



# Comune di Fontanellato

Sindaco  
e Assessore all'Urbanistica  
Dott. Luigi Spinazzi

## Ufficio di Piano

Arch. Alessandra Storchi (RUP)  
Arch. Valentina Sasso  
D.ssa Stefania Ziveri  
Segretario Comunale

# PIANO URBANISTICO GENERALE

*ai sensi della L.R. 24/2017*

## Gruppo di lavoro

### PIANIFICAZIONE URBANISTICA

CAIRE Consorzio: Urb. Giulio Saturni,  
Dott. Giampiero Lupatelli, Urb. Edy Zatta,  
Dott. Davide Frigeri, Dott. Omar Tondelli,  
Antonella Borghi

### VALSAT – ANALISI AMBIENTALI

AMBITER S.r.l: Dott. Giorgio Neri,  
Ing. Michele Neri, Dott. Davide Gerevini,  
Dott.ssa Benedetta Rebecchi,  
Dott.ssa Chiara Buratti

### ANALISI GEOLOGICHE – SISMICA

#### STUDIO STEFANO CASTAGNETTI:

Dott. geol. Stefano Castagnetti,  
Dott. geol. Marco Baldi

### ANALISI ARCHEOLOGICHE

ABACUS S.r.l.

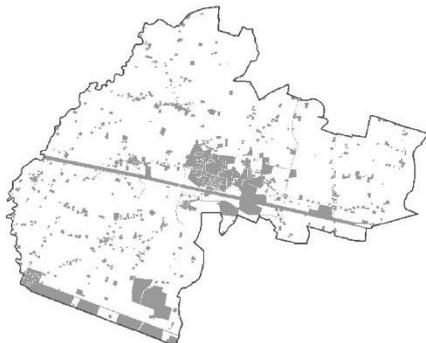
### ZONIZZAZIONE ACUSTICA

#### STUDIO QSA – Qualità Sicurezza Ambientale:

Ing. Gabriella Magri, Dott. In Fis. Elisa Crema,  
Dott. In Ing. Fabrizio Bonardi

# PROGETTO DI PIANO

## P2.1 Disciplina



Assunzione proposta del PUG

D.G.C. n.58 del 13.04.2023

Adozione proposta del PUG

D.C.C. n. 4 del 04.03.2025

Approvazione del PUG

*Marzo 2025*

**PUG**  
Disciplina

## Sommario

### **TITOLO I - RIFERIMENTI GENERALI**

Art. 1.1 - Natura, oggetto ed efficacia del PUG	1
Art. 1.2 - Elaborati del PUG	1
Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme	3
Art. 1.4 - Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali	3
Art. 1.5 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie	4

### **TITOLO II - TUTELA E USO DEL TERRITORIO** **5**

Art. 2.1 - Contenimento del consumo di suolo	5
Art. 2.2 - Promozione del riuso e rigenerazione urbana	5
Art. 2.3 - Tavola dei vincoli	5
Art. 2.4 - Valutazione di sostenibilità del piano degli accordi operativi (ValSAT)	6
Art. 2.5 - Monitoraggio ValSAT	7
Art. 2.6 - Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica	7
Art. 2.7 - Condizione Limite per l'Emergenza (CLE)	8
Art. 2.8 - Invarianza idraulica	8

### **TITOLO III - DOTAZIONI TERRITORIALI** **10**

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	10
Art. 3.1 - Definizione di dotazioni territoriali	10
Art. 3.2 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali	11
Art. 3.3 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione	12
Art. 3.4 - Monetizzazione delle aree di cessione	12
Art. 3.5 - Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	13

### **CAPO II - MOBILITÀ SOSTENIBILE** **14**

Art. 4.1 - Accessibilità alla città pubblica	14
Art. 4.2 - Parcheggi pubblici e privati	14
Art. 4.3 - Infrastrutture per la mobilità	17
Art. 4.4 - Impianti esistenti per la distribuzione di carburanti	17

### **CAPO III - DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (DEA)** **18**

Art. 5.1 - Rete ecologica	18
Art. 5.1.1 - Rete ecologica regionale	19
Art. 5.1.2 - Rete ecologica provinciale	20
Art. 5.1.3 - Rete ecologica comunale	20
Art. 5.2 - Aree verdi e con funzione ecologica e/o di arredo	23
Art. 5.3 - Requisiti delle essenze arboree	23

### **TITOLO IV - TERRITORIO URBANIZZATO** **24**

#### **CAPO I - SISTEMA STORICO-CULTURALE** **24**

Art. 6.1 - Ambiti storici	24
Art. 6.2 - Edifici di valore storico architettonico – beni culturali	24
Art. 6.3 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico tipologico o ambientale	25

#### **CAPO II - SISTEMA INSEDIATIVO ESISTENTE** **26**

Art. 7.1 - Disciplina degli ambiti urbani	26
Art. 7.2 - Ambiti urbani residenziali	26
Art. 7.3 - Ambiti urbani per le attività economiche	27
Art. 7.4 - Ambiti urbani interessati da PUA vigenti e/o in corso di attuazione	29
<b>TITOLO V - TERRITORIO RURALE</b>	<b>30</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>30</b>
Art. 8.1 - Territorio rurale	30
Art. 8.2 - Edificazione sparsa e relative aree di pertinenza e di completamento con funzioni residenziali	31
Art. 8.3 - Edificazione sparsa con funzioni produttive agricole non direttamente connesse alla conduzione del fondo	32
Art. 8.4 - Bene culturale E.BC1 - edificio con tipologia abitativa o mista abitativa-produttiva	33
Art. 8.5 - Bene culturale E.BC2 - edificio con tipologia produttiva	33
Art. 8.6 - Comparti estrattivi	34
<b>CAPO II - INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE</b>	<b>35</b>
Art. 9.1 - Norme generali per gli interventi connessi alle attività agricole	35
Art. 9.2 - Definizioni per il territorio rurale	35
Art. 9.3 - Abitazione agricola (A1)	36
Art. 9.4 - Servizi agricoli (A2)	36
Art. 9.5 - Allevamenti aziendali non suinicoli (A3)	37
Art. 9.6 - Allevamenti aziendali suinicoli (A5)	37
<b>CAPO III - INTERVENTI DI RECUPERO E RIUSO DI EDIFICI ESISTENTI</b>	<b>39</b>
Art. 10.1 - Recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola	39

## TITOLO I - RIFERIMENTI GENERALI

### Art. 1.1 - Natura, oggetto ed efficacia del PUG

1. La disciplina del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Fontanellato, redatta in coerenza con gli obiettivi fissati dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale e nel rispetto della Legge Urbanistica Regionale n. 24/2017, definisce la normativa di riferimento per gli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili e delle destinazioni d'uso, da applicare su tutto il territorio comunale.  
Tali disposizioni orientano le trasformazioni sia di natura straordinaria proposte attraverso Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, sia di natura ordinaria assentibili attraverso titolo abilitativo diretto, relative al Territorio Urbanizzato di cui all'art. 33 ed al Territorio Rurale di cui all'art. 36 della LR n. 24/2017.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del PUG, come previsto dall'art. 46 della LR n. 24/2017, sono abrogati il Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio ed ogni altra disposizione regolamentare emanata dal Comune che contrasti o risulti incompatibile con le presenti Norme le quali, quindi, assumono piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, fatte salve le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 1.5.
3. La presente Disciplina si applica nel sovraordinato rispetto di tutte le disposizioni di legge nazionale e regionale che interessano a vario titolo le modificazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili. Qualunque riferimento ad una specifica disposizione legislativa sovraordinata, si deve intendere riferito al testo vigente a seguito di tutte le modificazioni ed integrazioni alla disposizione stessa che siano entrate in vigore successivamente.

### Art. 1.2 - Elaborati del PUG

1. Il PUG è composto dai seguenti elaborati:

#### PROGETTO DI PIANO

P1.1	Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale	Relazione
P1.2	Carta delle strategie territoriali (1:40.000)	Tavola
P1.3	Carta della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale (1:10.000)	Tavola
P2.1	Disciplina	Testo normativo
P2.2 a/b/c/d/ e	Carta della Disciplina degli interventi edilizi diretti (1:5.000)	Tavola
P2.3a/b	Disciplina particolareggiata dei centri storici - Destinazioni d'uso (1:1.000)	Tavola
P2.4a/b	Disciplina particolareggiata dei centri storici - Categorie di intervento (1:1.000)	Schede
P.2.5	Edifici tutelati in territorio rurale E.BC	Schede
P.3.1	Scheda dei vincoli	Schede
P.3.2	Carta dei vincoli: Tutele degli elementi naturali, paesaggistici e storico-culturali (1:10.000)	Tavola
P.3.3	Carta dei vincoli: Tutela delle risorse idriche, assetto idrogeologico e fasce di rispetto (1:10.000)	Tavola
P.4	Rete Ecologica locale (1:10.000)	Tavola
P.5	Carta del potenziale archeologico (1:10.000)	Tavola

**VALSAT**

VST.Ra	Documento di ValSAT – Rapporto Ambientale	Relazione
VST.SnT	Documento di ValSAT – Sintesi Non Tecnica	Relazione
RA.Vinca	Studio di Incidenza (allegato alla ValSAT)	Relazione

**QUADRO CONOSCITIVO-DIAGNOSTICO**

<b>A – STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA</b>		
A1	Relazione socio-economica	Relazione
<b>B – TUTELA/RIPRODUCIBILITÀ DELLE RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGIO</b>		
B1	Tutela delle risorse ambientali e paesaggio	Relazione
B2	Carta della tutela delle risorse ambientali e paesaggio	Tavola
B3	Relazione del rischio archeologico	Relazione
B4	Carta dello stato di fatto delle segnalazioni e vincoli	Tavola
B5	Schede dei siti archeologici	Schedatura
<b>C – SICUREZZA TERRITORIALE</b>		
<b>C1 – GEOLOGIA</b>		
C1	Relazione geologica	Relazione
C1.1	Carta geologica	Tavola
C1.2	Carta geomorfologica	Tavola
C1.3	Carta idrogeologica	Tavola
C1.4	Carta della vulnerabilità degli acquiferi	Tavola
C1.5	Carta dei suoli	Tavola
<b>C2 – ANALISI DELLA CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA (CLE)</b>		
C2	Relazione illustrativa	Relazione
C2.1	Carta di insieme alla scala 1:10.000	Tavola
C2.2	Carta di dettaglio alla scala 1:5.000 o 1:2.000	Tavola
<b>D – ACCESSIBILITA' E SERVIZI</b>		
D1	Carta dell'accessibilità (1:40.000)	Tavola
D2	Sistema dei servizi (1:5.000)	Tavola
<b>E – BENESSERE AMBIENTE PSICO-FISICO</b>		
E1	Benessere ambiente psico-fisico	Relazione
E2	Carta del benessere ambiente psico-fisico (1:10.000)	Tavola
E3	Carta del metabolismo urbano (1:10.000)	Tavola
<b>F – SISTEMA URBANO</b>		
F1	Sistema urbano	Relazione
F2	Stato di attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti e perimetro del territorio urbanizzato (1:10.000)	Tavola
F3	Propensione alla rigenerazione dei tessuti consolidati (1:5.000)	Tavola

**MICROZONAZIONE SISMICA DI II LIVELLO**

MS.01	Relazione illustrativa	Relazione
MS.02	Carta delle indagini (1:10.000)	Tavola
MS.03	Carta geologico-tecnica (1:10.000)	Tavola
MS.04	Carta delle frequenze naturali dei terreni (1:10.000)	Tavola
MS.05	Carta delle aree suscettibili di effetti locali (1:10.000)	Tavola
MS.06	Carta delle velocità delle onde di taglio s "Vs" (1:10.000)	Tavola
MS.07	Carta dei fattori di amplificazione espressa in termini di PGA, SA1, SA2, SA3, SA4, SI1, SI2 e SI3 (1:10.000)	Tavola

**CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

ZAC.01	Relazione tecnica	Relazione
ZAC.02	Norme tecniche di attuazione (con allegati)	Testo normativo
ZAC.03	Carta della classificazione acustica (1:10.000)	Tavola
ZAC.04	Carta delle fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie (1:10.000)	Tavola

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

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

**Art. 1.4 - Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente PUG si applicano le disposizioni contenute negli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune, purché non in contrasto con le presenti norme, che si intendono prevalenti.
2. In particolare il Regolamento edilizio, redatto ai sensi del DPR n. 380/2001, della LR n. 15/2013 e della DGR n. 922/2017, contiene le norme di riferimento per l'attuazione degli interventi di qualificazione edilizia indicati dal Piano, nonché per l'attuazione degli interventi urbanistici per quanto non diversamente indicato dalle presenti norme. La Disciplina del PUG rimanda al Regolamento edilizio la definizione dei livelli prestazionali richiesti per la sostenibilità degli interventi. Tale rimando permette di tenere costantemente in considerazione gli avanzamenti tecnologici, gli studi e le ricerche di settore, l'emanazione di direttive, linee guida e aggiornamenti di settore.
3. Le disposizioni del PUG potranno inoltre essere integrate dalle norme di altri specifici Piani o di altri Regolamenti esistenti e/o di eventuale successiva approvazione, emanazione e specificazione, tra i quali:
  - il Piano per il Decoro Urbano, che disciplina gli interventi di arredo degli spazi pubblici e degli spazi privati antistanti gli spazi pubblici, le insegne commerciali, nonché l'assetto cromatico dei fronti degli edifici di alcune vie del centro storico del capoluogo;
  - il Regolamento per la disciplina dell'occupazione temporanea di suolo pubblico per spazi di ristoro all'aperto annessi a locali di pubblico esercizio di somministrazione (dehors) e i relativi indirizzi applicativi;
  - il Piano di Azione per la Sostenibilità Energetica (PAES).

**Art. 1.5 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie**

1. Dalla data di adozione del PUG si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 27 della LR n. 24/2017.
2. Tutti i permessi di costruire rilasciati, nonché le SCIA e le CILA presentate anteriormente alla data di adozione del PUG, sono considerati non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. La presente disciplina non si applica inoltre alle varianti in corso d'opera che non richiedano un nuovo titolo abilitativo.
3. Nel caso di Piani Urbanistici Attuativi di cui sia già sottoscritta la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo alla data di adozione del PUG, i successivi permessi di costruire sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici e relative modalità di misura come definiti nel PSC/RUE previgente.
4. I Piani Urbanistici Attuativi che alla data di adozione delle presenti norme siano approvati ma non ancora convenzionati e quelli che siano in corso di approvazione o vengano approvati durante la fase di salvaguardia, possono essere attuati secondo le disposizioni e i parametri edilizi ed urbanistici in essi contenuti a condizione che:
  - siano espressamente richiamati nella "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale" come possibili attuazioni coerenti e compatibili con la strategia stessa;
  - la relativa convenzione venga sottoscritta entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della LR n. 24/2017 e nella convenzione sia prescritto per l'avvio degli interventi un termine perentorio di non più di 180 giorni dalla sottoscrizione.
5. È comunque consentito presentare varianti agli strumenti attuativi già approvati o modifiche a quelli in itinere di cui al comma 3 per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PUG.

## **TITOLO II - TUTELA E USO DEL TERRITORIO**

### **Art. 2.1 - Contenimento del consumo di suolo**

1. Le misure di contenimento del consumo di suolo discendono dagli artt. 5 e 6 della LR n. 24/2017.
2. La quota massima di suolo consumabile è di **11,6 ha**, pari al **3%** del territorio urbanizzato.
3. I requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale per le nuove urbanizzazioni dovranno raggiungere gli obiettivi determinati dalla "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale" del PUG.
4. Eventuali nuove previsioni poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato non dovranno accrescere la dispersione insediativa, e pertanto dovranno essere ricercate soluzioni localizzative contigue al territorio urbanizzato stesso, funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al potenziamento dell'edilizia residenziale sociale (ERS) di cui al successivo art. 3.5.
5. La presa d'atto in merito al monitoraggio del consumo di suolo viene effettuata con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale entro il 31 dicembre di ogni anno, secondo le modalità e i contenuti di cui all'art. 5, comma 6 della LR n. 24/2017.

### **Art. 2.2 - Promozione del riuso e rigenerazione urbana**

1. Le azioni di promozione del riuso e rigenerazione urbana discendono dal Capo II° della LR n. 24/2017.
2. Il PUG, nel promuovere gli interventi di riuso e rigenerazione urbana tramite azioni di qualificazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di addensamento o sostituzione urbana di cui all'art. 7, comma 4 della LR n. 24/2017, prevede forme di premialità ai progetti in grado di elevare le performance energetico-ambientali degli edifici secondo quanto disposto dalla disciplina d'ambito di cui ai successivi titoli IV e V.
3. Ai sensi dell'art. 8 della LR n. 24/2017, l'Amministrazione comunale con specifica Delibera di Consiglio Comunale può:
  - assoggettare a contributo straordinario le strutture di vendita e gli insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale, da realizzare all'interno del territorio urbanizzato;
  - determinare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione rispetto a quelle fissate dalla LR n. 24/2017, fino alla completa esenzione dallo stesso, con particolare riferimento agli interventi di addensamento o sostituzione urbana che richiedano la bonifica dei suoli inquinati o la rimozione dell'amianto e di altri materiali pericolosi per la salute o quote significative di desigillazione.
4. Al fine di promuovere la realizzazione di interventi di addensamento o sostituzione urbana, l'Amministrazione comunale con specifica Delibera di Consiglio Comunale, potrà predisporre l'Albo degli immobili pubblici e privati resi disponibili per interventi di riuso e di rigenerazione urbana. I contenuti dell'Albo e l'aggiornamento dei dati saranno assunti in conformità all'art. 15 della LR n. 24/2017.

### **Art. 2.3 - Tavola dei vincoli**

1. Il PUG è dotato di un apposito strumento conoscitivo, denominato "Tavola dei vincoli". In esso sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai Piani generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.
2. La Tavola dei vincoli è corredata da un elaborato, denominato "Scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

3. La Tavola dei Vincoli viene aggiornata secondo quanto disposto dall'art. 37, comma 5, della LR n. 24/2017.

**Art. 2.4 - Valutazione di sostenibilità del piano degli accordi operativi (ValSAT)**

1. Il Comune, nell'elaborazione ed approvazione dei propri strumenti di pianificazione, considera gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi strumenti, provvedendo alla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) degli stessi, nel rispetto della vigente normativa in materia di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi.
2. Gli Accordi operativi sono sottoposti a ValSAT alle condizioni previste dalla LR n. 24/2017 e dovranno concorrere all'attuazione della strategia del PUG.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla vigente normativa in materia, la ValSAT/Verifica di assoggettabilità degli Accordi operativi valuta la sostenibilità delle previsioni in relazione al reale carico insediativo, alle funzioni urbanistiche insediabili, al sistema delle dotazioni e all'organizzazione spaziale dell'area, coerentemente e in continuità con quanto sviluppato nella ValSAT del PUG, e dovrà provvedere alla definizione delle necessarie misure di sostenibilità. Particolari verifiche dovranno riguardare i seguenti aspetti specifici:
  - a) adeguatezza del sistema di raccolta e di trattamento delle acque reflue;
  - b) adeguatezza del sistema di gestione delle acque meteoriche e mitigazione di eventuali situazioni di criticità;
  - c) asservibilità e adeguatezza della rete acquedottistica;
  - d) condizioni del clima acustico in corrispondenza di eventuali recettori sensibili;
  - e) esposizione ad eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico;
  - f) effetti sulla qualità dell'aria (emissioni di inquinanti ed emissioni odorogene);
  - g) contenimento dei consumi energetici e di eventuali effetti di alterazione del microclima locale;
  - h) adeguatezza del sistema dei servizi in coerenza con quanto disposto dall'art. 18, comma 6 dell'Atto di coordinamento regionale sulle dotazioni territoriali;
  - i) adeguatezza della viabilità principale e delle intersezioni locali;
  - j) asservibilità al sistema dei percorsi ciclabili;
  - k) eventuale sviluppo degli elementi della rete verde e blu;
  - l) corretto inserimento paesaggistico;
  - m) corrette modalità di gestione dei rifiuti;
  - n) impiego di materiali sostenibili (dotati di certificazione ambientale, LCA, ecc.) per gli eventuali interventi edilizi;
  - o) verifica delle misure di mitigazione e compensazione previste dal PUG in relazione alle informazioni di maggiore dettaglio disponibili, provvedendo al loro dettaglio e specificazione.
4. La Verifica di assoggettabilità degli Accordi operativi per interventi di riuso e rigenerazione urbana, oltre a quanto specificato ai commi precedenti, dovrà porre particolare attenzione al contesto di intervento e all'eventuale attuazione della previsione per stralci; dovrà, in particolare, verificare la sostenibilità degli interventi in relazione alle funzioni presenti nelle aree circostanti e, nel caso di attuazione per stralci, non solo in relazione al complessivo assetto finale dell'area, ma anche alla situazione temporanea legata ai suoi differenti stati attuativi, eventualmente con l'individuazione di specifiche misure di mitigazione.
5. Nell'ambito della ValSAT/Verifica di assoggettabilità degli Accordi operativi dovranno essere affrontati positivamente gli aspetti riportati nei precedenti commi 2, 3 e 4, eventualmente attraverso l'individuazione di specifiche misure di sostenibilità e prestazionali; in caso ciò non sia possibile, dovranno essere riviste le previsioni dell'Accordo operativo oppure la sua organizzazione al fine di garantire una risposta positiva ai criteri sopra riportati.
6. Le verifiche di cui al comma 3 si applicano anche agli interventi di ristrutturazione urbanistica comprensivi degli interventi di costruzione e successiva demolizione, disciplinati dall'art. 13 della LR n. 24/2017.

### **Art. 2.5 - Monitoraggio ValSAT**

1. Ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e del comma 7 dell'art. 18 della LR n. 24/2017, il Comune provvede al monitoraggio dell'attuazione dei piani e dei loro effetti sui sistemi ambientali e territoriali attraverso la redazione, dall'approvazione del PUG, di uno specifico Report periodico di Monitoraggio.
2. Il report periodico di monitoraggio è condotto sulla base degli indicatori definiti nel Piano di monitoraggio della VALSAT e deve essere reso pubblico mediante pubblicazione sul sito web del Comune.
3. I contenuti minimi del report periodico di monitoraggio sono:
  - rendicontazione dei risultati degli indicatori di monitoraggio (popolamento), con la descrizione dell'evoluzione dei servizi ecosistemici ed antropogenici del territorio;
  - verifica del grado di implementazione delle Previsioni di Piano;
  - definizione della necessità di eventuali misure di correzione in mancanza del raggiungimento degli obiettivi prefissati e in presenza di effetti non previsti, attraverso la costituzione di un Tavolo di controllo e l'implementazione di una specifica Procedura.
4. A seguito dell'approvazione del PUG, i soggetti che presenteranno un Accordo operativo o un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dovranno calcolare l'effetto dell'Accordo/Piano sugli indicatori del Piano di monitoraggio della ValSAT, andando a calcolare il contributo apportato dall'Accordo/Piano a ciascun indicatore in grado di valutare il perseguimento dell'attuazione del PUG, rispetto ai target prefissati.

### **Art. 2.6 - Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica**

1. Il PUG mediante la "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica" (MOPS) contenuta nello studio di Microzonazione Sismica di secondo livello del territorio comunale e allegato al Quadro Conoscitivo, fa propria l'attribuzione delle classi di rischio. L'obiettivo di tale studio consiste nel perseguire la riduzione del rischio sismico e di agevolare gli adempimenti del Comune in materia, definendo gli scenari di pericolosità sismica locale con riguardo all'intero territorio comunale, identificando le parti di territorio suscettibili di effetti locali, in coerenza con la metodologia e le disposizioni nazionali e regionali in materia.
2. La "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica" distingue le seguenti zone sulla base degli effetti locali attesi in caso di evento sismico e individua le necessarie indagini e analisi di approfondimento:
  - a) zone stabili suscettibili di amplificazioni locali. Si tratta di aree in cui sono attese amplificazioni del moto sismico, causate dall'assetto litostratigrafico e/o morfologico locale. All'interno di queste aree si è operata un'ulteriore distinzione sulla base delle caratteristiche litostratigrafiche, identificando profili stratigrafici tipo ai quali possono essere ricondotti gli areali esaminati. In queste zone sono richiesti approfondimenti di secondo livello;
  - b) zone suscettibili di instabilità. Si tratta di zone nelle quali effetti sismici attesi e predominanti, oltre i fenomeni di amplificazione, sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio, quali instabilità di versante (frane attive e quiescenti), liquefazioni (queste ultime non presenti sul territorio saiese) e densificazione. In queste zone sono richiesti approfondimenti di terzo livello.
3. Gli ambiti suscettibili di nuova urbanizzazione, gli ambiti soggetti ad interventi di trasformazione nel territorio urbanizzato, le nuove opere d'arte, le ristrutturazioni e le riqualificazioni di fabbricati esistenti che comportano sostanziali modifiche strutturali devono essere sottoposti a studi geologici e sismici approfonditi in ottemperanza al DM 17.01.2018 Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni».
4. Nelle aree in cui è prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico sono necessari approfondimenti di III° livello, finalizzati a valutare l'effettivo grado di pericolosità sismica locale. Il numero e la qualità delle prove ed indagini geologiche e geofisiche dovranno essere adeguate all'importanza degli interventi, alla specificità dei casi, all'ampiezza delle aree di progetto e dovranno essere adeguatamente descritti e motivati in apposita relazione.
5. Le indagini realizzate nei vari livelli di approfondimento possono fornire anche utili indicazioni per la scelta localizzativa degli edifici e per la progettazione preliminare degli interventi.

Restano comunque obbligatori le indagini e gli studi di cui al DM 17.01.2018, aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni».

6. La VALSAT dovrà contenere esplicita valutazione della coerenza degli interventi di trasformazione ipotizzati, in modo da valutare in maniera integrata le interazioni potenzialmente negative tra ambiti suscettibili di urbanizzazioni, gli interventi sul territorio urbanizzato e le risultanze delle analisi sul rischio sismico.
7. Le risultanze degli studi di valutazione della risposta sismica locale e di microzonazione sismica devono essere recepite nella pianificazione comunale di Protezione Civile.

#### **Art. 2.7 - Condizione Limite per l'Emergenza (CLE)**

1. Garantire e migliorare l'accessibilità alle funzioni strategiche, e quindi l'efficienza del sistema di gestione dell'emergenza, è obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica; pertanto gli strumenti operativi e attuativi, devono attenersi all'applicazione delle seguenti disposizioni sulla riduzione del rischio.
2. Al fine di salvaguardare l'accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica, con riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, si dispone che:
  - gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non siano tali da rendere/realizzare fabbricati interferenti su Edifici Strategici, sulle Aree di Emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso;
  - sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione. e gli interventi edilizi devono tendere di minima alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.
3. Si intendono interferenti sulla viabilità o rispetto alle aree di emergenza, quei fabbricati o aggregati, o singoli manufatti isolati, che ricadono nella condizione  $H > L$  o, per le aree,  $H > d$ . Ossia l'altezza (H) sia maggiore della distanza tra l'aggregato e il limite opposto della strada (L) o rispetto al limite più vicino dell'area (d).

#### **Art. 2.8 - Invarianza idraulica**

1. Il PUG assume l'obiettivo dell'invarianza idraulica delle previsioni urbanistiche, ovvero che queste siano attuate in modo tale da non provocare un aggravio della portata di piena dei corpi idrici che ricevono i deflussi superficiali originati dalle aree interessate dalle trasformazioni.
2. Le seguenti disposizioni sono indicative per le aree a pericolosità idraulica bassa da reticolo principale e media da reticolo secondario, mentre sono obbligatorie per aree a pericolosità idraulica media da reticolo principale ed elevata da reticolo secondario:
  - i depuratori, le vasche di raccolta delle acque reflue, i lagoni agricoli, le cisterne di idrocarburi ed in genere tutti i contenitori anche interrati, dovranno essere adeguatamente protetti. I progetti dovranno essere corredati da specifico elaborato di verifica idrogeologica e idraulica, firmato da un tecnico abilitato, per certificarne la fattibilità;
  - garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
  - le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali devono essere realizzate ad una quota di almeno 20 cm superiore rispetto all'attuale reticolo stradale di riferimento;
  - progettare gli interventi in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che comportino aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti (ad esempio, limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità);
  - prevedere misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori in caso di inondazione;

# PUG

## Disciplina

- evitare l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti, ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto di rifiuti di qualsiasi genere;
  - evitare la costruzione e l'insediamento di attività produttive pericolose ed attività a rischio.
3. In caso le nuove previsioni urbanistiche determinino lo scarico di acque bianche, sia diretto che indiretto, anche attraverso la pubblica fognatura, in canali consortili, la verifica dei dispositivi di laminazione al fine del rilascio del necessario provvedimento di autorizzazione/nulla osta consortile sarà effettuata dal Consorzio di Bonifica.
  4. Per garantire la sicurezza idraulica del territorio, in particolare lungo i corsi d'acqua gestiti dal Consorzio di Bonifica, sono sempre consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dell'Ente Gestore (ad esempio sfalcio e rimozione di vegetazione, ripresa di smottamenti spondali, ecc..) sia al reticolo di bonifica che alle casse d'espansione in gestione. Gli interventi operati dal Consorzio, fatte salve altre normative specifiche, non richiedono provvedimenti amministrativi comunali.
  5. Sono in ogni caso fatte salve le specifiche normative del Regolamento di Polizia Idraulica Consortile e quanto previsto dal PGRA e dalla Delibera Regionale n. 1300/2016.

## **TITOLO III - DOTAZIONI TERRITORIALI**

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 3.1 - Definizione di dotazioni territoriali**

1. Costituiscono dotazioni territoriali:
  - a) le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (S1);
  - b) le attrezzature e gli spazi collettivi (S2);
  - c) le dotazioni ecologiche e ambientali (DEA).
2. Le **infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (S1)**, definite quali opere di urbanizzazione primaria dalle disposizioni regionali in materia, anche al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione ai sensi della DGR n. 922/2017, sono costituite dagli impianti, dagli spazi aperti e dalle reti tecnologiche che assicurano la qualità ecologica ed igienico sanitaria degli insediamenti, quali:
  - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi e le attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana;
  - g) i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.
3. Le **attrezzature e gli spazi collettivi (S2)**, definiti quali opere di urbanizzazione secondaria dalle disposizioni regionali in materia, anche al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione ai sensi della DGR n. 922/2017, sono costituiti dagli impianti, dalle opere, dagli spazi e dalle attrezzature destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, tra cui:
  - a) l'istruzione;
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) il culto;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento;
  - i) i servizi cimiteriali.
4. Le **dotazioni ecologiche e ambientali (DEA)**, così come definite dall'art. 21 della LR n. 24/2017, sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e alle attrezzature e spazi collettivi, a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano; le dotazioni sono volte in particolare:
  - a) alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale;
  - b) al risanamento della qualità dell'aria, dell'acqua del suolo e del sottosuolo, ed alla prevenzione del loro inquinamento;
  - c) alla gestione integrata del ciclo idrico;
  - d) alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;

- e) al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
  - f) alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
  - g) alla raccolta differenziata dei rifiuti;
  - h) alla riduzione dei rischi sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.
5. Nell'individuazione, realizzazione e gestione delle dotazioni territoriali vengono perseguiti, fra gli altri, i seguenti criteri:
- accessibilità universale;
  - semplicità di utilizzo e di gestione;
  - sicurezza e adeguatezza tecnologica;
  - comfort;
  - riconoscibilità e comprensibilità;
  - qualità dello spazio fisico e degli oggetti che lo compongono;
  - minimizzazione dell'utilizzo di suolo, delle impermeabilizzazioni e tendenza all'invarianza idraulica;
  - qualificazione paesaggistica;
  - sicurezza geologica, idraulica e sismica, con particolare attenzione alla corrivazione e alla riduzione della vulnerabilità;
  - sostenibilità energetica ed ambientale.
6. Per la quantificazione degli standard delle nuove urbanizzazioni si demanda a quanto disposto dall'art. 35 della LR n. 24/2017.

### **Art. 3.2 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. Ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica comporta l'onere di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali nel rispetto di quanto disposto al presente Titolo e, precisamente, il soggetto attuatore:
- a) deve provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (S1 – S2), nella quantità e qualità stabilita nella progettazione da redigersi nel rispetto delle presenti norme;
  - b) deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti (S1), ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dal PUG e delle disposizioni dettate dai gestori delle reti e dei servizi;
  - c) deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali (DEA), secondo quanto stabilito dalla "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale" del PUG;
  - d) ha l'onere di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Gli oneri di cui al precedente comma 1 competono al soggetto attuatore per qualsiasi intervento di trasformazione edilizia o urbanistica che comporti un aumento di carico urbanistico. Gli oneri di concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali sono definiti in base ai criteri ed alle disposizioni di seguito stabilite.
3. Per gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica non soggetti ad Accordo Operativo, gli oneri sono assunti dal soggetto attuatore direttamente all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo, anche eventualmente a mezzo di Atto Unilaterale d'Obbligo.
4. Il soggetto attuatore concorre alla realizzazione delle dotazioni territoriali come di seguito specificato:
- S1 - infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
    - eventuale adeguamento delle dotazioni infrastrutturali per l'insediamento, come da disposizioni di cui all'art. 4.1 che segue;

- realizzazione e cessione gratuita al Comune degli spazi di parcheggio pubblico dovuti in relazione all'intervento, nella misura definita dal successivo art. 3.7;
  - corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nella misura dovuta.
  - S2 - attrezzature e spazi collettivi:
    - cessione gratuita al Comune degli spazi dovuti in relazione all'intervento, nella misura definita dalle norme, per gli interventi di trasformazione urbanistica;
    - corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nella misura dovuta.
  - DEA - dotazioni ecologiche ed ambientali:
    - realizzazione secondo quanto stabilito dalla Strategia del PUG e dalle disposizioni dettate dai gestori delle reti e dei servizi;
    - corresponsione del contributo relativo agli oneri di cui all'art. 32 della L.R. 31/2002 e s.m..
5. Le aree e le opere dovute devono essere individuate nel progetto di Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo e devono essere reperite nell'ambito del lotto di intervento, oppure possono essere monetizzate nei casi e con le modalità previste al successivo art. 3.5.
  6. Per gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica soggetti ad Accordo Operativo e da attuarsi tramite PUA, gli oneri sono assunti dal soggetto attuatore all'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.
  7. Le aree e le opere dovute devono essere individuate nel progetto di PUA nonché nel progetto di Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo e devono essere reperite nell'ambito oggetto di intervento oppure possono essere monetizzate nei casi e con le modalità previste al successivo art. 3.5.
  8. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, l'Amministrazione Comunale può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori dell'ambito oggetto dell'intervento di trasformazione, che siano destinate negli strumenti urbanistici comunali alla realizzazione di dotazioni territoriali, o che concorrano alla strategia ecologico-ambientale del PUG.
  9. Nella previsione e progettazione delle dotazioni territoriali, sono da privilegiare le soluzioni multifunzionali, improntate ad una flessibilità di utilizzi. I criteri di progettazione dovranno essere definiti dal Comune attraverso specifici abachi e/o linee guida.

### **Art. 3.3 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione**

1. L'Accordo operativo e/o il Piano attuativo di iniziativa pubblica stabiliscono le destinazioni d'uso ammesse ed individuano le relative e conseguenti quantità di standard da reperire in forza dell'art. 3.2 che precede.
2. Le aree di cessione per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi di cui al comma 3 dell'art. 3.1, salvo il caso in cui non ne sia prevista la diretta realizzazione da parte del soggetto attuatore e salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici, devono essere sistemate con manto erboso dotato di idoneo impianto di irrigazione secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali. Al fine di minimizzare gli interventi manutentivi ed i relativi costi, nonché gli impatti sull'ambiente, il RE stabilisce i livelli minimi di finitura e di dotazioni impiantistiche.

### **Art. 3.4 - Monetizzazione delle aree di cessione**

1. Dato che la ValSAT e il documento delle strategie dimostrano che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi sono pienamente soddisfatti all'interno del territorio urbanizzato e adeguatamente distribuiti all'interno dei singoli ambiti, ovvero in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con l'apposita organizzazione dei trasporti pubblici, il PUG ammette che gli interventi di trasformazione concorrano alla realizzazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici secondo quanto previsto dalla Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, ivi compresa la monetizzazione.

2. Il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, definisce i criteri generali per la definizione dei casi in cui può essere ammessa la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali (S1 e/o S2) e la metodologia per la determinazione dei rispettivi valori economici.
3. Il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, determina i valori correnti per le monetizzazioni.
4. Le modalità di corresponsione delle somme dovute in caso di monetizzazione sono le medesime previste per gli oneri di urbanizzazione.
5. La monetizzazione non è di norma ammessa negli Accordi operativi, fatto salvo casi particolari specificatamente previsti e motivati dall'Accordo stesso.
6. Le risorse finanziarie acquisite dal Comune attraverso la monetizzazione dovranno essere destinate all'attuazione delle Strategie del PUG.

### **Art. 3.5 - Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**

1. Il PUG, mediante l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), concorre a garantire gli obiettivi di abitabilità, integrazione e coesione sociale in ragione delle risultanze del Quadro Conoscitivo diagnostico e della domanda sociale emergente legata alla locazione (OB. 2).
2. Allo scopo di favorire l'attuazione delle politiche pubbliche per la casa e di promozione sociale stabilite dalla Strategia, gli Accordi Operativi e i Piani attuativi di iniziativa pubblica possono riconoscere ulteriori quote edificatorie, a compensazione dell'impegno assunto dal privato di realizzare, nell'ambito dell'intervento di riuso e di rigenerazione urbana, una quota di alloggi di edilizia residenziale sociale e/o la cessione di aree secondo quanto disposto dall'art. 22 degli Atti di indirizzo regionali sulle dotazioni territoriali.
3. Rientrano nella definizione di ERS:
  - interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, così come disciplinati dalla LR n. 24/2001 e s.m;
  - interventi di Edilizia Residenziale Convenzionata;
  - interventi per l'abitare condiviso e solidale, laddove una parte degli spazi ad uso collettivo sia aperta alle attività di interesse generale, sulla base di una convenzione con l'Amministrazione. Al fine di incentivare lo sviluppo di forme di abitare condiviso, la parte di spazi ad uso collettivo è ammessa in un rapporto minimo del 20% di VT e non sarà computata nelle superfici che concorrono alle verifiche della capacità edificatoria.
4. Per gli interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato, è obbligatoria la realizzazione di una quota di ERS pari al 35% della SF destinata a nuove costruzioni residenziali. Gli interventi devono essere attuati contestualmente alla parte residenziale non convenzionata o, in alternativa, le aree devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione.

CAPO II - MOBILITÀ SOSTENIBILE

**Art. 4.1 - Accessibilità alla città pubblica**

1. Il PUG assume l'obiettivo della sostenibilità ambientale come criterio discriminante delle proprie politiche infrastrutturali, tecnologiche ed organizzative per il sistema della mobilità e orienta le proprie politiche insediative a favorire l'esercizio di una mobilità urbana improntata alla valorizzazione della pedonalità, ciclabilità e di tutti i modi e le forme della mobilità sostenibile.
2. L'assetto infrastrutturale ed organizzativo delle reti per la mobilità sostenibile, nel rispetto delle politiche e delle strategie del PUG, è attuato prevalentemente attraverso gli interventi assoggettati a Permessi di costruire convenzionati, Accordi Operativi e Piani Attuativi di iniziativa pubblica o analoghe procedure di attuazione e programmazione delle opere pubbliche.
3. L'esito degli interventi di riqualificazione dovrà garantire un uso più intenso ed efficace degli spazi pubblici a supporto delle relazioni di prossimità, favorendo le componenti ciclo-pedonali e di trasporto pubblico della mobilità, la fruizione commerciale (negli spazi pubblici e attraverso la rete degli esercizi di vicinato e delle medio-piccole strutture di vendita poste in stretta relazione con gli spazi pubblici e la loro fruibilità pedonale), la sicurezza degli spazi pubblici e la loro fruibilità per tutte le categorie di utenti.

**Art. 4.2 - Parcheggi pubblici e privati**

1. I parcheggi pubblici e di pertinenza si articolano in:
  - P1 = parcheggio pubblico di cessione per l'urbanizzazione degli insediamenti;
  - P2 = parcheggio di pertinenza.
2. L'organizzazione delle aree a parcheggio dovrà essere tale da garantire uno standard:
  - di un posto macchina ogni 25 mq di parcheggio, nelle aree di parcheggio organizzate con viabilità di servizio e con percorsi interni;
  - di un posto macchina ogni 18 mq di parcheggio, nei parcheggi organizzati a lato strada;

secondo il seguente dimensionamento:

	Parcheggi pubblici P1 (mq)	Parcheggi di pertinenza P2 (mq)	
		Interventi trasformativi e di nuova costruzione	Interventi di ristrutturazione edilizia
<b>A Funzione agricola</b>			
A1 Abitazione agricola	---	1,00 SU solo per attività agrituristiche (*)	1,00 SU solo per attività agrituristiche (*)
A2 Servizi agricoli	---	1,00 SU solo per attività agrituristiche (*)	1,00 SU solo per attività agrituristiche (*)
A3 Allevamento aziendale	---	---	---
A4 Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola	---	---	---
(*) Parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi relativi alle attività di ricezione, ospitalità e ristorazione			
<b>C Funzione commerciale</b>			
C1 Vendita al dettaglio:			
Esercizi di vicinato	0,10 SU 1 posto auto/U.I.	0,30 SU	0,30 SU

**PUG**  
Disciplina

	Parcheggi pubblici P1 (mq)	Parcheggi di pertinenza P2 (mq)	
		Interventi trasformativi e di nuova costruzione	Interventi di ristrutturazione edilizia
<b>Medie e grandi strutture di vendita alimentari:</b>			
- fino a 400 mq di Sv	1,00 Sv*	1 posto auto / 30 mq Sv o frazione	
- da 400 e fino a 800 mq di Sv		1 posto auto / 18 mq Sv o frazione	
- da 800 fino a 1.500 mq di Sv		1 posto auto / 13 mq Sv o frazione	
- oltre 1.500 mq di Sv		1 posto auto / 8 mq Sv o frazione	
<b>Medie e grandi strutture di vendita non alimentari:</b>			
- fino a 400 mq di Sv	0,50 Sv*	1 posto auto / 40 mq Sv o frazione	
- da 400 e fino a 800 mq di Sv		1 posto auto / 25 mq Sv o frazione	
- da 800 fino a 1.500 mq di Sv		1 posto auto / 20 mq Sv o frazione	
- oltre 1.500 mq di Sv		1 posto auto / 16 mq Sv o frazione	
Centri commerciali	Equiparati a singoli esercizi aventi una Sv pari alla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio presenti, applicando le dotazioni richieste come sopra indicate (Delibera di Consiglio Regionale n. 1253/99)		
C2 Esercizio pubblico	0,30 SU	0,30 SU	0,15 SU
C3 Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	0,30 SU	0,30 SU	0,15 SU
C4 Commercio all'ingrosso	0,30 SU	0,30 SU	0,15 SU
C5 Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	0,30 SU	0,30 SU	0,15 SU
C6 Distribuzione di carburante per autoveicoli	---	---	---
<b>D Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa</b>			
D1 Intermediazione monetaria e finanziaria	0,40 SU	0,30 SU	0,15 SU
D2 Attività professionali e imprenditoriali	0,40 SU	0,30 SU	0,15 SU
<b>N Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo</b>			
N1 Allevamento suinicolo	---	0,30 SU	0,15 SU
N2 Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli non direttamente connessi ad aziende agricole	---	0,30 SU	0,15 SU
N3 Attività ortofloristiche e vivaistiche	---	0,30 SU	0,15 SU
N4 Attività di lavorazione agricola per conto terzi	---	0,30 SU	0,15 SU
N5 Attività di riparazione di macchine agricole	---	0,30 SU	0,15 SU
N6 Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	---	---	---
<b>P Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale</b>			
P1 Artigianato produttivo	0,05 SF ovvero	0,30 SU	0,15 SU

**PUG**  
Disciplina

	Parcheggi pubblici P1 (mq)	Parcheggi di pertinenza P2 (mq)	
		Interventi trasformativi e di nuova costruzione	Interventi di ristrutturazione edilizia
	0,10 SU, se superiore		
P2 Artigianato di servizio non congruente con la residenza	0,10 SU	0,30 SU	0,15 SU
P3 Artigianato alimentare: lavorazione e stagionatura dei prosciutti e salumi o dei formaggi	0,05 SF ovvero 0,10 SU, se superiore	0,30 SU	0,15 SU
P4 Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti	0,05 SF ovvero 0,10 SU, se superiore	0,30 SU	0,15 SU
<b>R Funzione residenziale</b>			
R1 Residenza	0,10 SU 1 posto auto/U.I.	0,30 SU 1 posto auto/U.I.	0,15 SU
R2 Accessori alla residenza	---	---	---
<b>S Funzioni di servizio</b>			
S1 Pubblica amministrazione	1,00 SU o in base alle utenze	0,30 SU	0,15 SU
S2 Istruzione	0,10 SU o in base alle utenze	0,30 SU	0,15 SU
S3 Sanità e altri servizi sociali	1,00 SU o in base alle utenze	0,30 SU	0,15 SU
S4 Organizzazioni associative	1,00 SU o in base alle utenze	0,30 SU	0,15 SU
S5 Organizzazione del culto religioso	1,00 SU o in base alle utenze	0,30 SU	0,15 SU
S6 Attività ricreative e culturali	1,00 SU o in base alle utenze	0,30 SU	0,15 SU
S7 Attività sportive	3,00 SU o in base alle utenze	0,30 SU	0,15 SU
S8 Difesa e protezione civile	1,00 SU o in base alle utenze	0,30 SU	0,15 SU
S9 Servizi tecnici e tecnologici	---	0,30 SU se è prevista la permanenza di personale	0,15 SU se è prevista la permanenza di personale
S10 Attrezzature cimiteriali	0,40 SU o in base alle utenze	---	---
<b>T Funzione ricettiva, turistica, ludica</b>			

# PUG

Disciplina

	Parcheggi pubblici P1 (mq)	Parcheggi di pertinenza P2 (mq)	
		Interventi trasformativi e di nuova costruzione	Interventi di ristrutturazione edilizia
T1 Alberghi, ostelli, foresterie	0,40 SU	0,15 SU	0,15 SU
T2 Forme di ricettività per il turismo itinerante	10% ST	1 posto auto/piazzola	1 posto auto/piazzola
T3 Attività sportive a carattere privato	3,00 SU	0,30 SU	0,15 SU
T4 Attività ludiche a carattere privato	3,00 SU	0,30 SU	0,15 SU

### Art. 4.3 - Infrastrutture per la mobilità

1. Il PUG nella Tav. P1.3 individua le infrastrutture per la mobilità (strade, ciclabili, zone pedonali, ecc.) esistenti e programmate nel territorio comunale, nonché i percorsi ciclabili di valenza territoriale individuati dalla pianificazione d'area vasta. Il PUG individua altresì la rete viaria esistente in cui realizzare prioritariamente progetti di moderazione del traffico/percorsi ciclabili finalizzati a collegare i centri frazionali con il Capoluogo.
2. Gli interventi rivolti alla realizzazione e/o riqualificazione di tali infrastrutture sono oggetto di specifici progetti di opera pubblica di competenza delle amministrazioni proprietarie.
3. Sono ammesse sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali marciapiedi, piste ciclabili, aree a verde di arredo, elementi di arredo urbano, barriere antirumore.
4. Gli interventi edilizi all'interno delle fasce di rispetto stradale sono disciplinati dalle disposizioni sovraordinate contenute nella Scheda dei Vincoli.

### Art. 4.4 - Impianti esistenti per la distribuzione di carburanti

1. Gli interventi relativi agli impianti e alle attrezzature per la distribuzione del carburante sono regolati dalla L.R. n. 33/1994, dal D.Lgs. n. 32/1998 e dalle "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" approvate con D.C.R. n. 1399 del 29/02/2000 e s.m..
2. Usi ammessi = C6, secondo quanto meglio specificato all'art. B.3 del RE.

CAPO III - DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (DEA)

**Art. 5.1 - Rete ecologica**

1. Il PUG individua, nella Tavola P.4, la Rete ecologica locale, quale elemento fondamentale di interconnessione degli elementi residuali di valore naturalistico e di diversità ambientale del territorio. La Rete ecologica locale è suddivisa, in funzione della sua rilevanza ecologica e dei suoi obiettivi di salvaguardia e valorizzazione, nei seguenti elementi:

a) Rete ecologica regionale, quale l'insieme delle unità ecosistemiche di alto valore naturalistico, tutelate attraverso il sistema regionale ed interconnesse tra di loro dalle aree di collegamento ecologico, con il primario obiettivo del mantenimento delle dinamiche di distribuzione degli organismi biologici e della vitalità delle popolazioni e delle comunità vegetali e animali (art. 2 comma f della L.R. n. 6 del 17 febbraio 2005 e s.m.), ulteriormente strutturata in:

a.1) Sito Rete Natura 2000: ZSC - ZPS IT4020022 Basso Taro;

a.2) Sito Rete Natura 2000: ZPS IT4020024 San Genesio;

a.3) Aree di collegamento ecologico: Area di collegamento fluviale - Fiume Taro e affluente Torrente Stirone;

a.4) Aree boscate;

b) Rete ecologica provinciale, quale approfondimento ed articolazione funzionale ed ambientale dalla Rete ecologica della Pianura Parmense individuata dal PTCP, ulteriormente strutturata in:

b.1) Nodi ecologici oggetto di eventuale intervento di compensazione (nodi ecologici secondari);

b.2) Corridoi ecologici primari;

b.3) Corridoi ecologici secondari;

b.4) Reticolo idrico minore;

b.5) Stepping stones non urbanizzate;

b.6) Stepping stones urbanizzate;

b.7) Interventi progettuali di indirizzo.

La Rete ecologica provinciale è stata quindi valutata e analizzata ad una scala di maggior dettaglio (ai sensi dell'art. 29 bis al comma 1 delle NTA del PTCP). In particolare, in accordo con quanto previsto dal PTCP (art. 29 bis comma 10 delle NTA) nella Tavola QC B1.1 si è provveduto ad una identificazione puntuale delle stepping stones urbanizzate e non urbanizzate della Rete ecologica provinciale, come più specificatamente descritto nel Quadro Conoscitivo Diagnostico (Elab. B1).

c) Rete ecologica comunale, ulteriormente strutturata in:

c.1) Rete ecologica ad elementi diffusi;

c.2) Zona di valenza idraulico-ambientale;

c.3) Infrastrutture verdi e blu urbane;

c.4) Infrastrutture verdi e blu extra-urbane;

c.5) Corridoi/varchi da salvaguardare;

c.6) Fontanili.

2. Il PUG assume i seguenti obiettivi per la tutela e la valorizzazione della Rete ecologica locale:
  - a) mantenere e potenziare la continuità strutturale e funzionale delle aree naturali, attraverso l'integrazione e il rafforzamento degli elementi e degli habitat importanti per la vegetazione, per la fauna e per il paesaggio, ripristinando la continuità ove compromessa e favorendo efficaci connessioni trasversali in particolare in direzione est-ovest;
  - b) salvaguardare le siepi lungo i margini interpoderali e la presenza dei prati stabili in contesto agricolo, potenziando l'attuale funzione svolta dallo spazio agricolo, anche come connettivo ecologico diffuso, per contrastare i processi di banalizzazione e frammentazione degli ecosistemi naturali;
  - c) salvaguardare la funzionalità ecologica e la significatività paesaggistico-ambientale degli elementi della Rete, in particolare promuovendo la rinaturalizzazione degli ambienti fluviali dei torrenti minori e dei canali, valorizzando la vegetazione riparia e migliorando la gestione delle superfici forestali;
  - d) rafforzare la funzione di corridoi ecologici svolta dai corsi d'acqua e dalle loro fasce di pertinenza e tutela, in modo che garantiscano al contempo qualità ambientale e sicurezza idraulica;
  - e) operare il recupero dei biotopi potenziali, contenendo separazioni, recinzioni e barriere spaziali;
  - f) incentivare diversità, capacità filtro e rigenerazione all'interno di uno stesso ambiente;
  - g) stabilire nuove connessioni ecologiche in particolare in direzione est-ovest, favorendo la continuità tra elementi, varchi e reti ecologiche diffuse, utilizzando rigorosamente specie vegetali autoctone ed impiegando potenzialmente ecotipi locali;
  - h) indirizzare gli interventi alla ricostruzione di habitat e di elementi morfologici naturali in grado di avviare un'evoluzione spontanea degli ecosistemi;
  - i) concorrere ad un equilibrato sviluppo territoriale, favorendo opere che costituiscano occasione per la realizzazione delle unità funzionali della rete ecologica stessa e, viceversa, limitando gli interventi di nuova edificazione e di impermeabilizzazione dei suoli;
  - j) evitare, ove possibile, l'eliminazione o il danneggiamento delle formazioni arboree e arbustive autoctone esistenti.
3. Le aree della Rete ecologica locale rappresentano i luoghi preferenziali dove istituire aree di riequilibrio ecologico, ai sensi dell'art.53 della LR n. 6/2005 e s.m..
4. Fatte salve eventuali specificazioni di maggiore dettaglio riportate nei relativi articoli, negli elementi della Rete ecologica locale sono di norma ammessi interventi di riuso e rigenerazione urbana, di trasformazione e di completamento degli ambiti consolidati (conformemente a quanto previsto nelle altre parti del presente PUG). Sono, inoltre, ammessi interventi volti all'educazione, alla valorizzazione ambientale ed alla sicurezza del territorio, nonché l'attività agricola e gli interventi a sostegno della stessa, oltre a tutte le funzioni e le azioni che concorrono al miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat ed alla promozione della fruizione per attività ricreative compatibili con gli obiettivi di tutela e potenziamento della biodiversità.

#### **Art. 5.1.1 - Rete ecologica regionale**

1. All'interno degli elementi costitutivi della Rete ecologica Regionale si applicano le disposizioni della LR n. 6/2005.

2. All'interno degli elementi appartenenti alla Rete Natura 2000 si applicano le disposizioni definite nei Piani di Gestione e nelle Misure Generali di Conservazione, formulate dalla Regione Emilia-Romagna con DGR n. 1147/2018.
3. Nelle aree boscate, individuate nella tavola di Rete ecologica locale, si applicano le disposizioni della L.R. 4 settembre 1981, n. 30 "Incentivi per lo sviluppo e la valorizzazione delle risorse forestali, con particolare riferimento al territorio montano e modifiche ed integrazioni alle leggi regionali 25 maggio 1974, n. 18 e 24 gennaio 1975, n. 6", come specificate nel regolamento regionale n. 3 del 1° agosto 2018 "Regolamento forestale".

#### **Art. 5.1.2 - Rete ecologica provinciale**

1. All'interno dei Nodi ecologici oggetto di eventuale intervento di compensazione si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 29bis delle NTA del PTCP.
2. All'interno dei Corridoi ecologici primari (F. Taro, Torrente Parola, Torrente Rovacchia e Torrente Fossaccia-Scannabecco) si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 29bis delle NTA del PTCP; in particolare, tali corridoi non possono essere oggetto di interventi di frammentazione o restrizione, al fine di evitare l'interruzione della continuità dell'ambiente acquatico e l'impermeabilità ecologica delle sponde (fanno eccezione gli interventi di regimazione e di sistemazione fluviale).
3. All'interno dei Corridoi ecologici secondari (Cavo Gaiffa e Fosso Ramazzone) si applicano le disposizioni di cui ai commi 6, 7 e 8 dell'art. 29bis delle NTA del PTCP; si applicano, inoltre, le disposizioni dei commi 3 e 4 dell'art. 5.1.3 della presente disciplina relativi alle infrastrutture verdi e blu, oltre a quanto definito dal Regolamento di Polizia Idraulica per gli elementi che fanno parte del reticolo di bonifica.
4. Lungo il reticolo idrico minore 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 ugualmente la connessione ecologica sia dell'ambiente acquatico, sia dell'ambiente terrestre, attraverso la formazione di canali di collegamento, zone umide, sistemi boscati. Nel reticolo idrico minore e negli invasi è vietato qualsiasi tipo di scarico se non adeguatamente trattato nel rispetto dei limiti fissati dalla legislazione vigente e della qualità delle acque del corpo idrico ricettore, non potendone in ogni caso determinare un peggioramento. Negli elementi del reticolo idrico minore che fanno parte del reticolo di bonifica si applica anche quanto previsto nel Regolamento di Polizia Idraulica.
5. All'interno delle stepping stones non urbanizzate il Piano persegue la valorizzazione del paesaggio agrario prevedendo interventi di ripristino, mantenimento e consolidamento dei filari arborei e arbustivi e delle zone umide e la tutela dei prati stabili; l'eventuale edificazione, ove ammessa, dovrà essere coerente con i caratteri del contesto paesistico-ambientale e con i caratteri storico-architettonici degli edifici esistenti e dovrà essere adeguatamente compensata con interventi di miglioramento del paesaggio agrario sopra descritti.
6. All'interno delle stepping stones urbanizzate il Piano persegue la preservazione degli spazi a verde pubblico e a verde privato o condominiale esistenti, nonché gli elementi vegetali presenti (giardini, aiuole, alberi, filari e siepi).
7. Eventuali interventi ammessi dal PUG che si sviluppino in corrispondenza o in prossimità di Interventi progettuali di indirizzo della rete ecologica dovranno garantirne, anche parzialmente, l'attuazione.

#### **Art. 5.1.3 - Rete ecologica comunale**

1. La Rete ecologica ad elementi diffusi è costituita da porzioni di territorio agricolo che connettono in direzione est-ovest gli elementi della Rete ecologica regionale e della Rete

ecologica provinciale. In tali aree la pianificazione comunale persegue l'obiettivo del contenimento della pressione antropica, incentivando la conversione dell'attività agricola produttiva a pratiche integrate e biologiche, la riduzione dell'utilizzo di fertilizzanti chimici e fitofarmaci, la riqualificazione paesaggistica del territorio agricolo e il potenziamento della funzionalità ecologica, attraverso la diffusione delle presenze vegetazionali, la realizzazione di boschetti nella matrice agricola e la ricostruzione di filari e siepi lungo la viabilità secondaria e interpodereale e lungo i confini di proprietà. In tali aree sono ammissibili tutti gli interventi previsti del presente Piano. Eventuali interventi di nuova costruzione, interventi di completamento/ampliamento dell'esistente o interventi infrastrutturali ammessi dal PUG dovranno essere accompagnati da interventi di compensazione con la realizzazione di una zona boscata di estensione almeno pari alla superficie territoriale dell'area oggetto di trasformazione, oppure previa realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche, realizzate impiegando specie autoctone, dello spessore di almeno 3 m e di estensione lineare almeno pari a 35 m ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie territoriale oggetto di trasformazione; è facoltà dell'Amministrazione comunale valutare se tali misure possano essere sostituite dall'attuazione di Interventi progettuali di indirizzo previsti dalla Rete ecologica provinciale o dalla realizzazione di interventi finalizzati al sostegno della riproduzione e/o al rifugio per l'avifauna.

2. Le Zone di valenza idraulico-ambientale sono le aree che si sviluppano in corrispondenza ed in prossimità del corso d'acqua principale (F. Taro), di pertinenza dello stesso o che ne rappresentano una fascia cuscinetto di protezione. In tali aree il Piano persegue l'obiettivo di ripristinare le originarie condizioni morfologiche e, più in generale, di ridurre la pressione antropica e le fonti di inquinamento diffuso, attraverso l'implementazione di interventi di contenimento dell'erosione, la delocalizzazione e/o mitigazione delle attività produttive e la conversione delle attività agricole ad agricoltura integrata e biologica e la ricostruzione di filari e siepi lungo la viabilità secondaria e interpodereale e lungo i confini di proprietà. In tali aree sono ammissibili tutti gli interventi previsti del presente Piano previa specifiche misure compensative. Eventuali interventi di nuova costruzione, interventi di completamento/ampliamento dell'esistente o interventi infrastrutturali ammessi dal PUG dovranno essere accompagnati da interventi di compensazione con la realizzazione di una zona boscata di estensione almeno pari alla superficie territoriale dell'area oggetto di trasformazione, oppure previa realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche, realizzate impiegando specie autoctone, dello spessore di almeno 3 m e di estensione lineare almeno pari a 35 m ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie territoriale oggetto di trasformazione; tali misure possono essere sostituite dall'attuazione di Interventi per la riqualificazione integrata dei corsi d'acqua, come definiti dalle *Linee guida regionali per la riqualificazione integrata dei corsi d'acqua naturali dell'Emilia-Romagna*; è facoltà dell'Amministrazione comunale valutare se tali misure possano essere sostituite dall'attuazione di Interventi progettuali di indirizzo previsti dalla Rete ecologica provinciale.
3. Le infrastrutture verdi e blu urbane identificano le porzioni del centro abitato in cui concentrare gli interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di aumento della resilienza dell'ambiente urbano. In particolare, nella Tavola P.4 Rete Ecologica locale costituisce parte integrante di tale elemento l'infrastruttura verde denominata "*Parco urbano con funzione ecologica*", che si sviluppa in adiacenza e in continuità alle infrastrutture di interesse sovracomunale (Autostrada A1 e Alta Velocità ferroviaria). All'intero di tale ambito il PUG persegue gli obiettivi di ridurre la diffusione del rumore, compensare l'emissione di gas serra, intrappolare le polveri sottili, produrre mitigazioni microclimatiche, ridurre i consumi energetici e, più in generale, aumentare il benessere delle persone e conferire attrattività e vivibilità degli spazi pubblici. Oltre a tale area, sono ricomprese nelle infrastrutture verdi e blu i parchi pubblici urbani, le aree verdi pubbliche, le vasche di laminazione presenti non ricompresi in altri elementi della rete ecologica. Nei casi di interventi in aree private che comportino un aumento della superficie impermeabilizzata, si dovranno prevedere sistemi di recupero e riuso delle acque piovane e comunque si dovrà garantire l'invarianza idraulica rispetto allo stato di fatto. In ogni caso, all'interno delle aree identificate come infrastrutture verdi e blu urbane, le superfici rese impermeabili dovranno essere compensate dalla realizzazione di una superficie di pari estensione di superficie a

verde; nei casi in cui la superficie non sia disponibile in piano, si dovranno prevedere applicazioni di verde verticale o pensile. Infine, eventuali interventi di rifacimento della sede stradale o delle relative pertinenze (come ad esempio, marciapiedi, stalli di sosta, aree pedonali, ecc.) all'interno delle infrastrutture verdi e blu urbane dovranno rendere permeabili una quota dell'area di intervento stessa, della misura minima pari al 5% una tantum, realizzata in modo da non creare limitazioni di utilizzo della viabilità o dei percorsi ciclo pedonali; dovranno essere rese permeabili preferenzialmente le aree poste in vicinanza di eventuali esemplari arborei o in corrispondenza di aiuole.

4. Le infrastrutture verdi e blu extra-urbane sono costituite dalle aree adiacenti ai corridoi ecologici o ad ulteriori elementi del reticolo idrico minore che assumono particolare rilevanza nel contesto comunale quali elementi di connessione locale. In tali aree la pianificazione comunale persegue l'obiettivo della continuità spaziale degli elementi di connessione ecologica, della riqualificazione paesaggistica del territorio agricolo e del miglioramento delle condizioni naturali ed ambientali dell'ecosistema acquatico, attraverso la riduzione degli inquinanti diffusi veicolati ai corpi idrici. In tali aree sono ammissibili tutti gli interventi previsti del presente Piano; tuttavia, eventuali interventi di nuova costruzione, interventi di completamento/ampliamento dell'esistente o interventi infrastrutturali ammessi dal PUG dovranno essere accompagnati da interventi di compensazione con la realizzazione di una zona boscata di estensione almeno pari al doppio della superficie territoriale dell'area oggetto di trasformazione, oppure previa realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche, realizzate impiegando specie autoctone, dello spessore di almeno 3 m e di estensione lineare almeno pari a 70 m ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie territoriale oggetto di trasformazione; tali misure possono essere sostituite dall'attuazione di Interventi progettuali di indirizzo previsti dalla Rete ecologica provinciale. Nel caso in cui non siano disponibili aree per la realizzazione degli interventi compensativi previsti, essi potranno essere monetizzati a favore del Comune, che dovrà impiegare tali somme per analoghi interventi di miglioramento ambientale del corso d'acqua, anche in modo coordinato con il gestore dello stesso. Nei casi in cui si attui la monetizzazione a favore di interventi sostitutivi questi dovranno essere già localizzabili e attuabili.
5. Nella tavola di Rete ecologica locale sono state individuate le Connessioni da salvaguardare, quali porzioni residuali di territorio non edificato da preservare per contrastare la frammentazione ecologica causata dalla saldatura dell'edificato. In corrispondenza di tali elementi il PUG persegue gli obiettivi della salvaguardia della discontinuità dell'edificato e del potenziamento degli elementi di diversità ambientale e di connessione ecologica.
6. Nelle Zone di tutela dei fontanili il PUG persegue l'obiettivo della salvaguardia degli habitat di specie animali e vegetali caratteristici e dei lembi residuali di rifugio in una matrice agricola fortemente antropizzata, e persegue interventi di riqualificazione, gestione e valorizzazione. A tal fine, il Piano individua:
  - la Zona di tutela ristretta, costituita dall'area immediatamente circostante la testa del fontanile e il primo tratto dell'asta; in tale zona si applicano le disposizioni di cui all'art. 30 delle Norme di attuazione dell'Allegato 4 alle NTA del PTCP; gli interventi ammessi sono comunque limitati ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - la Zona di tutela allargata, costituita dall'area circostante con funzione di zona cuscinetto rispetto alle potenziali pressioni antropiche; in tale zona si applicano le disposizioni di cui all'art. 30 delle Norme di attuazione dell'Allegato 4 alle NTA del PTCP; gli interventi ammessi sono comunque limitati ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione solo se al servizio delle aziende agricole esistenti.
7. Eventuali interventi ammessi all'interno delle Zone di tutela dei fontanili dovranno prevedere adeguati sistemi di gestione delle acque nere e bianche ed essere accompagnati da uno specifico approfondimento idrogeologico finalizzato a verificare gli impatti generati dalla

realizzazione dell'intervento sul sistema di scorrimento sotterraneo delle acque e quindi sulla funzionalità dei fontanili stessi, nonché a definire le più opportune misure di mitigazione.

**Art. 5.2 - Aree verdi e con funzione ecologica e/o di arredo**

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere disciplinata da un apposito Regolamento del Verde.
2. Sono oggetto di tutela:
  - a) gli alberi con una circonferenza del tronco di almeno cm. 160, misurato ad un'altezza di cm. 100 dal suolo;
  - b) gli alberi con più tronchi, se almeno uno di essi presenta una circonferenza minima di cm. 30;
  - c) esemplari arborei della specie Tasso (*Taxus baccata*), Quercia (tutte le specie) quando la circonferenza del tronco è pari o superiore a cm. 30;
  - d) gli alberi che, pur non avendo raggiunto le dimensioni di cui alle lettere precedenti, costituiscono piante poste in sostituzione di alberi abbattuti;
  - e) gli alberi tutelati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale ai sensi della L.R. n. 2/1977 e s.m. (alberi monumentali) e con Decreto del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali n. 5450 del 19 dicembre 2017 (Elenco nazionale degli alberi monumentali d'Italia).
3. L'eventuale abbattimento di alberature nel territorio urbanizzato ed in parchi e giardini privati esterni al territorio urbanizzato deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Settore.
4. Ai fini del rilascio del nulla osta di cui al comma 3 la richiesta di abbattimento dovrà essere corredata di una relazione tecnica ad opera di un tecnico abilitato che dovrà dettagliatamente descrivere le motivazioni dell'abbattimento e dovranno essere specificate le proposte di alberature in sostituzione, anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.
5. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dal Regolamento del Verde comunale (nelle more dell'approvazione di detto Regolamento, l'abbattimento senza autorizzazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari a € 100,00 per singolo albero), fatto salvo che non si determini la fattispecie punita dall'art. 635 del C.P., configurandosi il reato di "Danneggiamento".
6. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare o effettuare il taglio a raso delle siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di un Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola che dovrà puntualmente motivare le scelte di soppressione o nei casi di proposta di sostituzione con miglioramento qualitativo con l'inserimento di specie autoctone.
7. Gli interventi edilizi devono, di norma, essere progettati in modo da salvaguardare le alberature preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 30 cm, rilevato a 1 m dal colletto, e di non danneggiare l'apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile del Settore ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

**Art. 5.3 - Requisiti delle essenze arboree**

1. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali autoctone o naturalizzate.
2. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare una circonferenza, misurato a m 1 da terra, compresa tra 10 e 12 cm.
3. Ulteriori specifiche a tali criteri potranno essere definiti con apposito Regolamento del Verde.

## **TITOLO IV - TERRITORIO URBANIZZATO**

### CAPO I - SISTEMA STORICO-CULTURALE

#### **Art. 6.1 Ambiti storici**

1. Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal PTCP, il PUG perimetra i centri storici presenti nel territorio comunale e ne individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio la cui disciplina di tutela discende dall'art. 32 della LR n. 24/2017.

Le cartografie di riferimento per la tutela e il recupero dei centri storici sono le seguenti:

- Tavv. P2.3a/b Disciplina particolareggiata dei centri storici - Destinazioni d'uso;
  - P2.4a/b Disciplina particolareggiata dei centri storici - Categorie di intervento.
2. Gli ambiti storici comprendono:
    - il Centro storico del Capoluogo;
    - i Centri storici isolati, gli insediamenti di interesse storico e/o ambientale, i complessi monumentali:
      - Capoluogo: Corte Boldrocchi e suo intorno;
      - Capoluogo: Santuario della Beata Vergine e convento;
      - Frazione di Priorato: Chiesa e complesso di San Benedetto;
      - Frazione di Ghiare: Chiesa di San Salvatore e suo intorno;
      - Frazione di Ghiare: "Vigna di Saletto" e suo intorno;
      - Frazione di Ghiare: "Torretta Usberti" e suo intorno;
      - Frazione di Albareto: Chiesa di San Michele e suo intorno;
      - Frazione di Grugno: Chiesa dei S.S. Gervasio e Protasio e suo intorno;
      - Frazione di Casalbarbato: Chiesa di San Bartolomeo e suo intorno;
      - Frazione di Paroletta: Cappella di San Possidonio e suo intorno;
      - Frazione di Cannetolo: Oratorio della Natività della Madonna e suo intorno;
      - Frazione di Toccalmatto: Chiesa di Santa Margherita e suo intorno.
  3. Per le modalità di intervento di recupero del patrimonio storico si demanda allo specifico allegato al Regolamento Edilizio. La disciplina relativa agli ambiti storici allegata al RE si basa sull'indagine morfologica, tipologica e funzionale degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione e il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di recupero. Tali ambiti sono assimilati alla zona A del DM n. 1444/68.
  4. Gli interventi assoggettati ad attuazione edilizia diretta che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici, quando sono progettati su immobili appartenenti al sistema insediativo storico, devono essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

#### **Art. 6.2 - Edifici di valore storico architettonico – beni culturali**

1. Gli edifici di valore storico architettonico sono individuati, unitamente alle loro pertinenze, nella Tavola dei Vincoli e sono soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., in quanto risultano tutti riconosciuti come beni culturali.
2. L'elenco degli edifici vincolati è riportato nella Scheda dei Vincoli.

#### **Art. 6.3 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico tipologico o ambientale**

1. Nelle tavole del PUG P.2.2a/b/c/d/e sono individuati gli edifici che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo. Per tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.

# PUG

Disciplina

2. In sede di presentazione del Progetto di Insieme e della relativa documentazione analitica aggiornata, la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio esprime parere sul tipo di intervento conservativo (tipo A o B) cui assoggettare l'immobile oggetto di intervento.
3. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio può anche esprimersi sulla possibilità di ammettere interventi di ristrutturazione edilizia per parti edilizie comprese in edifici o complessi assoggettati al presente vincolo, e tuttavia funzionalmente autonome e risultanti, in modo documentato, essere prive di valore storico, tipologico e ambientale.
4. Sono altresì individuati i beni dell'architettura religiosa minore (cappelle, piloni votivi, ecc.) che sono evidenziati con apposita grafia, e per i quali non è ammessa variazione di destinazione d'uso.

CAPO II - SISTEMA INSEDIATIVO ESISTENTE

**Art. 7.1 - Disciplina degli ambiti urbani**

1. Ai sensi dell'art. 33 della LR n. 24/2017, il PUG classifica il territorio urbanizzato per ambiti omogenei attraverso il riconoscimento delle seguenti tipologie:
  - Ambiti urbani residenziali;
  - Ambiti urbani per le attività economiche;
  - Ambiti urbani in corso di attuazione.
2. Il PUG, per ciascun ambito urbano di cui al precedente comma, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento nonché la soglia massima entro cui promuovere eventuali incentivi urbanistici finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana e ambientale delle trasformazioni urbane definiti dalla "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale" del PUG stesso.
3. I requisiti prestazionali nonché i criteri di premialità sono determinati dalla VALSAT e sono recepiti dal Regolamento Edilizio (RE), al fine di garantirne l'operatività.
4. In caso di Accordi Operativi o di Piani Attuativi di iniziativa pubblica, le indicazioni di cui ai successivi articoli sono indicative e non prescrittive in quanto la loro attuazione dovrà conformarsi a quanto richiesto dalla "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale" del PUG.

**Art. 7.2 - Ambiti urbani residenziali**

1. Obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale  
Si tratta di tessuti per funzioni prevalentemente residenziali e per servizi a cui il PUG associa l'obiettivo di miglioramento della qualità edilizia (architettonica, energetico-ambientale e sismica), di rafforzamento delle dotazioni territoriali (a cui sono chiamati gli interventi comportanti aumento di carico urbanistico) e di incremento delle dotazioni ecologico-ambientali (Strategia 2.2).
2. Incentivi alla rigenerazione urbana  
Gli interventi diretti sono realizzati a parità di superficie utile (SU) esistente.  
Per gli interventi di qualificazione edilizia e ristrutturazione edilizia viene riconosciuto un incentivo, una tantum, fino ad un incremento del 35% dell'indice di utilizzazione fondiaria (UF), fatto salvo il rispetto degli altri parametri del successivo comma.  
Le caratteristiche tecniche per il raggiungimento di tali incentivi vengono definiti dall'art. 30 del RE secondo gli obiettivi delineati dal PUG al precedente punto 1.  
Per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana che riguardano aree libere di limitate dimensioni collocate all'interno del perimetro urbanizzato, con superficie fondiaria inferiore a 800 mq, sono attuati mediante intervento diretto, mentre con superficie fondiaria superiore a 800 mq e inferiore a 2.000 mq, sono attuati mediante Permesso di costruire convenzionato.  
Per i predetti interventi, la presente Disciplina e la ValSAT stabiliscono la necessaria disciplina urbanistica di dettaglio e pertanto, ai sensi dell'art. 19, comma 7 della LR n. 24/2017, non sono soggetti ad ulteriore verifica di assoggettabilità a ValSAT.
3. Parametri

<b>UF</b>	Indice utilizzazione fondiaria	= 0,60 mq/mq nel capoluogo, 0,40 mq/mq nelle frazioni
<b>Hmax</b>	Altezza massima	= 9,50 metri
<b>N°p</b>	N° massimo piani fuori terra	= 3 piani fuori terra
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	= 0,50
<b>D1</b>	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri o inferiore se esistente
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	= 5,00 metri o inferiore se esistente
<b>D3</b>	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate o inferiore, se esistente
<b>D4</b>	Distanza dell'edificato dai confini stradali	= Secondo C.d.S. e relativo Regolamento

# PUG

## Disciplina

<b>IC</b>	Indice di copertura*	= 0,4 SF. È ammesso il mantenimento del rapporto preesistente qualora risulti inferiore a tali soglie massime.
<b>Vp</b>	Verde privato di pertinenza*	= Min. 30% di SF. Sono ammesse piscine nel rispetto a quanto disposto dall'art. 80 del RE.
<b>Sp</b>	Pavimentazione max superficie scoperta	= Max 25% della superficie scoperta di pertinenza

\* Per gli ambiti urbani esistenti tali limiti possono essere derogabili qualora la parte in eccedenza sia accompagnata dalla realizzazione di interventi di permeabilizzazione quali tetti verdi, vasche di raccolta o altri tipi di interventi atti a garantire l'invarianza idraulica così come disposto dalla ValSAT.

#### 4. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento.

Per gli usi incongrui è ammessa la sola manutenzione.

#### 5. Destinazioni d'uso

##### a) *Usi previsti*

R - funzioni abitative

C1 - Vendita al dettaglio (limitatamente al piano terra degli edifici, fino a 1.500 mq di superficie di vendita) e comunque in conformità con le disposizioni del piano operativo provinciale per le strutture commerciali di rilievo sovracomunale

C2 - Esercizio pubblico

C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita (limitatamente al piano terra degli edifici)

D2 - Attività professionali e imprenditoriali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S1 - Pubblica amministrazione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S2 - Istruzione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S3 - Sanità e altri servizi sociali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S4 - Organizzazioni associative (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

T1 - Alberghi, ostelli, foresterie

T2 - Forme di ricettività per il turismo itinerante

##### b) *Usi incongrui*

U - altri usi in atto

Eventuali usi produttivi in atto possono permanere fino al cessare dell'attività. Al cessare dell'attività è prevista la riconversione degli spazi e dei volumi agli usi previsti

#### 6. Specifiche opportunità di intervento

Sono ammessi ampliamenti fino ad un max di 15 mq.

#### 7. Ambiti a verde privato

Per gli ambiti urbani indicati dal PUG nella tavola della Disciplina P2.2 a verde privato, meritevoli di tutela e valorizzazione, l'incentivo una tantum per la qualificazione edilizia e ristrutturazione edilizia viene limitato al 15% del volume esistente (VT), funzionale a ridurre i consumi energetici e al miglioramento della dotazione arborea dell'ambito. Sono fatti salvi i parametri di cui al precedente comma 3 eccetto l'UF.

### **Art. 7.3 - Ambiti urbani per le attività economiche**

#### 1. Obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale

Si tratta di tessuti per funzioni prevalentemente commerciali, produttive e direzionali di rilievo comunale a cui il PUG pone l'obiettivo di promuovere interventi finalizzati a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica dei fabbricati per consolidare le attività esistenti e qualificare le eccellenze agro-industriali, garantendone la possibilità di sviluppo (Strategia 2.2).

All'interno di tali ambiti, in particolare, le politiche di trasformazione dovranno tendere a ridurre i rumori e i gas serra, a produrre mitigazioni microclimatiche, a migliorare la gestione del ciclo dell'acqua riducendo il deflusso superficiale e a promuovere l'utilizzo efficiente delle risorse

# PUG

## Disciplina

e di trattamento e trasformazione dei rifiuti, compreso il riuso dei materiali in un'ottica di economia circolare o a «rifiuto zero» e di compatibilità ambientale (innovazioni eco-compatibili).

### 2. Incentivi alla rigenerazione urbana

Gli interventi diretti sono realizzati a parità di superficie utile (SU) esistente.

Per interventi di qualificazione edilizia e ristrutturazione edilizia viene riconosciuto un incentivo, una tantum, fino al 35% dell'indice di utilizzazione fondiaria (UF). Le caratteristiche tecniche per il raggiungimento di tale incentivo vengono definite dall'art 30 del RE secondo gli obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale delineati dal PUG al precedente punto 1.

Gli interventi di riuso e rigenerazione urbana che riguardano aree libere di limitate dimensioni collocate all'interno del perimetro urbanizzato, con superficie fondiaria inferiore a 3.000 mq, sono attuati mediante intervento diretto, mentre nelle aree con superficie fondiaria superiore a 3.000 mq e inferiore a 5.000 mq, sono attuati mediante Permesso di costruire convenzionato. Per i predetti interventi, la presente Disciplina e la ValSAT stabiliscono la necessaria disciplina urbanistica di dettaglio e, pertanto, ai sensi dell'art. 19, comma 7 della LR n. 24/2017, non sono soggetti ad ulteriore verifica di assoggettabilità a ValSAT.

### 3. Parametri

<b>UF</b>	Indice utilizzazione fondiaria	= 0,65 mq/mq
<b>Hmax</b>	Altezza massima	= 14,00 metri (nei comparti specializzati per grandi impianti industriali indicati con la sigla D6 nelle Tavv. 2.2 del PUG sono ammesse altezze fino a 35 m per gli impianti tecnologici e magazzini automatizzati. Per i magazzini automatizzati dovranno essere proposte adeguate soluzioni architettoniche ed estetiche finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo del nuovo fabbricato.
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	= 0,50
<b>D1</b>	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri o inferiore se esistente
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	= 5,00 metri o inferiore se esistente
<b>D3</b>	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate o inferiore, se esistente
<b>D4</b>	Distanza dell'edificato dai confini stradali	= Secondo C.d.S. e relativo Regolamento
<b>IC</b>	Indice di copertura	= 0,6 SF
<b>Vp</b>	Verde privato di pertinenza	= Min. 10% di SF
<b>Sp</b>	Pavimentazione max superficie scoperta	= Max 50% della superficie scoperta di pertinenza

### 4. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento.

### 5. Destinazioni d'uso

#### a) Usi previsti

C1 = vendita al dettaglio (max 20% della SU realizzabile), in conformità con le disposizioni del piano operativo provinciale per le strutture commerciali di rilievo sovracomunale

C2 = esercizio pubblico (fino a max 150 mq di SU), ferma restando la verifica delle dotazioni di parcheggio previste per la modifica d'uso richiesta

C3 = artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 = commercio all'ingrosso

C5 = trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

Uso D = funzione direzionale, finanziaria, assicurativa (max 20% della SU realizzabile)

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale

S1 = pubblica amministrazione

S4 = organizzazioni associative. Andranno, in caso di insediamento, previsti gli standard urbanistici di cui al precedente art. 4.2, anche mediante monetizzazione

S6 = Attività ricreative e culturali

S7 = Attività sportive

S8 = Difesa e protezione civile

S9 = servizi tecnici e tecnologici

N4 = attività di lavorazione agricola per conto terzi

N5 = attività di riparazione di macchine agricole

T2 = Altre forme di ricettività per il turismo itinerante, senza aumento di superficie calpestabile.

b) *Usi incongrui*

U = usi in atto.

Attività a rischio di incidente ambientale di cui al D.P.R. 17/5/1988 n°175 di attuazione della Direttiva C.E.E. n°82/501.

Attività classificate insalubri, di cui alla Parte I (industrie di prima classe) dell'elenco delle industrie insalubri approvato con il D.M. 5 settembre 1994.

6. Prescrizioni particolari

I comparti specializzati per grandi impianti industriali indicati con la sigla D6 nelle Tavv. 2.2 del PUG sono destinati esclusivamente all'esercizio dell'impresa insediata. Diversa destinazione d'uso dovrà essere assoggettata ad Accordo. In tali ambiti è ammessa l'attuazione diretta fino ad esaurimento della capacità edificatoria concessa dal POC previgente e richiamata nel QC (elaborato F).

In località Paroletta, mediante apposita simbologia, si riconosce un'attività incongrua con il contesto urbano e paesaggistico circostante. Per tale ambito è ammesso il solo stoccaggio rifiuti unicamente per: Attività di categoria 4 (raccolta e trasporto di rifiuti speciali non pericolosi prodotti da terzi), classe E (quantità annua complessivamente trattata superiore o uguale a 3.000 tonnellate e inferiore a 6.000 tonnellate), sempre che adeguatamente autorizzata e svolta da impresa regolarmente iscritta all'Albo nazionale delle imprese che effettuano la gestione dei rifiuti. Per tale ambito il PUG promuove la delocalizzazione dell'attività incongrua in zona propria tramite Accordo. In tale caso l'Accordo potrà prevedere degli incentivi volumetrici a fronte della rinaturalizzazione (ed eventuale bonifica) dell'area esistente.

Per l'attuazione del Parco culturale privato e complesso turistico «Franco Maria Ricci» si demanda alla convenzione urbanistica del PUA convenzionato in data 19/11/2004 e successivo addendum in data 09/04/2009 e relative norme di attuazione.

**Art. 7.4 - Ambiti urbani interessati da PUA vigenti e/o in corso di attuazione**

1. Per gli ambiti interessati da strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato eseguiti o in corso di esecuzione, valgono le disposizioni del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) vigente.
2. Varianti al Piano Urbanistico Attuativo possono essere approvate entro i termini di validità del piano stesso; dette varianti possono essere redatte in conformità alle sole norme del previgente Piano che hanno presieduto alla formazione del PUA oggetto di variante, purché entro i termini di approvazione del presente PUG. Successivamente alla sua approvazione, ogni variante al Piano Urbanistico Attuativo dovrà recepire, per quanto di competenza, anche le norme del PUG e del Regolamento Edilizio approvato.
3. Alla scadenza della convenzione urbanistica in essere, qualora le opere di urbanizzazione risultino terminate, collaudate e fruibili, mantengono la propria validità i contenuti del Piano Urbanistico Attuativo.
4. Per l'attuazione degli ambiti degli strumenti urbanistici vigenti (PUA) non ancora convenzionati si demanda a quanto disposto dalla LR n. 24/2017.

## **TITOLO V - TERRITORIO RURALE**

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 8.1 - Territorio rurale**

1. Il territorio rurale è disciplinato dal PUG secondo le seguenti modalità, ai sensi dell'art. 36 della LR n. 24/17:
  - per gli interventi di recupero, nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o complementari, si rimanda al successivo Capo II;
  - per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti non più connessi all'attività agricola si rimanda al successivo Capo III;
  - per l'edificazione sparsa si demanda al successivo art. 8.2.
2. Nel territorio rurale il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con prodotti fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.
3. Il territorio rurale di cui al presente titolo è assimilato alla zona E del D.M. 02.04.1968, n. 1444.
4. Il PUG individua i seguenti ambiti:
  - a) ambito rurale di valenza naturale e paesaggistica;
  - b) ambito rurale ordinario.

Per l'ambito rurale di valenza naturale e paesaggistica all'interno del quale sono ricompresi gran parte dei prati stabili presenti nel territorio fontanellatese, il PUG:

- promuove la conoscenza e la fruibilità del patrimonio naturalistico ed architettonico rurale attraverso l'individuazione e la realizzazione di appositi percorsi pedonali e ciclabili. I percorsi saranno individuati, laddove possibile, su tracciati già esistenti e preferibilmente su viabilità a fondo naturale, per una percorribilità slow, a piedi, in bicicletta e a cavallo;
  - favorisce lo sviluppo e la crescita di particolari tipologie di realtà agricole, quali ad esempio agriturismi, fattorie didattiche, fattorie sociali, vendita diretta in filiera corta, aziende biologiche, anche mediante incentivi al recupero dei fabbricati esistenti;
  - promuove la ricerca di risorse economiche e/o sgravi fiscali per interventi a favore del mantenimento delle coltivazioni a prato stabile.
5. L'insediamento dell'uso N3 (attività ortofloristiche e vivaistiche) è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri, ed è soggetto ad Accordo:

<b>Sm</b>	Superficie minima di intervento	=	5.000 metri
<b>Q</b>	Rapporto max di copertura	=	0,40 Sm
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	=	1
<b>D1</b>	Distanza confini proprietà	=	10,00 metri o inferiore se esistente
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	=	20,00 metri o inferiore se esistente
<b>D3</b>	Distanza tra edifici	=	/
<b>D4</b>	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Secondo C.d.S. e relativo Regolamento

L'Accordo dovrà stabilire che le strutture dovranno essere realizzate in modo da permettere la loro rimozione al cessare dell'attività. Non è ammessa la realizzazione di SU residenziale.

**Art. 8.2 - Edificazione sparsa e relative aree di pertinenza e di completamento con funzioni residenziali**

1. Il PUG identifica l'edificato sparso o discontinuo non facente parte del territorio urbanizzato comprendente le relative aree di pertinenza e di completamento come definite dall'art. 36 comma 4 della LR n. 24/2017, con apposita identificazione cartografica dei fabbricati, e dando atto che le aree di pertinenza e completamento di tali fabbricati sono i relativi lotti catastali di pertinenza alla data di adozione del PUG. Per tali fabbricati il PUG promuove interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica (Strategia 3.2) finalizzati a:
  - a. migliorare il rapporto degli insediamenti diffusi con l'ambiente rurale (inserimento ambientale-paesaggistico, interventi di mitigazione, ecc.);
  - b. migliorare le condizioni di sostenibilità degli insediamenti diffusi (fonti di energia alternative, prelievo idropotabile, smaltimento reflui, bioedilizia, sicurezza sismica, ecc.);
  - c. migliorare l'accessibilità fronte strada e le condizioni di sicurezza della circolazione.
2. Parametri

<b>Sm</b>	Superficie minima di intervento	= Esistente purché legittimato
<b>V2</b>	Volume lordo	= Esistente purché legittimato
<b>U.I.</b>	N° max di unità immobiliari principali	= Max 3 (fino a 5 nei fabbricati con volume totale VT superiore a 1.200 mc)
<b>H max</b>	Altezza massima	= 8,50 metri
<b>N°p</b>	N° massimo piani fuori terra	= Max n°2 piani fuori terra o superiore se esistente
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	= 0,50
<b>D1</b>	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri o inferiore se esistente
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	= 5,00 metri o inferiore se esistente
<b>D3</b>	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
<b>D4</b>	Distanza dell'edificato dai confini stradali	= Secondo C.d.S. e relativo Regolamento
<b>Vp</b>	Verde privato di pertinenza	= Min. 30% di SF
<b>Sp</b>	Pavimentazione max superficie scoperta	= Max 25% della superficie scoperta di pertinenza
3. Prescrizioni di zona  
Gli ampliamenti una tantum ammessi dalla presente normativa sono da considerarsi al lordo di ampliamenti una tantum ammessi dai precedenti strumenti urbanistici e già realizzati.
4. Modalità di intervento
  - a) *Intervento diretto*: In attuazione degli interventi ammessi
  - b) *Piano Urbanistico Attuativo*: /
5. Destinazioni d'uso
  - a) *Usi previsti*
    - R - funzione abitativa
    - A4 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola
    - N3 - attività ortofloristiche e vivaistiche
    - N6 - ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
  - b) T2 - limitatamente alle strutture di affittacamere senza attività di ristorazione e di Room & Breakfast, così come definite dalla legislazione regionale vigente *Usi ammessi*: /
    - U - usi in atto.
    - C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita (per SU complessiva fino a massimo 500 mq).
    - D2 - attività professionali (per SU complessiva fino a massimo 100 mq).
  - c) *Usi incongrui*: /
6. Tipi di intervento: Qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.
7. Specifiche opportunità di intervento  
È ammesso un ampliamento del 20% della SU residenziale fino ad un ampliamento max di 50 mq di SU residenziale e fino a un max di 300 mq di SU residenziale a fine intervento. L'insediamento dell'uso N6 è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri, ed è soggetto ad Accordo:
  - Sm = 5.000 mq;

- Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi: 50 mq;
- Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altre: mq 20;
- ogni 10 mq di superficie coperta deve essere recintata una superficie a verde di almeno mq 1.000.

**Art. 8.3 - Edificazione sparsa con funzioni produttive agricole non direttamente connesse alla conduzione del fondo**

1. All'interno dell'edificazione sparsa di cui all'articolo precedente, il PUG identifica gli insediamenti rurali con funzioni produttive agricole non direttamente connesse alla conduzione del fondo, quali caseifici o mulini esistenti.

2. Parametri

<b>Sm</b>	Superficie minima di intervento	=	SF esistente
<b>V</b>	Volume esistente	=	Esistente purché legittimato
<b>H max</b>	Altezza massima	=	9,00 metri
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	=	1,00
<b>D1</b>	Distanza confini proprietà	=	10,00 metri
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	=	10,00 metri
<b>D3</b>	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
<b>D4</b>	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Secondo C.d.S. e relativo Regolamento
<b>Q</b>	Rapporto max di copertura	=	0,50 SF
<b>Vp</b>	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
<b>Sp</b>	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 25% della superficie scoperta di pertinenza

3. Prescrizioni di zona

Gli ampliamenti una tantum ammessi dalla presente normativa sono da considerarsi al lordo di ampliamenti una tantum ammessi dai precedenti strumenti urbanistici e già realizzati.

4. Modalità di intervento

- a) *Intervento diretto*: In attuazione degli interventi ammessi
- b) *Piano Urbanistico Attuativo*: /

5. Destinazioni d'uso

- a) *Usi previsti*

- C2 - Esercizio pubblico e Uso C1 - Vendita al dettaglio (solo alimentare); per complessivi max 150 mq di SU
- N1 - allevamento suinicolo
- N2 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi all'azienda

- b) *Usi ammessi*: /

- U - Usi in atto
- C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita (per SU complessiva fino a massimo 500 mq).
- D2 - attività professionali (per SU complessiva fino a massimo 100 mq).

- c) *Usi incongrui*: /

6. Tipi di intervento: Qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica

7. Specifiche opportunità di intervento

È ammesso un ampliamento del 30% della SU e/o del Volume produttivo esistenti ed un ampliamento della superficie abitativa pari al 20% della SU, per la realizzazione di n°1 alloggio, di custodia o del titolare, fino ad un massimo comprensivo della SU residenziale esistente di 100 mq (o, comunque, non superiore al 50% della SU produttiva realizzata).

**Art. 8.4 - Bene culturale E.BC1 - edificio con tipologia abitativa o mista abitativa-produttiva**

1. Oggetto

Edifici di impianto storico riconosciuti come beni culturali con tipologia abitativa o mista abitativa-produttiva

2. Parametri

N° unità immobiliari principali = max 3

È ammessa la realizzazione di n° 5 unità immobiliari principali nei fabbricati con volume totale (VT) superiore a 1.200 mc.

3. Prescrizioni

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso (declassamento) dei locali abitativi in locali di servizio.

4. Modalità di intervento

a) *tipo di intervento operatore agricolo qualificato*

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Risanamento conservativo
- Risanamento conservativo con recupero a funzioni abitative

b) *tipi di intervento operatore agricolo non qualificato*

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria

5. Destinazioni d'uso

a) *usi previsti*

A - funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

R - funzione abitativa

C3 - artigianato di servizio

D2 - attività professionali

Gli usi C3 e D2 sono ammessi, per una SU complessiva di 100 mq per ogni insediamento.

T2 - Altre forme di ricettività per il turismo itinerante

b) *usi ammessi: /*

c) *usi incongrui: /*

6. Specifiche opportunità di intervento

È ammesso il recupero di manufatti esistenti di modeste dimensioni, non di pregio, a funzioni di servizio alla residenza, fino ad un max di 30 mq per alloggio e con H max di 3 mt, attraverso interventi di:

- restauro e risanamento conservativo nel caso di edifici individuati come beni culturali;
- ristrutturazione edilizia in caso di manufatti edilizi con tipologia congrua con le caratteristiche del bene culturale principale;
- demolizione e ricostruzione dei manufatti precari regolarmente autorizzati.

Nel caso che suddetti edifici si trovino in condizioni di degrado tali da comprometterne la staticità ovvero siano crollati, potranno essere sottoposti all'intervento di ristrutturazione edilizia anche tramite demolizione con fedele ricostruzione previa presentazione di perizia asseverata, con la quale il progettista abilitato documenti il pregiudizio strutturale e funzionale dell'edificio tale da non consentirne il recupero se non attraverso la completa demolizione e fedele ricostruzione. In tal caso l'intervento è sottoposto a parere della CQAP.

**Art. 8.5 - Bene culturale E.BC2 - edificio con tipologia produttiva**

1. Oggetto

Edifici di impianto storico riconosciuti come beni culturali con tipologia produttiva

2. Parametri

a) *parametri per gli edifici con V2 maggiore o uguale a 400 mc*

VT = volume esistente al netto delle superfetazioni

N° unità immobiliari principali = max 1

È ammessa la realizzazione di n° 2 unità immobiliari principali nei fabbricati con volume ~~lorde~~ totale (VT) superiore a 900 mc.

b) *parametri per gli edifici con V2 minore di 400 mc*

VT = volume esistente al netto delle superfetazioni

3. Prescrizioni: /

4. Modalità di intervento

a) *tipo di intervento operatore agricolo qualificato*

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria

- Risanamento conservativo
  - Risanamento conservativo con recupero a funzione abitativa degli edifici con V2 maggiore o uguale a 400 mc.
  - b) *tipi di intervento operatore agricolo non qualificato*
    - Manutenzione ordinaria
    - Manutenzione straordinaria
5. Destinazioni d'uso
- a) *usi previsti*
    - A - funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo
    - R - funzione abitativa
  - Gli usi C3 e D2 sono ammessi per una SU complessiva di 100 mq per ogni insediamento.
  - T2 - Altre forme di ricettività per il turismo itinerante
  - b) *usi ammessi: /*
  - c) *usi incongrui: /*
6. Specifiche opportunità di intervento
- È ammesso il recupero di manufatti esistenti di modeste dimensioni, non di pregio, a funzioni di servizio alla residenza, fino ad un max di 30 mq per alloggio e con Hmax di 3 mt, attraverso interventi di:
- restauro e risanamento conservativo, nel caso di edifici individuati come beni culturali;
  - ristrutturazione edilizia, in caso di manufatti edilizi con tipologia congrua, con le caratteristiche del bene culturale principale;
  - demolizione e ricostruzione dei manufatti precari regolarmente autorizzati.
- Nel caso che suddetti edifici si trovino in condizioni di degrado tali da comprometterne la staticità ovvero siano crollati, potranno essere sottoposti all'intervento di ristrutturazione edilizia anche tramite demolizione con fedele ricostruzione previa presentazione di perizia asseverata, con la quale il progettista abilitato documenta il pregiudizio strutturale e funzionale dell'edificio tale da non consentirne il recupero se non attraverso la completa demolizione e fedele ricostruzione. In tal caso l'intervento è sottoposto a parere della CQAP.

#### **Art. 8.6 - Comparti estrattivi**

1. Il PUG individua i comparti estrattivi in conformità con le previsioni del PTCP.
2. L'attuazione dei suddetti comparti è subordinata al rispetto delle leggi vigenti in materia.

CAPO II - INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ  
AGRICOLE E ZOOTECNICHE

**Art. 9.1 - Norme generali per gli interventi connessi alle attività agricole**

1. Nel territorio rurale il PUG persegue il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole ivi insediate, promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati aziendali.
2. La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell'osservanza delle previsioni di Piano, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, secondo quanto disposto dalla LR n. 24/2017 e dalla disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti. L'esigenza della costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, secondo i criteri definiti con DGR 623/2019 e s.m., confermati dal PUG, è dimostrata attraverso la presentazione, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, di un Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) asseverato da tecnico abilitato in conformità alla normativa di settore. Il Comune effettua il controllo a campione dei PRA presentati. Gli interventi che non comportano impatti rilevanti sono subordinati, ai fini urbanistici ed edilizi, alla presentazione unicamente del titolo abilitativo edilizio.
3. Eventuali aggiornamenti dei criteri stabiliti dalla Regione e di cui al comma precedente, non costituiranno variante al PUG.
4. I nuovi fabbricati sono realizzati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali purché non ricadano in zone di tutela, evitando la realizzazione di insediamenti isolati, che frammentino e alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti.

**Art. 9.2 - Definizioni per il territorio rurale**

1. Centro aziendale: l'insediamento in cui sono presenti i volumi produttivi e specialistici principali e nel quale, eventualmente, risiede anche l'operatore agricolo qualificato, conduttore dell'azienda.
2. Unità minima aziendale: insieme di terreni agricoli e degli insediamenti appartenenti alla medesima proprietà e/o riconducibili alla medesima conduzione aziendale. L'unità minima aziendale coincide, di norma, con l'azienda agricola e costituisce l'unità minima di riferimento per l'applicazione della capacità edificatoria.  
Ai fini dell'applicazione della presente normativa, l'estensione dell'unità minima aziendale è costituita dalla superficie agricola utilizzata (S.A.U.). Frazionamenti di unità minime aziendali esistenti costituiscono, ai fini dell'applicazione della presente normativa, nuove unità minime aziendali, a condizione che entrambe abbiano un'estensione superiore ai 10 ettari cadauna e che siano dotate di centro aziendale.  
Nella costituzione di nuove unità minime aziendali si trasferisce alle rispettive unità il grado di saturazione della capacità edificatoria dei terreni, relativo al patrimonio edilizio esistente nell'unità minima aziendale originaria. Per le unità minime aziendali è inoltre richiesta una dotazione arboreo-arbustiva, così come specificato nell'apposita definizione (dotazione vegetazionale dell'unità minima aziendale).
3. Insediamento rurale: insieme di fabbricati funzionalmente operanti nella medesima area di pertinenza.
4. PRA: Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 24/2017 e del programma Regionale di Sviluppo Rurale.
5. Imprenditore agricolo: definizione data ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228.
6. Imprenditore agricolo professionale (IAP): ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs. 27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

7. Dotazione vegetazionale dell'unità minima aziendale: destinata alla piantumazione di essenze arboree e/o arbustive, non connesse alla produzione agricola, ma a funzioni naturali e paranaturali.

Ogni unità minima aziendale dovrà avere una dotazione vegetazionale pari ad almeno il 2% dell'estensione dell'unità minima aziendale stessa. Tale superficie andrà reperita nelle aree esterne alle aree di pertinenza degli insediamenti esistenti o previsti, dovrà preferibilmente avere sviluppo lineare e andrà localizzata preferibilmente in prossimità dei confini aziendali, delle capezzagne o dei corsi d'acqua, nel rispetto delle normative vigenti in materia: le essenze da impiantare andranno scelte di norma tra quelle autoctone o naturalizzate, privilegiando essenze a crescita lenta.

La superficie occupata dalle formazioni lineari andrà computata assegnando al filare mediamente una sezione di 5 metri e considerando il sesto di impianto in funzione della specie e della varietà; es.: Pioppo Cipressino o Italice (cioè specie a portamento fastigiato) non più di 4 m; Farnia (cioè specie a portamento spanso) non più di 10 metri. Le specie arbustive dovranno essere messe a dimora in numero sufficiente a costituire moduli di pronto effetto, in funzione della dimensione e della forma dell'area, nonché della compresenza di impianti arborei.

La dotazione vegetazionale prevista subordina il rilascio dei titoli abilitativi per tutti gli interventi ammessi, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere interne.

La localizzazione della dotazione arborea e le caratteristiche dell'impianto vegetazionale andranno concordate con l'ufficio tecnico comunale (UTC), sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. A cura dell'UTC sarà allestito un archivio delle aree destinate alla dotazione vegetazionale delle unità minime aziendali e delle loro caratteristiche.

### **Art. 9.3 - Abitazione agricola (A1)**

1. Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, comprese le attività anche a carattere lavorativo svolte nell'ambito dell'azienda agricola, e la ricettività di carattere agrituristico.

2. Parametri

<b>UMA</b>	Unità minima aziendale	=	Min 10,00 Ha di SAU
<b>SU</b>	Superficie utile	=	200 mq + 10 mq ogni Ha eccedente i primi 10 Ha, fino a un max di 300 mq al lordo della SU esistente
<b>Alloggi</b>	N° max di alloggi	=	1 alloggio di servizio per il nucleo familiare di ogni operatore agricolo qualificato attivo in azienda a tempo indeterminato, fino a un max di 3 alloggi
<b>Hmax</b>	Altezza massima	=	8,50 metri
<b>N°p</b>	N° massimo piani fuori terra	=	Max n° 2 piani fuori terra
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	=	1,00
<b>D1</b>	Distanza confini proprietà	=	10,00 metri
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	=	10,00 metri
<b>D3</b>	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
<b>D4.</b>	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Secondo C.d.S. e relativo Regolamento

3. Specifiche opportunità di intervento

Per Unità Minime Aziendali con capacità edificatoria esaurita o con SAU inferiore ai 10 Ha è ammesso un ampliamento una tantum del 20% della SU esistente per l'abitazione agricola (A1), fino ad un max di 100 mq di ampliamento e fino a un max complessivo di 300 mq di SU.

### **Art. 9.4 - Servizi agricoli (A2)**

1. Comprendono i fabbricati e gli impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola; gli spazi per la somministrazione di pasti e bevande legati all'attività agrituristica, spazi di vendita agli ospiti

# PUG

Disciplina

e al pubblico di generi tipici alimentari e artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte dall'azienda; organizzazione di attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti che usufruiscono dei servizi di ricezione e/o ristorazione dell'azienda agrituristica.

## 2. Parametri

<b>UMA</b>	Unità minima aziendale	=	Min 10 Ha di SAU
<b>SU</b>	Superficie utile	=	500 mq + 50 mq ogni Ha eccedente i primi 10 Ha, fino a un max di 2.000 mq al lordo della SU esistente
<b>Hmax</b>	Altezza massima	=	7,00 metri
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	=	1,00 Hf
<b>D1</b>	Distanza confini proprietà	=	10,00 metri
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	=	10,00 metri
<b>D3</b>	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
<b>D4</b>	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Secondo C.d.S. e relativo Regolamento

## 3. Specifiche opportunità di intervento

Per unità minime aziendali con capacità edificatoria esaurita o con SAU inferiore ai 10 Ha è ammesso un ampliamento una tantum del 20% della SU esistente per volumi di servizio alla conduzione dell'azienda (A2), fino a un max di 200 mq di ampliamento e fino a un max complessivo di 600 mq.

### Art. 9.5 - Allevamenti aziendali non suinicoli (A3)

1. Comprendono gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio, quali l'allevamento di cavalli, a scopi di agriturismo equestre, o l'allevamento di altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico.

## 2. Parametri

<b>UMA</b>	Unità minima aziendale	=	Min 10,00 Ha di SAU
<b>SU</b>	Superficie utile	=	500 mq + 50 mq ogni Ha eccedente i primi 10 Ha, fino a un max di 2.000 mq al lordo della SU esistente
<b>Hmax</b>	Altezza massima	=	6,00 metri
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	=	1,00
<b>D1</b>	Distanza confini proprietà	=	10,00 metri
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	=	20,00 metri
<b>D3</b>	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
<b>D4</b>	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Secondo C.d.S. e relativo Regolamento

## 3. Specifiche opportunità di intervento

Per unità minime aziendali con capacità edificatoria esaurita o con SAU inferiore ai 10 Ha è ammesso un ampliamento una tantum del 20% della SU per allevamenti aziendali non suinicoli (A3), fino ad un max di 300 mq di ampliamento e fino a un max complessivo di 1.000 mq.

### Art. 9.6 - Allevamenti aziendali suinicoli (A5)

1. Comprendono gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.

## 2. Parametri

<b>SU</b>	Superficie utile	=	secondo le specifiche opportunità di intervento di cui punto 3
<b>Hmax</b>	Altezza massima	=	esistente
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	=	1,00
<b>D1</b>	Distanza confini proprietà	=	10,00 metri
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	=	20,00 metri

D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	secondo C.d.S. e relativo Regolamento

3. Specifiche opportunità di intervento

È ammessa la realizzazione di allevamenti suinicoli solo e unicamente alle seguenti condizioni:

- per insediare piccoli allevamenti fino a 120 posti per suini da produzione (di oltre 30 kg) o 45 posti per scrofe (dimensione per la quale, a prescindere dalla localizzazione, non è prevista la VIA ai sensi della LR n. 4/2018);
- mediante il recupero di volumi esistenti già ad uso produttivo agricolo (stalle), che non si trovino all'interno delle fasce di tutela di cui agli artt. 15, 16 e 17 e della fascia di rispetto ai pozzi idropotabili (art. 36);
- garantendo il rispetto dei parametri per il benessere animale di cui al D.Lgs. n. 122/2011 di attuazione della Direttiva 2008/120/CE recante le norme minime per la protezione del benessere animale per i suini, incrementati del 30%;
- nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 30 "Vincoli alla realizzazione di locali interrati o fondazioni profonde (pali)", per quanto riguarda le modalità di pulizia degli stalletti e lo stoccaggio dei liquami;
- previa presentazione di una dichiarazione preliminare di disponibilità dei terreni su cui svolgere l'utilizzazione agronomica su suolo agricolo degli effluenti di allevamento;
- venga previsto, al fine di mitigare l'impatto visivo dell'allevamento, l'inserimento di barriere arboree.

Non è ammessa la realizzazione di nuova SU e/o di nuovi volumi finalizzati all'insediamento della funzione di cui al presente articolo.

Andrà comunque rispettata la distanza minima di 200 ml dello stabile dell'allevamento dal perimetro del territorio urbanizzato e da edifici ad uso abitativo non appartenenti al centro aziendale.

CAPO III - INTERVENTI DI RECUPERO E RIUSO DI EDIFICI ESISTENTI

**Art. 10.1 - Recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola**

1. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelli ad essa connessi è disciplinato dal PUG, nel rispetto della disciplina dettata dall'art. 36 della LR n. 24/2017, allo scopo di conseguire prioritariamente il recupero e la valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, nell'osservanza dei seguenti principi:
  - a. per gli edifici con originaria funzione abitativa e per quelli d'interesse storico, culturale e testimoniale sono comunque consentiti interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse nonché per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico, purché ammessi dal Piano;
  - b. per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti unicamente gli interventi di recupero, comprensivi della demolizione e ricostruzione, che risultino compatibili con la conservazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi ammessi dal Piano;
  - c. nelle ipotesi di cui alle lettere a) e b), è ammessa altresì la demolizione dei manufatti edilizi aventi funzione accessoria che siano stati legittimamente realizzati o oggetto di sanatoria, quali i depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali e i magazzini, nonché il recupero delle relative superfici con l'ampliamento dell'edificio principale ovvero con la realizzazione in adiacenza allo stesso di fabbricati autonomi aventi le destinazioni d'uso dei manufatti accessori originari o quelle consentite dal Piano. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di cui alla presente lettera;
  - d. gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) e c) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
  - e. nei restanti casi di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelli ad essa connessi, dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, al fine di incentivare la totale rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, il Piano prevede la stipula di accordi operativi per disciplinare interventi volti al recupero di una quota progressivamente minore della superficie coperta originaria, comunque non superiore al 10% della stessa, ovvero al 20% nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto. Per i fabbricati individuati dal Piano come opere incongrue, ai sensi della LR n. 16/2002 e dell'articolo 3-bis del D.P.R. n. 380/2001, il PUG prevede la stipula di accordi operativi per il recupero di una quota comunque non superiore al 50% della superficie coperta originaria, parametrata ai costi dell'intervento specificati analiticamente nella relazione economico finanziaria di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c). L'accordo dovrà contenere una puntuale descrizione delle caratteristiche dimensionali dei suddetti fabbricati e delle relative aree di pertinenza, al fine di esplicitare quali siano le caratteristiche tipologiche e funzionali degli edifici che alterano in modo permanente l'identità dei luoghi nei quali sono ubicati, con particolare riferimento agli obiettivi di qualificazione paesaggistica delineati nella Strategia. L'accordo deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, all'interno degli ambiti urbani residenziali o contigui ad essi, di cui alle tavole P2.2. Tali interventi non sono computati ai fini del calcolo della quota massima del consumo di suolo ammessa ai sensi dell'articolo 6 della LR n. 24/2017 e sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, comprensivo del contributo straordinario.
2. I caseifici, nel caso in cui l'attività produttiva non sia più in esercizio, potranno essere recuperati secondo le seguenti specificazioni:

- gli edifici appartenenti agli insediamenti avranno destinazione d'uso residenziale nel caso di edifici con originaria funzione produttiva;
  - gli edifici con diversa destinazione d'uso originaria potranno essere utilizzati solo per funzioni di servizio alla residenza – col limite di SA di cui al RE e dei seguenti usi:
    - R - funzione abitativa
    - A4 -ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola
    - N6 -ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica. Tale uso è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri, ed è soggetto ad Accordo:
      - Sm = 5.000 mq;
      - Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi: 50 mq;
      - Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altre: mq 20;
      - ogni 10 mq di superficie coperta deve essere recintata una superficie a verde di almeno mq 1.000.
    - T2 - limitatamente alle strutture di affittacamere senza attività di ristorazione e di Room & Breakfast, così come definite dalla legislazione regionale vigente
    - C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita (per SU complessiva fino a massimo 500 mq).
3. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico architettonico – beni culturali o di valore storico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale, si demanda rispettivamente ai precedenti artt. 8.4 e 8.5.