura.

*3.* Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.7: "*Rete di distribuzione del gas e relative fasce di rispetto".*

## art 41. Oleodotto e relativa fascia di rispetto

*1. Individuazione*

Il PUG individua il tracciato dell'oleodotto esistente e la relativa fascia di rispetto nella tav. "PUG VIN 1/4 – Rispetti", la localizzazione dell'infrastruttura è da ritenersi indicativa e, ai fini delle trasformazioni edilizie, la compatibilità delle stesse dovrà essere verificata con l'ente gestore.

*2. Disciplina e limitazioni*

Nelle fasce di rispetto degli oleodotti rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le disposizioni previste dal DPR n.128/1959; dal D.lgs. 179/2009; D.lgs. 330/2004.
Lungo il tracciato dell'oleodotto presente sul territorio comunale vige una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità di 10 metri a cavallo dell'asse della tubazione come da parere ENI Spa espresso in data 7/10/2013 in sede di Conferenza di pianificazione.
Per la determinazione delle fasce, in merito all'esatto tracciato dell'oleodotto farà fede il rilievo topografico.
La localizzazione di nuovi oleodotti o la modifica di quello esistente è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali/regionali vigenti.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.8: *"Oleodotto e relativa fascia di rispetto".*

## art 42. Impianti emittenza radiotelevisiva

*1. Individuazione*

Il PUG recepisce le determinazioni del PLERT vigente (piano provinciale per la localizzazione dell'emittenza radio e televisiva, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 72 del 21/07/2008, redatto ai sensi della L.R.30/00 e s.m.i., che individua per il Comune di Rottofreno, il sito rappresentato nella tavola "PUG VIN 1/4 – Rispetti".

*Disciplina e limitazioni*

2. È individuata una fascia di ambientazione, così come definita nell'art. 4 della D.GR. n.197/ 2001, di 300 m dal perimetro del centro abitato.

3. Sul territorio del comune di Rottofreno il Plert individua in Tav.4 nord "*Scenario localizzativo di piano*", esclusivamente un sito dismesso (identificato con il n.34 e lettera D) in località Santimento; ai sensi dell'art. 23 delle norme di Plert, se per tale sito non risultano rilasciate nuove autorizzazioni all'emittenza prima dell'adozione dello stesso, non potrà più essere utilizzato per nuovi impianti. Il Comune mette in atto strumenti per vigilare sul rispetto dell'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi derivanti dalla dismissione dei siti.

4. Per i divieti e le limitazioni alle localizzazioni e alle autorizzazioni degli impianti radio e televisivi, si applicano gli artt. 15 -18 del Plert.

5. Per le nuove localizzazioni valgono le disposizioni in materia previste dagli artt. 28-29 del Plert.

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

## art 43. Rete elettrica

*1. Individuazione*

Il PUG individua gli elettrodotti ad alta e media tensione, le cabine di trasformazione e le relative fasce di rispetto nella tavola "PUG VIN 1/4 – Rispetti" .

*2. Disciplina e limitazioni*

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le limitazioni stabilite all'art. 4 comma 1 lettera h della L.n. 36 del 22 febbraio 2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

L'Ente gestore (Terna Rete Italia) della rete elettrica ad alta tensione ha individuato e fornito al Comune le Distanze di prima approssimazione (Dpa), come di seguito riportate in tabella.

**Distanze di prima approssimazione Dpa**

| Tensione nominale kV | Denominazione | N. | Dpa (m) |
|---|---|---|---|
| 132 | Piacenza Ovest - Rottofreno | 643 | 15* |
| 132 | Rottofreno - Borgonovo | 137 | 17* |
| 132 | Calendasco-Sarmato | 593 | 22** |

* Dati forniti da Terna Rete Italia, parere del 24/10/2013 prot. TRISFAPI/P20130002266
*** fascia ipotizzata in quanto il dato non è ancora stato acquisito da ente gestore*

In presenza di situazioni specifiche che interessino casi complessi (angoli di derivazione, parallelismi e incroci di elettrodotti) potrà essere richiesto all'Ente gestore il calcolo delle aree di prima approssimazione Apa individuabili in corrispondenza di tali casi specifici
Nei casi in cui un intervento urbanistico-edilizio sia compreso all'interno delle Dpa o delle Apa il Comune richiede all'ente gestore/proprietario della rete il calcolo esatto della fascia di rispetto.

In merito alle linee elettriche a media tensione, il gestore ha comunicato (Comunicazione di ENEL Distribuzione in risposta alla richiesta del Comune del 13.09.2013 Prot. 8254) le distanze di prima approssimazione (Dpa), per l'obiettivo di qualità di 3 μT, con riferimento alle "Linee guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al D.M. 29.05.2008". In particolare, la Dpa massima imperturbata, riferita a conduttori rettilinei ed indisturbati, risulta essere di 10 metri per lato per le tratte aeree a singola terna e di 11 metri per lato per le tratte aeree a doppia terna. Per la cabine secondarie di trasformazione MT/BT, la Dpa è stata indicata dal Gestore in 2 metri dalla parete esterna della cabina stessa.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.10: *"Rete elettrica ad alta tensione"* ed alla scheda dei vincoli n.11: *"Rete elettrica a media tensione".*

## art 44. Aree non idonee per la gestione dei rifiuti

*1. Individuazione e disciplina*

Il PUG per l'individuazione delle aree non idonee per ogni tipo di impianto per la gestione dei rifiuti rimanda alla pianificazione sovraordinata con particolare riferimento al Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti, e nella tavola "PUG VIN 1/4 – Rispetti".

*2.* Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.12: "*Vincoli alla localizzazione di Impianti e gestione Rifiuti Vr1-Vr2- Vr3".*

## art 45. Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

*1. Individuazione*

Il PUG individua come zone di protezione dall'inquinamento luminoso, le aree Natura 2000 presenti sul territorio comunale e rappresentate nella tav. "PUG VIN 1/4 – Rispetti".

*2. Disciplina e limitazioni*

Nelle aree sottoposte a tutela dall'inquinamento luminoso individuate dal PSC sulla tavola dei vincoli, si applicano le disposizioni previste dalla LR n.19/2003; dalla Direttiva Applicativa n. 1688/2013, dalla Circolare n.14096/2006.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.13: "*Zone di protezione dall' inquinamento luminoso".*

## art 46. Siti Rete Natura 2000

*1. Individuazione*

Il PUG identifica nella tav. "PUG VIN 2/4 – Tutele Paesaggistico-Ambientali" i siti Rete Natura 2000.

Nel territorio comunale di Rottofreno sono presenti due Zone di Protezione Speciale e Siti di Importanza Comunitaria:

- ZSC-ZPS IT4010018 "Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio"

- ZSC-ZPS IT4010016 “Basso Trebbia”

*2. Disciplina e limitazioni*

La tutela e la gestione dei Siti di Rete Natura 2000 avviene attraverso specifici strumenti appositamente individuati dalla normativa europea tra cui prioritariamente le Misure Generali di Conservazione, approvate con DGR 1419/2013 e le Misure Specifiche di Conservazione oltre ai Piani di Gestione approvati dagli enti gestori competenti.

L’Ente di gestione per i parchi e la biodiversità Emilia occidentale ha approvato il 13.06.2014 il “Regolamento del Parco Regionale Fluviale del Trebbia per la gestione dei Siti S.I.C./Z.P.S. IT4010016 "Basso Trebbia" e S.I.C./Z.P.S. IT4010018 "Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio” a cui si rimanda.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.14: “*ZSC/ZPS – Zone Speciali di Conservazione e Zone di protezione Speciale - DGR n. 893/2012”.*

## art 47. Parco regionale fluviale del trebbia

*1. Individuazione*

Il PUG individua nella tav. “PUG VIN 2/4 – Tutele Paesaggistico-Ambientali” l’area naturale protetta del Parco regionale fluviale del Trebbia, che fa parte del sistema provinciale delle aree protette, sottoposte a disciplina speciale di pianificazione e di gestione l’area declinandola nelle sottozone definite nella disciplina del Parco istituito con la LR n.19 del 4/11/2009 e approvato con la L.R. 23 dicembre 2011 n. 24.

*2. Disciplina e limitazioni*

All’area naturale di Parco, si applicano le disposizioni previste dal D.lgs. n.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) di cui all’ art 61 delle presenti norme, dalla L. n.394/1991; dalla LR. n.6/2005; dalla Del.GR. n.343/2010; LR. N.19/2009, L.R. 23 dicembre 2011 n. 24.

Ai fini della salvaguardia delle aree del Parco, nel rispetto di quanto stabilito dagli articoli 4 e 5 della LR.19/2009, dalla data di entrata in vigore della stessa legge e fino all'approvazione del Piano Territoriale del Parco, fermi restando eventuali vincoli maggiormente restrittivi, si applicano, con riferimento alla zonizzazione, le norme di salvaguardia stabilite dall’art. 6 della stessa legge regionale.

*3.* Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.15: “*Parco fluviale regionale del Trebbia”.*

## art 48. Elementi vegetazionali (Aree boscate e formazioni lineari)

*1. Individuazione*

Il PUG individua i territori interessati da aree boscate e formazioni lineari, nella tav. “PUG VIN 2/4 – Tutele Paesaggistico-Ambientali” al fine di tutelare il patrimonio vegetazionale.

*1. Disciplina e limitazioni*

Nelle aree vegetazionali rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le prescrizioni stabilite dall'art. 8 del PTCP e, per le aree boscate, le disposizioni dell'art 62.

2. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.16: *"Aree forestali – art.8 PTCP"* e scheda dei Vincoli n.17: "*Elementi lineari – art.8 e 9 PTCP".*

## art 49. Corpi idrici superficiali - Fasce fluviali

*1. Individuazione*

Il PUG rappresenta nella tav. "PUG VIN 2/4 – Tutele Paesaggistico-Ambientali" le fasce fluviali di tutela paesaggistica definite dal PTCP.

*2. Disciplina e limitazioni*

Nelle fasce fluviali si applica la disciplina del PTCP artt. 10 - 14

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.18: *"Fasce di tutela fluviale di tipo B"* e scheda dei vincoli n.19: *"Fasce di tutela fluviale di tipo A".*

## art 50. Zone di tutela dei corpi superficiali e sotterranei

*1. Individuazione*

Il PUG individua nella tav. "PUG VIN 2/4 – Tutele Paesaggistico-Ambientali" le zone di tutela dei corsi superficiali e sotterranei recependola dal PTCP

*2. Disciplina e limitazioni*

In tale aree si applica la disciplina dell'art 36 bis del PTCP.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n. 20: *"Zone di tutela dei corpi superficiali e sotterranei".*

## art 51. Biotopi umidi

*1. Individuazione*

Il PUG individua i biotopi umidi nella tav. "PUG VIN 2/4 – Tutele Paesaggistico-Ambientali".

*2. Disciplina e limitazioni*

I biotopi umidi in qualità di elementi della rete ecologica locale sono disciplinati al precedente art 13 comma 13.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.21: *"Biotipi e risorgive".*

## art 52. Progetti di tutela, recupero e valorizzazione – aree di progetto

*1. Individuazione, Disciplina e limitazioni*

Gli ambiti per i progetti di tutela, recupero e valorizzazione e le aree di progetto così come individuati nella tav. "PUG VIN 2/4 – Tutele Paesaggistico-Ambientali" possono essere oggetto di specifici progetti valorizzazione naturalistico-ambientale e storico-culturale, di conservazione ed eventuale ripristino degli ambienti naturali in essi ricompresi conformemente ai disposti dell'art 53 del PTCP.

2. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.22: *"Progetti di tutela recupero e valorizzazione art. 53 PTCP"* e alla scheda dei Vincoli n.23 *"Aree di progetto".*

## art 53. Unità di Paesaggio

*1. Individuazione*

Il presente Piano perimetra nella tav. "PUG VIN 2/4 – Tutele Paesaggistico-Ambientali" le unità di paesaggio di rilievo provinciale e le relative sub unità di paesaggio di rilievo locale; in conformità alle individuazioni assunte nel PTCP 2007 vigente, il PUG ha provveduto a declinare le sub unità in base alle caratteristiche peculiari del territorio per ricondurle ad elementi fisici riconoscibili sul territorio.

A livello comunale vengono individuate le seguenti sub unità di paesaggio:

- 1 a – sub unità del fiume Po
- 2 a – sub unità dell'alta pianura
- 5 b – sub unità del basso corso del torrente Tidone
- 5d - sub unità del basso corso del Fiume Trebbia
- 16 a – sistema urbanizzato di Rottofreno e San Nicolò

*Modalità di tutela*

2. Il PUG assume le Unità di Paesaggio come quadro di riferimento essenziale per le per gli interventi di trasformazione del territorio, al fine di salvaguardare e potenziare il sistema di elementi che costituiscono il paesaggio.

3. Tutte le trasformazioni urbanistiche e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno attenersi agli indirizzi e alle raccomandazioni di tutela relativamente all'unità di paesaggio di appartenenza di cui art 54 del PTCP e allegato N6 alle NTA del PTCP.

*4.* Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.24: *"Unità di Paesaggio Provinciali e sub Unità di Paesaggio di rilevanza locale".*

## art 54. Elementi localizzati della struttura centuriata

*1. Individuazione*

Il PUG individua nella tav. "PUG VIN 3/4 – Tutele Storico Culturali Archeologiche – Vincoli Paesaggistici" gli elementi localizzati della struttura centuriata recependoli dal PTCP.

*2. Disciplina e limitazioni*

In queste aree valgono le prescrizioni stabilite all'art. 23 del PTCP.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.25:*" Zone di tutela della struttura centuriata art. 23 PTCP elementi localizzati".*

## art 54 bis Insediamenti storici urbani e strutture insediative storiche non urbane

*1. Individuazione finalità della tutela*

Il PUG individua e perimetra i tessuti storici nella tav. PUG_VIN_3/4. – Tutele Storico Culturali Archeologiche – Vincoli Paesaggistici"

*2. Condizioni/modalità di tutela*

Ai sensi della LR 20/2000 sono equiparati ai centri storici tutti i tessuti storici urbani, gli agglomerati e nuclei non urbani di interesse storico nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.

Per tali beni, oggetto di disciplina particolareggiata dei cui alla tav PUG 03, si rimanda alle disposizioni dell'art 14 della presente disciplina.

Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.26: "Zone urbane storiche e strutture insediative storiche non urbane art 24 PTCP".

## art 55. Viabilità storica

*1. Individuazione*

Il PUG individua il tracciato della viabilità storica nella tav. "PUG VIN 3/4 – Tutele Storico Culturali Archeologiche – Vincoli Paesaggistici".

*Disciplina e limitazioni*

2. In queste aree valgono le prescrizioni stabilite all'art. 27 del PTCP e, nei tratti ricadenti nei centri storici, le disposizioni del D.lgs. 42/04.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.27*:" Viabilità storica art. 27 PTCP".*

## art 56. Beni architettonici sottoposti alle disposizioni di tutela del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.lgs. 2004 n. 42 – Parte seconda

*Individuazione*

1. I Beni architettonici vincolati (art. 10 commi 1, 3 e 4 e art. 11 comma 1 del D.lgs. 42/2004) sono identificati nella tav. "PUG VIN 3/4 – Tutele Storico Culturali Archeologiche – Vincoli Paesaggistici" con lettera V seguita da specifica numerazione.

Approfondimenti sul perimetro di vincolo sono contenuti nell'elaborato del Quadro conoscitivo all. C7.1. Caratteristiche specifiche della tutela (relazione storico-artistica, decreti di vincolo, planimetrie perimetrazione tutela) sono reperibili sul sito WebGIS del patrimonio culturale emiliano romagnolo (www.patrimonioculturale-er.it), dove è possibile visualizzare la mappa sempre aggiornata dei beni architettonici tutelati e le relative informazioni messe a diposizione dal Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del MiBACT.

2. Gli immobili classificati dal D.lgs. 42/2004 come beni architettonici vincolati Ope legis comprendono immobili e manufatti di proprietà di enti pubblici e/o religiosi realizzati da oltre 70 anni, sono stati identificati nella tavola PUG 03 con lettera S seguita da specifica numerazione.

3. Approfondimenti selle caratteristiche dei fabbricati sono contenute nell'elaborato del Quadro conoscitivo all. C7.1.

*Disciplina e limitazioni*

4. Ai beni culturali di cui ai commi precedenti, si applicano le disposizioni previste dal Dlgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I.

5. I beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione; sono sottoposti a procedimenti autorizzativi previsti dagli artt. 22 e 23 del D.lgs. 42/2004 e alla disciplina di conservazione e protezione prevista dagli artt. 29-44 dello stesso decreto.

6. Per i beni di cui al comma 2 può essere attivata la verifica di interesse culturale di cui all'art 12 del D.lgs. 42/04

7. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.28:*" Beni architettonici sottoposti alle disposizioni di tutela del codice dei beni culturali e del paesaggio D.lgs. 2004 n. 42- Parte seconda".*

## art 57. Beni archeologici

1. Il PUG individua i beni archeologici sottoposti a tutela da parte del D.Lgs 42/04nella tav. "PUG VIN 3/4 – Tutele Storico Culturali Archeologiche – Vincoli Paesaggistici"

2. Nei beni archeologici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04 si applicano le disposizioni del medesimo e, in particolare, della Parte II, Titolo I, Capo I

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.29: *"Beni Archeologici"*

## art 58. Zone ed elementi di interesse storico, architettonico e testimoniale art. 25 PTCP

1. Il PUG individua nella tav. "PUG VIN 3/4 – Tutele Storico Culturali Archeologiche – Vincoli Paesaggistici" le zone ed elementi di interesse storico, architettonico e testimoniale.

2. Per tali beni, oggetto di disciplina particolareggiata dei cui alla tav PUG 03, si rimanda alle disposizioni dell'art 14 della presente disciplina.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.30: *"Zone ed elementi di interesse storico, architettonico e testimoniale art. 25 PTCP".*

## art 59. Zone ed elementi di interesse archeologico e relative aree di tutela

*1. Individuazione*

Il PUG recepisce dal PTCP le zone di interesse archeologico - siti puntuali oggetto di rinvenimenti di materiali di interesse archeologico assimilati alle aree "b2" dello stesso strumento provinciale e le rappresenta sulla tavola "PUG VIN 3/4 – Tutele Storico Culturali Archeologiche – Vincoli Paesaggistici".

*Disciplina e limitazioni*

2. I siti di interesse archeologico sono assoggettati a "controllo archeologico preventivo"; le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari preventivamente autorizzate dalla competente Soprintendenza, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare ulteriori aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

3. Il controllo archeologico preventivo è obbligatorio all'interno delle aree individuate in cartografia con raggio di 30 metri calcolato a partire dai siti stessi.

4. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate sulle tavole di PUG, è comunque disciplinato dal D.lgs. 42/2004.

*5.* Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.31: *"Zone di interesse archeologico".*

## art 60. Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi della parte III del D.lgs. 42/04 - corsi d'acqua pubblici e relative sponde

*Individuazione*

1. Il PUG individua i corsi d'acqua pubblici tutelati dal D.lgs. 42/04 nella tav. "PUG VIN 3/4 – Tutele Storico Culturali Archeologiche – Vincoli Paesaggistici",

Sono individuati nel territorio comunale i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna calcolata a partire dal piede esterno dell'argine o dalla sponda dell'alveo per i corsi d'acqua non arginati;

Nella scheda dei vincoli, è riportato l'elenco dei corsi d'acqua sottoposti a tutela che interessano il territorio comunale.

*Disciplina e limitazioni*

2. Ai beni paesaggistici si applicano le disposizioni previste dal Dlgs. n.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) in particolare Parte III, Titolo I, Capo IV.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. Gli interventi sui tali beni e aree sono soggetti alle forme di tutela di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004.

Sono escluse dalla tutela le aree individuate in cartografia nella tav. "PUG VIN 3/4 – Tutele Storico Culturali Archeologiche – Vincoli Paesaggistici" in base ai contenuti dell'art. 142 comma 2 del D.lgs. 42/04.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.32: *"Fiumi torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde o piedi degli argini art. 142 comma 1 lettera c".*

## art 61. Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi della parte III del D.lgs. 42/04 - parco fluviale del Trebbia

*Individuazione*

1. Il PUG individua i beni paesaggistici tutelati dal D.lgs. 42/04 nella tavola "PUG VIN 3/4 – Tutele Storico Culturali Archeologiche – Vincoli Paesaggistici".

In particolare tra le aree previste dall'art 142 del decreto sono individuati nel territorio comunale i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

*Disciplina e limitazioni*

2. Ai beni paesaggistici si applicano le disposizioni previste dal Dlgs. n.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) in particolare Parte III, Titolo I, Capo IV.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. Gli interventi sui tali beni e aree sono soggetti alle forme di tutela di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004.

3. Essendo tale parco anche oggetto di specifica tutela reginale si rimanda alche alla disciplina dell'art 47.

4. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.33: *"Parco Fluviale del Trebbia art. 142 comma 1 lettera f".*

## art 62. Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi della parte III del D.lgs. 42/04 - aree coperte da boschi

*Individuazione*

1. Il PUG individua i beni paesaggistici tutelati dal D.lgs. 42/04 nella tav. “PUG VIN 3/4 – Tutele Storico Culturali Archeologiche – Vincoli Paesaggistici”.

In particolare tra le aree previste dall’art 142 del decreto sono individuati nel territorio comunale: i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

*Disciplina e limitazioni*

2. Ai beni paesaggistici rappresentati dal PUG sulla tavola dei vincoli tav “PUG VIN 3/4", si applicano le disposizioni previste dal Dlgs. n.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) in particolare Parte III, Titolo I, Capo IV.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. Gli interventi sui tali beni e aree sono soggetti alle forme di tutela di cui all’art. 146 del D.lgs. 42/2004.

Sono escluse dalla tutela le aree individuate in cartografia nella tav. “PUG VIN 3/4" in base ai contenuti dell’art. 142 comma 2 del D.lgs. 42/04

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.34: *“Territori coperti da foreste e boschi art. 142 comma 1 lettera g”.*

## art 63. Rischio sismico

*Individuazione*

1. Il PUG individua il rischio sismico alla tav .“PUG VIN 4/4 – Rischi naturali industriali e sicurezza”.

*Provvedimenti istitutivi e di tutela*

- D.M. 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche"
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC vigente, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.69 del 2 luglio 2010 (art.33).

*Oggetto e finalità della tutela*

2. I depositi affioranti nel territorio comunale sono di origine fluviale e presentano negli stati superficiali basse velocità di percorrenza delle onde sismiche di taglio. Tali terreni comportano tuttavia come effetto l’amplificazione delle accelerazioni sismiche in caso di terremoto i cui effetti sono strettamente legate alla natura del terreno di fondazione.

*Modalità di tutela*

3. Ogni progetto d’intervento edificatorio, infrastrutturale e/o di servizio, che secondo la Legge Regionale è assoggettato alla redazione di una relazione geologica, geotecnica e sismica, (quindi non rientrante nell’allegato 1 della D.G.R. 753 del 23/05/2001) deve attenersi alle disposizioni previste dal D.M. del 14 gennaio 2008 “Approvazione Norme tecniche per le costruzioni”.

La relazione sismica dovrà contenere la verifica della categoria del suolo di fondazione, la valutazione quantitativa dei cedimenti post-sismici e la determinazione del rischio alla liquefazione, facendo riferimento ai risultati delle prove in situ e utilizzando procedure di calcolo note in letteratura.

Per interventi edilizi d'importanza rilevante si ritiene importante anche la verifica della risposta sismica locale mediante l'interazione tra modello del terreno di fondazione e i terremoti di riferimento.

4. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.35: *"Rischio sismico".*

## art 64. fasce fluviali

*1. Individuazione*

1. Il PUG individua il reticolo idrografico nella tav. "PUG VIN 4/4 – Rischi naturali industriali e sicurezza" recependo le aree di pertinenza fluviale e prevenire e mitigare il rischio idraulico da PTCP e PAI.

*2. Disciplina e limitazioni*

Il PUG recepisce le fasce di tutela fluviale A, B e C definite dal PTCP, in tali aree valgono le prescrizioni stabilite dagli artt. 10-13 delle Norme del PTCP.
In caso di sovrapposizione tra fasce fluviali di diversa derivazione presenti in cartografia, nelle zone del F Trebbia in cui in cui non è stata raggiunta l'intesa tra il PTCP e il PAI, dovrà essere applicata la normativa più restrittiva.
All'interno della Fascia di deflusso della piena (Fascia A), della Fascia di esondazione (Fascia B) e dell'Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C) del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) valgono le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi del PAI stesso, con particolare riferimento, rispettivamente, agli articoli 29, 30, 31 e 39 delle NTA del PAI.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.36: *" Fasce di tutela fluviale"* – ed alla scheda dei Vincoli n.18: *"Fasce di tutela fluviale di tipo B"* e scheda dei vincoli n.19: *"Fasce di tutela fluviale di tipo A".*

## art 65. Dissesti attivi e potenziali

*1. individuazione*

Il PUG individua nella tav. "PUG VIN 4/4 – Rischi naturali industriali e sicurezza" i dissesti attivi e potenziali recependoli dal PTCP vigente.

*2. Modalità di tutela*

Nelle aree individuate come dissesti attivi si applica la disciplina del PTCP art. 30 e 31, commi 6,12,13

Nelle aree individuate come dissesti potenziali si applica la disciplina del PTCP art. 30 e31, commi 8,12.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.37: *"Dissesti attivi art. 30,31 commi 6,12 e 13, del PTCP; Dissesti potenziali art. 30,31 commi 8,12, PTCP".*

## art 66. Corsi d'acqua - scenari pericolosità idraulica PGRA

*1. individuazione*

Il PUG individua nella tav. "PUG VIN 4/4 – Rischi naturali industriali e sicurezza" gli scenari di pericolosità del PGRA (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni o Piano Alluvioni) differenziandole in base alle caratteristiche dei corsi d'acqua ovvero: - reticolo principale, - reticolo secondario di pianura, - reticolo secondario collinare montano.

*2. Modalità di tutela*

Sulle aree a diversa pericolosità idraulica in recepimento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), si applicano le disposizioni contenute nel Piano stesso e nella relativa Variante al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), di coordinamento con il PGRA, secondo quanto definito nelle corrispondenti direttive attuative, di bacino e regionali.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.38. *"Scenari di pericolosità alluvionale PGRA"* e alla scheda dei vincoli n.39: *"Scenari di rischio alluvionale PGRA".*

## art 67. Zone vulnerabili ai nitrati

*1. Individuazione*

Il PUG individua le zone vulnerabili ai nitrati nella tav. "PUG VIN 4/4 – Rischi naturali industriali e sicurezza"

*2. Modalità di tutela*

In tale zone si applica la disciplina di cui al PTCP art 34 e 35 commi 3 e 9

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.40: *"Zone vulnerabili ai nitrati".*

## art 68. Aree critiche

*4. Individuazione*

Il PUG individua le aree critiche nella tav. "PUG VIN 4/4 – Rischi naturali industriali e sicurezza"

*5. Modalità di tutela*

In tale zone si applica la disciplina di cui al PTCP art 34 e 35 commi 3 e 9

6. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.41: *"Aree Critiche".*

## art 69. Zone di protezione acque sotterranee e superficiali – Aree di ricarica

*7. Individuazione*

Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, Il PUG rappresenta nella tav. “PUG VIN 4/4 – Rischi naturali industriali e sicurezza” le aree di tutela del patrimonio idrico, suddivise in:

- zone di protezione delle acque superficiali, riferite alle derivazioni e agli invasi per l’approvvigionamento idropotabile;
- zone di protezione delle acque sotterranee, nel territorio di pedecollina-pianura e collinare-montano, riferite alle aree di ricarica della falda, alle emergenze naturali della falda (sorgenti e risorgive) e alle zone di riserva;
- aree meritevoli di tutela per elevata vulnerabilità locale o per specifiche necessità di protezione o di risanamento.

*8. Disciplina e limitazioni*

Nelle aree per la salvaguardia delle acque destinate al consumo umano le modalità di intervento sono soggette al rispetto delle prescrizioni stabilite dall’art. 35 del PTCP.

9. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.42:*” Zone di protezione delle acque sotterranee”.*

# Appendice

**Casistica degli usi del territorio**

1. Definizione di destinazione d'uso

Come stabilito dall'art. 28 della LR 15/13, per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dal titolo abilitativo efficace ai sensi di legge ed, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. In carenza di ogni documentazione, si fa riferimento alla destinazione d'uso in atto, in termini di superficie utile prevalente.

2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nei diversi ambiti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto della recente normativa regionale LR 15/13 e s.m.i. LR 9/2015.

3. L'elenco degli usi non deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.

4. L'elenco degli usi serve come riferimento:

- per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito individuato dagli strumenti urbanistici;
- per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
- per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

5. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

**U1 - usi abitativi - residenziali:**

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

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

**U2 - funzioni direzionali:**

U2.1 attività direzionali in strutture complesse ad elevato carico urbanistico -centri di attività terziarie; palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili;

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

U2.3 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative;

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

**U3 - funzioni commerciali:**

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

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

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

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

U3.3 grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

U3.4 Attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie) (con esclusione di locali per il tempo libero)

U3.5 laboratori di artigianato alimentare, artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alle imprese, alla casa, alla persona (centri estetici, parrucchieri), agli automezzi;

U3.6 Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali. - attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

**U4 - funzioni turistico-ricettive:**

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

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

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

U4.4 Attività espositive, fieristiche, congressuali.

U4.5 Discoteche e attrezzature per la musica di massa

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

**U5 – funzioni produttive:**

U5.1 produzione industriale e artigianale di beni;

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

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

**U6 usi rurali:**

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

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

U6.3 Impianti e attrezzature per la produzione agricola

U6.4 Impianti produttivi agro-alimentari

U6.5 impianti zootecnici intensivi

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

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

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

U6.9 attrezzature sportive private a servizio della residenza rurale

6. Usi principali.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Si definiscono usi principali quelli funzionali alla disciplina del mutamento d'uso, di cui al successivo articolo. Sono usi principali quelli individuati con le sigle U1, U2, U3, U4, U5, U6.

**Cambio d'uso (CD)**

1. Il mutamento degli usi connessi o meno alla trasformazione fisica degli immobili è definito e disciplinato dall'art. 23-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dall'art 28 della L.R. n. 15/13.

2. Nei tessuti storici il cambio di destinazione d'uso è ammesso alle condizioni di cui all'art 15 della disciplina .

3. Il cambio d'uso costituisce aumento di carico urbanistico quando per le categorie funzionali di nuova previsione, per espressa previsione di legge o atti regolamentari regionali, sono previste maggiori dotazioni territoriali e/o localizzative.

4. Il reperimento delle eventuali dotazioni territoriali e pertinenziali, le monetizzazioni, nonché eventuali differenze tra oneri dovuti per le nuove destinazioni d'uso devono rispettare le disposizioni degli art 28 e 30 della LR 15/2013. La stessa legge regionale e la circolare PG 2015.0151451 del 11/03/2015 definiscono altresì i titoli edilizi necessari per le differenti casistiche di cambio d'uso.

## Allegato: - Schede norma ambiti urbani di riqualificazione

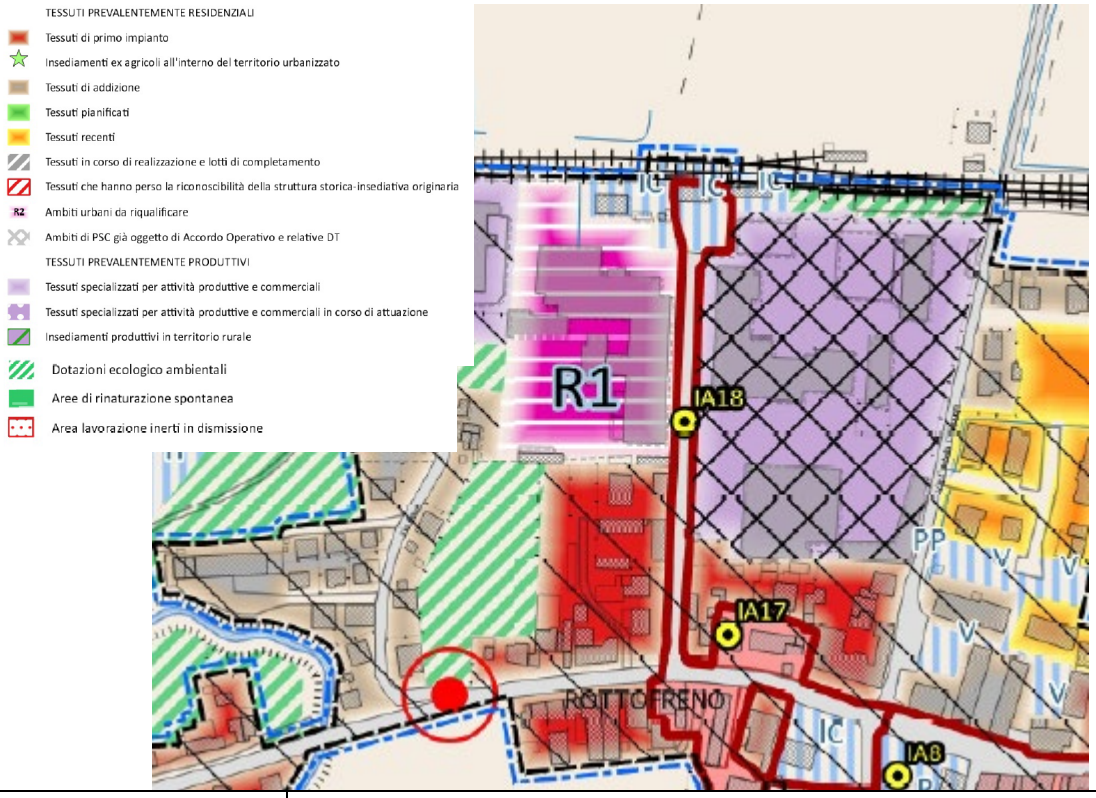
**QUADRO NORMATIVO – ALLEGATO - SCHEDE AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE – rif art 20 disciplina PUG**

INDICE

**R - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE**

EX LUDOVICO - ROTTOFRENO ..... A 2
EX CIS – SAN NICOLO'..... A 4
EX PREFABBRICATI – SAN NICOLO' ..... A 6
MERCATONE UNO - ROTTOFRENO ..... A 8
AREA VIA EMILIA – SAN NICOLO'..... A 10
AREA PIAZZA DELLA PACE – SAN NICOLO' ..... A 12
VIA AGAZZANO – SAN NICOLO' .....A 124

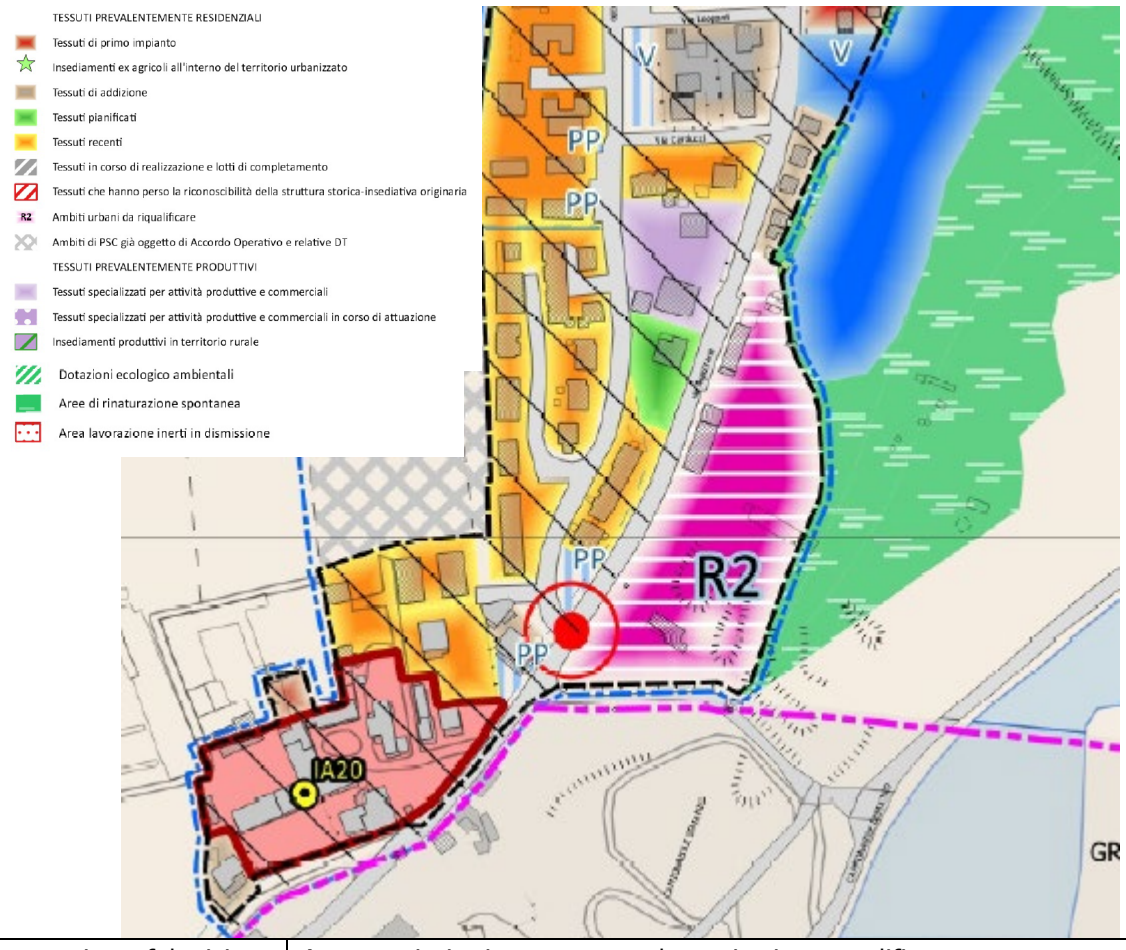
| Denominazione ambito | Ambiti di riqualificazione<br>**EX LUDOVICO - ROTTOFRENO** | **R 1** |
|---|---|---|
| | | |

| **1. quadro conoscitivo** | |
|---|---|
| | |
| Localizzazione/ individuazione cartografica e stato di fatto | L'area è sita nel capoluogo in prossimità della linea ferroviaria e in adiacenza a tessuti residenziali e produttivi. Trattasi di area produttiva dismessa caratterizzata dalla presenza di viabilità problematica e di tessuti residenziali.<br>Individuazione: tav PUG 02 |
| | |
| | |
|  | |
| caratteri morfologici e funzionali | Area costituita in gran parte da fabbricati produttivi dismessi.<br>. |

| | |
|---|---|
| **2. indirizzi progettuali e direttive** | |
| | |
| obiettivi dell'intervento unitario | Riqualificazione di una parte centrale del capoluogo con potenziamento dotazioni territoriali, (aree parcheggio stazione ferroviaria) e potenziamento capacità residenziali del capoluogo |
| | |
| indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia-destinazioni d'uso e funzioni ammesse | Riconversione aree dismesse per funzioni residenziali, terziarie e commerciali<br><br>Progetto unitario di elevata qualità architettonica e sostenibilità ambientale sia a livello compositivo che tecnologico volto all'equilibrio tra architettura, uomo e paesaggio.<br><br>Il progetto dovrà prevedere soluzioni viabilistiche migliorative per la viabilità locale con funzione di accesso anche per tessuti consolidati esistenti a sud-ovest dell'area<br><br>Dovranno essere proposte soluzioni *natur based* per elevata compatibilità ambientale e con integrazione sfruttamento FER. |
| | |
| **3. prescrizioni – disciplina dell'ambito** | |
| | |
| capacità insediativa massima | - Recupero superfici esistenti fino a indice fondiario IF 0,7 mq/mq<br>- Altezza massima – 3 piani<br>- SCO<50%<br>- SP > 30%<br>- Parcheggi Pr come art 29 |
| | |
| dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi (aree di cessione, infrastrutture per la mobilità parcheggi reti tecnologiche ecc) | Cessione aree per dotazioni territoriali – 20 % ST per<br>- Verde pubblico<br>- parcheggio pubblico a servizio della stazione ferroviaria<br><br>Individuazione di soluzioni viabilistiche che consentano il miglioramento della viabilità locale anche esterna ad ambito.<br><br>Verifica della compatibilità/potenziamento delle reti dei servizi pubblici esistenti sulla base del nuovo carico urbanistico.<br><br>Deve essere garantita l'invarianza idraulica per i ricettori delle acque meteoriche anche attraverso idonea laminazione di tali reflui. |
| | |
| Limiti alle trasformazioni | - insediamento di attività che generano alti flussi di traffico<br>- insediamenti produttivi con emissioni di inquinanti |

| | | |
|---|---|---|
| Denominazione ambito | Ambiti di riqualificazione<br>**EX CIS – SAN NICOLO'** | **R 2** |
| | | |

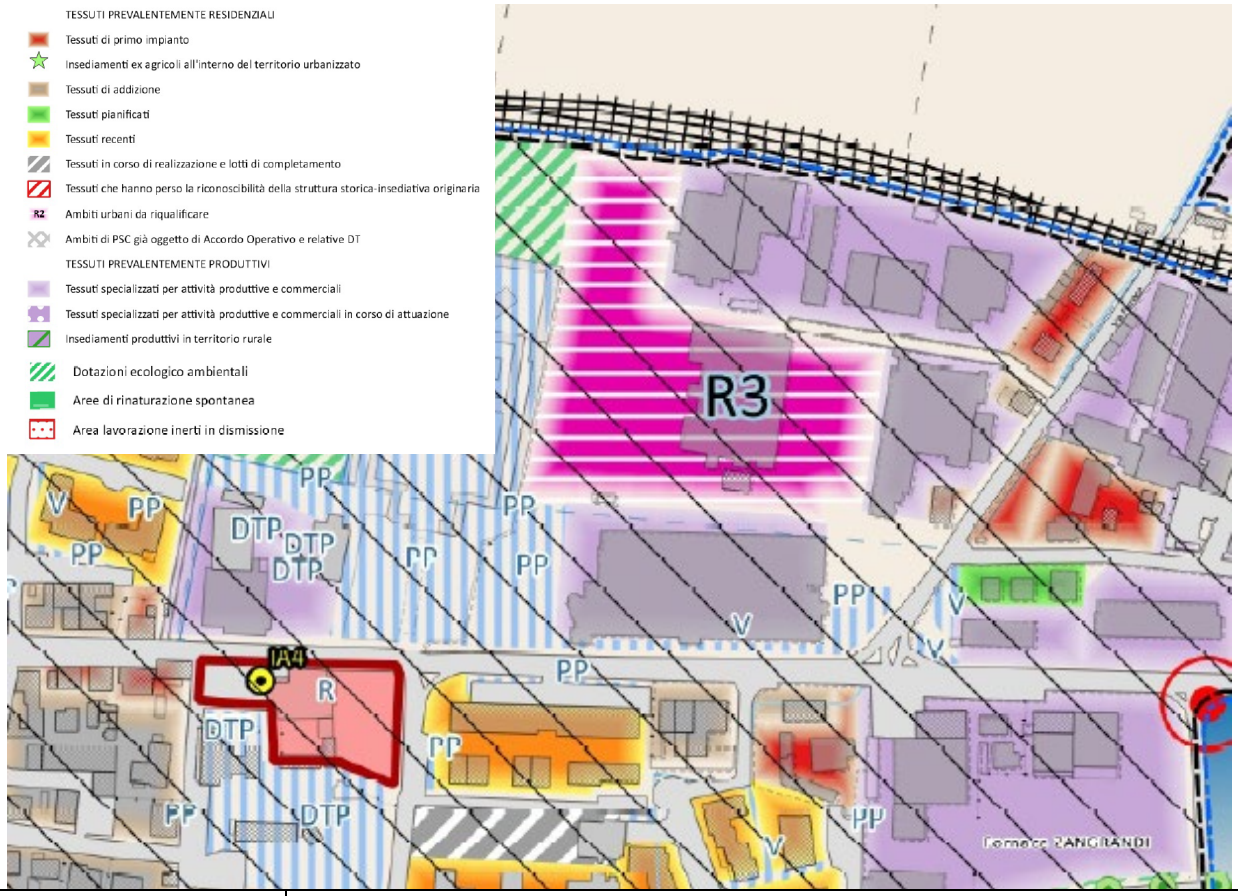
| **1. quadro conoscitivo** | |
|---|---|
| | |
| Localizzazione/ individuazione cartografica e stato di fatto | L'area è sita nella frazione di San Nicolò a sud dell' abitato, in prossimità della fiume Trebbia e in adiacenza ai tessuti residenziali.<br>Trattasi di area produttiva attualmente dismessa ed utilizzata per funzioni di deposito.<br>Individuazione: tav PUG 02 |
| | |
| | |




| | |
|---|---|
| caratteri morfologici e funzionali | Area costituita in gran parte da territorio non edificato.<br>. |

| **2. indirizzi progettuali e direttive** | |
|---|---|
| | |
| obiettivi dell'intervento unitario | Riqualificazione di una parte marginale dell' abitato di San Nicolò con potenziamento dotazioni territoriali. |
| | |
| indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia-destinazioni d'uso e funzioni ammesse | Progetto unitario di elevata qualità architettonica e sostenibilità ambientale sia a livello compositivo che tecnologico volto all'equilibrio tra architettura, uomo e paesaggio<br><br>Trasformazione ambito subordinata alla stipula di accordo quadro finalizzato all'acquisizione/trasformazione delle aree di dotazioni territoriali interne all'ambito in cui è previsto un parco urbano di potenziamento del percorso lungo argine.<br><br>Il progetto dovrà prevedere soluzioni viabilistiche migliorative per la viabilità locale e accessibilità all'ambito da via Agazzano con funzione di accesso alle aree lungofiume anche per tessuti consolidati.<br><br>Destinazioni ammesse<br>Insediamenti produttivi compatibili all'ambiente naturale circostante |
| | |
| **3. prescrizioni – disciplina dell'ambito** | |
| | |
| capacità insediativa massima | Superficie coperta: <30 %<br>Superficie permeabile: >50 %<br>Parcheggi Pr come art 29 |
| | |
| dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi (aree di cessione, infrastrutture per la mobilità parcheggi reti tecnologiche ecc) | Aree per dotazioni/azioni perequative: cessione di aree con superficie minima pari al 20 % della ST dell'ambito oggetto di trasformazione<br><br>- reti tecnologiche: dovranno essere realizzati allacci alle reti tecnologiche con adeguamento delle stesse al nuovo carico urbanistico |
| | |
| Limiti alle trasformazioni<br>Interventi NON ammessi | - cambio uso ai fini residenziali<br>- insediamento di attività che generano alti flussi di traffico<br>- insediamenti produttivi con emissioni di inquinanti |
| Altre prescrizioni | Le funzioni insediabili devono risultare compatibili rispetto alle risultanze del piano di caratterizzazione e bonifica |

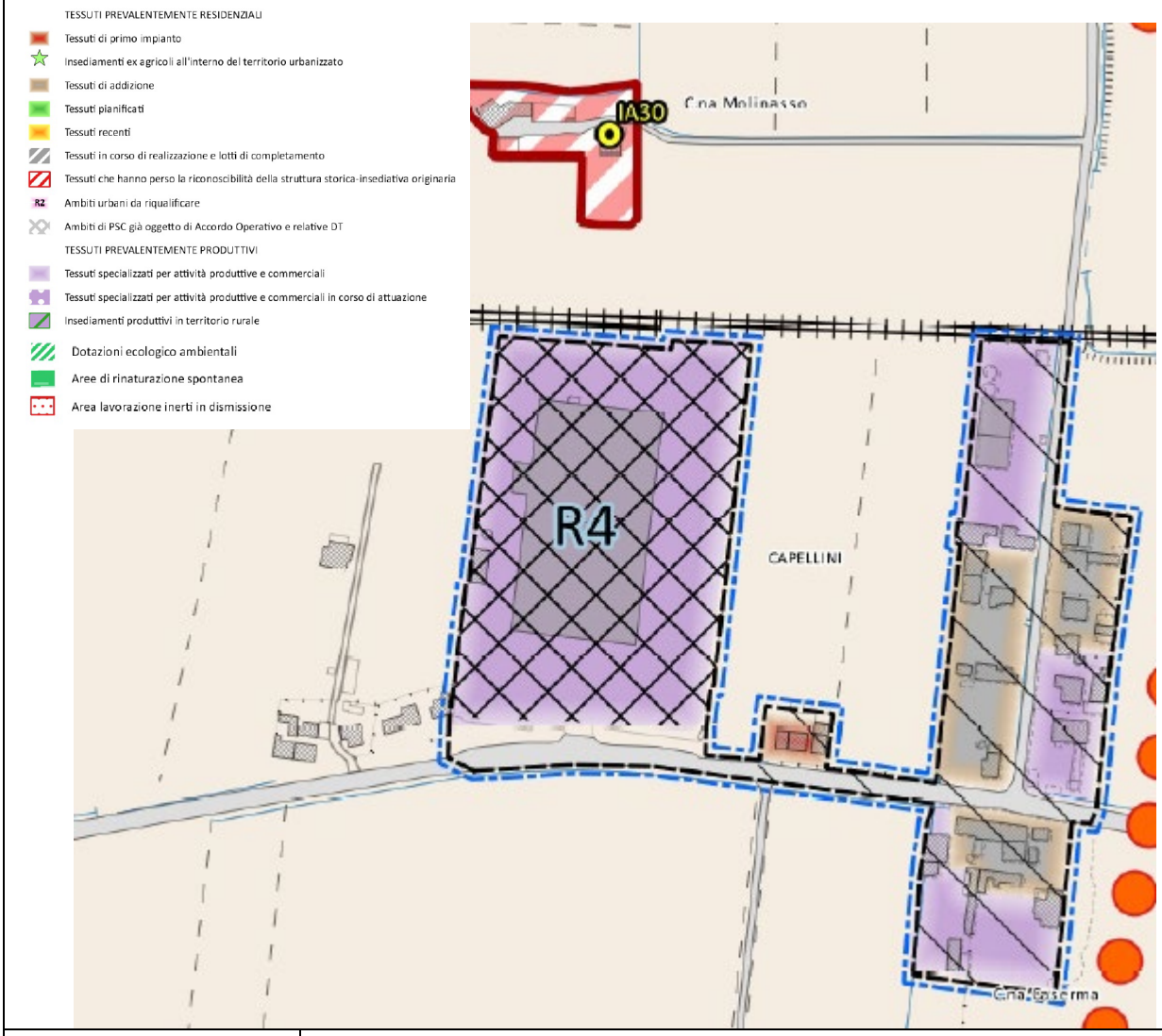
| | | |
|---|---|---|
| Denominazione ambito | Ambiti di riqualificazione<br>**EX PREFABBRICATI – SAN NICOLO'** | **R 3** |
| | | |

| **1. quadro conoscitivo** | |
|---|---|
| | |
| Localizzazione/ individuazione cartografica e stato di fatto | L'area è sita nell' abitato di San Nicolo' in prossimità della linea ferroviaria e in adiacenza a tessuti produttivi. Trattasi di area produttiva dismessa<br>Individuazione: tav PUG 02 |
| | |
| | |
|  | |
| caratteri morfologici e funzionali | Area costituita in gran parte da fabbricati produttivi dismessi. |

| **2. indirizzi progettuali e direttive** | |
|---|---|
| | |
| obiettivi dell'intervento unitario | Riqualificazione insediamento produttivo sismesso |
| | |
| indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia-destinazioni d'uso e funzioni ammesse | Riconversione aree dismesse per funzioni produttive – commerciali - residenziali<br><br>Possibilità riconversione aree per funzioni residenziali e terziarie se inerenti l'intero ambito.<br><br>Progetto unitario di elevata qualità architettonica e sostenibilità ambientale sia a livello compositivo che tecnologico volto all'equilibrio tra architettura, uomo e paesaggio.<br><br>Il progetto dovrà prevedere soluzioni viabilistiche migliorative per la viabilità locale con funzione di accesso anche per tessuti consolidati esistenti<br><br>Dovranno essere proposte soluzioni *natur based* per elevata compatibilità ambientale e con integrazione sfruttamento FER.<br><br><u>Per trasformazione con funzioni residenziali</u><br>Aree di cessione/monetizzazione: urbanizzazioni primarie e secondarie : 30 mq/ab monetizzabili ad eccezione della componente parcheggi pubblici: 7 mq/ab<br><br>Verifica della compatibilità/potenziamento delle reti dei servizi pubblici esistenti sulla base del nuovo carico urbanistico.<br><br>Deve essere garantita l'invarianza idraulica per i ricettori delle acque meteoriche anche attraverso idonea laminazione di tali reflui<br>Deve essere verificata la compatibilità delle caratteristiche climacustiche del contesto. |
| | |
| **3. prescrizioni – disciplina dell'ambito** | |
| | |
| capacità insediativa massima | <u>Mantenimento funzioni produttive- commerciali</u> – recupero fabbricati esistenti con ampliamento del 20% in caso di demolizione e ricostruzione con miglioramanto aspetti viabilistici accessibilità<br>Parametri edilizi<br>- H = 12,00 metri esclusi i volumi tecnici<br>- A = 1 albero/100 mq SL/Superficie di vendita;<br>- Parcheggi Pr come art 29<br><br><u>Conversione a funzioni residenziali</u><br>Recupero superfici esistente fino a indice fondiario IF 0,7 mq/mq<br>Altezza massima: 3 piani<br>SCO<50% |
| | |
| Limiti alle trasformazioni | - insediamento di attività che generano alti flussi di traffico<br>- insediamenti produttivi con emissioni di inquinanti |

| | | |
|---|---|---|
| Denominazione ambito | Ambiti di riqualificazione<br>**MERCATONE UNO - ROTTOFRENO** | **R 4** |
| | | |

| **1. quadro conoscitivo** | |
|---|---|
| | |
| Localizzazione/ individuazione cartografica e stato di fatto | L'area è sita nel capoluogo in prossimità della linea ferroviaria e in adiacenza a tessuti residenziali. Trattasi di grande struttura di vendita commerciale dismessa.<br>Individuazione: tav PUG 02 |
| | |
| | |




| | |
|---|---|
| caratteri morfologici e funzionali | Area costituita in gran parte da fabbricati commerciali dismessi.<br>. |

| | |
|---|---|
| **2. indirizzi progettuali e direttive** | |
| | |
| obiettivi dell'intervento unitario | Riqualificazione di un polo commerciale isolato dismesso nel capoluogo con potenziamento dotazioni territoriali e mitigazione impatto paesaggistico |
| | |
| indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia-destinazioni d'uso e funzioni ammesse | Recupero aree dismesse per funzioni commerciali e/o produttive<br><br>Progetto di riqualificazione di elevata qualità architettonica e sostenibilità ambientale sia a livello compositivo che tecnologico volto all'equilibrio tra architettura, e paesaggio.<br><br>Il progetto dovrà prevedere soluzioni viabilistiche migliorative per la viabilità e per impatto paesaggistico. |
| | |
| **3. prescrizioni – disciplina dell'ambito** | |
| | |
| capacità insediativa massima | Recupero superfici esistenti<br>Hmax = esistente |
| | |
| dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi (aree di cessione, infrastrutture per la mobilità parcheggi reti tecnologiche ecc) | Miglioramento permeabilità suoli e gestione acque meteoriche per mitigare i carichi su recapiti esistenti. |
| | |
| Limiti alle trasformazioni | - insediamenti produttivi con emissioni di inquinanti |

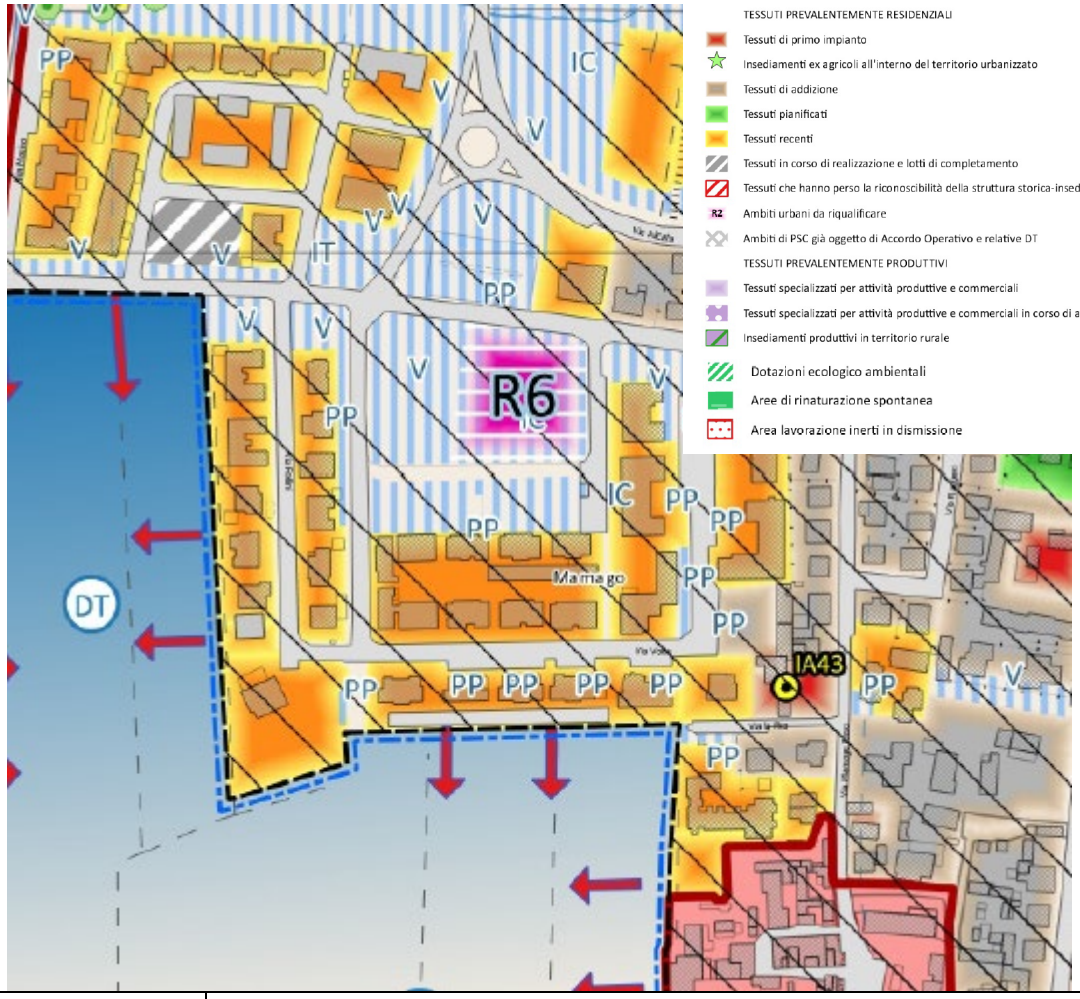
| | | |
|---|---|---|
| Denominazione ambito | Ambiti di riqualificazione<br>**AREA VIA EMILIA – SAN NICOLO'** | **R 5** |
| | | |

| **1. quadro conoscitivo** | |
|---|---|
| | |
| Localizzazione/ individuazione cartografica e stato di fatto | L'area è sita a S. Nicolo presso la cascina Santa Filomenna. Trattasi di ambito ricompreso tra viabilità provinciale, tessuti residenziali e tessuti produttivi<br>Individuazione: tav PUG 02 |
| | |
| | |
| | |
| caratteri morfologici e funzionali | Area incolta libera |



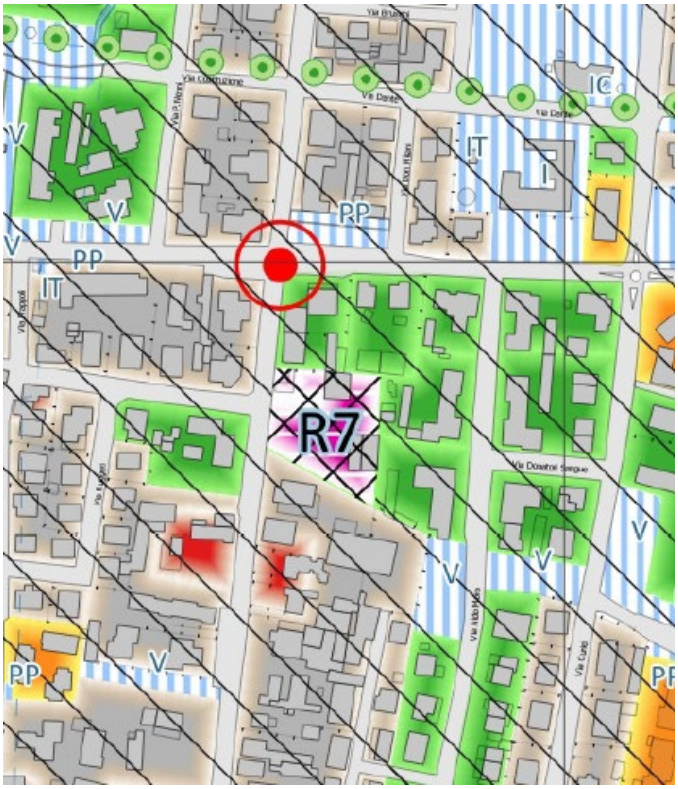
| 2. indirizzi progettuali e direttive | |
|---|---|
| | |
| obiettivi dell'intervento unitario | Qualificazione- ricucitura dei tessuti consolidati con potenziamento dotazioni territoriali e potenziamento capacità residenziali/commerciali |
| | |
| indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia-destinazioni d'uso e funzioni ammesse | Progetto unitario di elevata qualità architettonica e sostenibilità ambientale sia a livello compositivo che tecnologico volto all'equilibrio tra architettura, uomo e paesaggio e alla previsione di funzioni prevalentemente residenziali, terziarie e commerciali<br><br>Possibilità di nuovi collegamenti viari con strada statale solo a seguito di interventi migliorativi dell'accessibilità. Il progetto dovrà prevedere soluzioni viabilistiche migliorative per la viabilità locale con interconnessione dei tessuti consolidati esistenti<br><br>Funzioni ammesse: da definire in ambito di progetto unitario in base alle caratteristiche di miglioramento dell'ambiente urbano. |
| | |
| **3. prescrizioni – disciplina dell'ambito** | |
| | |
| capacità insediativa massima | - IT: 0,5 mq/mq<br>- Parcheggi pubblici per usi residenziali : 7 mq/ab<br>- Parcheggi Pr come art 29<br>Superficie permeabile: >50 % |
| | |
| dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi (aree di cessione, infrastrutture per la mobilità parcheggi reti tecnologiche ecc) | Aree di cessione/monetizzazione per funzioni residenziali: 30 mq /abitante.<br><br>Individuazione di soluzioni viabilistiche che consentano il miglioramento della viabilità locale anche esterna ad ambito.<br><br>Verifica della compatibilità/potenziamento delle reti dei servizi pubblici esistenti sulla base del nuovo carico urbanistico.<br><br>Deve essere garantita l'invarianza idraulica per i ricettori delle acque meteoriche anche attraverso idonea laminazione di tali reflui. |
| | |
| Limiti alle trasformazioni | - insediamento di attività che generano alti flussi di traffico<br>- insediamenti produttivi con emissioni di inquinanti |

| | | |
|---|---|---|
| Denominazione ambito | Ambiti di riqualificazione<br>**AREA PIAZZA DELLA PACE – SAN NICOLO'** | **R 6** |
| | | |

| **1. quadro conoscitivo** | |
|---|---|
| | |
| Localizzazione/ individuazione cartografica e stato di fatto | Area dell'abitato di San Nicolò di recente realizzazione e polo di funzioni commerciali e di servizio.<br>Individuazione: tav PUG 02 |
| | |
| | |
|  | |
| caratteri morfologici e funzionali | Area interna al territorio urbanizzato.<br>. |

| | |
|---|---|
| **2. indirizzi progettuali e direttive** | |
| | |
| obiettivi dell'intervento unitario | Riqualificazione di una parte di una piazza pubblica di recente realizzazione legata ad interventi di nuova edificazione con mix funzionale residenza, commercio e servizi |
| | |
| indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia-destinazioni d'uso e funzioni ammesse | - Trattasi della riqualificazione dello spazio pubblico finalizzato a potenziare le funzioni ecosistemiche di un brano di città, nonché l'accessibilità ed attrattività di uno spazio centrale rispetto ai nuovi tessuti residenziali<br><br>- Il progetto deve inoltre favorire<br>- il miglioramento del comfort e della sicurezza urbana,<br>- l'incremento delle capacità permeabili dei suoli anche attraverso interventi di desigillazione<br>- il miglioramento della gestione delle acque meteoriche e la loro infiltrazione nel sottosuolo anche attraverso l'attenzione a soluzioni *natur based* per aree verdi (giardino della pioggia)<br>- il miglioramento degli aspetti vegetazionali delle aree verdi |
| | |
| **3. prescrizioni – disciplina dell'ambito** | |
| | |
| Modalità attuazione | Per tale spazio pubblico centrale per l'abitato di San Nicolò è auspicabile che l'attuazione preveda le seguenti modalità:<br><br>Concorso pubblico<br><br>Progettazione partecipata |
| | |

| Denominazione ambito | Ambiti di riqualificazione<br>**AREA via Agazzano – SAN NICOLO'** | **R 7** |
|---|---|---|
| | | |

| **1. quadro conoscitivo** | |
|---|---|
| | |
| Localizzazione/ individuazione cartografica e stato di fatto | Area dell'abitato di San Nicolò caratterizzata da strutture artigianali dismesse.<br>Individuazione: tav PUG 02 |
| | |
| | |
|  | |
| caratteri morfologici e funzionali | Area interna al territorio urbanizzato.<br>L'area ricomprende inoltre l'area di servizio in prossimità di strada Agazzana tuttora in funzione ma che presenza criticità rispetto a contesto e caratteristiche funzionali /strutturali. |

| 2. indirizzi progettuali e direttive | |
|---|---|
| | |
| obiettivi dell'intervento unitario | Riqualificazione di una parte di tessuti edilizi ormai dismessi e degradati seppur di recente formazione con caratteristiche artigianali poco omogenee al contesto residenziale.<br>Gli interventi devono prevedere funzioni maggiormente compatibili con i tessuti residenziali, l'eliminazione della stazione di servizio e il potenziamento delle dotazioni territoriali ( aree di sosta pubblica) |
| | |
| indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia-destinazioni d'uso e funzioni ammesse | Progetto unitario di elevata qualità architettonica e sostenibilità ambientale sia a livello compositivo che tecnologico e alla previsione di funzioni prevalentemente residenziali, terziarie e commerciali<br><br>Necessità di potenziamento spazi per sosta pubblica.<br><br>Il progetto deve inoltre favorire<br>- il miglioramento del comfort e della sicurezza urbana,<br>- il mantenimento/miglioramento delle capacità permeabili dei suoli<br>- il miglioramento della gestione delle acque meteoriche e la loro infiltrazione nel sottosuolo anche attraverso l'attenzione a soluzioni *natur based* per aree verdi (giardino della pioggia)<br>- la cura degli aspetti vegetazionali delle aree verdi private |
| | |

| 3. prescrizioni – disciplina dell'ambito | |
|---|---|
| | |
| capacità insediativa massima | If: 0,75 mq/mq<br>Superficie permeabile: >40 %<br>H max = 4 piani |
| | |
| dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi (aree di cessione, infrastrutture per la mobilità parcheggi reti tecnologiche ecc) | Aree di cessione/monetizzazione per usi residenziali: urbanizzazioni primarie e secondarie : 30 mq/ab monetizzabili ad eccezione della componente<br>- parcheggi pubblici: 7 mq/ab<br>- Parcheggi Pr come art 29<br><br>Verifica della compatibilità/potenziamento delle reti dei servizi pubblici esistenti sulla base del nuovo carico urbanistico.<br><br>Deve essere garantita l'invarianza idraulica per i ricettori delle acque meteoriche anche attraverso idonea laminazione di tali reflui. |
| | |
| Limiti alle trasformazioni | - insediamento di attività che generano alti flussi di traffico<br>- insediamenti produttivi con emissioni di inquinanti |