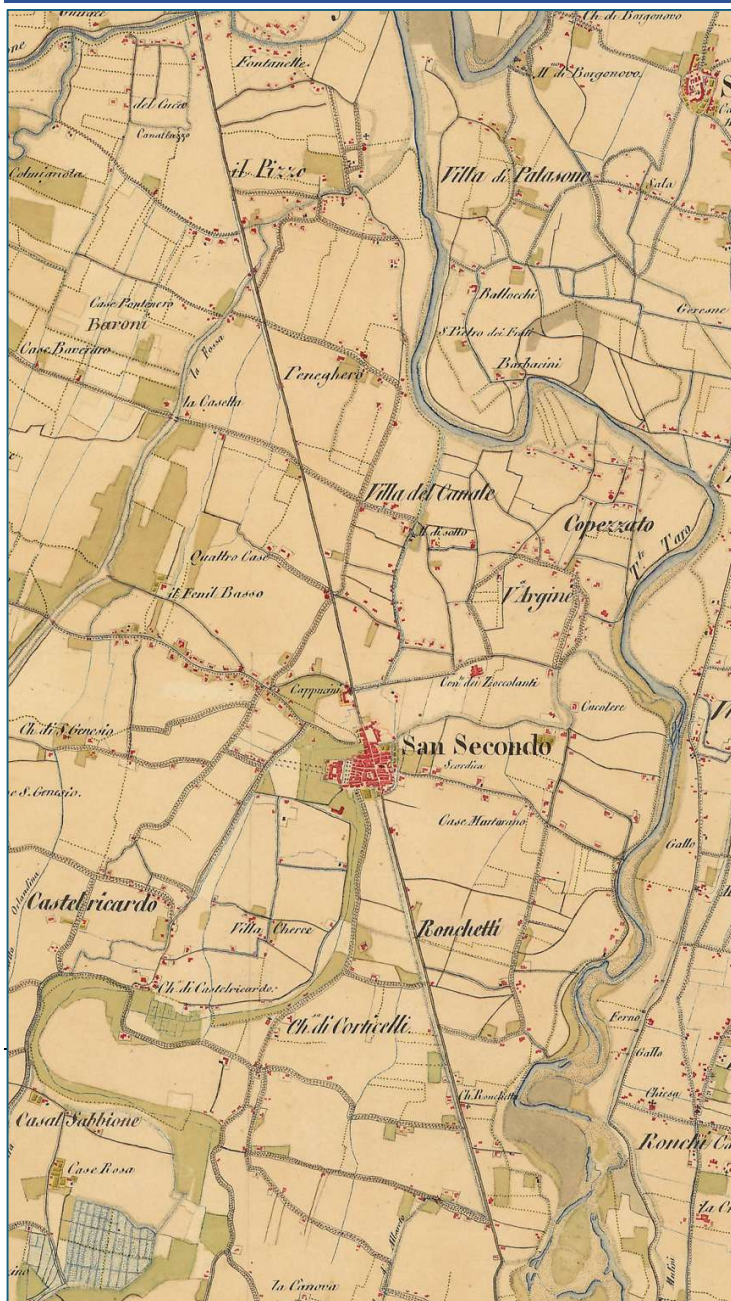




Comune di San Secondo Parmense
Provincia di Parma

PUG

Piano Urbanistico Generale Trasformabilità TR.5 Norme Tecniche di Attuazione

16 giugno 2026

Comune di San Secondo Parmense

Il Sindaco

Giulia Zucchi

L'ufficio di Piano

Roberto Diamanti

Manuela Demaldè

Gruppo di progettazione

Marco D. Engel

Massimo Bianchi

Paolo Maneo

Giovanni Luca Bisogni

Fabio Pellicani

Ermanno Dolci (Arethusa)

Rudiano Testa (Ecosphera)

Collaborazioni specialistiche

Alessandra Dellaporta

Franco Aprà

Collaborazioni

Michele Vezzola

Erika Corbella

Assunzione

Adozione

Approvazione

Indice generale

TITOLO I - OBIETTIVI, OGGETTO ED ELABORATI DEL PUG

- Art. 1 Obiettivi e strategie
- Art. 2 Contenuti
- Art. 3 Regole
- Art. 4 Documenti

TITOLO II – STRUMENTI

- Art. 5 Modalità di attuazione del PUG
- Art. 6 Disciplina delle destinazioni d'uso
- Art. 7 Definizione degli interventi edilizi, dei parametri e degli indici

TITOLO III DISPOSIZIONI GENERALI E AMBIENTALI

- Art. 8 Distanze
- Art. 9 Permeabilità dei suoli
- Art. 10 Valutazione del beneficio pubblico
- Art. 11 Bilanciamento della CO₂
- Art. 12 Sistemazione delle aree esterne

TITOLO IV – TESSUTI E RIGENERAZIONE URBANA

- Art. 13 Articolazione dei tessuti
- Art. 14 La città storica
- Art. 15 Tessuto prevalentemente residenziale
- Art. 16 Tessuto destinato alla produzione di beni e servizi
- Art. 17 Ambiti di verde privato di riequilibrio ecologico ambientale
- Art. 18 Ambiti di rigenerazione
- Art. 19 Ambiti interessati da piani attuativi in corso di esecuzione
- Art. 20 Nuove urbanizzazioni

TITOLO V – LA CITTA' PUBBLICA

- Art. 21 Strategie per la città pubblica
- Art. 22 Contributo dei progetti di trasformazione edilizia e urbanistica alla realizzazione delle dotazioni territoriali

- Art. 23 Dotazioni territoriali minime per le diverse destinazioni d'uso
- Art. 24 Monetizzazioni

TITOLO VI – IL TERRITORIO RURALE

- Art. 25 Classificazione del territorio rurale
- Art. 26 Disposizioni per gli interventi edilizi nel territorio rurale connessi all'attività agricola
- Art. 27 Disposizioni per gli interventi edilizi nel territorio rurale non connessi all'attività agricola
- Art. 28 Aree di pertinenza dei complessi edilizi nel territorio rurale

TITOLO VII – LA RETE ECOLOGICA

- Art. 29 Indirizzi operativi per la Rete Ecologica
- Art. 30 Sistema portante di area vasta
- Art. 31 Agroecosistema
- Art. 32 Sistema urbano e periurbano

TITOLO VIII – AGGIORNAMENTI DEL PUG

- Art. 33 Aggiornamenti cartografici e normativi
- Art. 34 Aggiornamenti delle schede degli edifici diffusi nel territorio rurale

ALLEGATI

- 1** Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla DGR 922/2017 aggiornata con DGR 1136/2018
- 2** Modello di valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni
- 3** Esemplificazione delle tipologie edilizie dei fabbricati diffusi nel territorio rurale
- 4** Glossario della rete ecologica comunale

Art. 1 Obiettivi e strategie

- 1.1** Il PUG è lo strumento di pianificazione esteso all'intero territorio comunale, rivolto a delineare le invarianti strutturali e le scelte strategiche dell'assetto e dello sviluppo urbano orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni.
- 1.2** Il PUG definisce strategie, criteri e disposizioni normative per lo sviluppo e il governo del territorio e persegue le seguenti finalità:
- contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile;
 - favorire la rigenerazione dell'area urbana e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
 - tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
 - tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive;
 - tutelare e valorizzare gli elementi storici, architettonici e culturali del territorio;
 - favorire la competitività delle attività produttive di beni e servizi;
 - promuovere maggiori livelli di conoscenza del patrimonio territoriale e urbano.
- 1.3** Le disposizioni del PUG integrano le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale che il PUG stesso recepisce e specifica per quanto di competenza.

Art. 2 Contenuti

- 2.1** Il PUG, in applicazione dell'articolo 32 della LR 24/2017, individua i vincoli e le invarianti strutturali di propria competenza ed in particolare:
- individua il perimetro del territorio urbanizzato;

- disciplina le trasformazioni nella città storica e negli altri tessuti urbani;
- definisce i criteri per la localizzazione dei nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato;
- disciplina le trasformazioni nel territorio rurale, in coerenza con lo schema di assetto territoriale definito nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale.

- 2.2** Il PUG individua inoltre, negli elaborati della serie VT, i vincoli vigenti in applicazione di disposizioni di leggi nazionali e regionali e di piani sovracomunali richiamandone la relativa disciplina.

Art. 3 Regole

Le presenti norme, coerentemente con i compiti attribuiti al PUG dalla legge regionale, articolano i contenuti del piano nei seguenti capitoli:

- gli strumenti che il PUG definisce per regolare le trasformazioni;
- le disposizioni generali;
- le disposizioni specifiche da applicare alle trasformazioni ammesse nei diversi tessuti;
- la città pubblica come riferimento per la valutazione delle dotazioni urbanistiche da garantire per tutte le trasformazioni, per tutti i tessuti, per gli ambiti di rigenerazione e di nuova urbanizzazione;
- la disciplina del territorio rurale e la disciplina degli interventi relativi alle aziende agricole ed alle trasformazioni edilizie non connesse all'agricoltura;
- la rete ecologica estesa a tutto il territorio comunale, quale struttura di integrazione tra gli insediamenti e il territorio agricolo e naturale;
- gli aggiornamenti del PUG medesimo.

Art. .4 Documenti

Il PUG si compone dei seguenti gruppi di elaborati:

QC Quadro conoscitivo

- QC.1 Quadro Conoscitivo - Fascicolo 1 (urbanistica)
- QC.2 Quadro Conoscitivo - Fascicolo 2 (VALSAT)
- QC.3 Tavole del quadro conoscitivo
 - 1. Inquadramento territoriale
 - 2. Altimetria e rete irrigua
 - 3. Densità e altezze
 - 4. Densità abitativa
 - 5. Altezze e tipologie edifici del nucleo storico
 - 6. Dotazioni urbanistiche
 - 7. Stato di attuazione del PSC
 - 8. Territorio urbanizzato al 2018
 - 9. Aziende agricole per classi dimensionali dei terreni condotti
 - 10. Aziende agricole maggiori: coltivazioni e allevamenti

VT Vincoli e Tutele

- VT.1 Scheda dei vincoli
- VT.2 Vincoli infrastrutturali
- VT.3 Vincoli paesistici, culturali e ambientali
- VT.4 Vincoli e tutele da pianificazione sovracomunale

ST Strategia

- ST.1 Diagnostici e strategie di Piano
- ST.2 Criticità e problemi
- ST.3 Risorse e opportunità
- ST.4 Progetto di piano

TR Trasformabilità

- TR.1 Trasformabilità urbana
- TR.2 Trasformabilità territoriale
- TR.3 Disciplina del nucleo storico

TR.4 Edifici diffusi nel territorio rurale

TR.5 Norme Tecniche di Attuazione

VA Valsat

VA.1 Rapporto ambientale di VALSAT

VA.2 VALSAT - Sintesi non tecnica

GA Geologia

- 1. Relazione geologica
- 2. Relazione illustrativa delle tavole
- 3. Carta geologico – tecnica (scala 1: 10.000)
- 4. Carta delle indagini (scala 1: 10.000)
- 5. Carta del tetto delle ghiaie (scala 1: 10.000)
- 6. Carta delle isofreatiche (scala 1: 10.000)
- 7. Carta del rischio alluvioni (scala 1: 10.000)
- 8. Relazione microzonazione sismica
- 9. Carte della microzonazione sismica
- 10. Sezione
- 11. Report indagini di pozzo
- 12. Report carotaggi
- 13. Report prove penetrometriche
- 14. Report prove MASW + HVSR

TITOLO II – STRUMENTI

Art. 5 Modalità di attuazione del PUG

Tutti gli interventi attuano la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e concorrono alla qualificazione della Città pubblica.

L'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistico edilizia avviene con le modalità di seguito disposte.

5.1 Trasformazioni diffuse

Gli interventi diffusi consistono in azioni capillari volte alla nuova edificazione, riqualificazione, ristrutturazione di singoli immobili o piccole aree, sia nei centri storici che negli altri tessuti consolidati. Le trasformazioni diffuse si attuano con titolo abilitativo semplice sia all'interno del territorio urbanizzato che nel territorio rurale secondo quanto disposto nelle presenti norme.

5.2 Trasformazioni complesse

di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e rigenerazione urbana e territoriale individuati nella Strategia o proposti dai soggetti attuatori sia per la trasformazione delle aree urbanizzate che per le nuove urbanizzazioni.

Gli interventi complessi si attuano tramite:

- Accordi Operativi, di cui all'art. 38 della LR 24/2017; hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dalla legge; la stipula dell'accordo operativo deve avvenire entro sei mesi dalla sua approvazione ed è subordinata alla verifica delle condizioni di cui all'art. 2 della LR 24/2017. Il Comune può promuovere la presentazione di proposte di Accordi Operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi per la raccolta di manifestazioni di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi da perseguire in coerenza con la Strategia del PUG.
- Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP), di cui all'art. 38, comma 17, della LR 24/2017;
- Procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017.
- Permessi di costruire convenzionati, di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001.

5.3 Criteri di valutazione delle proposte di Accordo Operativo

Il Comune valuterà le proposte di Accordo Operativo sulla base delle disposizioni di legge e degli obiettivi stabiliti nel bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse.

Le proposte dovranno risultare coerenti con gli obiettivi dettati nella Strategia del PUG e più in generale con le finalità di:

- incremento delle dotazioni territoriali;
- miglioramento della qualità urbana e ambientale;
- rilevanza sociale delle realizzazioni.

Art. 6 Disciplina delle destinazioni d'uso

6.1

Configura destinazione d'uso assegnata a un'area o a un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse per detta area o edificio:

- per gli edifici esistenti la destinazione d'uso assegnata è quella riportata nei titoli abilitativi;
- per gli interventi di trasformazione o nuova edificazione nei diversi tessuti la destinazione d'uso è quella disposta dal presente Piano.

Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso; tale prescrizione si applica anche agli interventi sugli edifici esistenti.

6.2

Per ciascun tessuto il PUG individua:

- a) le destinazioni d'uso consentite o prevalenti che il Piano intende confermare o promuovere;
- b) le destinazioni d'uso escluse in quanto incompatibili con le destinazioni consentite.

Le destinazioni d'uso non elencate tra quelle escluse, ancorché non esplicitamente richiamate tra quelle consentite, sono da considerare ammissibili.

6.3 Coerentemente con quanto disposto all'art. 28 della LR 15/2013, le destinazioni d'uso sono raccolte nelle categorie funzionali di seguito elencate.

a	Residenza
	che comprende anche le residenze collettive con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali.

b	Turistico ricettiva
ATECO: Settore di attività I	
	che comprende tutte le attività per il soggiorno temporaneo ivi incluse quelle che ad esse siano direttamente connesse quali bar, ristoranti, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative.

c	Produttiva
ATECO: Settori di attività C, F, H	
c1	<u>Artigianato e industrie</u> , che comprende anche le attività direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale.
c2	<u>Artigianato e industrie agroalimentari</u> , che comprende le attività di raccolta, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici e quelle direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale e ogni altra attività di servizio all'agricoltura e alla zootecnia.
c3	<u>Attività estrattive</u> , che comprende anche le attività direttamente connesse di frantumazione e lavaggio.
c4	<u>Attività di rottamazione</u> , che comprende le attività di recupero e riciclaggio dei rottami.
c5	<u>Attività logistica</u> , specificamente destinate a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci

	destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, anche con l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
--	---

d	Direzionale
ATECO: Settore di attività J K L M N O T	
	che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere con esclusione del commercio.

e	Commerciale
ATECO: Settore di attività G	
e.1	Attività commerciali di vicinato alimentari e non alimentari (SV < mq 150).
e.2	Medie strutture di vendita alimentari e non alimentari (SV < mq 150 e fino a mq 1.500).
e.3	Commercio all'ingrosso che comprende anche i magazzini e i depositi.
e.4	Pubblico esercizio, che comprende bar, ristoranti, locali di ritrovo e locali per lo spettacolo e per l'attività sportiva.
e.5	Artigianato di servizio, che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e motocicli), e i laboratori che non superino i mq 100 di Superficie utile (esclusi servizi e magazzino) per attività non rientranti nell'elenco delle attività insalubri ai sensi del D.M. 5.9.94.
e.6	Artigianato di servizio agli automezzi.

f	Rurale
f1	<u>Residenza agricola</u>
f2	<u>Attrezzature aziendali</u> , che comprende gli allevamenti aziendali, i depositi, silos, rimesse e ogni altra attrezzatura aziendale ed interaziendale per l'esercizio dell'attività agricola.

f3	<u>Attività di servizio alla agricoltura</u> , che comprendono le attività di raccolta, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli e zootecnici esclusa la macellazione industriale, e di esercizio di macchine agricole.
f4	<u>Allevamenti</u> , che comprendono anche gli impianti tecnologici e le attività terziarie direttamente complementari, le attività di conservazione, trattamento e vendita dei prodotti zootecnici.
f5	Serre fisse, che comprende gli impianti fissi per le colture florovivaisti che ed ortofrutticole e le attività terziarie e commerciali di vendita diretta dei prodotti.
f6	<u>Agriturismo e turismo rurale</u>
f7	<u>Attrezzature per l'equitazione</u> , che comprende le strutture di maneggio, ricovero animali e quelle terziarie e commerciali direttamente connesse.
f8	<u>Attrezzature per la pesca sportiva</u> , che comprendono anche le attività terziarie e commerciali direttamente connesse.
f9	<u>Attrezzature per l'allevamento domestico e di selvaggina</u> , che comprendono le attività di ricovero e allevamento di animali domestici, con esclusione di quelli destinati alla alimentazione, e della selvaggina e quelle terziarie e commerciali direttamente connesse.

6.4 I mutamenti di destinazione d'uso conformi alla vigente normativa igienico sanitaria ed alle disposizioni dettate dal presente Piano per i diversi tessuti sono ammessi a condizione che venga verificata e, se del caso, compensata la conseguente variazione del fabbisogno di dotazioni territoriali in applicazione di quanto disposto al successivo Titolo V delle presenti norme.

Art. 7 Definizione degli interventi edilizi, dei parametri e degli indici

7.1 Definizione degli interventi edilizi

Per la definizione degli interventi edilizi viene assunta la classificazione disposta nell'Allegato alla LR 15/2013, di seguito riportata con le precisazioni conseguenti le disposizioni della legge nazionale (DPR 380/2001; D.lgs. 222/2016):

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro scientifico
- d) restauro e risanamento conservativo
- e) ripristino tipologico
- f) ristrutturazione edilizia, ripartita nelle due sottocategorie individuate dal DPR 380/2001:
 - f1 ristrutturazione conservativa con mantenimento di sagoma e sedime come definita nell'ultimo periodo dell'art 3, comma 1, lett. "d" del DPR 380/2001;
 - f2 ristrutturazione sostitutiva o "demo ricostruzione" con conservazione della superficie edificata esistente, come descritta nel secondo periodo dell'art 3, comma 1, lett. "d" del DPR 380/2001;
- g) interventi di nuova costruzione come definiti all'art. 3, comma 1, lettera "e" del DPR 380/2001.
- h) ristrutturazione urbanistica
- i) demolizione senza ricostruzione

7.2 Parametri e indici per l'edificazione

Per la definizione e la verifica della coerenza degli interventi edilizi con le disposizioni del PUG e del Regolamento Edilizio comunale si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla DGR 922/2017, riportate senza modifiche o integrazioni in Allegato al presente testo (Allegato 1). Qualora, per iniziativa delle istituzioni preposte, dovessero prodursi aggiornamenti ai contenuti delle disposizioni sopra citate, questi verranno assunti all'interno della

disciplina del presente Piano senza necessità di formale variante dello stesso.

7.3 Determinazione della capacità edificatoria

Ai fini della determinazione della capacità edificatoria, gli indici dettati dalle presenti norme per i diversi tessuti generano il valore della superficie complessiva (SC) realizzabile, come definita nelle citate DTU, al n° 21.

TITOLO III DISPOSIZIONI GENERALI E AMBIENTALI

Art. 8 Distanze

La definizione delle distanze come esposta nelle DTU al n° 39, è precisata come segue:

Dcp = distanza dal confine del lotto di pertinenza;

Df = distanza fra i fabbricati;

Dcs = distanza dal confine stradale.

Ove non diversamente specificato nel Titolo IV delle presenti Norme e salva la facoltà di dettare disposizioni diverse in sede di piano attuativo, comunque denominato, si prescrivono le seguenti distanze minime da applicare a tutti gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione e con modifica di sedime e sagoma del fabbricato:

Dcp = $H/2$ con un valore minimo di m 5,00;

Df = altezza dell'edificio più alto;

Dcs = valore minimo di m 5,00 salvo allineamento alla cortina stradale, fatte salve le eventuali maggiori distanze da rispettare in applicazione delle disposizioni del Codice della Strada;

La distanza tra i fabbricati è inoltre regolata dall'applicazione dell'Indice di visuale libera (IVL - DTU n° 40) e dalla disposizione

dettata all'art. 9 del DM 1444/68 che impone la distanza minima di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Salvo diversa indicazione contenuta nelle disposizioni dettate al citato Titolo IV delle presenti Norme, l'indice IVL è sempre pari a 0,5.

Art. 9 Permeabilità dei suoli

Gli interventi di trasformazione urbanista e edilizia devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica garantendo che dopo l'intervento di trasformazione le acque piovane scaricate nei collettori fognari o nei corsi d'acqua superficiali non superino, per portata e volume, quelle che defluivano naturalmente prima dell'intervento.

Allo scopo, per tutti gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia comportante l'integrale demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, nelle disposizioni relative a ciascun tessuto, trattate al successivo Titolo IV, viene disposto uno specifico valore dell'indice di permeabilità (IPT/IPF - DTU n° 14), da conseguire attraverso il corretto dimensionamento della superficie permeabile in profondità.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti l'integrale demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti dovrà comunque essere garantito, nell'area di pertinenza dell'intervento, il conseguimento di un valore di permeabilità maggiore di quello rilevabile prima della trasformazione progettata.

La superficie drenante e gli ulteriori provvedimenti per il rallentamento dei tempi di corrivazione e per il recupero e riuso delle acque meteoriche concorrono inoltre alla determinazione del punteggio del "Beneficio pubblico".

Art. 10 Valutazione del beneficio pubblico

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia del territorio comunale devono concorrere al raggiungimento di un più elevato livello di qualità dell'ambiente urbano e di quello agricolo e naturale e devono contribuire alla realizzazione del progetto della città pubblica.

Le presenti norme affidano la valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni a due strumenti principali.

10.1 La determinazione della misura delle **dotazioni di spazi e servizi pubblici** da garantire nel contesto degli interventi edilizi, dettata al successivo Titolo V delle presenti norme.

10.2 L'applicazione del **Modello di valutazione della qualità ecologica** delle trasformazioni, prodotto nell'Allegato 2 alle presenti Norme, unitamente alle relative disposizioni applicative in base alle quali viene attribuito a ciascun progetto un punteggio commisurato al contributo dello stesso al conseguimento degli obiettivi di qualificazione ambientale.

Il conseguimento del punteggio minimo indicato nell'Allegato 2 è condizione per la realizzazione dell'intervento di trasformazione indipendentemente dalla modalità attuativa adottata, sia essa un titolo abilitativo semplice o un Accordo Operativo.

Sono soggetti all'applicazione del modello di valutazione gli interventi di nuova edificazione e quelli comportanti la integrale demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, comunque classificati, i quali sono altresì soggetti agli obblighi disposti al successivo art. 11.

Art. 11 Bilanciamento della CO₂

Oltre all'applicazione del modello di valutazione di cui al precedente art. 10 ed all'assunzione dei conseguenti impegni, tutti gli interventi di nuova costruzione ivi compresi gli interventi di totale demolizione e ricostruzione, comunque classificati, devono altresì compensare le emissioni di CO₂ generate dai nuovi edifici tramite la piantagione di alberi.

La valutazione del numero di piante da mettere a dimora per l'assorbimento della CO₂ generata dai nuovi fabbricati è disciplinata dal Regolamento Edilizio sulla base dei valori risultanti dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE)¹ rapportati alla capacità di assorbimento delle piante². La piantagione dei nuovi alberi dovrà sempre essere dimensionata in modo che la capacità di assorbimento risulti superiore alle emissioni.

Al numero delle piante da mettere a dimora in applicazione del presente articolo potrà essere sottratto il numero delle piante eventualmente messe a dimora in applicazione della disciplina dettata al precedente art. 10.

Gli alberi potranno essere messi a dimora:

- all'interno della superficie fondiaria interessata dall'intervento, sulla base delle disposizioni dettate dal Regolamento Edilizio o dal Regolamento del Verde e delle garanzie da questi richieste;
- nelle aree pubbliche del comparto soggetto a piano attuativo, comunque denominato, cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
- in altre aree pubbliche messe a disposizione dal Comune;
- nell'Ambito agricolo periurbano di cui al successivo art. 25.3, sulla base di accordi coi proprietari delle medesime.

¹ Mediamente Kg 10 di CO₂/mq di SU/anno per fabbricati di classe energetica A.

² Mediamente Kg 150 CO₂/albero di prima grandezza/anno.

Il valore della fornitura e messa a dimora delle piante si deve considerare aggiuntivo rispetto ai contributi di costruzione disposti agli artt. 16 e seguenti del DPR 380/2001.

Ove al rilascio del titolo abilitativo dell'intervento edilizio non risultassero disponibili le aree necessarie alla piantagione degli alberi nella misura stabilita in base all'applicazione dei suesposti principi, ovvero le aree messe a disposizione dal soggetto attuatore non fossero ritenute dal Comune coerenti con la Strategia del PUG, il Comune stesso potrà concedere la monetizzazione sulla base dei valori che saranno stabiliti in sede di aggiornamento degli oneri tabellari. Detti valori saranno commisurati al costo della fornitura, messa a dimora e gestione delle piante per un periodo di 30 anni.

Art. 12 Sistemazione delle aree esterne

Al fine di garantire il mantenimento della dotazione complessiva di elementi vegetali, in tutti gli interventi di trasformazione dovrà essere disposto il mantenimento delle alberature esistenti; gli alberi che dovessero essere abbattuti dovranno essere sostituiti all'interno dell'area di intervento o eventualmente compensati con la piantagione di alberi e arbusti in altre aree secondo le modalità descritte nel precedente art. 11.

TITOLO IV – TESSUTI E RIGENERAZIONE URBANA

Art. 13 Articolazione dei tessuti

Il PUG articola il territorio urbano in tessuti e ambiti per i quali detta disposizioni indirizzate a promuoverne la qualificazione ed a governarne la trasformabilità:

- Città Storica
- Tessuto a prevalente destinazione abitativa

- Tessuto a prevalente destinazione produttiva di beni e servizi
- Ambiti di rigenerazione urbana
- Città in trasformazione

Indica inoltre gli orientamenti per le eventuali trasformazioni esterne al perimetro dell'urbanizzato: la "Città da urbanizzare".

Art. 14 La città storica

14.1 Gli **obiettivi** per la Città storica sono rivolti a:

- accrescere l'attrattività della città storica attraverso azioni di tutela e valorizzazione degli edifici e degli spazi pubblici;
- recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati da destinare a servizi e funzioni sociali e culturali;
- qualificare gli spazi pubblici e i luoghi di valore identitario;
- sostenere la funzione residenziale nel centro storico;
- mantenere le attività commerciali esistenti e favorire l'insediamento di nuove.

14.2 Regole

14.2.1 Destinazioni d'uso

Nella città storica si applica il principio dell'indifferenza funzionale, ossia la facoltà di insediare qualsiasi destinazione d'uso, con le precisazioni di seguito esposte.

In generale sono ammesse tutte le destinazioni d'uso il cui insediamento non risulti in contrasto con l'obiettivo prevalente della conservazione dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici dell'edificato e che non risultino in contrasto con la prevalente destinazione residenziale dei fabbricati.

La vocazione funzionale prevalente di questo tessuto è la residenza. In particolare sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- c Produttiva, tutte le sottocategorie;

- e Commerciale, limitatamente alle medie strutture di vendita (e.2), al commercio all'ingrosso (e.4), all'artigianato di servizio agli automezzi (e.6);
- f Rurale, tutte le sottocategorie.

14.2.2 Capacità edificatoria

In tutti i casi di demolizione e ricostruzione, comunque classificata, la capacità edificatoria è pari all'esistente, qualunque sia il tipo di intervento e per qualunque destinazione d'uso.

I fabbricati accessori esistenti, individuati nella Tav.TR.3, possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificati, anche con modifica di sagoma e sedime, con mantenimento della SA esistente.

Gli interventi di nuova edificazione sono limitati ai casi disciplinati ai successivi 14.2.3 e 14.2.6.

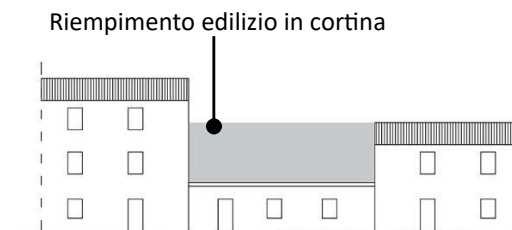
L'incremento di capacità edificatoria realizzabile in applicazione di dette disposizioni comporta la cessione gratuita al Comune di aree per dotazioni territoriali per la sola SC in ampliamento, come disposto al successivo art. 23.

14.2.3 Altezza dei fabbricati

A seguito dell'esecuzione degli interventi edilizi l'altezza dei fabbricati dovrà risultare non superiore all'esistente, salvo quanto disposto di seguito.

L'incremento dell'altezza dei fabbricati è consentito nei seguenti casi:

- nel caso di recupero dei sottotetti a fini abitativi, come disposto al successivo 14.2.4;
- ai fini del completamento delle cortine edilizie. In questi casi è consentito il sopralzo del fabbricato con la realizzazione di un nuovo piano abitabile innalzando la quota del colmo e della gronda fino a raggiungere la quota dell'edificio adiacente più basso, come indicato nello schema che segue.



L'innalzamento delle quote come sopra rappresentato è consentito esclusivamente quando l'altezza del fronte del fabbricato sopraelevato non risulti superiore al doppio della larghezza della strada pubblica sulla quale si affaccia.

In ogni caso non è consentita la realizzazione di fabbricati con più di tre piani fuori terra, compreso l'eventuale piano terra ad autorimesse.

14.2.4 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

Nel centro storico è consentito il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi in attuazione della LR 11/1998 alle seguenti condizioni:

- sono esclusi dalla facoltà di recupero dei sottotetti a fini abitativi i fabbricati a tre piani fuori terra o più, compreso l'eventuale piano terra adibito ad autorimesse o accessori;
- è consentito l'innalzamento delle quote di colmo e di gronda a condizione che non superino le analoghe quote dell'edificio adiacente più basso.

14.2.5 Interventi ammessi sui fabbricati esistenti

Il PUG definisce i tipi di intervento realizzabili per i fabbricati del centro storico, raggruppati in categorie sulla base del valore riconosciuto a ciascun fabbricato, adottando le definizioni degli interventi contenute nell'Allegato alla LR 15/2013 e nelle disposizioni della legge nazionale. Ulteriori precisazioni relativamente agli elementi architettonici ed alla partitura delle facciate da preservare o riprodurre sono dettate dal Regolamento Edilizio comunale.

Categoria	Prescrizioni	Interventi ammessi
A - Edifici di rilevante valore storico architettonico	Conservazione integrale	Restauro scientifico (c) Restauro e risanamento conservativo (d)
B - Edifici di valore storico testimoniale	Demolizione e fedele ricostruzione con mantenimento di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e riproduzione del linguaggio architettonico.	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni (f1)
C - Edifici di valore identitario	Demolizione e ricostruzione con mantenimento di sagoma, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e possibili modifiche del linguaggio architettonico.	Demolizione e ricostruzione con prescrizioni. (f1)
D - Edifici privi di valore storico	Ricostruzione senza vincolo di sagoma e sedime.	Demolizione e ricostruzione (g)
E - Edifici accessori privi di valore storico testimoniale	Ricostruzione senza vincolo di sagoma e sedime con vincolo di mantenimento come superficie accessoria.	Demolizione e ricostruzione a parità di SA. (g)

Per tutti gli edifici del centro storico, ad eccezione degli edifici della categoria "A", sono sempre consentiti gli interventi fino alla manutenzione straordinaria, nel rispetto delle prescrizioni morfologiche e delle eventuali ulteriori disposizioni dettate dal Regolamento Edilizio.

Gli interventi descritti nel prospetto si attuano tramite titolo abilitativo semplice secondo le disposizioni di legge.

14.2.6 Interventi di nuova edificazione

La nuova edificazione è consentita esclusivamente per il completamento della cortina edilizia, in presenza di lotti liberi che interrompono la cortina stessa sui quali prospettano i frontespizi ciechi dei fabbricati in cortina, in analogia a quanto indicato al precedente 14.2.3.

In ogni caso la nuova edificazione non dovrà eccedere la capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice fondiario di 1,2 mq/mq.

14.2.7 Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente

Il tessuto della Città storica è individuato come Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legge 457/1978. In quest'area è facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

Detti Piani di Recupero vengono assimilati agli Accordi Operativi di cui all'art. 38 della LR 24/2017 e ne seguono la procedura di approvazione.

I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno a un intero edificio, come tale individuato per tipologia e architettura e definito al n° 46 delle DTU e, salvo che per gli edifici della categoria "A", potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata nel prospetto riportato al 14.2.5.

I Piani di Recupero sono soggetti al parere della Commissione per la qualità architettonica e il Paesaggio di cui all'art. 70 della LR 24/2017.

14.2.8 Prescrizioni morfologiche

Gli interventi devono tendere alla conservazione della morfologia urbana e della tipologia dei fabbricati esistenti e devono essere

orientati al mantenimento o alla ricostruzione dell'impianto a cortina, evitando le costruzioni isolate.

In particolare per la salvaguardia e la valorizzazione della morfologia della città storica sono da osservare le più specifiche disposizioni dettate di seguito.

- tutte le **cortine edilizie** esistenti all'interno del perimetro del nucleo storico, che costituiscono fattore di definizione dello spazio pubblico, devono essere mantenute, ripristinate o completate, realizzando, ove possibile, l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi;
- nella Tav. TR.3 sono indicati i **portici** da mantenere o ripristinare;
- per i fabbricati classificati nelle categorie A e B di cui al precedente 14.2.5, gli interventi di restauro o di risanamento conservativo o di ristrutturazione dovranno prevedere la conservazione delle facciate in cortina; tale disposizione si applica anche agli edifici di classe "B" nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione;
- per i fabbricati classificati nei gruppi C e D di cui al precedente 14.2.5, per gli interventi di ristrutturazione su edifici costituenti le cortine stradali è fatto obbligo di mantenere, ripristinare o completare i fronti esistenti allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando ove possibile l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi.

Gli interventi che comportano modifiche dei prospetti sullo spazio pubblico sono da assoggettare al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di cui all'art. 6 della LR 15/2013.

14.2.9 Documentazione di progetto

Per l'attuazione degli interventi sui fabbricati ricadenti nella città storica, la documentazione prodotta a corredo del progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo deve essere integrata con elaborati che documentino e dimostrino:

- lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso;
- la cura prestata, oltre che ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza dei tracciati stradali e l'attenzione posta alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini o importanti per la percezione dei beni di valore storico - architettonico.

Art. 15 Tessuto prevalentemente residenziale

Il presente articolo disciplina gli interventi diffusi nel tessuto residenziale a villini e palazzine del capoluogo e della frazione, che nel complesso presenta un buon livello di qualità urbana e ambientale, tale da non richiedere consistenti interventi di riqualificazione.

15.1 Gli **obiettivi** per il tessuto residenziale sono rivolti a:

- promuovere il progressivo ammodernamento del patrimonio edilizio esistente ai fini di conseguire migliori prestazioni energetiche e ambientali;
- migliorare le condizioni di drenaggio urbano e favorire il riutilizzo delle acque meteoriche;
- preservare il verde privato e promuovere l'incremento delle dotazioni arboree.

15.2 **Regole**

15.2.1 Destinazioni d'uso

La vocazione funzionale prevalente di questo tessuto è la residenza. Nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa sono escluse le seguenti funzioni:

- c Produttiva
- e Commerciale, limitatamente alle medie strutture di vendita (e.2) ed al commercio all'ingrosso (e.4)

f Rurale

E comunque consentito l'insediamento di attività consistenti in sedi amministrative di aziende manifatturiere, commerciali o agricole.

15.2.2 Salvaguardia delle attività agricole e produttive esistenti

Per le attività produttive, agricole e manifatturiere, in esercizio alla data di adozione del PUG 2026, i relativi fabbricati possono essere oggetto di ampliamenti fino ad un massimo del 5% della SC esistente purché la superficie permeabile non risulti di estensione inferiore a quella determinata dall'applicazione dell'indice IPF.

Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non considerare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso a residenza o per attività commerciali.

L'attività potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione e potrà essere sostituita da nuove attività ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente.

15.2.3 Parametri e indici per l'edificazione

Nel caso di interventi di integrale demolizione e ricostruzione, comunque classificati, dei fabbricati esistenti è consentita la conservazione delle superfici edificate esistenti (SC) anche quando eccedenti gli indici dettati per le nuove edificazioni, nel rispetto del limite massimo della capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice $I_t = 1 \text{ mq/mq}$.

Per la nuova costruzione su lotti liberi o per la riedificazione o il completamento di lotti già edificati, si applicano i seguenti indici e parametri.

I_t	0,60 mq/mq
H	m 12
IC	35%
IPF	40%

A differenza di quanto stabilito al precedente art. 9, è consentita la realizzazione di fabbricati residenziali a distanza inferiore a m 5 dal ciglio stradale, comunque entro il limite minimo di m 3, quando tale riduzione sia funzionale al rispetto dell'allineamento prevalente dei fabbricati disposti lungo lo stesso fronte stradale.

15.2.4 Modalità di intervento

- Gli interventi su lotti con Sf fino a mq 2.000 sono autorizzati con titolo abilitativo semplice.
- Gli interventi sui lotti con Sf > mq 2.000 sono da considerare interventi complessi per i quali gli indici e parametri fissati al precedente 15.2.2 costituiscono un riferimento orientativo, da precisare in sede di Accordo Operativo o di Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica.

15.3 **Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Negli edifici destinati per almeno il 25% della superficie utile a residenza è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti in applicazione di quanto disposto dalla LR 11/1998. Per tali interventi è possibile modificare le altezze del colmo e della linea di gronda per un massimo di m 1,00 anche eccedendo il limite massimo di altezza H.

Art. 16 Tessuto destinato alla produzione di beni e servizi

Il presente articolo disciplina gli interventi nel tessuto edificato prevalentemente occupato da attività produttive di beni e servizi.

16.1 Gli **obiettivi** per il tessuto degli insediamenti produttivi sono rivolti a:

- promuovere il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- realizzare una gestione sostenibile del suolo razionalizzando i modelli insediativi e limitando l'impermeabilizzazione;
- promuovere il risparmio e la razionalizzazione dell'uso della risorsa idrica;
- migliorare la qualità dello spazio pubblico incrementando la dotazione arborea.

16.2 Regole

16.2.1 Destinazioni d'uso

La vocazione funzionale prevalente di questo tessuto è l'attività di produzione di beni e servizi di cui alle categorie funzionali "c - Produttiva, d - Direzionale, e - Commerciale individuate al precedente art. 6.3.

Nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva sono escluse le seguenti funzioni:

a Residenza

Nei lotti a destinazione prevalente "c - Produttiva" è consentita la realizzazione di residenza nella misura di un alloggio per ogni unità produttiva, con SC non superiore al 25% della SC totale realizzata e comunque fino ad un massimo di mq 150.

16.2.2 Salvaguardia delle residenze esistenti

Gli edifici a destinazione residenziale esistenti alla data di adozione del PUG 2026, anche quando siano stati realizzati quali pertinenze di complessi produttivi, possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalla legislazione vigente., anche con ampliamenti fino ad un massimo del 5% della SC esistente purché la superficie permeabile non risulti di estensione inferiore a quella determinata dall'applicazione dell'indice IPF.

16.2.3 Parametri e indici per l'edificazione

Nel caso di interventi di integrale demolizione e ricostruzione, comunque classificati, dei fabbricati esistenti è consentita la conservazione integrale delle superfici edificate esistenti anche se eccedenti gli indici di seguito dettati per le nuove edificazioni.

Per la nuova costruzione su lotti liberi o per la riedificazione e il completamento di lotti già edificati che non abbiano esaurito la capacità edificatoria, si applicano i seguenti indici e parametri.

It	0,80 mq/mq
H	m 14
IC	55%
IPF	30%

16.2.4 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice It consente ampliamenti inferiori al 10% della SC esistente ovvero non li consente affatto, in deroga a tale indice sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo del 20% della SC esistente, da eseguire una sola volta, fatto salvo il rispetto degli altri parametri. La presente disposizione non si applica ai lotti che abbiano già usufruito di ampliamenti "una tantum" in applicazione delle disposizioni dettate da precedenti strumenti urbanistici.

La realizzazione degli ampliamenti di cui al presente comma comporta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici nella misura dettata al successivo art. 23.

16.2.5 Modalità di intervento

- Gli interventi su lotti con Sf fino a mq 5.000 sono autorizzati con titolo abilitativo semplice.
- Gli interventi sui lotti con Sf > mq 5.000 sono da considerare interventi complessi ai quali pertanto non si applicano gli indici e parametri fissati al precedente 16.2.3. Le regole per detti interventi saranno definite in sede di approvazione di un Accordo Operativo o di un Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica.

17 Ambiti di verde privato di riequilibrio ecologico ambientale

Il PUG individua le parti del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di singoli edifici o di complessi edilizi isolati all'interno di un ambiente prevalentemente verde.

In tali ambiti non è consentito alcun incremento dell'edificazione esistente ad eccezione dei casi di seguito disciplinati.

17.1 La SC legittimamente esistente può essere recuperata alla destinazione residenziale o per le altre funzioni urbane indicate per le aree "B" al precedente 15.2.1. Inoltre per i fabbricati destinati ad attività produttive, agricole e manifatturiere, in esercizio alla data di adozione del PUG 2026 sono ammessi ampliamenti così come previsto all'articolo 15.2.2.

17.2 Per i fabbricati esistenti destinati o recuperabili a residenza è consentito un ampliamento "*una tantum*" nella misura massima pari al 20% della SC esistente ed effettivamente utilizzata, fino ad un massimo di mq 70 e con un minimo comunque consentito di mq 30. Tale disposizione non si applica ai lotti che abbiano già usufruito dell'ampliamento "*una tantum*" in applicazione della disciplina del RUE 2014.

17.3 Le aree verdi non interessate dalla presenza di edifici dovranno rimanere libere da edificazioni anche accessorie e potranno essere sistemate a giardino, coltivate o destinate alla piantagione di alberi in attuazione delle disposizioni dettate al precedente art. 11.

Art. 18 Ambiti di rigenerazione

Il PUG individua gli immobili disponibili per interventi di riuso e rigenerazione. Oltre agli ambiti individuati dal PUG è facoltà dei soggetti attuatori di proporre l'individuazione di ulteriori Ambiti di

Rigenerazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato a condizione che gli immobili risultino inutilizzati da almeno 3 anni.

18.1 Gli **obiettivi** per gli Ambiti di Rigenerazione sono rivolti a:

- promuovere il riuso di aree e fabbricati dismessi in coerenza coi caratteri del contesto;
- migliorare la qualità dell'ambiente ed in particolare dello spazio pubblico sul quale si affacciano;
- verificare e risolvere le eventuali contaminazioni di suolo e acque.

18.2 Regole

18.2.1 Destinazioni d'uso

L'assortimento delle destinazioni d'uso sarà definito in sede di Accordo Operativo anche in base alla qualità del progetto ed agli effetti ambientali del carico urbanistico previsto.

18.2.2 Parametri e indici per l'edificazione

Nel caso di interventi di integrale demolizione e ricostruzione, comunque classificati, dei fabbricati esistenti è sempre consentita la conservazione della superficie complessiva (SC), della superficie coperta (SCOP) e delle altezze dei fabbricati esistenti.

18.2.3 Modalità di intervento

Gli interventi di trasformazione degli ambiti di rigenerazione sono da considerare interventi complessi. Pertanto le regole per detti interventi saranno definite in sede di preventiva approvazione di un Accordo Operativo o di un Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica.

18.2.4 Dotazioni urbanistiche

Per gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia degli ambiti di rigenerazione la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici stabilita al successivo art. 23 è ridotta del 30%.

Art. 19 Ambiti interessati da piani attuativi in corso di esecuzione

19.1 Piani in esecuzione con convenzioni in corso di validità

Sono fatte salve le previsioni contenute nei Piani Urbanistici Attuativi con convenzione stipulata e in vigore alla data di adozione delle presenti Norme. In tutte le aree ricomprese nel perimetro di detti Piani, anche se non specificamente individuate nella tavola della trasformabilità (TR.1), per tutto il periodo di validità della convenzione continua a valere la disciplina nel rispetto della quale il PUA è stato approvato.

Modifiche non sostanziali dei PUA vigenti, che siano escluse dalla VALSAT ai sensi dell'art. 19, comma 6, della LR 24/2017, che non determinino aumento della capacità edificatoria e non comportino la riduzione delle dotazioni territoriali, non necessitano di approvazione di una preventiva variante del PUA stesso e possono essere introdotte in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

19.2 Piani Attuativi convenzionati parzialmente o totalmente inattuati alla decorrenza dei termini prescritti

Nelle aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati e con convenzione sottoscritta, attuati solo in parte, per il completamento dell'edificazione si distinguono le fattispecie di seguito esposte.

19.2.1 Obblighi di convenzione interamente assolti

Ove gli obblighi convenzionali riguardanti la cessione di aree e l'esecuzione di opere assunti dal lottizzante fossero stati interamente assolti, l'edificazione della quota parte inattuata potrà avvenire tramite titolo abilitativo semplice nel rispetto di quanto stabilito dalla convenzione decaduta.

19.2.2 Obblighi di convenzione parzialmente assolti

Ove gli obblighi assunti nei confronti del Comune, di cui al precedente comma, fossero stati assolti parzialmente, l'edificazione privata della quota parte inattuata, risultante

dell'analisi ricognitiva dello stato di attuazione delle previsioni del PUA, sarà subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione dovrà prevedere la cessione delle dotazioni territoriali nella misura stabilita dal PUA decaduto o nella misura determinata dall'applicazione della nuova disciplina del PUG, se maggiore.

19.2.3 Obblighi di convenzione interamente non assolti

Le aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati, interamente inattuati sia per la parte pubblica che per la parte privata e con convenzione decaduta a seguito della decorrenza dei termini di validità vengono ricondotte alla destinazione di "aree agricole periurbane" e potranno formare l'oggetto di futuri Accordi Operativi.

Art. 20 Nuove urbanizzazioni

20.1 Il PUG non perimetra aree di nuova urbanizzazione le quali saranno da individuare prioritariamente negli ambiti agricoli periurbani.

20.2 In ogni caso, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa e devono essere orientati a soluzioni localizzative contigue agli insediamenti esistenti, funzionali alla riqualificazione dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale.

20.3 Per il dimensionamento delle nuove urbanizzazioni si assumerà come riferimento per la determinazione della capacità edificatoria l'indice di edificabilità assegnato al "tessuto prevalentemente residenziale" ed al "tessuto destinato alla produzione di beni e servizi" di cui a precedenti artt. 15 e 16.

20.4 L'intervento di nuova urbanizzazione è soggetto ad Accordo Operativo al quale si applicano la valutazione del beneficio pubblico di cui al precedente art. 8 e la procedura di VAS/Valsat.

Art. 21 Strategie per la città pubblica

La Città pubblica è costituita dall'insieme di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti quali:

- servizi e spazi pubblici;
- dotazioni ecologiche e ambientali finalizzate alla riduzione dei rischi ambientali, all'adattamento ai cambiamenti climatici, all'aumento della resilienza;
- interventi di supporto alle politiche per l'abitare sociale.

Nella Carta della Trasformabilità (TR.1) sono riportate le dotazioni territoriali esistenti. Negli elaborati della Strategia è delineato lo schema di assetto futuro della città pubblica nelle sue dimensioni territoriale e urbana e nelle sue principali componenti.

Art. 22 Contributo dei progetti di trasformazione edilizia e urbanistica alla qualificazione o incremento delle dotazioni territoriali

22.1 Concorso degli interventi alla realizzazione della città pubblica

Tutti gli interventi, tanto quelli "diffusi" che quelli "complessi", concorrono alla realizzazione del progetto della Città pubblica nella misura indicata al successivo art. 23 ove sono disposte le quantità minime inderogabili di dotazioni territoriali da garantire tramite la cessione gratuita delle aree al Comune.

22.2 Obbligo di reperimento delle dotazioni urbanistiche

L'entità delle dotazioni territoriali, dimensionate come stabilito all'art. 23, è da calcolare con riferimento:

- a. all'intera superficie (SC) relativa alla nuova costruzione;
- b. all'intera superficie oggetto di cambio d'uso a seguito del quale si verifica un incremento di carico urbanistico e del conseguente incremento del fabbisogno di dotazioni;
- c. integralmente per la superficie in ampliamento;

d. al 70% della SC degli edifici oggetto di interventi di integrale demolizione e ricostruzione, comunque classificati, anche in assenza di modifica della destinazione d'uso.

Per gli interventi di recupero degli edifici del centro storico, comunque classificati non è dovuta alcuna cessione di aree per servizi e spazi pubblici.

22.3 Reperimento delle dotazioni urbanistiche nei casi di cambio d'uso

Salvo il disposto dell'art. 23ter, comma 1quater, del DPR 380/2001, nei casi di cambio d'uso comportanti incremento del carico urbanistico le dotazioni territoriali vanno verificate con riferimento all'intera superficie (SC) soggetta a detto cambio d'uso, computando la differenza fra quanto dovuto per la nuova destinazione e quanto sarebbe dovuto per quella precedente.

22.4 Reperimento delle aree per la realizzazione delle politiche pubbliche per la casa

Gli interventi complessi di trasformazione urbanistico edilizia su suolo libero finalizzati alla realizzazione di nuova residenza concorrono alla soddisfazione del fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale riservando a tale scopo una quota della superficie fondiaria che verrà stabilita in sede di Accordo Operativo. In applicazione delle disposizioni dettate all'art. 5, comma 3, lettera "b", della LR 24/2017, nella stessa sede verranno stabilite le diverse quote della superficie fondiaria da destinare a:

- edilizia residenziale convenzionata;
- edilizia residenziale pubblica;
- edilizia residenziale libera.

Art. 23 Dotazioni territoriali minime per le diverse destinazioni d'uso

In tutti i casi elencati al precedente articolo devono essere cedute gratuitamente al Comune le aree per dotazioni territoriali nella

misura indicata nel prospetto che segue, nel quale è altresì riportata la dotazione obbligatoria di parcheggi privati pertinenziali.

		Dotazioni pubbliche		3 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali mq/mq SC
		1 -Dotazione complessiva mq/mq SC	2 - Di cui per parcheggi pubblici mq/mq SC	
a	Residenza e commercio di vicinato	60/100	10/100	30/100
b	Turistico ricettiva	100/100	50/100	50/100
c	Produttiva	20/100	10/100	20/100
d	Direzionale	80/100	50/100	30/100
e	Commerciale, escluso vicinato	100/100	50/100	30/100

Su richiesta del Comune la quota di dotazioni da riservare a parcheggio pubblico o di uso pubblico può essere ridotta o soppressa ferma restando la dotazione complessiva di cui alla colonna 1.

Art. 24 Monetizzazioni

Quando la cessione delle aree per servizi e spazi pubblici non è direttamente finalizzata alla realizzazione degli interventi indicati nella Strategia e comunque non è ritenuta opportuna dal Comune per la dimensione, conformazione o localizzazione delle aree stesse, gli interventi di trasformazione concorrono alla realizzazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali tramite la monetizzazione di dette aree, come disposto all'art. 9, comma1, lett. "d", della LR 24/2017.

Il valore della monetizzazione deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e

comunque non dovrà risultare inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

TITOLO VI – IL TERRITORIO RURALE

Art. 25 Classificazione del territorio rurale

Il PUG ripartisce il territorio rurale in tre diversi ambiti:

- 1 Ambito della produzione agricola
- 2 Ambito agricolo di interesse paesaggistico
- 3 Ambito agricolo periurbano

25.1 Ambito della produzione agricola

Corrisponde all'aperta campagna destinata all'esercizio dell'attività agricola. In questo ambito sono consentiti tutti gli interventi edilizi descritti al successivo art. 26, salve le limitazioni determinate dalla presenza di vincoli sovracomunali di natura infrastrutturale, idraulica, paesaggistica. Gli interventi edilizi considerati di rilevante impatto ambientale e territoriale in applicazione dei criteri dettati al successivo art. 26, saranno assentiti previa valutazione positiva del Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA).

25.2 Ambito agricolo di interesse paesaggistico

Corrisponde al tratto di campagna nel quale appare con maggiore evidenza il rapporto tra il paesaggio rurale e l'insediamento urbano. In questo ambito tutte le nuove edificazioni sono considerate come trasformazioni di rilevante impatto ambientale e territoriale e pertanto sono ammesse esclusivamente a seguito della positiva valutazione del PRA.

25.3 Ambito agricolo periurbano

Sono gli ambiti destinati al trasferimento tramite la stipula di accordi operativi dei volumi degli edifici esistenti nel territorio

rurale considerati incongrui ai sensi dell'art. 36, comma 5, lett "e)" della LR 24/2017.

In questo ambito non è consentita alcuna nuova edificazione ad uso agricolo e gli interventi edilizi potranno consistere esclusivamente nella ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dei fabbricati esistenti. La capacità edificatoria a fini agricoli generata dai terreni ricadenti in questi ambiti potrà essere trasferita su terreni aziendali esterni agli ambiti stessi.

Questi ambiti sono inoltre riservati alla realizzazione degli interventi di rimboschimento da effettuare in applicazione delle disposizioni sul bilanciamento della CO₂ contenute all'art.11 delle presenti Norme.

25.4 Classificazione degli edifici diffusi nel territorio agricolo

Ai fini della classificazione degli edifici diffusi nel territorio rurale, riportata nell'elaborato TR 4, il PUG adotta le tipologie di seguito elencate:

- Ar** Abitazione tradizionale rurale
- As** Abitazione suburbana
- Stf** Stalla tradizionale con fienile sovrastante
- St** Stalla tradizionale a un piano
- Ft** Fienile tradizionale
- Rt** Rustico tradizionale
- Rs** Rustico o accessorio suburbano
- Na** Edifici per attività di servizio all'agricoltura non connessi ad azienda agricola, ivi compresi gli allevamenti suinicoli esistenti (M)
- P** Accessori superfetativi
- N** Edifici produttivi recenti non agricoli

Le tipologie sopra elencate sono esemplificate nell'Allegato 3 alle presenti Norme.

25.5 Aggiornamento del censimento dei fabbricati diffusi nel territorio rurale

In sede di richiesta di titolo abilitativo per qualunque intervento edilizio da praticare sugli edifici diffusi nel territorio rurale dovrà essere prodotta nuovamente la Scheda contenente le informazioni relative all'edificio, supportata da adeguata documentazione cartografica e fotografica, aggiornando la schedatura contenuta nell'elaborato TR.4. La Scheda potrà contenere una proposta motivata di classificazione del fabbricato oggetto dell'intervento diversa da quella riportata nell'elaborato TR 4.

Art. 26 Disposizioni per gli interventi edilizi nel territorio rurale connessi all'attività agricola

Nel territorio rurale sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo agricolo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del Codice Civile.

Le nuove edificazioni sono ammesse solamente nel caso in cui non sussistano alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti, saranno realizzate in perfetta continuità col centro aziendale e non potranno essere interposti terreni aziendali a meno che questo non sia dovuto al rispetto delle distanze dettate da leggi o regolamenti. Diversamente l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio dovrà essere accompagnata dal Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività Agricola (PRA) avente i contenuti dettati dalle disposizioni regionali in materia³.

³ Cfr. Atto di coordinamento tecnico DGR 623 del 24/04/2019

In caso di costituzione di nuove aziende agricole, la realizzazione di nuovi edifici aziendali è consentita solamente per le aziende dotate di superficie aziendale di estensione non inferiore a 2 ettari di Superficie Agricola Utilizzata (SAU). In questo caso l'attuazione degli interventi edilizi è soggetta alla presentazione del PRA.

Al fine del computo della capacità edificatoria è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

26.1 Nuove edificazioni e ampliamenti delle residenze dei coltivatori

La superficie totale abitativa aziendale, comprensiva della superficie degli edifici esistenti in uso, è determinata dall'applicazione dell'indice:

$I_t = 0,01 \text{ mq/mq}$, fino ad una SC massima di 260 mq.

H (altezza dell'edificio): $\leq 10 \text{ m}$, o, per le ristrutturazioni e gli ampliamenti, l'altezza dell'edificio esistente se maggiore.

Per l'ampliamento degli edifici esistenti è consentito un incremento pari al 20% della SC esistente.

Nel caso in cui l'edificio abitativo esistente sia di valore storico testimoniale, o siano presenti limitazioni o vincoli di carattere ambientale che non ne permettano l'ampliamento, l'intervento potrà attuarsi tramite la realizzazione di un secondo edificio abitativo posizionato all'interno del medesimo centro aziendale. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tipologica con le preesistenze.

Alla richiesta del titolo abilitativo è allegata, oltre alla Scheda di cui al precedente art. 25.5, una Relazione tecnica finalizzata a dimostrare l'effettiva esigenza del nuovo fabbricato ad uso abitativo

come disposto all'art. 6 dell'Atto di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR 623 del 29/04/2019.

26.2 Attrezzature aziendali al servizio della produzione agricola

La realizzazione di nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola, è effettuata previa verifica della disponibilità edificatoria dei terreni asserviti all'azienda e l'accertamento che non siano stati scorporati dall'azienda edifici di servizio alla produzione.

Le condizioni ed i parametri dimensionali per le nuove edificazioni e gli ampliamenti sono di seguito prescritti. Dette condizioni e parametri possono essere superate esclusivamente con l'approvazione di un PRA.

26.2.1 Edifici funzionali alla coltivazione agricola e all'attività zootecnica

Sono gli edifici destinati a depositi e magazzini di mezzi e prodotti, allevamenti di bestiame nonché a foresterie per lavoratori stagionali, da realizzare preferibilmente tramite il recupero di edifici esistenti o quando ciò non risulti possibile o opportuno tramite interventi di nuova edificazione nel rispetto dell'indice:

$SCO = 150 \text{ mq}$ per ogni ettaro di SAU

Alla SCO così ottenuta andrà sottratta quella di unità edilizie eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda.

I nuovi edifici devono essere posizionati nell'area di pertinenza del centro aziendale nel rispetto delle distanze minime disposte al comma successivo.

26.2.3 Limiti e condizioni degli interventi

Dcp (distanze dai confini di proprietà): $\geq 10,00 \text{ m}$;

Distanza minima per le stalle da edifici abitativi dei nuclei urbani:

- $\text{m } 200$ dagli edifici del capoluogo
- $\text{m } 50$ dagli edifici delle frazioni

H = 10 m, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio).

26.3 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

Gli impianti da adibirsi a lavorazioni di tipo aziendale o interaziendale devono essere collocati nel centro aziendale esistente. Gli interventi da privilegiare nel settore dell'agro-industria e della lavorazione saranno volti prioritariamente al recupero dei fabbricati esistenti introducendo le innovazioni tecnologiche e impiantistiche del caso.

La realizzazione di detti nuovi fabbricati è sempre soggetta alla preventiva approvazione del PRA.

Limiti e condizioni degli interventi:

SC massima:

SCO = 150 mq per ogni ettaro di SAU

Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: $\geq 20,00$ m

H (altezza dell'edificio): ≤ 10 m fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).

26.4 Serre fisse aziendali

La realizzazione di nuove serre fisse destinate alla protezione delle colture aziendali è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti:

- SCO = 3.000 mq/Ha di SAU, in aziende con SAU > 1 ha
- H = 7,00 m fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.).

L'attività di vendita diretta al dettaglio di prodotti aziendali, così come la residenza di custodia, sono consentite soltanto attraverso il recupero degli edifici esistenti, entro il limite del 25% della SCO degli immobili e comunque entro il limite di 500 mq di SC.

26.5 Interventi per attività agrituristiche

L'attività agriturbistica comprende le attività di ricezione e di ospitalità che devono essere svolte in rapporto di connessione e

complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola. La disciplina per l'insediamento delle attività agrituristiche è dettata dalla LR 4/2009.

26.6 Interventi diversi per attività da svolgere nel territorio agricolo

Le strutture per l'equitazione, per le attività di pesca sportiva, per l'allevamento domestico di selvaggina e per l'allevamento di animali da compagnia sono consentite alle seguenti condizioni:

- che le connesse strutture di tipo terziario e commerciale così come la residenza di custodia e sorveglianza siano realizzate tramite il recupero di fabbricati esistenti;
- che l'insediamento o l'ampliamento delle strutture esistenti sia preceduto da un progetto generale di sistemazione dell'area di pertinenza da assoggettare al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;
- che in ogni caso l'eventuale aggiunta di nuove edificazioni sommate alle edificazioni esistenti non comporti il superamento dell'indice:
SCO = 150 mq per ogni ettaro di SAU.

Art. 27 Disposizioni per gli interventi edilizi nel territorio rurale non connessi all'attività agricola

Il presente articolo disciplina il riuso di fabbricati diffusi nel territorio rurale adibiti o da adibire a funzioni diverse dall'agricoltura o dall'allevamento. Allo scopo detti edifici e complessi edilizi vengono ripartiti nelle categorie sottoelencate per ciascuna delle quali vengono dettate specifiche modalità di intervento.

27.1 Edifici con originaria funzione abitativa connessi o meno alla conduzione agricola.

La SC degli edifici residenziali legittimamente esistenti, indipendentemente dalla tipologia edilizia e dal rapporto con

l'attività agricola, può sempre essere integralmente recuperata a fini residenziali.

Inoltre, in presenza all'interno dell'area di intervento di fabbricati accessori, comunque classificati, non recuperabili a residenza, è consentito il loro recupero o la loro sostituzione con nuovi fabbricati accessori (autorimesse, capanni) anche con sedime autonomo e non connesso al fabbricato principale, a condizione che la relativa superficie coperta (SCO) risulti di estensione inferiore almeno del 20% della SCO dei fabbricati prima dell'intervento di trasformazione. È inoltre consentita all'interno del lotto di pertinenza la realizzazione di manufatti diversi, quali piscine, tettoie, arredi, purché la superficie permeabile del lotto a valle degli interventi risulti di estensione maggiore rispetto a quella esistente prima degli interventi stessi.

27.1.1 Agli edifici di valore storico testimoniale, individuati nell'elaborato T.4, contraddistinti con le sigle "Ar", "Stf", "St", "Ft", "Rt" si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 14. per gli edifici classificati con la lettera "C".

27.1.2 Per gli edifici residenziali privi di valore storico testimoniale sono consentiti gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, comunque classificati, nel rispetto della superficie coperta e dell'altezza dei fabbricati esistenti, salvo la facoltà di incrementare l'altezza al fine del raggiungimento di valori minimi di legge per i locali abitabili (sigla **As**), ferma restando l'altezza massima di m 10 stabilita dalle presenti norme per l'edificazione nel territorio rurale.

27.1.3 Destinazioni d'uso

Il recupero dei fabbricati con originaria destinazione a residenza è consentito esclusivamente a fini residenziali.

27.2 **Edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa**

Il recupero degli edifici con destinazione originaria diversa dalla residenza è consentito alle condizioni di seguito dettate.

27.2.1 Edifici agricoli di valore storico testimoniale quali stalle, fienili e rustici in genere (sigle **Stf**, **St**, **Ft**, **Rt**).

Agli edifici rustici di valore storico testimoniale si applicano le disposizioni dettate al precedente 27.1.1 con facoltà di recupero alla funzione residenziale dell'intera SC tramite interventi di ristrutturazione. È altresì consentito l'incremento della SC tramite la realizzazione di nuove superfici di pavimento contenute entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale senza modificare la quota della copertura.

27.2.2 Edifici rustici privi di valore storico testimoniale

Per gli edifici già funzionali all'attività agricola, dismessi e privi di valore storico testimoniale, fatta salva la facoltà di riuso a fini agricoli, è consentito:

- a) il riuso dei fabbricati esistenti tramite interventi di manutenzione straordinaria con l'introduzione delle seguenti destinazioni d'uso:
 - **b** turistico ricettiva;
 - **e** commerciale, con esclusione delle medie strutture di vendita (e.2).
 - b) il riconoscimento della condizione di edifici incongrui ai sensi della LR 16/2002, con trasferimento tramite Accordo Operativo del 50% della capacità edificatoria nelle aree agricole periurbane di cui al precedente art. 25.3, previa demolizione dei fabbricati esistenti; detta capacità edificatoria potrà essere sfruttata per qualunque destinazione d'uso.
- Non è comunque consentito il recupero a fini residenziali.

27.2.3 Edifici adibiti ad attività produttiva o commerciale in esercizio

Gli edifici presenti nel territorio rurale aventi destinazione produttiva o commerciale possono essere oggetto di tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia rivolti a garantirne la piena funzionalità. (sigla **N**)

Per detti edifici è inoltre consentito un ampliamento una tantum fino al 10% della SC esistente, non applicabile agli immobili che abbiano già usufruito di analoga agevolazione in esecuzione delle disposizioni del RUE 2014.

Art. 28 Aree di pertinenza dei complessi edilizi in territorio rurale

28.1 Generalità

Le aree di pertinenza dei fabbricati, ove non desumibili da documenti dotati di valore formale quali titoli abilitativi edilizi o documenti catastali, dovranno essere identificate in sede di presentazione dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo, individuando una superficie di estensione non superiore al rapporto di 8 a 1 rispetto alla superficie coperta dei fabbricati esistenti all'interno dell'area stessa (SCO mq 1 ogni mq 8 di STER).

28.2 Piano d'insieme per le trasformazioni edilizie non connesse all'attività agricola

In tutti i casi di interventi di trasformazione non connessi all'attività agricola, siano essi di nuova edificazione o di ristrutturazione con modifica del sedime dei fabbricati, l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio deve essere accompagnata da un "Piano d'insieme" esteso all'intera area di pertinenza come sopra definita. Il "Piano d'insieme" dovrà contenere:

- la ripartizione, in prima approssimazione, delle diverse unità di intervento;
- l'individuazione delle componenti architettoniche rappresentative dei caratteri qualificanti dell'insediamento;
- la descrizione dei caratteri planivolumetrici, morfologici e tipologici dell'insediamento esistente, degli spazi aperti pertinenziali e dell'immediato intorno;
- l'individuazione degli eventuali accessori superfetativi dei quali prevedere la demolizione;

- l'assetto planivolumetrico, distributivo e funzionale dell'intero complesso edilizio e della relativa area pertinenziale.

TITOLO VI – LA RETE ECOLOGICA

Art. 29 Indirizzi operativi per la Rete Ecologica

29.1 Per una più immediata comprensione delle disposizioni dettate per l'attuazione della Rete Ecologica viene prodotto in allegato alle presenti norme (Allegato 4) il Glossario dei termini impiegati.

29.2 Il PUG promuove le trasformazioni del territorio perseguendo l'obiettivo dello sviluppo, promuovendo altresì il miglioramento e la valorizzazione degli ecosistemi e della biodiversità presente nel territorio tramite lo sviluppo di reti ecologiche in coerenza con gli obiettivi dettati dalle normative sovraordinate.

In particolare il PUG, oltre a promuovere la conoscenza e la cultura ambientale, persegue le seguenti azioni:

- potenziare la rete ecologica;
- realizzare interventi di forestazione urbana;
- introdurre nell'attività edilizia modalità di intervento che concorrono all'incremento della resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano;
- favorire la depavimentazione e qualificare lo spazio pubblico attraverso misure di rinverdimento urbano;
- promuovere sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane;
- promuovere misure compensative e di mitigazione per gli interventi di trasformazione edilizia urbanistica.

29.3 Gli ambiti funzionali della rete ecologica sono le parti del territorio nelle quali preferibilmente indirizzare la realizzazione degli interventi per il bilanciamento della CO₂, di cui all'art. 11, e per le

compensazioni ambientali determinate dall'applicazione del Modello di valutazione dei progetti, di cui all'art. 10.

29.4 La rete ecologica si articola nei seguenti sistemi territoriali:

- Sistema portante di area vasta
- Agro-ecosistema
- Sistema urbano e periurbano

descritti e disciplinati negli articoli che seguono.

Art. 30 Sistema portante di area vasta

Questo sistema comprende i Siti Rete Natura 2000 - ZPS di San Genesio e ZPS del Basso Taro – e i Corridoi ecologici fluviali: primari, come definiti dalla pianificazione sovralocale, e secondari, come individuati dalla pianificazione comunale.

30.1 Rete Natura 2000: ZPS di San Genesio e ZPS del Basso Taro

Per la Rete Natura 2000 valgono gli obiettivi e le misure di salvaguardia contenute nel relativo Piano di gestione ed ogni altra disposizione regolamentare definita dagli enti gestori.

30.2 Corridoi ecologici fluviali primari e secondari

30.2.1 Obiettivi

Per queste aree sono strategici, oltre alla conservazione e al miglioramento della qualità delle acque, il perseguimento della continuità dell'ecosistema fluviale e il suo equilibrio ecomorfologico consentendo la massima espressione degli habitat caratteristici compatibilmente con le altre esigenze territoriali.

30.2.2 Regole

Ai corridoi ecologici fluviali si applicano le disposizioni di seguito dettate:

- la realizzazione di opere o interventi all'interno dei corridoi da parte di tutti i soggetti, pubblici o privati, dovranno prevedere adeguate mitigazioni o compensazioni che dovranno essere

inserite nel contesto ecologico e paesaggistico utilizzando tecniche NBS; gli interventi di compensazione potranno consistere nella realizzazione di nuovi habitat scomparsi, rari o di particolare importanza per l'ambito fluviale o in programmi di manutenzione e gestione di habitat esistenti, il tutto compatibilmente con le esigenze idrauliche;

- nei corridoi fluviali non sono ammesse edificazioni di servizio alla produzione agricola e zootecnica; sono ammessi interventi di mitigazione, compensazione e compatibilizzazione ambientale derivanti da programmi e progetti e da procedimenti valutativi per opere e attività in aree esterne ai corridoi;
- lungo i corridoi fluviali è vietato qualsiasi intervento di interruzione, alterazione o tombamento del tracciato dei corsi d'acqua, se non richiesto da prioritarie esigenze di natura idraulica o igienico-sanitaria, avendo comunque cura di garantire la connessione ecologica sia dell'ambiente acquatico, sia dell'ambiente terrestre, attraverso la formazione di canali di collegamento, zone umide, sistemi boscati o filari arboreo arbustivi.

Tutti gli interventi relativi ai corridoi ecologici fluviali secondari dovranno fare riferimento alle "Linee guida per la riqualificazione ambientale dei canali di Bonifica in Emilia Romagna" (DGR 246/2012).

Art. 31 Agroecosistema

31.1 Obiettivi

Questo sistema ricomprende gli habitat di minore valenza ecologica ed è formato dal complesso mosaico di colture e di strutture tipiche del paesaggio agricolo (filari, siepi, alberi sparsi, incolti). Obiettivo di questa area funzionale è il mantenimento e l'incremento della funzionalità ecosistemica e la riduzione delle esternalità ambientali negative indotte dall'attività agricola.

31.2 Regole

Tutti gli interventi di trasformazione in territorio agricolo consistenti in nuove edificazioni ad uso agricolo e trasformazione di fabbricati esistenti per usi diversi dall'agricoltura concorrono alla realizzazione ed al potenziamento della Rete ecologica, adottando a tale scopo il sistema di valutazione dei progetti contenuto nell'Allegato 2 di cui al precedente art. 8.

Eventuali interventi che comportino l'eliminazione di alberi e arbusti esistenti devono essere compensati con la realizzazione di analoghe formazioni, in termini dimensionali e di specie, comunque impiegando specie autoctone idonee alle caratteristiche del luogo.

Gli interventi di compensazione dovranno essere attuati preferenzialmente in connessione o in luoghi limitrofi all'area interferita o in altre aree funzionali della rete ecologica appartenenti al sistema rurale locale.

L'impatto delle superfici pavimentate (piazzali, pertinenze di edifici) sul ciclo idrico locale e del consumo di suolo dovrà essere ridotto utilizzando le NBS la dove compatibile con le condizioni idrogeologiche.

Lungo i corsi d'acqua artificiali (rogge, fossi, canali) è vietato qualsiasi intervento di interruzione, alterazione o tombamento del relativo tracciato, se non richiesto da prioritarie esigenze di natura idraulica o igienico-sanitaria o di conduzione agricola, avendo comunque cura di garantire la connessione ecologica sia dell'ambiente acquatico, sia dell'ambiente terrestre, attraverso la formazione di canali di collegamento, zone umide, sistemi boscati.

La realizzazione di nuove unità ecosistemiche a compensazione potrà essere sostituita da programmi di manutenzione e gestione delle unità ecosistemiche attuali finalizzate al miglioramento della loro funzione per la biodiversità o erogazione di servizi ecosistemici.

Art. 32 Sistema urbano e periurbano

32.1 Obiettivi

Questo sistema è costituito dalle aree verdi più significative dell'ambito urbano sia per superficie che per dotazione vegetazionale. Ne fanno parte i parchi pubblici, le alberate stradali e le aree agricole racchiuse entro il tracciato della tangenziale. Inoltre le dotazioni vegetali delle pertinenze svolgono una importante funzione regolatrice del microclima locale e delle acque meteoriche e di supporto alla biodiversità e costituiscono pertanto un elemento significativo della rete ecologica urbana.

32.2 Regole

In questi ambiti il PUG persegue la preservazione degli spazi a verde pubblico ed a verde privato esistenti, nonché delle dotazioni vegetali presenti (giardini, aiuole, alberi, filari e siepi). Promuove l'attuazione di NBS per la riduzione della pressione ambientale indotta dal sistema edificato e il miglioramento della valenza per la biodiversità delle aree verdi.

Il mantenimento delle dotazioni vegetali delle aree pertinenziali degli edifici esistenti costituisce un obiettivo determinante per la funzionalità del sistema; la loro riduzione deve pertanto essere il più possibile limitata e compensata con provvedimenti atti al mantenimento o al miglioramento delle funzionalità perdute.

TITOLO VII – AGGIORNAMENTI DEL PUG

Art. 33 Aggiornamenti cartografici e normativi

33.1 Non costituiscono varianti al PUG le modifiche alle disposizioni normative conseguenti leggi, atti di indirizzo, norme della pianificazione sovraordinata e di settore intervenute dopo l'approvazione del PUG medesimo.

Analogamente non costituiscono variante al PUG gli aggiornamenti della cartografia in seguito alla modifica della pianificazione sovraordinata e di settore, alla modifica di tracciati delle reti infrastrutturali, all'esecuzione di strumenti attuativi o alla loro decadenza.

Non costituiscono inoltre variante al PUG gli aggiornamenti del Quadro Conoscitivo e degli indicatori contenuti nella Valsat conseguenti l'attuazione del PUG stesso.

33.2 Le variazioni di cui al precedente comma vengono recepite con delibera di Consiglio Comunale e comunicazione ai competenti uffici di Regione e Provincia.

33.3 Rettifiche

La rettifica delle perimetrazioni dei tessuti può essere effettuata in sede di accordi operativi, di PAIP o di PdC convenzionati a seguito della valutazione dettagliata delle condizioni del terreno e dei limiti catastali e non costituisce variante al PUG.

Art. 34 Aggiornamento delle schede degli edifici diffusi nel territorio rurale

Per i complessi edilizi o i singoli fabbricati diffusi nel territorio rurale che non risultano rilevati nelle Schede di cui all'elaborato TR.4, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio dovrà essere presentata una nuova scheda descrittiva dello stato degli immobili compilando una nuova scheda sulla base del modello utilizzato nell'elaborato TR 4, avente i seguenti contenuti:

- individuazione dell'area di pertinenza del complesso edilizio applicando le disposizioni dettate al precedente art. 28;
- classificazione dei fabbricati utilizzando le tipologie descritte al precedente art. 25.4;
- individuazione di eventuali vincoli derivanti da leggi o piani sovracomunali.

La scheda dovrà contenere le seguenti informazioni:

- Individuazione dei fabbricati dismessi, degradati, in rovina;
- estratto catastale dell'intera area di pertinenza;
- rilievo fotografico;
- destinazione d'uso e stato di consistenza dei fabbricati;
- individuazione dei valori storico architettonico testimoniali.

Le informazioni contenute nella scheda costituiranno la base per la redazione del "Piano d'insieme" di cui al precedente art. 28.2.

Allegato 1 - Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla DGR 922/2017 aggiornata con DGR 1136/2018

VOCE		DEFINIZIONE
1. Superficie territoriale	STER	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
3. Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4. Ambito		Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
5. Comparto		Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
6. Lotto		Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato,

		l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
7. Unità fondiaria		Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
8. Superficie minima di intervento		Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
9. Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico- edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
10. Dotazioni territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio- economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
11. Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza.
12. Superficie coperta	SCO	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno

		perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
13. Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.
14. Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
15. Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
16. Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
17. Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
18. Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

		La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile: • le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19); • i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19). Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile: • i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; • le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati); • le tettoie con profondità superiore a m. 1,50.
19. Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può comprendere, per esempio: • i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se

		gravati da servitù vedi definizione n. 20); • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20); • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18); • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di
--	--	---

		collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
--	--	--

20. Superfici escluse dal computo della SU e della SA		Non costituiscono né superficie utile né accessoria: • i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; • gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni; • le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; • i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; • le pensiline (vedi definizione n.53); • le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; • i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59); • i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52); • i pergolati a terra (vedi definizione n.54); • gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; • volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).
21. Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA).

22. Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento
23. Parti comuni, condominiali		Spazi catastalmente definiti come “parti comuni” in quanto a servizio di più unità immobiliari.
24. Area dell’insediamento all’aperto	AI	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l’attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l’area dell’insediamento è la superficie di uno spazio all’aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell’area dell’insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.
25. Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

26. Volume totale o volumetria complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
26-bis. Volume utile	VU	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
27. Piano di un edificio		Spazio delimitato dall’estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall’intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
28. Piano fuori terra		Piano di un edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all’edificio.
29. Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all’edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all’edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra: • i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; • i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m - 0,30 rispetto a quella del terreno circostante.
30. Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno

		posto in aderenza all'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.
31. Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998).
32. Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.
33. Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)
34. Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

35. Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.
36. Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
37. Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
38. Altezza virtuale (o altezza utile media)	HV	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.
39. Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una

		profondità $\leq$ a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità $\leq$ a m. 1,50.
40. Indice di visuale libera	IVL	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
41. Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).
42. Vuoto tecnico		Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
43. Unità immobiliare		Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
44. Alloggio		Unità immobiliare destinata ad abitazione.
45. Unità edilizia	UE	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

		Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.
46. Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.
47. Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
48. Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
49. Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

50. Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
51. Loggia /Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
52. Lastrico solare		Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
53. Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
54. Pergolato		Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
55. Portico /porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
56. Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
57. Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
58. Veranda		Locale o spazio coperto, avente le

		caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
59. Tetto verde		Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato culturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

Indice analitico delle Definizioni tecniche uniformi

Voce	Numero
Alloggio	44
Altezza del fronte	35
Altezza dell'edificio	36
Altezza lorda	34
Altezza utile	37
Altezza virtuale (o altezza utile media)	38
Ambito	4
Area dell'insediamento all'aperto	24
Balcone	49
Ballatoio	50
Carico urbanistico	9
Comparto	5
Distanze	39
Dotazioni territoriali	10
Edificio	46
Edificio unifamiliare	47

Indice di copertura	15
Indice di edificabilità territoriale	3
Indice di permeabilità	14
Indice di visuale libera	40
Lastrico solare	52
Loggia /loggiato	51
Lotto	6
Numero dei piani	33
Parti comuni / condominiali	23
Pensilina	53
Pergolato	54
Pertinenza	48
Piano di un edificio	27
Piano fuori terra	28
Piano interrato	30
Piano seminterrato	29
Portico/Porticato	55
Sagoma	25
Sedime	11
Soppalco	32
Sottotetto	31
Superficie accessoria	19
Superficie calpestabile	22
Superficie complessiva	21
Superficie coperta	12
Superfici escluse dal computo della SU e della SA	20
Superficie fondiaria	2
Superficie minima di intervento	8
Superficie permeabile	13
Superficie lorda	17
Superficie territoriale	1
Superficie totale	16
Superficie utile	18

Terrazza	56
Tetto verde	59
Tettoia	57
Unità edilizia	45
Unità fondiaria	7
Unità immobiliare	43
Veranda	58
Volume tecnico	41
Volume totale o volumetria complessiva	26
Vuoto tecnico	42

Allegato 2 - Modello di valutazione della qualità ecologica delle trasformazioni

MODALITÀ APPLICATIVE

1 Interventi di trasformazione urbanistico edilizia tenuti all'applicazione del modello

Sono soggetti all'applicazione del modello di valutazione gli interventi di nuova edificazione e quelli comportanti l'integrale demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, comunque classificate.

2. Punteggio minimo obbligatorio

I progetti dovranno conseguire un punteggio di almeno 10% maggiore del punteggio attribuito allo stato di fatto prima della trasformazione. Il conseguimento del punteggio minimo è condizione per la realizzazione dell'intervento indipendentemente dalla modalità attuativa adottata.

3 Localizzazione degli interventi compensativi

Gli interventi riguardanti le opere compensative che contribuiscono alla formazione del punteggio, analogamente a quanto disposto all'art. 11 delle presenti norme per il bilanciamento della CO₂, possono essere realizzati:

- a) all'interno della superficie fondiaria interessata dall'intervento (area di pertinenza);
- b) nelle aree pubbliche del comparto di piano attuativo, comunque denominato, cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
- c) in altre aree pubbliche messe a disposizione dal Comune;
- d) in altre aree messe a disposizione da soggetti privati, da reperire preferibilmente nell'Ambito agricolo periurbano, sulla base di accordi coi proprietari.

Gli interventi compensativi realizzati ai fini del bilanciamento della CO₂ possono essere conteggiati anche nell'applicazione del presente Modello.

4. Modalità di attuazione e garanzie

Al fine del riconoscimento da parte del Comune degli interventi attuativi conteggiati nell'applicazione del Modello, il soggetto attuatore dovrà impegnarsi a realizzare le opere ed a gestirle per un periodo di almeno 30 anni. Tali impegni saranno iscritti:

- per gli interventi soggetti ad Accordi Operativi e al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, nelle relative convenzioni;
- in tutti gli altri casi in atti unilaterali d'obbligo redatti sul modello fornito dal Comune.

Quando le opere vengono realizzate su terreni di proprietà privata, le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo devono prevedere l'asservimento, trascritto nei registri immobiliari, delle aree alla funzione ecologica alla quale sono destinate. Inoltre quando le opere vengono realizzate su aree messe a disposizione da un soggetto diverso dal richiedente il titolo abilitativo la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere sottoscritto anche da tale soggetto terzo.

Quando le opere vengono realizzate su terreni di proprietà del Comune, le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo devono prevedere la corresponsione di un canone annuo per la durata di almeno 30 anni, finalizzato alla copertura dei costi di manutenzione.

TEMATICA: CARATTERISTICHE E GESTIONE DEL LOTTO

Le caratteristiche e le modalità di gestione dei suoli rivestono un'importanza cruciale nella valutazione qualitativa di un'area.

Superfici completamente impermeabili, come quelle coperte da asfalto o cemento, presentano numerosi problemi.

- impediscono l'infiltrazione naturale dell'acqua piovana nel terreno, causando un aumento del deflusso superficiale; con conseguenti inondazioni, erosione del suolo e sovraccarico dei sistemi di drenaggio urbano.
- Limitano la ricarica delle falde acquifere, compromettendo la disponibilità di acqua potabile e aggravando la siccità.
- Contribuiscono anche all'effetto isola di calore urbano.
- impediscono lo sviluppo di vegetazione, riducendo la biodiversità e la qualità dell'aria.

Al contrario, suoli non coperti e poco gestiti offrono numerosi vantaggi, anche ambientali promuovendo la gestione sostenibile delle acque, la biodiversità e lo sviluppo verso condizioni di maggiore naturalità dell'area.

tematica	Descrizione operativa	Punti	Criteri con esempi di Elementi caratteristici descrittivi
Caratteristiche e gestione del lotto	Valori da attribuire in base alla stima delle superfici per ciascun tipo di gestione del suolo. All'interno dell'area di indagine è necessario calcolare le superfici per ciascuna tipologia di copertura. Il risultato globale è dato dalla sommatoria dei punteggi rapportati alle superfici: valore della tematica = Valore 0* % superfice 0 + valore 1 * %superficie 1 + valore ... 5*%superficie 5 superfici inferiori a 50m² non vengono conteggiate e vanno ricomprese nella prevalente. la superficie dell'alberatura è calcolata come la superficie data dall'impronta al suolo delle chiome.	0	rivestimento impermeabile (aree urbane asfaltate - sigillate)
		1	rivestimento semipermeabile (coperture semipermeabili, asfalti drenanti; autobloccanti; depositi di materiali su rivestimento permeabile, aree in ghiaia)
		2	suoli lavorati: nudi o con presenza di un unico strato vegetato (aree non vegetate, aree agricole intensive compresi fossi e canali, cantieri, ...)
		3	suoli non lavorati con presenza anche parziale di soprassuolo pluristratificato (macchie arboree siepi e altre strutturate governate, parco urbano, parco giochi, giardini privati, orti urbani, bordure erbacee permanenti dei campi coltivati). O suoli lavorati con tecniche agroecologiche o di agricoltura conservativa
		4	suoli lavorati con colture legnose (aree arboree coltivate)
		5	Suolo non lavorati e con scarsa o assente gestione con soprassuolo stratificato (macchie arboree, aree spontanee, incolti, ecc.)

TEMATICA: GESTIONE ACQUE METEORICHE

La gestione delle acque meteoriche è di fondamentale importanza sia per la tutela ambientale sia per la mitigazione del rischio idraulico e idrogeologico.

Un'efficace gestione delle acque piovane contribuisce a prevenire l'inquinamento delle risorse idriche, riducendo il deflusso superficiale che può trasportare sostanze inquinanti verso fiumi, laghi e falde acquifere. Inoltre, la gestione delle acque meteoriche aiuta a mantenere l'equilibrio degli ecosistemi acquatici, promuovendo la biodiversità e la qualità dell'habitat.

Dal punto di vista idrogeologico, la corretta gestione delle acque meteoriche è essenziale per prevenire fenomeni di allagamento, che possono causare significativi danni socio-economici.

L'adozione di pratiche di gestione sostenibile delle acque piovane, come l'uso di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS), la realizzazione di aree di infiltrazione e la progettazione di bacini di laminazione, contribuisce a ridurre il rischio di eventi estremi legati alle precipitazioni intense.

In Italia, la legge sull'invarianza idraulica, introdotta con il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, noto come "Codice dell'Ambiente", prevede che qualsiasi intervento di trasformazione del territorio non debba aumentare il deflusso delle acque meteoriche rispetto alla situazione preesistente. Questo principio mira a garantire che le nuove costruzioni non aggravino le condizioni idrauliche del territorio, obbligando i progettisti a integrare soluzioni per la gestione delle acque piovane nei loro progetti.

tematica	Descrizione operativa	Punti	Criteri con esempi di Elementi caratteristici descrittivi
Gestione acque meteoriche	Valori da attribuire in base alla stima delle superfici che abbiano capacità di gestire le acque meteoriche mediante processi di infiltrazione diretti o indiretti. Sono escluse le superfici idriche che vanno quindi escluse dal calcolo della superficie. All'interno dell'area di indagine è necessario calcolare le superfici per ciascuna tipologia/dotazione. Il risultato globale è dato dalla sommatoria dei punteggi rapportati alle superfici: valore della tematica = Valore 0 * % superficie 0 + valore 1 * %superficie 1 + ... + valore 5*%superficie 5	0	superfici impermeabili dotate di rete di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche nelle reti fognarie (qualunque superficie: tetti, parcheggi, ... completamente impermeabile)
		1	Superfici impermeabili dotate di sistemi di accumulo e riutilizzo e/o tetti verdi con smaltimento in fognatura. Superfici impermeabili dotate di sistemi di infiltrazione nel suolo e sottosuolo Superfici impermeabili dotate di sistemi di smaltimento con NBS
		2	Superfici impermeabili dotate di sistemi di accumulo e riutilizzo, tetti verdi e di smaltimento con NBS
		3	Infiltrazione naturale superficiale data da materiali semipermeabili, piazzali semipermeabili, piste di cantiere)
		4	Spazio dedicato alla NBS per la gestione delle acque dilavate dalle superfici nelle categorie 1, 2 o 3.
		5	Infiltrazione superficiale su suolo di tipo naturale/naturaliforme (superfici vegetate, aree agricole, aree verdi, giardini privati superfici idriche

HABITAT RIGUARDANTI LA PORZIONE EDIFICATA DEL LOTTO

Questa categoria comprende le superfici piane dell'edificato, superfici pavimentate o semipermeabili, strade, parcheggi, coperture di strutture interrato, ecc. È introdotta al fine di valutare i possibili habitat che potrebbero svilupparsi su aree costruite. In progetti con valore ambientale aggiunto possono essere proposte soluzioni tecniche che utilizzano componenti naturali quali ad esempio: tetti verdi, coperture vegetate per garage, ecc...

L'indicatore propone quindi l'attribuzione di un punteggio anche a queste aree al fine di valutare e valorizzare gli sforzi progettuali in questa direzione. Si ricorda tuttavia che un'area in generale edificata non potrà ricevere un punteggio in habitat paragonabile ad un'area naturale e, per questo motivo, il valore massimo attribuibile è pari a 3 punti su 5.

La creazione di piccoli habitat mediante tecniche di naturalizzazione di aree costruite, come tetti verdi e coperture di garage vegetate, offre numerosi vantaggi ambientali. Questi interventi contribuiscono alla riduzione dell'effetto isola di calore urbano, abbassando le temperature superficiali e migliorando il microclima locale. La vegetazione assorbe l'energia solare e favorisce l'evapotraspirazione, riducendo la necessità di raffrescamento artificiale degli edifici.

Inoltre, i tetti verdi e le coperture vegetate migliorano la gestione delle acque piovane. La vegetazione e il substrato di crescita trattengono e filtrano l'acqua, riducendo il deflusso superficiale e mitigando il rischio di alluvioni urbane. Questo processo contribuisce anche alla riduzione dell'inquinamento idrico, poiché le piante possono assorbire alcuni inquinanti presenti nelle acque piovane.

Queste tecniche offrono habitat per la biodiversità urbana, fornendo rifugio e risorse per insetti (tra cui gli indispensabili impollinatori), uccelli e altre piccole specie.

tematica	Descrizione operativa	Punti	Criteri con esempi di Elementi caratteristici descrittivi
Possibili Habitat sulla porzione costruita del lotto	È il valore di habitat attribuibile ad una superficie artificiale con presenza di elementi verdi. Questo sussiste quando, ad esempio, si ritrovano “tetti verdi” o altre soluzioni affini; parcheggi/piazzali/piazze alberati.	0	Area con assenza di soluzioni verdi o coperture fino al 15% del costruito
		1	Aree con soluzioni a copertura del costruito compresa tra 15% e 30%
		2	Aree con soluzioni a copertura del costruito compresi tra il 30 – 60%
		3	Aree con soluzioni a copertura del costruito superiori al 60%
		4	Valore non attribuibile ad un'area in ogni caso costruita
		5	Valore non attribuibile ad un'area in ogni caso costruita

HABITAT RIGUARDANTI LA PORZIONE NON EDIFICATA DEL LOTTO

La presente categoria valuta la funzionalità ecologica delle porzioni non edificate del lotto, con particolare riferimento alla capacità delle superfici permeabili e vegetate di contribuire alla formazione di habitat diversificati e strutturalmente complessi.

La valutazione considera la qualità della struttura vegetazionale quale elemento determinante per il supporto della biodiversità urbana e periurbana. In particolare, viene analizzato il grado di stratificazione della vegetazione, inteso come presenza e articolazione di differenti livelli vegetativi, dallo strato erbaceo fino allo strato arboreo ad alto fusto.

La presenza combinata di più strati vegetazionali rappresenta generalmente una condizione favorevole sotto il profilo ecologico, in quanto consente la formazione di microhabitat differenziati in grado di ospitare una maggiore varietà di specie vegetali e animali.

Questa struttura stratificata, grazie alla distribuzione spaziale e alle specificità di ciascuna specie che la compone, permette una migliore gestione delle risorse, come l'acqua e i nutrienti; contribuendo al contempo alla stabilità del suolo, alla regolazione del microclima locale e alla mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici.

tematica	Descrizione operativa	Punti	Criteri con esempi di Elementi caratteristici descrittivi
Habitat sulla porzione NON costruita del lotto; sottotema: struttura della vegetazione	Valore da attribuire in base all'osservazione globale dell'area e stima del parametro. Per attribuire il punteggio gli strati da considerare sono: - cespugli/arbusti (1-3m) - alberi bassi (3-10m) - alberi alti (>10m) per i punteggi 3, 4 e 5 si deve sempre considerare lo strato erbaceo come presente Si includono anche gli strati previsti nelle altre tematiche (NBS, ambienti acquatici). La copertura si ottiene sommando l'impronta a terra delle chiome anche se sovrapposte.	0	Aree denudate o rimaneggiate con poca o scarsa vegetazione (aree abbandonate, denudate)
		1	Presenza di suolo con copertura erbosa a fasi alterne (campi coltivati in modo intensivo)
		2	Presenza manto erboso stabile su tutta la superficie disponibile Suolo sterile ma con copertura di almeno uno strato arboreo pari al 60% dell'area (parcheggio alberato in ghiaia).
		3	Colture legnose Copertura con un mix di almeno 2 strati dal 20 al 40 %
		4	Copertura con un mix di almeno 2 strati dal 41 al 60 %
		5	Copertura con un mix di almeno 2 maggiore del 61 %

CLIMA RIGUARDANTE LA PORZIONE EDIFICATA DEL LOTTO

Le aree urbane determinano un incremento della temperatura rispetto alle zone rurali circostanti. Uno degli aspetti più critici di questo fenomeno è rappresentato dalla formazione delle cosiddette isole di calore urbane, cioè di un'area cittadina che registra temperature significativamente più elevate rispetto alle aree circostanti determinando effetti particolarmente negativi sul benessere e la salute degli abitanti.

Questo incremento termico è causato principalmente dalla densità degli edifici, dalle superfici asfaltate e dalla scarsità di vegetazione. Anche in questo caso si effettua una valutazione sulle aree non costruite al fine di valorizzare i progetti che adottano alberatura e copertura vegetale di porzioni dell'edificato. Queste tecniche, se ampiamente impiegate, possono incidere positivamente sul microclima locale. In ogni caso, trattandosi di aree costruite, il valore massimo raggiungibile è limitato a 3 punti su 5.

tematica	Descrizione operativa	Punti	Criteri con esempi di Elementi caratteristici descrittivi
Clima in porzione costruita del lotto	Valutazione della porzione di suolo interessata. Gli elementi descritti al fine della valutazione ricadono in aree costruite: tetti; coperture di parcheggi interrati; alberature di parcheggi/ piazze/piazzali impermeabili. Le coperture si ottengono sommando l'impronta a terra delle chiome.	0	Nessun elemento vegetale arboreo/arbustivo o copertura in erba inferiore al 70% della superficie costruita
		1	Copertura solo erbacea superiore al 70% sull'area costruita
		2	Copertura di tipo arborea arbustiva estesa fino al 30% dell'area costruita; anche in assenza di copertura erbacea (es, parcheggio alberato)
		3	Copertura di tipo arborea arbustiva con estensione superiore al 30% dell'area costruita; anche in assenza di copertura erbacea (es, parcheggio alberato)
		4	Valore non attribuibile ad un'area costruita
		5	Valore non attribuibile ad un'area costruita

CLIMA RIGUARDANTE LA PORZIONE NON EDIFICATA DEL LOTTO

Le aree non edificate del lotto permettono un pieno sviluppo di formazioni arboreo-arbustive che trovano superficie fertile su cui attecchire e svilupparsi pienamente. Le alberature, una volta sviluppate, giocano un ruolo preponderante nel regolare la temperatura attraverso l'ombreggiatura e l'evapotraspirazione, un processo che rilascia umidità nell'aria, contribuendo a raffreddare l'ambiente circostante.

Senza una sufficiente copertura arborea, le superfici urbane assorbono e rilasciano calore più rapidamente, aumentando la temperatura complessiva.

tematica	Descrizione operativa	Punti	Criteri con esempi di Elementi caratteristici descrittivi
Clima in porzione NON costruita del lotto	Valutazione della porzione di suolo interessata. Gli elementi descritti al fine di questa valutazione devono ritrovarsi in piena terra. Le coperture si ottiene sommano l'impronta a terra delle chiome. La superficie idrica permanente è assimilata alla superficie delle chiome	0	Nessun elemento verde al suolo (dissodato, sterile, area di cantiere ...) o assenza di coperture stabili (agricoltura intensiva non legnosa).
		1	Area con copertura erbacea stabile o arborea/arbustiva compresa tra 0-20 %
		2	Copertura arboreo/arbustiva compresa tra 21-40 %
		3	Copertura arboreo/arbustiva compresa tra 41-60 %
		4	Copertura arboreo/arbustiva compresa tra 61-80 %
		5	Copertura arboreo/arbustiva superiore al 81-100 %

TABELLE DELLE DIVERSE TEMATICHE PREIMPOSTATE PER LA COMPILAZIONE

Lotto SF= mq

Stato pre intervento: superficie coperta mq.....;

superficie pavimentata impermeabile mq.....;

superficie a giardino mq.....

Stato post intervento: superficie coperta mq.....;

superficie pavimentata impermeabile mq.....;

superficie a giardino mq.....

1. Caratteristiche e gestione del lotto (trattamento del suolo)								
Descrizione operativa	Punti	Criteri: elementi caratteristici descrittivi	Stato pre intervento			Stato post intervento		
			Superficie mq	% sul lotto	Punti	Superficie mq	% sul lotto	Punti
Valori da attribuire in base alla stima delle superfici per ciascun tipo di gestione del suolo. All'interno dell'area di indagine è necessario calcolare le superfici per ciascuna tipologia di copertura. Il risultato globale è dato dalla sommatoria dei punteggi rapportati alle superfici: valore della tematica = Valore 0* % superficie 0 + valore 1 * %superficie 1 + valore ... 5*%superficie 5 Superfici inferiori a 50m² non vengono conteggiate e vanno ricomprese nella prevalente. La superficie dell'alberatura è calcolata come la superficie data dall'impronta al suolo delle chiome.	0	rivestimento impermeabile (superficie coperta + aree asfaltate - sigillate)						
	1	Rivestimento semipermeabile (coperture semipermeabili, asfalti drenanti; autobloccanti filtranti; depositi di materiali su rivestimento permeabile, aree in ghiaia)						
	2	Suoli lavorati, nudi o con presenza di un unico strato vegetato: aree non vegetate, aree agricole intensive compresi fossi e canali, cantieri.						
	3	Suoli non lavorati con presenza anche parziale di soprassuolo pluristratificato: macchie arboree siepi e altre strutturate governate, parco urbano, parco giochi, giardini privati, orti urbani, bordure erbacee permanenti dei campi coltivati. Suoli lavorati con tecniche agroecologiche o di agricoltura conservativa.						
	4	Suoli lavorati con colture legnose: aree arboree coltivate.						
	5	Suoli non lavorati e con scarsa o assente gestione, con soprassuolo stratificato: macchie arboree, aree spontanee, incolti, ecc.						
Totale								

2. Gestione acque meteoriche									NOTE
			Stato pre intervento			Stato post intervento			
Descrizione operativa	Punti	Criteri: elementi caratteristici descrittivi	Superfici e mq	% sul lotto	Punti	Superficie mq	% sul lotto	Punti	
Valori da attribuire in base alla stima delle superfici che abbiano capacità di gestire le acque meteoriche mediante processi di infiltrazione diretti o indiretti. Sono escluse le superfici idriche che vanno quindi escluse dal calcolo della superficie. All'interno dell'area di indagine è necessario calcolare le superfici per ciascuna tipologia/dotazione. Il risultato globale è dato dalla sommatoria dei punteggi rapportati alle superfici: valore della tematica = Valore 0* % superficie 0 + valore 1 * %superficie 1 + ... + valore 5*%superficie 5	0	Superfici impermeabili dotate di rete di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche nelle reti fognarie (qualunque superficie: tetti, parcheggi, pavimentazioni continue completamente impermeabili).							
	1	Superfici impermeabili dotate di sistemi di accumulo e riutilizzo e/o tetti verdi con smaltimento in fognatura. Superfici impermeabili dotate di sistemi di infiltrazione nel suolo e sottosuolo. Superfici impermeabili prive di serbatoi di accumulo dotate di sistemi di smaltimento con NBS.							
	2	Superfici impermeabili dotate di sistemi di accumulo e riutilizzo, tetti verdi, e di smaltimento con NBS.							
	3	Infiltrazione naturale superficiale data da materiali semipermeabili, piazzali semipermeabili, piste di cantiere.							
	4	Spazio dedicato alla NBS per la gestione delle acque dilavate dalle superfici nelle categorie 1, 2 o 3.							
	5	Infiltrazione superficiale su suolo di tipo naturale/naturaliforme: superfici vegetate, aree agricole, aree verdi, giardini privati superfici idriche.							
Totale									

3. Possibili habitat della porzione costruita del lotto					NOTE
Descrizione operativa	Punti	Criteri: elementi caratteristici descrittivi	Punti ante	Punti post	
Quota parte superficie impermeabile rispetto al lotto (%)					
È il valore di habitat attribuibile ad una superficie artificiale con presenza di elementi verdi. Questo sussiste quando, ad esempio, si ritrovano “tetti verdi” o altre soluzioni affini quali parcheggi, piazzali, piazze alberati.	0	Area con assenza di soluzioni verdi o coperture fino al 15% del costruito.			
	1	Aree con soluzioni a copertura del costruito compresa tra 15% e 30%			
	2	Aree con soluzioni a copertura del costruito compresi tra il 30 – 60%			
	3	Aree con soluzioni a copertura del costruito superiori al 60%			
	4	Valore non attribuibile ad un'area in ogni caso costruita			
	5	Valore non attribuibile ad un'area in ogni caso costruita			
Totale					

4. Possibili habitat della porzione non costruita del lotto					NOTE
Descrizione operativa	Punti	Criteri: elementi caratteristici descrittivi	Punti ante	Punti post	
Quota parte superficie permeabile rispetto al lotto (%)					
Valore da attribuire in base all'osservazione globale dell'area e stima del parametro. Per attribuire il punteggio gli strati sono da valutare in rapporto all'altezza della vegetazione: - cespugli/arbusti (1-3 m) - alberi bassi (3-10 m) - alberi alti (>10 m) Per i punteggi 3, 4 e 5 si deve sempre considerare lo strato erbaceo come presente. Si includono anche gli strati previsti nelle altre tematiche (NBS, ambienti acquatici). La copertura si ottiene sommando l'impronta a terra delle chiome anche se sovrapposte.	0	Aree denudate o rimaneggiate con poca o scarsa vegetazione (aree abbandonate, denudate)			
	1	Presenza di suolo con copertura erbosa a fasi alterne (campi coltivati in modo intensivo)			
	2	Presenza manto erboso stabile su tutta la superficie disponibile. Suolo sterile ma con copertura di almeno uno strato arboreo pari al 60% dell'area (ad es. parcheggio alberato in ghiaia).			
	3	Colture legnose Copertura con un mix di almeno 2 strati dal 20 al 40 %			
	4	Copertura con un mix di almeno 2 strati dal 41 al 60 %			
	5	Copertura con un mix di almeno 2 maggiore del 61 %			
Totale					

5 Clima nella porzione costruita del lotto					NOTE
Descrizione operativa	Punti	Criteri: elementi caratteristici descrittivi	Punti ante	Punti post	
Quota parte superficie impermeabile rispetto al lotto (%)					
Valutazione della porzione di suolo interessata. Gli elementi descritti al fine della valutazione ricadono in aree costruite: tetti; coperture di parcheggi interrati; alberature di parcheggi/piazze/piazzali impermeabili. Le coperture si ottiene sommano l'impronta a terra delle chiome.	0	Nessun elemento vegetale arboreo/arbustivo o copertura in erba inferiore al 70% della superficie costruita			
	1	Copertura solo erbacea superiore al 70% sull'area costruita			
	2	Copertura di tipo arborea arbustiva estesa fino al 30% dell'area costruita; anche in assenza di copertura erbacea (es, parcheggio alberato)			
	3	Copertura di tipo arborea arbustiva con estensione superiore al 30% dell'area costruita; anche in assenza di copertura erbacea (es, parcheggio alberato)			
	4	Valore non attribuibile ad un'area costruita			
	5	Valore non attribuibile ad un'area costruita			
Totale					

6. Clima nella porzione non costruita del lotto					NOTE
Descrizione operativa	Punti	Criteri: elementi caratteristici descrittivi	Punti ante	Punti post	
Quota parte superficie permeabile rispetto al lotto (%)					
Valutazione della porzione di suolo interessata. Gli elementi descritti al fine di questa valutazione devono ritrovarsi in piena terra. Le coperture si ottengono sommando l'impronta a terra delle chiome non sovrapposte. La superficie idrica permanente è assimilata alla superficie delle chiome	0	Nessun elemento verde al suolo (dissodato, sterile, area di cantiere ...) o assenza di coperture stabili (agricoltura intensiva non legnosa).			
	1	Area con copertura erbacea stabile o arborea/arbustiva compresa tra 0-20 %			
	2	Copertura arboreo/arbustiva compresa tra 21-40 %			
	3	Copertura arboreo/arbustiva compresa tra 41-60 %			
	4	Copertura arboreo/arbustiva compresa tra 61-80 %			
	5	Copertura arboreo/arbustiva superiore al 81-100 %			
Totale					

Totale generale					
------------------------	--	--	--	--	--

Allegato 3 - Esemplificazione delle tipologie edilizie dei fabbricati diffusi nel territorio rurale

Ai fini dell'aggiornamento del censimento dei fabbricati diffusi nel territorio rurale (art.25.5) e del completamento delle schede di cui all'art.34, si propone un catalogo fotografico delle tipologie di edifici diffusi nel territorio agricolo proposte all'art.25.4:

Ar	Abitazione tradizionale rurale
As	Abitazione suburbana
Stf	Stalla tradizionale con fienile sovrastante
St	Stalla tradizionale a un piano
Ft	Fienile tradizionale
Rt	Rustico tradizionale
Rs	Rustico o accessorio suburbano
Na	Edifici per attività di servizio all'agricoltura non connessi ad azienda agricola, ivi compresi gli allevamenti suinicoli esistenti (M)
P	Accessori superfetativi
N	Edifici produttivi recenti non agricoli

Tipo “Ar” Abitazione tradizionale rurale



Abitazione rurale isolata



Abitazione rurale affiancata a stalla con fienile sovrastante

Tipo “As” Abitazione suburbana



Abitazioni suburbane con linguaggio architettonico incongruo rispetto al contesto paesaggistiche

Tipo “Stf” Stalla tradizionale con fienile sovrastante



Stalla tradizionale con fienile sovrastante inutilizzata



Stalla tradizionale con fienile sovrastante trasformata

Tipo “St” Stalla tradizionale a un piano



Stalla tradizionale a un piano isolata



Stalla tradizionale posta a fianco a un'abitazione rurale

Tipo **"Ft"** Fienile tradizionale



Fienile tradizionale affiancata ad accessorio superfetativo



Fienile tradizionale recentemente ristrutturato (retro)

Tipo **"Rt"** Rustico tradizionale



Rustico tradizionale in rovina



Rustico tradizionale nel contesto di un compendio cascinale

Tipo **“Rs”** Rustico o accessorio suburbano



Rustico suburbano utilizzato come posto auto



Accessorio suburbano utilizzato come rimessa agricola

Tipo **“Na”** Edifici per attività di servizio all’agricoltura

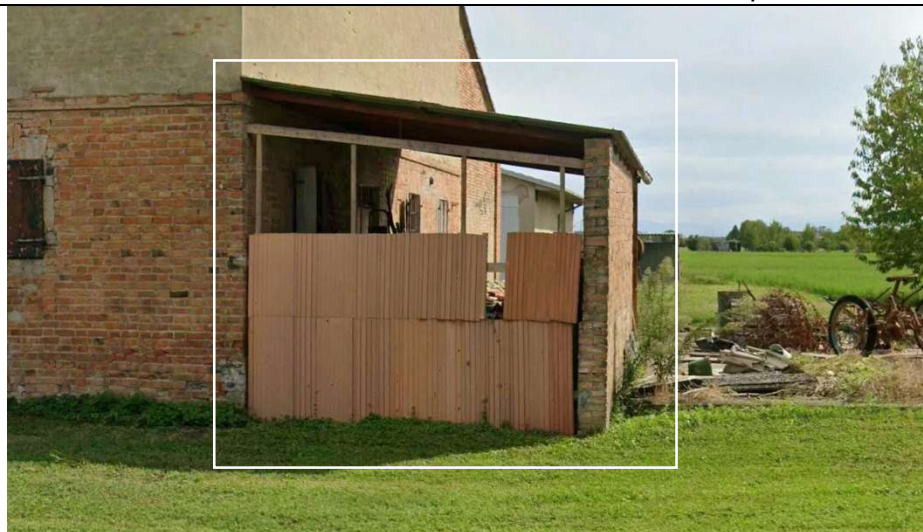


Fabbricato di recente costruzione di servizio all’attività agricola



Edificio di servizio all’attività agricola per allevamento intensivo (porcilaie)

Tipo “P” Accessori superfetativi



Accessori superfetativi aggregati ad abitazioni tradizionali rurali

Tipo “N” Edifici produttivi recenti non agricoli



Edificio produttivo recente adibito anche ad uso commerciale



Edificio produttivo recente per utilizzi produttivi

Si riepilogano di seguito i termini più frequentemente utilizzati nella trattazione della rete ecologica ai fini della corretta interpretazione della stessa.

Tecniche NBS

La Commissione europea definisce le Soluzioni Basate sulla Natura (Nature Based Solutions, NBS) come «soluzioni che sono ispirate alla natura e da essa supportate, che sono convenienti, forniscono al contempo benefici ambientali, sociali ed economici e contribuiscono a creare resilienza; tali soluzioni apportano una presenza maggiore, e più diversificata, della natura nonché delle caratteristiche e dei processi naturali nelle città e nei paesaggi terrestri e marini, tramite interventi sistemici adattati localmente ed efficienti sotto il profilo delle risorse». La Commissione sottolinea inoltre che «le soluzioni basate sulla natura devono giovare alla biodiversità e supportare l'erogazione di una serie di servizi ecosistemici».

Le NBS rappresentano quindi azioni strategiche di restauro e di recupero ambientale, efficienti in termini di risorse e adattabili a livello locale, che utilizzano elementi, sistemi e processi naturali ispirandosi al funzionamento naturale degli ecosistemi. Ne sono esempio i drenaggi urbani sostenibili, i giardini pluviali, il verde pensile, i bacini di detenzione e gli invasi di ritenzione, la rinaturalizzazione di canali e sponde fluviali.

Mitigazione

Le misure di mitigazione sono definibili come misure intese a ridurre al minimo o addirittura a sopprimere l'impatto negativo di un piano o progetto durante o dopo la sua realizzazione.

Compensazione

Opere con valenza ambientale non strettamente collegate con gli impatti indotti dal progetto stesso, ma realizzate a parziale compensazione del danno prodotto, specie se non completamente mitigabile

Le misure di compensazione non riducono gli impatti residui attribuibili al progetto ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata equivalente.

Compatibilizzazione

Indica un'accorta progettazione delle opere, comprese eventuali misure di mitigazione e compensazione, il corretto inserimento paesaggistico, la sostenibilità economica, il rispetto della vincolistica, degli obiettivi di governo del territorio e l'accettazione sociale ed economica dell'intervento. Definisce in sintesi la realizzabilità dell'intervento nel luogo dato.

Funzionalità ecosistemica

A causa delle interazioni che si instaurano tra le sue componenti, un ecosistema possiede un numero di proprietà sempre maggiore della somma di quelle possedute dai suoi sottosistemi presi singolarmente (principio delle proprietà emergenti). I processi derivanti dalle relazioni fra le innumerevoli parti di un ecosistema generano diverse funzioni ecosistemiche, ovvero la capacità di fornire beni e servizi che garantiscano la vita di tutte le specie e soddisfino, direttamente o indirettamente le necessità per la vita dell'uomo.

Esternalità ambientali (dell'attività agricola)

Ricadute che l'attività primaria ha sull'"ambiente esterno" inteso come sistema ambientale, socioculturale ed economico generale. È qui inteso come impatto sull'ambiente e il paesaggio.

Unità ecosistemica

Unità strutturali e funzionali del sistema ambientale il cui riconoscimento è legato alla scala di analisi, come ad esempio, un boschetto, un filare, un campo, un torrente.