



COMUNE DI RUSSI  
(Provincia di Ravenna)



DI.A **Norme**

## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Assessore all'Urbanistica  
Alessandro Donati

Il Sindaco  
**Valentina Palli**

Il Segretario Generale  
Paolo Cantagalli

Gruppo di lavoro

Ufficio di Piano

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

**Roberto Farina** (Progettista responsabile)  
Diego Pellattiero (Co-progettista)

Antonio Conticello  
Maria Gabriella D'Orsi  
Enrico Ioppolo

Incarichi specialistici

*Università degli studi di Bologna - DISTAL*

Giovanni Dinelli, Mattia Alpi (territorio rurale, servizi ecosistemici)

*Studio Samuel Sangiorgi – Geologia Applicata*

Samuel Sangiorgi (studi di MZS di 1° e 2° livello e CLE)

*Società cooperativa AR/S ARCHEOSISTEMI*

Barbara Sassi (studio della potenzialità archeologica)

Marina Doni (Responsabile)

Simone De Giglio

Stefania Bambi

Fabrizio Fabbri

Alberto Pompignoli

Stefano Marin (tirocinio formativo  
universitario)

2024

ASSUNZIONE  
Delibera G.C. n°195  
del 29/12/2022

ADOZIONE  
Delibera C.C. n°26  
del 18/04/2024

APPROVAZIONE  
Delibera C.C. n°..  
del ../../....



COMUNE DI RUSSI

Il Sindaco  
Valentina Palli

Assessore all'Urbanistica, agricoltura, ambiente, trasporti e mobilità, protezione civile  
Alessandro Donati

Responsabile ufficio di Piano  
Marina Doni

Ufficio di Piano  
Simone De Giglio  
Stefania Bambi  
Fabrizio Fabbri  
Alberto Pompignoli  
Stefano Marin (tirocinio formativo)

Gruppo di lavoro consulenti esterni



Coordinatore Generale e Progettista Responsabile  
Roberto Farina

Diego Pellattiero  
Antonio Conticello  
Maria Gabriella D'Orsi

*Incarichi specialistici:*

Giovanni Dinelli, Mattia Alpi (territorio rurale, servizi ecosistemici)  
*Università degli studi di Bologna - Dipartimento di SCIENZE E TECNOLOGIE AGRO-ALIMENTARI (DISTAL)*  
Samuel Sangiorgi (studi di microzonazione sismica di 1° e 2° livello e CLE)  
*Studio Samuel Sangiorgi – Geologia Applicata*  
Barbara Sassi (studio della potenzialità archeologica)  
*Società cooperativa AR/S ARCHEOSISTEMI*

## INDICE

ABBREVIAZIONI	1
ELENCO DEGLI USI	2
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1.1 Oggetto del PUG del Comune di Russi	4
Art. 1.2 Elaborati costitutivi del PUG	5
Art. 1.3 Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione comunale	6
Art. 1.4 Monitoraggio del Piano	7
Art. 1.5 Ruolo del PUG - Prescrizioni e direttive per la formazione degli Accordi Operativi	7
Art. 1.6 Entrata in vigore del PUG - Misure di salvaguardia e continuità dell'efficacia degli strumenti urbanistici attuativi vigenti (art. 27 della L.R.24/2017)	8
Art. 1.7 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	8
Art. 1.8 Tipologia delle norme e valore delle individuazioni grafiche relative all'assetto insediativo di progetto	8
Art. 1.9 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche e edilizie	8
Art. 1.10 Costruzioni preesistenti in contrasto con le presenti Norme	9
TITOLO 2 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO	10
RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO	11
Art. 2.1 Riduzione del rischio sismico	11
Art. 2.2 Elaborati di riferimento della microzonazione sismica	12
RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO	14
Art. 2.6 Riduzione del rischio idraulico	14
Art. 2.7 Scenari di pericolosità idraulica	14
TITOLO 3 - TUTELA DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI	15
TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI	16
Art. 3.1 Elementi costitutivi della Tavola dei Vincoli del PUG	16
TUTELA DELLE RISORSE ARCHEOLOGICHE	16
Art. 3.2 Tutela delle potenzialità archeologiche	16
Art. 3.3 Tutela e valorizzazione delle situazioni paesaggistiche rilevanti	17
Art.3.4 Corretto inserimento paesaggistico	18
TITOLO 4 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	19
Art. 4.1 Campo e criteri di applicazione del principio della perequazione urbanistica e criteri per la determinazione delle capacità edificatorie	19
Art. 4.2 Metodologia di assegnazione degli incentivi premiali alle proposte di intervento complesse	19
TITOLO 5 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO	23

Art. 5.1	Perimetrazione del territorio urbanizzato	23
Art. 5.2	Classificazione del sistema insediativo	23
Art. 5.3	Tessuti - Definizione e perimetrazione	24
Art. 5.4	Modalità di attuazione del PUG: interventi diretti	24
Art. 5.5	Modalità di attuazione del PUG: Accordo Operativo / Piano Attuativo di iniziativa pubblica e permesso di costruire convenzionato	24
LA CITTA' STORICA		25
Art. 5.6	Tutela e valorizzazione del sistema insediativo storico	26
Art. 5.7	CS - Centro storico di Russi	27
Art. 5.8	TS – Tessuti di origine storica inclusi nel territorio urbanizzato	28
INTERVENTI DI RECUPERO E RIUSO DI COMPLESSI E EDIFICI DI INTERESSE STORICO- ARCHITETTONICO, E CULTURALE TESTIMONIALE, IN AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO E AI TESSUTI STORICI		30
Art. 5.9	Prescrizioni specifiche per gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio di interesse storico- architettonico, non incluso nel CS e TS	30
Art. 5.10	Prescrizioni specifiche per gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio di interesse culturale - testimoniale, non incluso nel CS e TS	30
Art. 5.11	Interventi di recupero e riuso degli edifici e/o complessi rurali di presunto valore culturale – testimoniale	31
Art. 5.12	Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES	32
Art. 5.12bis	Pertinenze storiche	35
Art. 5.13	Interventi di cambio d'uso (CD) per edifici storici in territorio rurale	35
LA CITTA' CONTEMPORANEA		40
ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI INSEDIATIVI DELLA CITTA' CONTEMPORANEA		41
Art. 5.14	Articolazione dei Tessuti consolidati	41
Art. 5.15	Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti insediati	41
Art. 5.16	Destinazioni d'uso nei Tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale	41
Art. 5.17	Interventi ammessi nei Tessuti insediativi T.1, T.2, T.3, T.4	42
Art. 5.18	Requisiti e livelli minimi di qualità per interventi di RE e NC nei tessuti T.1, T.2, T.3, T.4	42
Art. 5.19	Premialità aggiuntive al conseguimento di specifici livelli prestazionali	42
Art. 5.20	Parametri nei Tessuti T.1, T.2, T.3, T.4	42
TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA-TERZIARIA-COMMERCIALE, DA QUALIFICARE		45
Art. 5.21	Articolazione dei Tessuti per attività economiche	46
Art. 5.22	Destinazioni d'uso, interventi ammessi e requisiti e livelli minimi di qualità nei Tessuti a prevalente destinazione produttiva e terziario-commerciale, da qualificare	46
Art. 5.23	Parametri dei Tessuti T.5 – T.6	47
TESSUTI DA RIQUALIFICARE E RIGENERARE		49

Art. 5.24	Definizioni e perimetrazioni	49
Art. 5.25	Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti TR e TQ	49
Art. 5.26	Attuazione degli interventi nei tessuti TR	49
Art. 5.27	Attuazione degli interventi nei tessuti TQ	49
NUOVI INSEDIAMENTI ESTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO		51
Art. 5.28	Interventi di nuova urbanizzazione	51
Art. 5.29	Comparti di nuovo insediamento previsti dalla pianificazione previgente	51
Art. 5.30	Modalità di definizione e attuazione di interventi di nuovo insediamento	51
TITOLO 6 - IL DISEGNO DELLA CITTA' PUBBLICA		54
Art.6.1	Articolazione delle dotazioni territoriali	56
Art. 6.2	Aree per attrezzature e spazi collettivi – COL	56
Art. 6.3	Quantità di dotazioni territoriali richieste per gli interventi urbanistico ed edilizi di nuova urbanizzazione	57
Art. 6.4	Articolazione dei parcheggi	58
Art.6.5	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali	58
Art. 6.6	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni	61
Art. 6.7	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	61
Art. 6.8	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione	62
Art. 6.9	Spazi e attrezzature private per attività, ricreative e sportive – ATP	63
Art. 6.10	Aree prioritarie entro le quali gli interventi sono finalizzati al potenziamento della città pubblica	63
Art. 6.11	Mobilità sostenibile	64
Art.6.12	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - URB	64
Art. 6.13	Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO	65
CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA		66
Art. 6.14	Edilizia Residenziale Sociale	66
TITOLO 7 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE		68
Art. 7.1	Articolazione del territorio rurale	72
Art. 7.2	Disposizioni specifiche per le aree di valore paesaggistico e ambientale	72
Art. 7.3	Disposizioni specifiche per gli interventi nelle aree della produzione agroalimentare	72
Art. 7.4	Usi ammessi nel territorio rurale	72
Art. 7.5	Interventi ammessi nel territorio rurale	73
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE		73
Art. 7.6	Interventi per la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale	73

Art. 7.7	Fabbricati residenziali agricoli - Interventi di NC, AM, RE e CD (Uso F1 – Abitazione agricola)	73
Art. 7.8	Fabbricati di servizio all'attività agricola: interventi di NC, AM, DR, CD (Usi F2, F7)	74
Art. 7.9.	Attività aziendali o interaziendali di conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli (Uso F4)	75
Art.7.10	Interventi edilizi per i quali è richiesta la presentazione del PRA	75
Art. 7.11	Attività zootecniche (Uso F3 – Attività zootecniche)	75
Art. 7.12	Interventi di riqualificazione del comparto zootecnico	76
Art. 7.13	Attività ricettive in territorio rurale (Uso F5 – Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale)	77
Art. 7.14	Attività economiche non agricole in territorio rurale	77
Art.7.15	Allevamenti di animali da compagnia, pensioni per animali da compagnia e stabilimenti per il ricovero collettivo di equini (Uso F6 – Allevamento, ricovero, cura, addestramento animali)	77
	INTERVENTI DI RECUPERO	78
Art. 7.16	Interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale	78
Art. 7.17	Criteri generali per interventi di recupero	78
Art. 7.18	Interventi di recupero e riuso su edifici non storici, non più funzionali all'esercizio delle attività agricole	78
Art. 7.19	Insediamento sparso e discontinuo	82
Art. 7.20	Edifici localizzati in aree di fasce di rispetto stradale	82
Art. 7.21	Impianti di Distribuzione di carburanti – E4	82
Art.7.22	Interventi di demolizione e ricostruzione	82

## ABBREVIAZIONI

## Parametri urbanistici

ST	Superficie Territoriale
SF	Superficie Fondiaria
UT	Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	Indice di Utilizzazione Fondiaria
S.min	Superficie Minima di intervento
P	Parcheggi pubblici
P1	Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P2	Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria
P3	Parcheggi privati pertinenziali
U	Aree per attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni secondarie)

## Parametri Edilizi

UE	Unità Edilizia
UI	Unità Immobiliare
Su	Superficie utile
Sa	Superficie accessoria
SC	Superficie Complessiva, edificata o edificabile
SQ	Superficie coperta
Q	Rapporto di copertura
SP	Superficie Permeabile
SV	Superficie di vendita
h	Altezza utile netta media
HF	Altezza del fronte di un edificio
H	Altezza di un edificio
NP	Numero di piani convenzionale

## Tipi di intervento

## Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

MO	Manutenzione Ordinaria
MS	Manutenzione Straordinaria
RRC	Risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione Edilizia
	- RE conservativa
	- RE ricostruttiva

## D Demolizione

## Tipi di intervento edilizio di recupero riferiti ad unità edilizie tutelate

RS	Restauro scientifico
RAL	Risanamento delle aree libere

## Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione

NC	Nuova costruzione
AM	Ampliamento

## Tipi di intervento non edilizi

MT	Significativi movimenti di terra
AR	Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio

## Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD	Cambio di destinazione d'uso
----	------------------------------

## Varie

CU	Comitato Urbanistico
C.Q.	Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTAV	Piano territoriale di area vasta
PUG	Piano Urbanistico Generale
AO	Accordo Operativo
PRG	Piano Regolatore Comunale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PRA	Piano di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale
PCONV	Permesso di costruire convenzionato

R.Ed.	Regolamento Edilizio
SUE	Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP	Sportello Unico per le Attività Produttive
EAP	Edifici agricoli principali e relative aree esterne
PEE	Patrimonio Edilizio Esistente
QDC	Quadro conoscitivo diagnostico
RIE	Riduzione di impatto edilizio
	RIE1 (stato di fatto)
	RIE2 (stato di progetto)

## ELENCO DEGLI USI

### CATEGORIE FUNZIONALI

#### CATEGORIA A) RESIDENZIALE

- A1 Abitazioni permanenti e temporanee, relative pertinenze, bed and breakfast, affittacamere
- A2 Abitazioni collettive (collegi, convitti, luoghi di residenza e di attività di comunità religiosa, studentati)

#### CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA

- B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale
- B2 Attività ricettive all'aperto (campeggi, aree sosta camper), come definiti dalla legislazione regionale in materia (LR16/2004)

#### CATEGORIA C) PRODUTTIVO

- C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- C2 Artigianato di servizio agli automezzi. Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi
- C3 Artigianato produttivo manifatturiero compatibile con l'ambiente urbano
- C4 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
- C5 Attività di deposito e trattamento rifiuti
- C6 Attività di logistica
- C7 Attività di rimessaggio e ricovero a lungo termine di veicoli

#### CATEGORIA D) DIREZIONALE

- D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico
- D2 Attività terziarie specializzate ad elevata affluenza di pubblico
- D3 Attività espositive, fieristiche, congressuali
- D4 Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di consumo, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli
- D5 Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande
- D6 Attività culturali: musei, biblioteche, sale per convegni e mostre d'arte.
- D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici.
- D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.
- D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.
- D9 Parcheggi, autorimesse e autosilos a pagamento
- D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico
- D11 Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevata affluenza di pubblico

#### CATEGORIA E) COMMERCIALE

- E1 Esercizi commerciali di vicinato: superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq
- E2.1 Medio-piccole strutture di vendita: superficie di vendita (SV) non superiore a 1500 mq;
- E2.2 Medio-grandi strutture di vendita: superficie di vendita (SV) non superiore a 2500 mq
- E2.3 Grandi strutture di vendita: SV superiore a 2500 mq
- E2.4 Centri commerciali di vicinato
- E2.5 Centri commerciali
- E3 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi
- E4 Impianti di Distribuzione di carburanti

#### CATEGORIA F) RURALE

- F1 Abitazione agricola
- F2 Presidio e coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura, silvicoltura e relativi impianti aziendali e interaziendali

- F3 Attività zootecniche*
- F4 Attività aziendali o interaziendali di conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici*
- F5 Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale*
- F6 Allevamento, ricovero, cura, addestramento animali d'affezione*
- F7 Attività correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende)*

## TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1.1 Oggetto del PUG del Comune di Russi

1. Il Piano Urbanistico Generale - PUG è lo strumento di pianificazione urbanistica predisposto dal Comune di Russi con riguardo al proprio territorio, *per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni.*
2. Attraverso il presente PUG, redatto ai sensi della L.R. 24/2017 Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" in coerenza a tutti gli strumenti sovraordinati di pianificazione territoriale, il Comune, come previsto dall'art. 30 della citata L.R. 24/2017 stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana.
3. Il PUG, sulla base della Strategia per la qualità urbana ed ecologica ambientale, stabilisce criteri, prestazioni, condizioni di sostenibilità, norme per il governo del territorio.
4. Il PUG, sulla base di una approfondita analisi e valutazione dei tessuti urbani esistenti e avvalendosi delle risultanze del Quadro conoscitivo e delle informazioni ambientali e territoriali, *stabilisce gli elementi strutturali riconosciuti di competenza comunale*, tra cui la perimetrazione del *territorio urbanizzato e del centro storico*, *stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza*, disciplina il territorio urbanizzato e il centro storico, stabilisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, definisce la disciplina degli interventi nel territorio rurale, stabilisce i criteri, requisiti e prestazioni attese per i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato.
5. Gli obiettivi generali del PUG del Comune di Russi sono presentati nel Documento illustrativo della Strategia e declinati in 3 Assi

**I. CITTÀ RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE**

**II. CITTÀ INCLUSIVA E SOLIDALE**

**III. QUALITÀ, RIGENERAZIONE, ATTRATTIVITÀ,**

declinati a loro volta in 16 obiettivi.

Questi ultimi prevedono:

- la promozione della qualificazione e rigenerazione urbanistica e ambientale, secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale al fine del contenimento del consumo di suolo;
- il consolidamento e miglioramento qualitativo del sistema delle dotazioni territoriali;
- il miglioramento del sistema dell'accessibilità del territorio;
- il sostegno al rafforzamento del sistema economico-produttivo;
- la tutela e valorizzazione delle risorse del territorio (paesaggio, storia e identità culturale delle comunità, rete delle dotazioni territoriali).

La Strategia persegue la massima riduzione dell'espansione urbana e la creazione di nuove opportunità per il miglioramento dell'assetto sociale ed economico.

Finalità primaria delle politiche e delle azioni promosse dal PUG è il miglioramento delle condizioni di benessere ambientale, attraverso la promozione di requisiti prestazionali relative a: salubrità, sicurezza, comfort, accessibilità, usabilità, multiprestazionalità, flessibilità, riconoscibilità, comunicatività, estetica.

6. La progettazione e realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione del territorio, alle diverse scale, devono conformarsi alle disposizioni di legge e alle prescrizioni del presente Piano, al fine di concorrere ad una migliore qualità della vita e ad una piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non, da parte di tutte le persone ed in particolare di quelle con limitate capacità motorie e sensoriali. A tali fini il PUG e gli strumenti attuativi applicano le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di progettazione accessibile (L.R. 9 gennaio 1989 n.13, D.M. 14 giugno 1989 n.236, L. 5 febbraio 1992 n.104, DPR 24

luglio 1996 n.503 e DPR 6 giugno 2001 n.380).

Le decisioni operative relative al governo del territorio e le attività progettuali alle diverse scale assumono come riferimenti tecnico-culturali l'ICF (International Classification of Functioning, Disability and Health, OMS 2001), la Convenzione Internazionale sui diritti delle persone con disabilità (ratificata dall'Italia con la L.3 marzo 2009 n.18) ed i principi dell'Universal Design.

7. Le determinazioni del PUG sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli.
8. Le previsioni del PUG inerenti beni appartenenti al demanio pubblico ed al patrimonio indisponibile dello Stato sono oggetto, di volta in volta, di accordo con le Amministrazioni dello Stato interessate. Le previsioni del PUG costituiscono base di riferimento per i pareri e le intese di cui all'art. 81, comma 4, del D.P.R. 616/77 e all'art. 53 della L.R. 24/2017 ed altresì per gli accertamenti e verifiche di conformità e la conclusione di "Accordi di Programma", di cui al D.P.R. 383/1994 all'art. 34, del D.Lgs 267/2000" all'art. 25, della L. 210/85, per quanto di interesse e competenza comunale.
9. Le previsioni del PUG che interagiscono con decisioni provinciali e di Comuni limitrofi sono di volta in volta oggetto, ai fini dell'attuazione del Piano, di negoziazione ai sensi delle vigenti disposizioni di leggi nazionali e regionali, con particolare riferimento agli artt. 53, 54 e 59, 60 della L.R. 24/2017 ed all'art. 158 della L.R. 3/1999.

#### Art. 1.2 Elaborati costitutivi del PUG

1. Costituiscono elaborati del PUG, redatti ai sensi della L.R. 24/2017:

##### STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

ST.A	Documento illustrativo <i>Elaborazioni cartografiche</i>
ST.A.1	Schema di assetto strategico del territorio (1 tavola; scala 1:10000)

##### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

DI.A	Norme <i>Elaborazioni cartografiche</i>
DI.A1-4	Disciplina degli interventi diretti (4 Tavole; scala 1:5.000)
DI.A5a	Classificazione degli edifici di valore storico-culturale nel CS
DI.A5b	Classificazione degli edifici di valore storico-culturale, esterni al CS

##### TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI

VT.A	Scheda dei vincoli <i>Elaborazioni cartografiche (scala 1:15000)</i>
VT.B	Tutele ambientali, paesaggistiche e storico-culturali
VT.C	Carta della tutela archeologica
VT.D	Tiranti idrici per le aree di pianura da sottoporre a rischio allagamento
VT.E	Aree a rischio idrogeologico
VT.F	Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
VT.G	Servitù e fasce di rispetto

##### VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

VA.A	Documento di ValSat/VAS (Elaborato in A3) <i>Elaborazioni cartografiche</i>
VA.A1	Sintesi Diagnostica (1 tavola; scala 1:10000) <i>Allegato</i>
VA.A2	Criteri e metodi di valutazione del Beneficio Pubblico

## QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

QC.A	Relazione
AII.1	Laboratorio 2030_DocPP2019
	<i>Elaborazioni cartografiche</i>
QC.A1	Relazioni territoriali
QC.A2	Perimetrazione del TU al 1/1/2018
QC.A3	Stato di attuazione del PRG vigente
QC.A4	Lettura dei tessuti insediativi e Insediamenti sparsi e discontinui
QC.A5	Città pubblica e accessibilità
QC.A6	Mobilità e classificazione delle strade ai sensi del DLgs285/1992
QC.A7	Risorse paesaggistiche e storico-culturali
QC.A8a	Mappa del rischio alluvioni reticolo idrografico principale
QC.A8b	Mappa del rischio alluvioni reticolo secondario di pianura
QC.A8c	Perimetrazione delle aree allagate – emergenza maggio 2023
QC.A9	Scenari di pericolosità idraulica
QC.A10	Schede di censimento degli edifici di valore storico-culturale
QC.A11	Allevamenti zootecnici
QC.A12	Carta Ambientale
QC.A13	Reti tecnologiche

Contributi specialistici

Territorio rurale e Servizi Ecosistemici

Microzonazione sismica e CLE

Relazione potenzialità archeologiche

2. Le modalità di attuazione del PUG sono definite, in relazione alla tipologia di intervento, dall'applicazione contestuale dei seguenti elaborati:

<i>Tipologia di intervento</i>	<i>Elaborati del PUG da consultare</i>
<i>Interventi ordinari</i>	<i>Tavola dei Vincoli</i> <i>Disciplina degli interventi diretti</i>
<i>Interventi oggetto di AO, PUA di iniziativa pubblica, Permesso di costruire convenzionato</i>	<i>Tavola dei Vincoli</i> <i>Disciplina degli interventi diretti</i> <i>Strategia per qualità urbana ed ecologico ambientale</i> <i>Valutazione del Beneficio pubblico</i> <i>Valsat</i>

### Art. 1.3 Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione comunale

#### 1. Regolamento Edilizio

Il Comune di Russi predispone il Regolamento Edilizio – R.Ed. in conformità alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di Regolamento Edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della L.R. n.15/2013, approvato con DGR n.922 del 28/06/2017. Il R.Ed., oltre a quanto disciplinato dalla citata norma regionale, contiene specifiche disposizioni

- per la qualità urbana in linea con la Strategia del PUG.
2. Accordi Operativi, PUA di Iniziativa Pubblica  
Oltre agli interventi diretti (comprensivi dei permessi di costruire convenzionati), disciplinati dalle presenti norme, il PUG si attua mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica e Accordi Operativi secondo quanto stabilito dall'art. 38 della LR 24/2017 e ss. mm. e ii.
- Art. 1.4 Monitoraggio del Piano:
1. Il Comune promuove un'attività permanente di verifica dello stato di attuazione del PUG, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate anche attraverso l'aggiornamento costante del Sistema Informativo Territoriale.
  2. Costituiscono oggetto specifico di attività di monitoraggio, valutazione e aggiornamento:
    - a. *il Quadro Conoscitivo Diagnostico*
    - b. *l'attuazione delle Dotazioni Territoriali*
    - c. *la Valutazione complessiva dell'efficacia dell'attuazione del Piano rispetto agli obiettivi ivi definiti, effettuata attraverso idonei indicatori, stabiliti nel Piano di Monitoraggio quale parte integrante del Documento di Valsat*
    - d. *aggiornamento della perimetrazione del Territorio Urbanizzato in relazione agli eventuali procedimenti stabiliti dalla LR 24/2017 (art. 53 let. b; AO; PUA di iniziativa pubblica, etc).*
  3. A seguito degli esiti del monitoraggio di cui al punto precedente, potranno essere attivate due diverse procedure di aggiornamento del PUG:
    - l'aggiornamento con *atti ricognitivi del responsabile dell'Ufficio di Piano*, al fine di attestare l'evoluzione delle dinamiche del territorio e dell'attuazione del piano; l'aggiornamento riguarda le lettere *a, b, d* del precedente comma 2;
    - l'aggiornamento con *deliberazione del Consiglio comunale*, al fine di attestare l'evoluzione delle politiche settoriali e registrare nella Disciplina i livelli prestazionali raggiunti, anche al fine dell'adeguamento dei punteggi nell'elaborato VA.A2 "Criteri e metodi di valutazione del Beneficio Pubblico".
- Art. 1.5 Ruolo del PUG - Prescrizioni e direttive per la formazione degli Accordi Operativi
1. Il PUG ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa. Il PUG definisce per l'intero territorio comunale:
    - il sistema delle tutele in applicazione degli strumenti di pianificazione sovraordinati,
    - il quadro delle condizioni di sostenibilità degli usi e delle trasformazioni territoriali compatibili,
    - il sistema degli obiettivi assegnati al governo del territorio, insieme ai limiti quantitativi e qualitativi delle trasformazioni ammissibili.
  2. Le Norme del PUG ed in particolare le prescrizioni relative alle tutele e ai requisiti di sicurezza (Titoli 2 e 3 delle presenti Norme) costituiscono condizioni generali il cui rispetto deve essere garantito dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, in quanto prevalgono su ogni altra disposizione. Le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi di carattere generale per la redazione degli AO sono riportati nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, nella Valsat e nel Regolamento Edilizio.
  3. Ai sensi dell'art. 26 comma 1 della L.R. n. 24/2017, l'attribuzione di diritti edificatori compete:
    - a) agli accordi operativi e ai piani attuativi di iniziativa pubblica i quali nel rispetto del sistema dei vincoli e delle tutele presenti sul territorio attuano le previsioni generali del PUG definendo il progetto urbano degli interventi e la disciplina di dettaglio relativa sia agli usi ammissibili, agli indici, ai parametri edilizi e alle modalità di attuazione, sia alla definizione della città pubblica e delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture da realizzare o riqualificare e alla loro localizzazione.
    - b) alla disciplina degli interventi diretti ivi compreso il riconoscimento di incentivi urbanistici per promuoverne l'attuazione in coordinamento con il R.Ed.Gli Accordi Operativi, redatti e stipulati ai sensi dell'art. 38 della LR n.24/2017, hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge 241/ 1990.

Art. 1.6 Entrata in vigore del PUG - Misure di salvaguardia e continuità dell'efficacia degli strumenti urbanistici attuativi vigenti (art. 27 della L.R.24/2017)

1. Fino all'approvazione del PUG il Comune dà attuazione alle previsioni contenute nel PRG, fatte salve le misure di salvaguardia di cui al comma seguente.
2. Dalla data di adozione del PUG e fino alla definitiva approvazione, comunque per una durata non superiore a cinque anni, si applicano le misure di salvaguardia, ossia:
  - è sospesa ogni determinazione in merito a permessi di costruire per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - nel caso di presentazione di SCIA per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, viene notificato al soggetto proponente ordine motivato di non effettuare l'intervento;
  - è sospesa l'approvazione di piani urbanistici attuativi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano adottato.
  - sono fatti salvi i titoli abilitativi, il cui procedimento sia stato avviato prima della data di adozione del PUG, in coerenza con le disposizioni dell'art. 19 comma 3 della LR.15/2013 in tema di proroghe dei titoli.

Art. 1.7 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente Disciplina, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in essa contenute.

Art. 1.8 Tipologia delle norme e valore delle individuazioni grafiche relative all'assetto insediativo di progetto

1. Le presenti norme sono articolate in:
  - STRATEGIE
  - NORME che definiscono prescrizioni, direttive e linee guida.
2. Ai sensi del comma 2, art. 24 L.R. n. 24/2017, la cartografia relativa ai contenuti strategici del PUG (Schema di assetto strategico) ha carattere ideogrammatico.
3. La puntuale definizione del perimetro del territorio urbanizzato, del sistema insediativo (compresa la perimetrazione del Centro storico) è rappresentata nelle tavole della Disciplina degli Interventi diretti (DI.A).
4. Per effetto della trasposizione su planimetria catastale a scala di maggiore dettaglio dell'individuazione delle aree interessate da vincoli o altre disposizioni di tutela identificate nelle Tavole del PUG, gli elaborati cartografici degli AO, dei PUA di iniziativa pubblica e dei PdC convenzionati possono apportare rettifiche e lievi scostamenti dei confini di dette aree rispetto alla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PUG.
5. Anche in base a quanto indicato nei commi precedenti, la definizione delle perimetrazioni delle aree degli interventi oggetto di AO, di PUA di iniziativa pubblica e di PdC convenzionato avviene in tali sedi, in relazione agli specifici obiettivi e caratteristiche della proposta a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi, fatto salvo il pieno rispetto delle disposizioni di tutela.

Art. 1.9 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche e edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che il progetto sia conforme alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PUG;
  - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art.6.12 delle presenti norme. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito con atto d'obbligo nell'accordo operativo, nella convenzione del PUA di iniziativa pubblica o nel PdC convenzionato l'impegno dell'operatore all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, garantito da idonea fidejussione. In

caso di piano attuativo di iniziativa pubblica può essere previsto l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2. Gli edifici e le opere infrastrutturali esistenti si considerano legittimati quando siano stati realizzati in base a regolare provvedimento autorizzativo.
3. Le possibilità normative operanti per i fabbricati e le altre opere esistenti, non sono applicabili per quelli che alla data di adozione del PUG siano ancora in corso di costruzione, oltre a quanto già previsto al comma 2.

**Art. 1.10 Costruzioni preesistenti in contrasto con le presenti Norme**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le disposizioni e le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo diversa prescrizione.  
Gli edifici e le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del capo IV della legge n. 47/1985 e sono considerati come legittimamente esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso.

**TITOLO 2 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO****STRATEGIA****ASSE I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE**

*Ridurre la vulnerabilità del territorio dai rischi naturali e antropici (rischio sismico, idraulico)*

*Riduzione del rischio sismico*

*Sensibilizzare e promuovere gli interventi di miglioramento e di adeguamento sismico del patrimonio edilizio pubblico e privato*

*Individuare e consolidare la rete primaria di spazi ed edifici pubblici necessari alla popolazione per far fronte agli eventi calamitosi nelle fasi di emergenza, in relazione a quanto definito nel Piano Comunale di Protezione Civile*

*Riduzione del rischio idraulico*

*Incrementare la permeabilità urbana e diminuire la superficie impermeabilizzata esistente per ridurre la portata e la velocità del deflusso delle acque meteoriche e promuovere il loro riciclo negli spazi pubblici e privati sulla base delle specifiche elaborazioni di QCD e Valsat articolare le prestazioni ambientali da perseguire nei diversi tessuti, o porzioni di essi, in termini di riduzione degli impatti edilizi, di permeabilità dei suoli, di coperture arboree arbustive, di qualità microclimatica, prevedendo anche i casi di ricorso alle compensazioni e mitigazioni. In relazione ai cambiamenti climatici in atto a livello globale definire linee di efficientamento del sistema delle reti di smaltimento e recupero delle acque piovane negli edifici e nelle aree pubbliche e private.*

*Definire le linee di intervento necessarie minime da attuare sulle reti infrastrutturali negli interventi di densificazione urbana*

*Individuare aree del territorio rurale idonee ad ospitare interventi di laminazione idraulica (bacini, parchi e fossati inondabili) atte a ridurre gli effetti di eventi meteorologici eccezionali*

*Individuare aree del territorio che possano fungere da serbatoi di accumulo di acqua piovana, da riutilizzare per usi irrigui in caso di situazioni di siccità*

*Tutela della risorsa idrica: promozione del risparmio idrico*

*Promuovere l'adozione di sistemi di riuso delle acque meteoriche, al fine di contenere i consumi idrici.*

## NORME

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 sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela, sono riportati all'interno della "TAVOLA DEI VINCOLI", costituita dai seguenti elaborati cartografici

VT.B	Tutele ambientali, paesaggistiche e storico-culturali
VT.C	Carta della tutela archeologica
VT.D	Tiranti idrici per le aree di pianura da sottoporre a rischio allagamento
VT.E	Aree a rischio idrogeologico
VT.F	Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
VT.G	Servitù e fasce di rispetto

e corredata dalla "SCHEDA DEI VINCOLI", nella quale sono riportati per ciascun vincolo o prescrizione, la relativa disciplina di tutela e l'indicazione della fonte primaria da cui derivano.

## RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

### Art. 2.1 Riduzione del rischio sismico

Definizioni e finalità della Microzonazione Sismica (MS) e della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE)

1. La riduzione del rischio sismico è un obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica. Sono elementi di riferimento per la riduzione del rischio sismico gli studi di Microzonazione Sismica (MS) e quelli per la valutazione della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE).
2. La MS è la suddivisione dettagliata del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e ai conseguenti possibili effetti locali del sisma. Essa costituisce un supporto fondamentale per gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e per la loro attuazione, al fine di:
  - indirizzare le scelte insediative verso le aree a minore pericolosità sismica e/o all'utilizzo di tipologie edilizie a minor vulnerabilità rispetto ai possibili effetti locali;
  - assicurare che la progettazione esecutiva delle opere ne realizzi la resistenza e le condizioni di sicurezza.
3. Gli studi di MS sono stati realizzati nelle aree urbanizzate, compresa una fascia in territorio rurale contermini al TU e le infrastrutture di connessione definite nella CLE, in relazione a quanto indicato nel PUG e in conformità con quanto stabilito dagli indirizzi regionali in materia. Tali studi sono stati realizzati considerando tempi di ritorno di 475 anni.
4. Gli studi di MS concorrono alla definizione delle scelte di Piano rappresentando un riferimento necessario per la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale preventiva; forniscono indicazioni sui limiti e condizioni della pianificazione comunale ai fini della riduzione del rischio sismico nell'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie.
5. L'analisi della CLE individua le funzioni necessarie al sistema di gestione dell'emergenza a seguito di un sisma affinché l'insediamento urbano conservi l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche, la loro accessibilità e la loro connessione con il contesto territoriale; in particolare, valuta le condizioni di vulnerabilità delle strutture strategiche di protezione civile e la pericolosità geologica dei siti su cui sorgono.
6. Gli elaborati della CLE individuano perciò quegli elementi del sistema insediativo urbano e territoriale la cui efficienza costituisce la condizione minima per superare l'emergenza, con particolare riguardo alla:
  - operatività delle funzioni strategiche necessarie per l'emergenza;
  - interconnessione fra dette funzioni e la loro accessibilità nel contesto urbano e territoriale.

**Art. 2.2 Elaborati di riferimento della microzonazione sismica**

1. Sono elaborati di Quadro Conoscitivo gli studi di microzonazione sismica, come di seguito identificati:
  - Relazione illustrativa e allegati (sezioni geologiche e archivio delle indagini);
  - Cartografie 1° livello di approfondimento alla scala 1:5.000: ("Carta delle indagini", "Carta geologico-tecnica", "Carta delle frequenze naturali dei terreni" e "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica");

In particolare la "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica" (MOPS) delimita le zone in base al potenziale comportamento in occasione di sollecitazione sismica e individua nel territorio comunale: zone suscettibili di amplificazioni locali e zone di attenzione per instabilità (per possibili fenomeni di liquefazione).
  - Cartografie 2° livello di approfondimento alla scala 1:5.000: "Carta delle velocità delle onde di taglio S" e "Carte di microzonazione sismica – livello 2";

In particolare le "Carte di microzonazione sismica" individuano le microzone a comportamento sismico omogeneo definendo, in base alle condizioni stratigrafiche locali, l'amplificazione sismica attesa. Sono individuate anche le microzone suscettibili di instabilità che necessitano di ulteriori approfondimenti (terzo livello di approfondimento). I valori dei fattori di amplificazione individuati per le microzone (in termini di  $F_{PGA}$ ,  $FH_{0105}$ ,  $FH_{0510}$ ,  $FH_{0515}$ ,  $FA_{0105}$ ,  $FA_{0408}$ ,  $FA_{0711}$ ,  $FA_{0515}$ ,  $H_{SM}$ ) evidenziano comportamenti di risposta sismica differenziati in rapporto allo spessore e alle velocità equivalenti delle onde di taglio ( $V_{s30}$ ) dei depositi individuati nel territorio comunale.

**Art. 2.3 Elaborati di riferimento della Condizione Limite per l'Emergenza**

1. Sono elaborati di Quadro Conoscitivo le analisi della CLE, come di seguito identificati:
  - *Relazione illustrativa;*
  - *Schede ES – AS – US – AE – AC;*
  - *"Carta d'insieme della Condizione Limite per l'Emergenza" (scala 1:5.000);*
  - *"Carta di dettaglio della Condizione Limite per l'Emergenza" (scala 1:2.000);*
  - *"Carta d'insieme di sovrapposizione della microzonazione sismica di livello 2 con l'impianto di gestione dell'emergenza" (scala 1:5.000);*
  - *"Carta di dettaglio della microzonazione sismica di livello 2 con l'impianto di gestione dell'emergenza" (scala 1:2.000).*

**Art. 2.4 Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: microzonazione sismica****1. Indicazioni generali**

Le cartografie di riferimento per l'applicazione delle presenti norme sono la "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica" (MOPS) e le "Carte di microzonazione sismica". Costituisce riferimento anche la tavola "Carta delle frequenze naturali dei terreni".

Al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza tra suolo e strutture, gli strumenti attuativi e/o i titoli abilitativi diretti, devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture.

Nelle "Carte di microzonazione sismica" sono rappresentati i fattori di amplificazione e lo scuotimento del moto sismico attesi per i periodi compresi tra 0,1s e 1,5s; ne consegue che per la pianificazione di interventi che prevedano opere con periodo di vibrazione superiore a 1,5s occorre elaborare specifiche analisi di risposta sismica locale.

Gli studi di microzonazione sismica sono stati realizzati considerando un tempo di ritorno di 475 anni. Per la programmazione di interventi che prevedono il calcolo dell'azione sismica per diversi periodi di ritorno occorre realizzare specifiche valutazioni secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni; lo studio di microzonazione sismica costituisce comunque un utile riferimento per individuare le aree con particolari criticità che necessitano di specifici approfondimenti.

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

2. Disposizioni specifiche

Nelle aree interessate dagli approfondimenti alla scala territoriale comunale, individuate nella "Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica" e nelle "Carte di microzonazione sismica" si applicano le seguenti disposizioni:

*"Aree stabili suscettibili di amplificazione locali"*

Per gli interventi di trasformazione urbanistica da attuare mediante AO, PUA di iniziativa pubblica, PdC convenzionato, è ritenuto sufficiente il 2° livello di approfondimento. In tal senso, si richiedono ulteriori accertamenti geognostici e/o geofisici locali, in grado di confermare l'assenza di ulteriori effetti locali.

Le carte di microzonazione sismica forniscono la quantificazione semplificata dell'amplificazione stratigrafica ( $F_{PGA}$ ,  $F_{H0105}$ ,  $F_{H0510}$ ,  $F_{H0515}$ ,  $F_{A0105}$ ,  $F_{A0408}$ ,  $F_{A0711}$ ,  $F_{A0515}$ ). Per gli interventi urbanistici ricadenti su porzioni di territorio esterne alla microzonazione sismica sono richiesti approfondimenti sismici di 2° livello in coerenza con gli Indirizzi tecnici regionali in materia.

Per gli interventi edilizi diretti, si applicano le Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica e gli studi di MS forniscono elementi conoscitivi a supporto della progettazione.

Per il calcolo dell'azione sismica per la progettazione di manufatti di classe d'uso 3 e 4 sono sempre raccomandate analisi di risposta sismica locale.

*"Zone di attenzione per instabilità" (per liquefazioni)*

Per gli interventi di trasformazione urbanistica da attuare mediante AO, PUA di iniziativa pubblica, PdC convenzionato, è necessario procedere con il 3° livello di approfondimento, in coerenza con gli indirizzi tecnici regionali in materia. Gli approfondimenti vengono richiesti anche nelle porzioni di territorio esterne alla microzonazione sismica di 2° livello in coerenza con gli indirizzi tecnici regionali in materia. In tal senso, si richiedono ulteriori indagini geognostiche e/o geofisiche, analisi numeriche della Risposta Sismica Locale e verifiche quantitative della liquefazione e dei cedimenti post sisma in grado di confermare le effettive condizioni di pericolosità e rischio locali oppure accertare l'assenza di ulteriori effetti locali. Si richiede la stima degli Indici di pericolosità (es. IL e LSN), dei fattori di sicurezza nei confronti della liquefazione, dei cedimenti post sisma e degli eventuali spostamenti attesi.

Per gli interventi edilizi diretti, si applicano le Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica e gli studi di MS forniscono elementi conoscitivi a supporto della progettazione. In assenza di specifiche analisi di risposta sismica locale, gli esiti della microzonazione sismica comunale forniscono comunque indicazioni sull'opportunità o meno di utilizzare l'approccio semplificato previsto dalle NTC vigenti per la definizione dell'azione sismica di progetto. Gli studi di microzonazione sismica forniscono valori direttamente confrontabili con quelli derivanti dalle analisi semplificate definite dalle NTC vigenti per la progettazione, relativamente ai parametri  $PGA$  al sito (confrontabile con  $a_{max}$ ),  $F_{PGA}$  (confrontabile con  $S_s$ ) e alle forme spettrali di risposta derivate da approfondimenti di 3° livello.

Ai fini della progettazione e ai sensi delle NTC vigenti si richiede la stima degli Indici di pericolosità (es. IL e LSN), dei fattori di sicurezza nei confronti della liquefazione, dei cedimenti post sisma e degli eventuali spostamenti attesi. L'esito si riterrà negativo se l'indice potenziale risulterà non superiore a 2 ( $IL \leq 2$ ). In caso di indice potenziale superiore a 5 ( $IL > 5$ ), la costruzione è subordinata a specifiche analisi di rischio, per i manufatti, e all'eventuale progettazione di interventi di mitigazione del rischio di liquefazione.

Per il calcolo dell'azione sismica per la progettazione di manufatti di classe d'uso 3 e 4 sono sempre raccomandate analisi di risposta sismica locale.

Art. 2.5 Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza

1. Disposizioni specifiche

Al fine di garantire e migliorare l'accessibilità ai siti con funzioni strategiche e quindi l'efficienza del sistema di gestione dell'emergenza:

- gli interventi sugli edifici classificati dall'analisi della CLE come "interferenti" devono tendere alla riduzione dell'interferenza e/o devono essere finalizzati alla riduzione della vulnerabilità;
- gli interventi edilizi diretti, nonché gli assetti previsti nelle aree oggetto di Accordo Operativo, Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica e Permesso di costruire convenzionato, devono concorrere alla riduzione delle interferenze e/o alla riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti prospicienti le infrastrutture di accessibilità e di connessione.

#### RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

##### Art. 2.6 Riduzione del rischio idraulico

Nella tavola dei vincoli V.T.D sono individuati e perimetrati:

1. Alveo di piena ordinaria (art.2ter del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico)
2. Aree di potenziale allagamento (art.6 del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico)
  - Tirante idrico fino a 50 cm
  - Tirante idrico fino da 50 cm a 150 cm
  - Tirante idrico oltre 150 cm
3. Distanze rispetto ai corpi arginali (art.10 del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico)

##### Art. 2.7 Scenari di pericolosità idraulica

1. Nella tavola dei vincoli V.T.E sono individuati gli scenari di pericolosità delle aree allagabili riferiti al reticolo idrografico principale e secondario.
3. Per le Fasce fluviali (PAI) e per le Aree Allagabili riferite al RP e al RSP (PGRA) si applicano le disposizioni di cui alle Varianti di coordinamento PAI/PGRA approvate e le ulteriori disposizioni regionali concernenti l'attuazione del PGRA nel settore urbanistico di cui alla DGR 1300/2016.

## TITOLO 3 - TUTELA DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI

### STRATEGIA

#### ASSE I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE

*Salvaguardare e valorizzare le componenti ambientali*

*Tutela attiva del paesaggio nelle tre declinazioni individuate dal PUG*

*Promuovere la conoscenza, la fruizione e l'incremento del capitale naturale, paesaggistico e culturale*

##### **1. Il Paesaggio Fluviale e della rinaturalizzazione**

*Promuovere il processo di formazione dei "parchi fluviali", attraverso il coordinamento del Comune con gli Enti competenti sovraordinati e i soggetti promotori di Contratti di fiume, a partire dal Manifesto "Terre del Lamone"*

*In relazione alla attuale medio-bassa connettività degli ecosistemi forestali e acquatici, promuovere il collegamento tra i corridoi primari Fiume Montone e Fiume Lamone, mettendo a sistema le risorse ecosistemiche presenti (canale consortile Cupa, ex cave rinaturalizzate del Polo estrattivo Ca' Babini, ARE Villa Romana di Russi, vasche di decantazione dell'ex zuccherificio rinaturalizzate)*

*Valorizzare gli argini come un sistema integrato di mobilità dolce, favorendo l'integrazione con la linea ferroviaria*

*Valorizzare la fruizione degli argini pensili come "terrazze panoramiche" del paesaggio antropizzato circostante (rurale e antropizzato) quale occasione per conoscere il territorio guardandolo da un'altra prospettiva*

##### **2. Il Paesaggio Urbano**

*Incrementare la qualità del paesaggio urbano della città storica e consolidata, attraverso interventi di "maquillage" degli spazi pubblici, con il coinvolgimento dei privati in eventi di "flash mob" urbano e di realizzazione di spazi pubblici multifunzionali*

*Costruire infrastrutture verdi urbane e strade alberate multifunzionali, che favoriscano la mobilità slow e di parcheggi e spazi pubblici alberati che offrano una varietà visiva e una complessità data dalla combinazione di elementi vegetali e artificiali*

*Incrementare la quota vegetazionale e permeabile dei suoli urbani attraverso interventi di desigillazione che comprendano usi agricoli, forestali e naturalistici di valore paesaggistico ed ecosistemico*

*Salvaguardare gli orti urbani e le aree agricole periurbane, attraverso specifici accordi tra Pubblica Amministrazione, agricoltori e comunità locali*

##### **3. Il Paesaggio Rurale**

*Valorizzare la maglia strutturale del paesaggio agrario (tracciati e strade interpoderali, canali, scoli agricoli, fossati, confini fondiari) potenziando la rete ecologica con bordure vegetali, macchie, filari alberati e siepi*

*Qualificare il paesaggio rurale attraverso interventi di recupero degli edifici rurali sparsi di interesse storico, architettonico e tipologico quale elementi identitari del territorio (landmark)*

*Definire le linee per la realizzazione del "Parco Agricolo", elemento transizione tra il paesaggio rurale e il paesaggio urbano, in grado di assolvere a molteplici funzioni: ricreativa e didattica, ecologico-ambientale e di messa in sicurezza idraulica*

*Tutela e valorizzazione delle aree antropiche naturalizzate*

*Promuovere la realizzazione di progetti di valorizzazione ambientale e di messa a sistema delle aree naturali derivanti da attività antropiche: ex cave Polo estrattivo Ca' Babini e vasche di decantazione dell'ex zuccherificio Eridania rinaturalizzate*

## NORME

### TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI

#### Art. 3.1 Elementi costitutivi della Tavola dei Vincoli del PUG

1. Nella Tavola dei Vincoli VT.B sono individuati le seguenti aree ed elementi:
  - invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 3.18 PTCP),
  - zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. 3.17 PTCP),
  - canali secondari
  - (Rete natura 2000) Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS) denominati "Bacini di Russi e fiume Lamone" (art. 7.2 PTCP),
  - aree di riequilibrio ecologico (art. 7.4 PTCP),
  - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 3.19 PTCP),
  - aree soggette a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (art. 142 del Dlgs 42/2004),
  - aree forestali (art. 3.10 PTCP),
  - dossi di ambito fluviale recente (art. 3.20 lett.b, PTCP),
  - paleodossi di modesta rilevanza (art. 3.20 lett.c, PTCP),
  - centro storico di Russi (art.5.7 PUG)
  - Insediamenti di origine storica inclusi nel territorio urbanizzato (art.5.8 PUG)
  - edifici di valore storico-architettonico culturale e testimoniale (art.5.9 PUG)
  - viabilità storica (art. 3.24P PTCP)
  - complessi archeologici: ambito della Villa Romana e l'area antistante la chiesa di Santo Stefano in Tegurio a Godo (art. 3.21A PTCP)

### TUTELA DELLE RISORSE ARCHEOLOGICHE

#### Art. 3.2 Tutela delle potenzialità archeologiche

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio comunale, comprensive delle aree di interesse archeologico accertate e tutelate, delle aree a diversa potenzialità archeologica e delle zone ed elementi di interesse archeologico individuate nella tavola "Carta delle potenzialità archeologiche".
2. A tal fine il PUG individua, nella Tavola dei Vincoli VT.C "Carta della tutela archeologica", le Aree di tutela delle potenzialità archeologiche, soggette a differente categoria di verifica archeologica, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi 3 e 4:
  - Area di tutela A, che corrisponde al contesto territoriale dei dossi fluviali ad elevata vocazione insediativa medievale, in cui i depositi archeologici noti o attesi risultano a profondità da superficiale a semisepolta e con grado di conservazione variabile;
  - Area di tutela B, che corrisponde al contesto territoriale delle valli di pianura a inconsistente vocazione insediativa antica e medievale, in cui non sono documentati depositi archeologici.
3. Nell'Area di tutela A, ogni intervento di costruzione/ricostruzione che comporti scavi o modificazioni del sottosuolo oltre 1,00 m di profondità è soggetto a indagini archeologiche preliminari (saggi archeologici, oppure controllo archeologico sotto forma di assistenza in corso d'opera e/o monitoraggio durante l'esecuzione di indagini geognostiche e bonifica bellica) da eseguirsi secondo le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza competente per il settore archeologico.
4. Nell'Area di tutela B, ogni intervento di costruzione/ricostruzione che comporti scavi o modificazioni del sottosuolo oltre 3,00 m di profondità è soggetto a indagini archeologiche o a controllo archeologico sotto forma di assistenza in corso d'opera e/o monitoraggio durante l'esecuzione di indagini geognostiche e bonifica bellica) da eseguirsi secondo le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza competente per il settore archeologico.
5. Le disposizioni di verifica archeologica di cui ai commi 3 e 4 non si applicano per gli interventi di modesta entità, ovvero con area di sedime dell'edificio in progetto o dell'area interessata dall'intervento di scavo e/o modificazione del sottosuolo, inferiore o uguale a 80 mq
6. Le disposizioni di verifica archeologica di cui ai commi 3 e 4 non si applicano, previa consultazione con la Soprintendenza, nei seguenti casi adeguatamente documentati:

- agli interventi ricadenti in aree interessate negli ultimi 50 anni da modificazioni del sottosuolo che abbiano già sostanzialmente intaccato in profondità l'originale giacitura dei depositi archeologici previsti o prevedibili nelle diverse zone;
  - alle modificazioni del sottosuolo la cui profondità interessa esclusivamente terreni di riporto recenti.
7. In recepimento dell'art. 21 del PTPR, nella "Carta delle potenzialità archeologica – VT.C" sono individuate le seguenti categorie di "Zone ed elementi di interesse archeologico":
    - a) *complesso archeologico*: complesso di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;
    - b2) *aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti*: aree di rispetto e integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici, aree a rilevante rischio archeologico;
    - d) *zone di tutela di elementi della centuriazione*: aree estese nella cui attuale struttura permangono segni, sia localizzati sia diffusi, della centuriazione.
  8. Sono altresì individuati gli elementi pertinenti alla viabilità antica e storica extraurbana la cui tutela archeologica è assimilata a quella degli elementi della centuriazione di cui al comma 7, lett. d).
  9. Nelle zone ed elementi di interesse archeologico di cui al comma 7, lett. a) sono ammesse esclusivamente le attività di ricerca, studio, restauro, osservazione inerenti ai beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tale attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati.
  10. Nelle zone ed elementi di interesse archeologico di cui al comma 7, lett. b2) ogni intervento che preveda scavi o modificazioni del sottosuolo è subordinato all'esecuzione di saggi di verifica archeologica, svolti in accordo con la competente Soprintendenza, volti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dell'intervento con gli obiettivi di tutela archeologica, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.
  11. Nelle zone ed elementi di interesse archeologico di cui al comma 7, lett. d) e al comma 8, su una fascia di rispetto pari a 25 m per lato dell'elemento individuato, ogni intervento che preveda scavi o modificazioni del sottosuolo è subordinato al controllo archeologico in corso d'opera svolto in accordo con la Soprintendenza.
  12. La Soprintendenza può richiedere indagini archeologiche preliminari per interventi la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di adozione del PUG, sia motivatamente da ritenere più consistente rispetto a quanto deducibile dalle ricerche finora note.
  13. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il proprietario o chi abbia titolo a intervenire, dovrà inviare, alla Soprintendenza e per conoscenza al Comune, specifica "Richiesta di autorizzazione archeologica", preliminare all'esecuzione dell'intervento che intende realizzare. La Soprintendenza, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della suddetta documentazione, comunicherà al richiedente, e per conoscenza al Comune, il proprio parere.
  14. Tutte le indagini archeologiche dovranno essere eseguite da archeologi professionisti come da art. 9bis del D.lgs. 42/2004.
  15. Sulla base degli esiti documentati nella relazione di verifica della potenzialità archeologica la Soprintendenza comunicherà, al proprietario o all'avente titolo, il nulla osta o eventuali ulteriori disposizioni di tutela e/o approfondimenti archeologici non esauriti dalle indagini archeologiche.
  16. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni relative alle "scoperte fortuite" di cui all'art. 90 del D.lgs. 42/2004 nonché le disposizioni in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici di cui all'art. 25 del D.lgs. 50/2016.

#### Art. 3.3 Tutela e valorizzazione delle situazioni paesaggistiche rilevanti

1. Il PUG tutela e valorizza le aree nelle quali intercorrono peculiari rapporti fra il paesaggio e gli insediamenti umani o caratterizzate da elementi naturali di particolare interesse, quali situazioni paesaggistiche rilevanti.

Gli elementi paesaggistici individuati nella Tav. DI.A1-4 del PUG possono comprendere aree non urbanizzate o attualmente prive di edificazioni, come le zone di discontinuità insediativa e i margini urbani con visuale sul paesaggio. Tali aree possono essere ricomprese, o meno, in porzioni soggette a vincoli e tutele, disciplinate da altri provvedimenti o strumenti e rappresentate nelle tavole dei vincoli.

2. Nei contesti paesaggistici rilevanti ogni edificazione o nuova opera è soggetta:
  - ad approfondita valutazione di impatto paesaggistico al fine di valutarne il corretto inserimento come disposto dall'articolo 3.4 seguente;
  - alle eventuali misure preventive di compensazione e/o mitigazioni previste.

#### Art.3.4 Corretto inserimento paesaggistico

1. Per corretto inserimento paesaggistico si intende la modalità con la quale le trasformazioni previste, progettate e attuate stabiliscono adeguate relazioni percettive con i paesaggi nei quali ricadono, evitando la cancellazione o l'alterazione dei loro segni e dei loro caratteri qualificanti, nonché contribuendo alla loro messa in valore.
2. Il corretto inserimento paesaggistico va verificato nei seguenti casi:
  - per le trasformazioni edilizie, che realizzano o modificano volumi e/o sagoma, nelle situazioni paesaggistiche rilevanti di cui all'art.3.3 precedente;
  - per altre situazioni quali: nuovi edifici rurali di particolari dimensioni e conformazione di cui all'art.7.10, impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ampliamento e sviluppo degli impianti produttivi e dei depositi isolati, sulla base di criteri definiti nel R.Ed.
3. Gli elaborati da predisporre per la valutazione del corretto inserimento paesaggistico di un intervento sono definiti nel R.Ed.

## TITOLO 4 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

### NORME

Art. 4.1 Campo e criteri di applicazione del principio della perequazione urbanistica e criteri per la determinazione delle capacità edificatorie

1. Ai sensi dell'art. 26 della LR n.24/2017, il PUG persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche, dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale.
3. L'applicazione della perequazione urbanistica avviene:
  - negli Accordi Operativi
  - nei Piani attuativi di iniziativa pubblica
  - nei Permessi di Costruire convenzionati.

In tali strumenti i diritti edificatori vengono assegnati garantendo a tutti i proprietari interessati dalle trasformazioni una equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri previsti dallo strumento.

4. Gli interventi complessi sono elaborati dai soggetti proponenti nonché valutati dall'Amministrazione comunale attraverso l'elaborato della Valsat "Criteri e metodi per la valutazione del beneficio pubblico" (di seguito "Valutazione del Beneficio Pubblico") articolato in 3 livelli:
  - Ammissibilità della proposta;
  - Coerenza della proposta;
  - Efficacia della proposta.

A seguito della verifica dell'ammissibilità della proposta e della valutazione della coerenza rispetto alla Strategia del PUG, la valutazione del beneficio pubblico viene effettuata verificando per ogni azione prevista il livello di efficacia definito dal PUG, e ricavandone i relativi punteggi parziali e complessivi.

L'attribuzione della capacità edificatoria avviene in base al punteggio finale risultante dalla Valutazione del Beneficio Pubblico (Allegato A, documento di Valsat). Gli indici relativi alla capacità edificatoria assegnabile sono riportati nelle tabelle A, B, C dell'art. 4.2 seguente.

5. La definizione delle aree a cui sono assegnati i diritti edificatori viene effettuata su base catastale. Ai fini della perequazione urbanistica, il PUG prevede la possibilità di attribuzione di diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del Progetto Urbano, del PUA di iniziativa pubblica o del Progetto soggetto a PdC convenzionato.
6. La convenzione urbanistica definisce tempi, modalità e garanzie per la cessione gratuita al Comune delle aree ove non è prevista la realizzazione dell'insediamento da parte delle proprietà, anche in eccedenza rispetto alla cessione delle ordinarie dotazioni di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 4.2 Metodologia di assegnazione degli incentivi premiali alle proposte di intervento complesse

1. L'elaborato di Valsat "Criteri e metodi per la valutazione del beneficio pubblico" è funzionale all'applicazione del presente articolo.

La qualità della proposta di intervento è valutata sulla base del raggiungimento di quattro livelli / soglie prestazionali: sufficiente/ discreto / buono / ottimo.

Al raggiungimento di una delle quattro soglie stabilite, sono assegnabili delle capacità edificatorie nei limiti di quanto stabilito nelle tabelle a seguire.

## INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE ESTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO

2. Agli interventi complessi di nuova urbanizzazione esterni al territorio urbanizzato, attuabili mediante presentazione e approvazione di proposte di Accordo Operativo e di PUA di Iniziativa Pubblica, è attribuita una capacità edificatoria CE calcolata attraverso l'attribuzione dei punteggi ottenuti in sede di Valutazione del Beneficio Pubblico.

La determinazione dell'Ip viene calcolata mediante interpolazione lineare tra i valori della tabella.

Tabella A

ACCORDI OPERATIVI E PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA ESTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO

TABELLA CAPACITA' EDIFICATORIA (CE) ASSEGNABILE ATTRAVERSO LA VALUTAZIONE DI EFFICACIA

Soglie	Range di valutazione	AO / PAIP	Ip della CE assegnabile mq SU/mq STer
3	Ottimo		Ip = 0,35
2	Buono		Ip = 0,25
1	Sufficiente		Ip = 0,20

- CE= Capacità Edificatoria
- Ip = Indice perequativo (calcolato su STer superficie territoriale) per l'attribuzione della Superficie Utile SU.
- Si precisa che se la proposta risulta insufficiente non è ammissibile e deve essere compensata per essere considerata idonea.

## INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

2. Agli interventi complessi di rigenerazione urbana, entro i tessuti da riqualificare - TQ e da rigenerare - TR, attuabili mediante presentazione di proposte di Accordo Operativo, PUA di Iniziativa Pubblica o Permesso di Costruire convenzionato, è attribuita una capacità edificatoria determinata da un Indice perequativo base (Ipb) da applicare alla Superficie Territoriale (STer), pari a:
- Ip base: mq SU/mq STer: 0,050 per la funzione residenziale/direzionale/commerciale
  - Ip base: mq SU/mq STer: 0,10 per la funzione produttiva

Gli Ip riportati nella tabella B seguente rappresentano la capacità edificatoria aggiuntiva derivante dall'attribuzione dei punteggi ottenuti in seguito alla Valutazione del beneficio Pubblico. La determinazione dell'Ip aggiuntivo viene calcolata mediante interpolazione lineare tra i valori della tabella.

L'Indice Perequativo Finale è ottenuto sommando l'Indice perequativo base e l'Indice perequativo aggiuntivo attribuito dalla valutazione di efficacia.

La capacità edificatoria finale è comprensiva della SU legittimata eventualmente ricavabile dal recupero/riuso di edifici esistenti.

Le superfici degli edifici esistenti sono documentate in sede di presentazione della proposta di intervento soggetto ad AO, PAIP o PdC convenzionato.

Tabella B

ACCORDI OPERATIVI, PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI - INTERNI ALLE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA

TABELLA CAPACITA' EDIFICATORIA (CE) ASSEGNABILE ATTRAVERSO LA VALUTAZIONE DI EFFICACIA

Soglie	Range di valutazione	AO / PAIP	Ip della CE assegnabile mq SU/mq Ster
3	Ottimo	> 150	Ip = 0,25
2	Buono	> 120	Ip = 0,25
1	Sufficiente	> 80	Ip = 0,10

- CE= Capacità Edificatoria
- Ip = Indice perequativo (calcolato su STer superficie territoriale) per l'attribuzione della Superficie Utile SU.
- Si precisa che se la proposta risulta insufficiente non è ammissibile e deve essere compensata per essere considerata idonea.

INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ESTERNI ALLE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA TR E TQ

- Agli interventi che prevedono l'edificazione entro lotti liberi mediante PdC convenzionato e agli interventi di riqualificazione su lotti liberi generati da demolizione di fabbricati esistenti, è attribuita una capacità edificatoria determinata da un Indice perequativo base (Ipb) applicato alla Superficie Territoriale (STer) pari a:
  - Ip base: mq SU/mq STer 0,10 per tutte le funzioni.

Gli Ip riportati nella tabella C seguente rappresentano la capacità edificatoria aggiuntiva derivante dall'attribuzione dei punteggi ottenuti in seguito alla valutazione di efficacia effettuata sulla base delle indicazioni della Valutazione del beneficio pubblico. La determinazione dell'Ip aggiuntivo viene calcolata mediante interpolazione lineare tra i valori della tabella.

L'Indice Perequativo Finale deriva dalla sommatoria dell'Indice perequativo base e dell'Indice perequativo aggiuntivo attribuito dalla valutazione di efficacia.

La capacità edificatoria finale è comprensiva della SU legittimata eventualmente ricavabile dal recupero/riuso di edifici esistenti.

Tabella C

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO SU AREE ESTERNE ALLE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA

TABELLA CAPACITA' EDIFICATORIA (CE) ASSEGNABILE ATTRAVERSO LA VALUTAZIONE DI EFFICACIA

Soglie	Range di valutazione	PdC	Ip della CE assegnabile mq SU/mq Ster
3	Ottimo	> 120	Ip = 0,35
2	Buono	> 100	Ip = 0,25
1	Sufficiente	> 70	Ip = 0,05

- *CE= Capacità Edificatoria*
- *Ip = Indice perequativo (calcolato su STer superficie territoriale) per l'attribuzione della Superficie Utile SU.*
- *Si precisa che se la proposta risulta insufficiente non è ammissibile e deve essere compensata per essere considerata idonea.*

## TITOLO 5 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO

### NORME

#### DISPOSIZIONI GENERALI

##### Art. 5.1 Perimetrazione del territorio urbanizzato

1. Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017 Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende:

*a. le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;*

*b. le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;*

*c. i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;*

*d. i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.*

La relativa perimetrazione è riportata nelle tavole della Disciplina del PUG (DI.A) in scala 1:5.000.

All'interno del territorio urbanizzato il PUG identifica, nelle stesse tavole, la perimetrazione del Centro storico, i Tessuti insediativi e le Dotazioni territoriali.

Nell'elaborato di QCD "Perimetrazione del territorio urbanizzato al 1° gennaio 2018" è riportato il perimetro del territorio urbanizzato individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della LR24/17, necessario alla quantificazione del valore massimo di territorio urbanizzabile, di cui all'art. 6, comma 1 della LR24/2017, mentre nella tavola della Disciplina degli interventi diretti D2 è riportata la perimetrazione del territorio urbanizzato alla data di Approvazione del PUG che tiene conto di quanto intercorso tra la fase di entrata in vigore della LR24 e il momento dell'Approvazione del Piano stesso.

2. Le indicazioni della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale costituiscono riferimenti dell'assetto insediativo e infrastrutturale di progetto del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è effettuata in sede di Accordo Operativo o PUA di iniziativa pubblica. Le perimetrazioni introdotte in merito a prescrizioni di vincolo ambientale, paesaggistico e storico-culturale (Tavola dei Vincoli, Titoli 2 e 3 delle presenti Norme) sono vincolanti per la definizione degli interventi.
3. La perimetrazione dell'area di intervento è effettuata in sede di Accordo Operativo, PUA di iniziativa pubblica, nel rispetto delle disposizioni di tutela, sulla base degli obiettivi specifici e della valutazione delle condizioni di fattibilità della proposta.

##### Art. 5.2 Classificazione del sistema insediativo

1. La Strategia definisce uno stretto rapporto tra la gerarchia funzionale dei centri abitati, il loro scenario di evoluzione, la dotazione minima di servizi pubblici e privati presenti e necessari, le condizioni di sostenibilità ambientale, delle reti infrastrutturali e di mobilità.
2. Il raggiungimento di un adeguato livello di prestazioni del sistema della città pubblica (qualità urbane, dei servizi e dell'ambiente) costituisce strategia strutturante l'assetto di piano del sistema insediativo e criterio fondativo per la classificazione dei centri abitati e la loro gerarchizzazione funzionale nonché condizione indispensabile per l'attuazione delle politiche di evoluzione, consolidamento e qualificazione/rigenerazione dei tessuti.
3. Gerarchia dei centri abitati:

###### 3.1 I centri principali del sistema insediativo:

Russi, San Pancrazio, Godo

sono riconosciuti quali elementi strutturali del sistema insediativo comunale e idonei all'evoluzione insediativa (attraverso interventi di rigenerazione, addensamento, integrazione).

### 3.2 I tessuti insediativi minori:

Borgo Testi Rasponi

- Borgo Violetta
- Prada
- Chiesuola,

sono riconosciuti come tessuti con minore o assente dotazione di servizi e, pertanto, possono essere soggetti ad azioni di riqualificazione e recupero attraverso l'incentivazione del riuso funzionale degli edifici esistenti e attraverso politiche di consolidamento collegate ad interventi di manutenzione, gestione e valorizzazione del territorio rurale.

#### Art. 5.3 Tessuti - Definizione e perimetrazione

1. I Tessuti nel territorio urbanizzato sono perimetrati nella tavola della Disciplina degli interventi diretti (DI.A), come aree territoriali continue, con caratteri di omogeneità: della struttura urbana e dei suoi processi di formazione, di funzioni prevalenti, di riconoscibilità formale rispetto al contesto, di livelli di qualità urbana e ambientale.

Il PUG classifica i Tessuti sulla base della loro storicità (Tessuti storici), della funzione prevalente (Tessuti consolidati prevalentemente residenziali e Tessuti a prevalente funzione produttiva) e individua le situazioni in cui già sono evidenti rilevanti criticità (sociali, infrastrutturali, ambientali, funzionali) tali da richiedere specifici e complessi interventi di rigenerazione (Tessuti da riqualificare e rigenerare). Il PUG definisce per tali Tessuti (di cui ha valutato attraverso il Quadro Conoscitivo Diagnostico le caratteristiche urbanistiche e ambientali e la struttura funzionale) obiettivi e politiche di manutenzione e qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di incremento della sicurezza, dell'accessibilità e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni territoriali e delle opportunità di socializzazione.

2. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse nei Tessuti sono disciplinate dalle presenti norme che specificano obiettivi, modalità di intervento, usi e prestazioni attese.

#### Art. 5.4 Modalità di attuazione del PUG: interventi diretti

1. L'attuazione degli interventi edilizi diretti avviene nel rispetto delle presenti norme, previo rilascio/presentazione di titolo abilitativo, senza obbligo di preventiva approvazione di un AO o PUA di iniziativa pubblica. Il PUG disciplina gli interventi edilizi nel sistema insediativo storico, all'interno del territorio urbanizzato e nel territorio rurale. Il PUG inoltre disciplina gli interventi diretti ammissibili in via transitoria sulle Aree da rigenerare - TR, TQ- (Art. 5.24 e seguenti).
3. Il Regolamento Edilizio (R.Ed.) disciplina le procedure di presentazione e rilascio, di esame e approvazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e dei progetti unitari soggetti a permesso di costruire convenzionato.

#### Art. 5.5 Modalità di attuazione del PUG: Accordo Operativo / Piano Attuativo di iniziativa pubblica e permesso di costruire convenzionato

1. Gli interventi di nuova urbanizzazione, esterni al territorio urbanizzato, sono attuabili previo Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017.
2. Gli interventi di rigenerazione/riqualificazione di parti del territorio urbanizzato, sono attuabili previo:
  - Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, ai sensi dell'art.38, L.R. 24/2017,
  - Permesso di costruire convenzionato nei limiti di quanto prescritto al successivo articoli 5.26 e 5.27.
3. Per gli interventi da attuare previo AO/PUA di iniziativa pubblica e PdC convenzionato, il PUG definisce i requisiti e le prestazioni richieste per effettuare le trasformazioni urbanistiche e stabilisce le modalità di applicazione dei criteri perequativi, di cui al TITOLO IV delle presenti norme.

## LA CITTA' STORICA

### STRATEGIA

#### ASSE I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE

##### **Salvaguardare e valorizzare il patrimonio di interesse storico**

*Creazione una rete di connessione ad alta "qualità della vita", reale e culturale, che migliori l'accessibilità alle aree di interesse storico (il centro storico, il complesso archeologico della Villa Romana, il Palazzo San Giacomo, le Pievi di Godo e di san Pancrazio) e rafforzi l'identità urbana*

##### **Salvaguardare e valorizzare il territorio urbanizzato**

##### **Tutela e valorizzazione della struttura insediativa - Centro Storico**

*Individuare, sulla base della schedatura, i livelli di intervento ammissibili sugli edifici del centro storico e dei requisiti minimi prestazionali che garantiscano una maggiore compatibilità tra intervento proposto e caratteristiche architettoniche da preservare*

*Promuovere mix funzionali, nel recupero e nel riuso degli edifici, caratterizzati dalla compresenza di attività prevedendo anche semplificazioni procedurali e normative*

*Prevedere interventi di riconfigurazione degli spazi pubblici applicando i principi della sostenibilità ambientale e del benessere microclimatico per incentivare la vitalità urbana (es. ripensare al ruolo di alcuni luoghi di centralità nel territorio di Russi come "luoghi di vita della comunità" nell'ottica di restituire al cittadino spazi pubblici riqualificati; per es. Piazza Farini - Agorà Farini)*

*Incentivare la riqualificare il patrimonio edilizio abitativo e gli spazi aperti per garantire un'adeguata accessibilità alle fasce più deboli della popolazione (bambini, anziani e disabili)*

## NORME

### Art. 5.6 Tutela e valorizzazione del sistema insediativo storico

1. Il PUG assume il sistema insediativo storico quale matrice fondamentale per lo sviluppo e la valorizzazione del territorio.
2. Ai sensi dell'art. 32, comma 6 della L.R. 24/2017, il PUG disciplina il Sistema insediativo storico, costituito da:
  - CS – Centro storico di Russi*
  - TS – Tessuti di origine storica, inclusi nel territorio urbanizzato*
  - ES – Edifici e complessi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale*
  - VS – Viabilità storica e manufatti storici minori.*
3. Nel rispetto dei valori architettonici e storico testimoniali, il PUG incentiva il recupero e la riqualificazione del patrimonio storico quale risposta alla domanda abitativa ed alla valorizzazione del territorio verso usi turistico-ricettivi. Le presenti norme disciplinano altresì gli usi e gli interventi ammissibili, prevedendo là dove consentito, eventuali limitati ampliamenti funzionali sia alla qualificazione edilizia sia allo sviluppo di attività d'impresa utili al recupero e riqualificazione del patrimonio storico.
4. Attraverso le schede di Quadro Conoscitivo e dell'elaborato DI.A5 "Classificazione degli insediamenti di valore storico-culturale", sono individuate gli edifici di valore storico, culturale e testimoniale.
5. Gli immobili e le aree di pertinenza ES rientrano nella disciplina urbanistica generale dei tessuti se interni al TU o nelle parti del territorio rurale entro cui sono collocati ma le disposizioni specifiche prevalgono su quelle generali, laddove in contrasto.
6. Negli edifici ES le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle ammesse dal tessuto urbano in cui l'edificio ricade. L'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili gli usi che comportano un'alterazione sostanziale della tipologia stessa.
7. Ai fini di incentivare il recupero abitativo degli edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, possono essere autorizzati interventi di recupero che, nel rispetto delle modalità definite dal presente Titolo, prevedano la realizzazione di più unità abitative, nel rispetto di limiti e criteri definiti nel R.Ed.
8. Nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs 42/04 e s.m.i., la soluzione progettuale allegata all'autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, di cui all'art. 21 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., viene ritenuta vincolante e integrativa rispetto alle disposizioni di tutela stabilite dai successivi artt. 5.9 – 5.13.
9. Gli interventi di MS, RE, RS, RRC e NC su immobili situati nel CS e nei TS sono soggetti a parere obbligatorio e non vincolante della C.Q.A.P.
10. Assi commerciali da valorizzare  
Il PUG individua gli assi a marcata vocazione commerciale di Russi (corso Farini, via Garibaldi), per i quali promuove il rafforzamento e la valorizzazione degli usi terziari e commerciali.  
Nei tratti di Corso Farini e Via Garibaldi inclusi nel CS e nei TS:
  - non sono ammessi i cambi d'uso dei piani terra dalle categorie commerciali e direzionali verso quelle residenziali;
  - non è ammessa in alcun caso la categoria D9;
  - sono possibili deroghe alla richiesta di dotazioni pubbliche e pertinenziali private per le attività commerciali e direzionali attraverso PdC convenzionato;
  - sono altresì ammessi usi temporanei ai sensi dell'art. 16 della LR n.24/2017.
11. Il R.Ed. specifica con maggior dettaglio le modalità di intervento per gli edifici tutelati di cui all'art.5.9, le norme morfologiche, gli indirizzi di intervento nell'ambito degli insediamenti storici, nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato e precisa i contenuti e gli elaborati dell'analisi critica e della documentazione necessaria per la valutazione dell'intervento.

## Art. 5.7 CS - Centro storico di Russi

1. Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio operata dal PTPR e specificata ed integrata dal PTCP, il PUG perimetra il centro storico (CS) di Russi.  
Costituiscono il centro storico i tessuti urbani di antica formazione che hanno conservato la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, trama viaria, spazi liberi e altri manufatti storici.
2. Il PUG individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo del Centro Storico, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado ambientale ed edilizio. Il PUG stabilisce la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo al mantenimento e recupero della residenzialità, alla presenza di attività commerciali, artigianali e turistiche nel rispetto della tutela degli edifici di valore storico-architettonico o culturale e testimoniale.
3. All'interno del CS il PUG individua gli edifici di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale ES, a cui si applicano le disposizioni di tutela definite all'art.5.12.
4. Ai sensi dell'art. 32, comma 6 della L.R. 24/2017, all'interno entro i tessuti del centro storico:
  - è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;
  - sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
  - non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
5. Sulla base delle potenzialità di qualificazione e sviluppo e dei fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio ed esclusivamente per motivi di interesse pubblico il PUA di iniziativa pubblica o l'Accordo Operativo possono definire programmi di intervento, anche in deroga ai principi di cui al precedente comma 4, con il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private.  
In particolare, il PUA di iniziativa pubblica o l'AO deve introdurre per gli interventi più significativi procedure perequative ai sensi del Titolo 4, atte ad innescare processi di valorizzazione dell'intero Centro Storico.  
Per gli interventi privati è consentita la predisposizione di un masterplan di progetto che integri gli interventi edilizi previsti con gli elementi di valorizzazione degli spazi pubblici.
6. Ai fini di cui al comma 5 il Comune in sede di AO può stipulare convenzioni aventi ad oggetto interventi finalizzati al perseguimento degli obiettivi e delle disposizioni del presente articolo.
7. Gli edifici del Centro Storico afferenti alle unità edilizie fortemente trasformate o moderne ritenute comunque compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, non sono oggetto di specifica tutela (E.3). Al fine di un complessivo miglioramento del Centro Storico, il PUG incentiva, per tali edifici, interventi atti a garantire il loro corretto inserimento nel contesto di appartenenza.  
Tali interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:
  - conservare l'unitarietà di tutti i prospetti,
  - conservare gli elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale,
  - eliminare o adeguare gli elementi incongrui, nel rispetto di quanto disposto dal R.Ed., relativamente a materiali, elementi costruttivi e finiture.
8. Al fine di tutelare la presenza di attività commerciali, artigianali e turistiche è prescritto il mantenimento al piano terra di usi commerciali, terziari e artigianali compatibili con la residenza:
  - lungo le strade e piazze principali (secondo quanto riportato nelle schede del centro storico del QC);
  - lungo gli Assi Strutturali nelle porzioni interne al sistema insediativo storico urbano.
9. I locali posti al piano seminterrato o interrato, qualora rispettino i requisiti igienici e di sicurezza, possono anche essere utilizzati come estensione di attività commerciali, artigianali, studi professionali e pubblici esercizi insediati ai piani soprastanti.
10. Tipi d'uso ammessi:

*CATEGORIA A) RESIDENZIALE**A1 Abitazioni permanenti e temporanee, relative pertinenze, bed and breakfast, affittacamere**A2 Abitazioni collettive (collegi, convitti, luoghi di residenza e di attività di comunità religiosa, studentati)**CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA**B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale**CATEGORIA D) DIREZIONALE**D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico**D4 Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di consumo, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**D5 Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande**D6 Attività culturali: musei, biblioteche, sale per convegni e mostre d'arte**D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici**D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso**D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali**D9 Parcheggi, autorimesse e autosilos a pagamento**D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico**CATEGORIA E) COMMERCIALE**E1 Esercizi commerciali di vicinato: superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq*

11. Interventi ammessi (se non diversamente indicato dalla categoria di tutela delle unità edilizie di cui all'art.5.12): MO, MS, RS, RRC, RE conservativa:
  - a. altezza massima uguale a quella preesistente;
  - b. recupero e risanamento delle aree libere (RAL);
  - c. dimensione minima u.i. abitativa: 45 mq di SU, salvo la possibilità di applicare l'art. 23-bis della LR 15/2013 nel rispetto dei limiti e condizioni prescritte dal medesimo articolo di legge;
  - d. ulteriori caratteristiche sono stabilite dal R.Ed.;
12. Per gli interventi pubblici o privati che comportino modifiche agli spazi aperti e agli elementi vegetazionali, deve essere redatta un'indagine conoscitiva di dettaglio finalizzata alla definizione dello stato di conservazione immateriale e materiale dell'ambito di intervento. In particolare, deve essere effettuato un rilievo critico degli elementi costituenti, finalizzato alla definizione dello stato di conservazione del bene, rispetto alla condizione originaria e alla crescita organica dello stesso, comprensivo dell'analisi degli spazi aperti pubblici e privati e degli elementi vegetazionali.
13. Il R.Ed. specifica le analisi necessarie e precisa i requisiti e i criteri da applicare per la valutazione dell'intervento.

**Art.5.8 TS – Tessuti di origine storica inclusi nel territorio urbanizzato**

1. Il PUG individua porzioni di tessuto consolidato di particolare interesse storico (indicati con la sigla TS) che presentano caratteri morfologici e tipologici da tutelare.
2. All'interno dei TS, il PUG promuove politiche di salvaguardia, riqualificazione e rivitalizzazione, nel rispetto della tutela dei valori tipologici e morfologici riconosciuti.
3. Il PUG, in coerenza con i fattori di criticità funzionale e ambientale e i livelli prestazionali delle dotazioni esistenti, disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse, consentendo anche contenuti incrementi edilizi nel rispetto dei valori storico-architettonici e testimoniali degli edifici e senza compromettere le relazioni visuali con il paesaggio circostante. Tali incrementi sono finalizzati ad innescare processi di recupero e riqualificazione di parti del tessuto esistente, in particolare per insediare forme abitative di ERS e attività economiche.
4. Interventi ammessi per gli edifici non riconosciuti di interesse storico – culturale: D, MO, MS, RS, RRC, RE, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a. altezza massima uguale a quella preesistente in caso di RE;
   
ovvero mantenimento dell'altezza prevalente e comunque non superiore ad h=6,5 m (altezza massima della linea di gronda)

- b. recupero e risanamento delle aree libere (RAL);
  - c. dimensione minima U.I. abitativa: dimensioni e caratteristiche stabilite dal R.Ed.
- 4bis. Al fine di ricostituire/formare la cortina edilizia sulla via Guglielmo Marconi, sul lato nord del Tessuto storico, per le sole aree perimetrate nelle tavole della Disciplina ("DI.A4 Disciplina degli interventi diretti" e "DI.A5 Classificazione degli edifici di valore storico-culturale"), sono ammessi anche interventi di NC, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
- mantenimento dell'allineamento stradale prevalente,
  - altezza massima della linea di gronda – h= 6,5 m, che potrà essere motivatamente ridotta per non più del 10%,
  - su strade e spazi pubblici non sono ammessi elementi o volumi aggettanti quali: balconi, logge, pensiline.
5. Tipi d'uso ammessi:
- CATEGORIA A) RESIDENZIALE*
- A1 Abitazioni permanenti e temporanee, relative pertinenze, bed and breakfast, affittacamere*
- A2 Abitazioni collettive (collegi, convitti, luoghi di residenza e di attività di comunità religiosa, studentati)*
- CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA*
- B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale*
- CATEGORIA D) DIREZIONALE*
- D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico*
- D4 Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di consumo, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*
- D5 Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande*
- D6 Attività culturali: musei, biblioteche, sale per convegni e mostre d'arte*
- D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici*
- D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso*
- D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali*
- D9 Parcheggi, autorimesse e autosilos a pagamento*
- D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico*
- CATEGORIA E) COMMERCIALE*
- E1 Esercizi commerciali di vicinato: superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq*
6. Prescrizioni particolari:
- è fatto obbligo di mantenere gli allineamenti preesistenti od originari lungo le strade storiche o le viabilità di attraversamento principale;
  - deve essere mantenuto l'impianto morfo-tipologico originale;
  - per gli edifici non storici inclusi nel tessuto TS, è ammessa, tramite intervento diretto, la demolizione e ricostruzione e/o la RE (anche con possibilità di spostamento del sedime). Tali interventi devono essere finalizzati al mantenimento, recupero e miglioramento della riconoscibilità dell'impianto storico.
  - al fine di innescare processi di recupero e riqualificazione di edifici o di parti dei tessuti storici sono ammessi incrementi una tantum, previo PdC convenzionato, fino ad un massimo del 15% della SC esistente, per gli usi:
    - *B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale,*
    - *D5 Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande,*
    - *E1 Esercizi commerciali di vicinato: superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq.*
7. Qualsiasi intervento anche parziale su un edificio, storico e non, incluso nel TS, deve comprendere una documentazione sullo stato di fatto e di progetto estesa all'intera area, per consentire una verifica accurata degli esiti in termini di recupero edilizio e paesaggistico integrati.

8. Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di interesse morfo-tipologico e testimoniale possono essere previsti PUA di iniziativa pubblica e AO per interventi di valorizzazione e conservazione dei TS che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private anche in deroga ai parametri dimensionali e usi richiamati ai commi precedenti. Il progetto unitario, esteso a tutta l'area di pertinenza dell'intervento, dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche d'impianto e dimostrare il corretto inserimento paesaggistico nel contesto.
9. Il comune può prevedere in sede di AO la stipula di accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto gli obiettivi e i contenuti sopra richiamati.

INTERVENTI DI RECUPERO E RIUSO DI COMPLESSI E EDIFICI DI INTERESSE STORICO- ARCHITETTONICO, E CULTURALE TESTIMONIALE, IN AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO E AI TESSUTI STORICI

Art. 5.9 Prescrizioni specifiche per gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio di interesse storico- architettonico, non incluso nel CS e TS

1. Sono individuati nella tavola DI.A5b, con apposito perimetro, gli edifici e complessi di interesse storico-artistico-architettonico, diffusi nel territorio urbanizzato e rurale.
2. Le modalità di intervento sono stabilite dal successivo articolo 5.12 "*Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES*" e art. 5.13 "*Interventi di cambio d'uso per edifici storici in territorio rurale*".
3. Per garantire la qualità degli interventi di recupero, qualsiasi intervento anche parziale su un edificio di cui al comma 1, deve comprendere uno studio unitario, corredato dalle analisi storico-critiche e da analisi della consistenza degli edifici, degli spazi aperti, dei giardini e del patrimonio arboreo, una documentazione sullo stato di fatto e di progetto esteso all'intera area, per consentire una verifica accurata degli esiti in termini di recupero edilizio e paesaggistico integrati.
4. Per gli interventi che comportino modifiche agli spazi aperti e agli elementi vegetazionali, deve essere redatta un'indagine conoscitiva di dettaglio finalizzata alla definizione dello stato di conservazione immateriale e materiale dell'ambito di intervento. In particolare, deve essere effettuato un rilievo critico degli elementi costituenti, finalizzato alla definizione dello stato di conservazione del bene, rispetto alla condizione originaria e alla crescita organica dello stesso, comprensivo dell'analisi degli elementi vegetazionali
5. Altri interventi atti a recuperare gli edifici secondari di origine non storica situati all'interno delle aree della corte storico (come riportato nella tavola DI.5b e nella schedatura allegata), sono consentiti interventi di RE anche ricostruttiva e eventuale traslazione di volumi, tramite Permesso di Costruire Convenzionato, sulla base della documentazione di cui ai precedenti commi 3 e 4.
6. Ulteriori specifiche potranno essere definite dal Regolamento edilizio.

Art. 5.10 Prescrizioni specifiche per gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio di interesse culturale - testimoniale, non incluso nel CS e TS

1. Nella tavola DI.A5b sono identificati gli immobili e complessi di valore culturale - testimoniale, esterni al Centro Storico (CS) e ai Tessuti Storici (TS) e interni al TU, quali edifici realizzati prima del 1950 e caratterizzati da:
  - caratteri architettonici e tipologici tradizionali;
  - elementi costruttivi e materici di pregio e/o tradizionali;
  - eventuali elementi decorativi presenti all'interno o all'esterno degli stessi.
2. Su tali edifici sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).
3. Ulteriori interventi rispetto a quanto stabilito al precedente comma 2, sono soggetti a "valutazione preventiva", di cui al comma 4, finalizzata alla verifica delle caratteristiche tipologiche e documentarie e alla determinazione dell'ammissibilità dell'intervento.
4. La documentazione a corredo della valutazione preventiva dovrà obbligatoriamente essere accompagnata da:

- esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione della data di edificazione, delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere: planimetrie, prospetti, sezioni, finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.);
  - ampio repertorio di ogni elemento tipologicamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno;
  - documentazione fotografica a colori, comprendente immagini del contesto di inserimento dell'unità edilizia;
  - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche;
  - documentazione catastale e/o fotografica storica.
5. L'Ufficio di Piano, acquisito il parere della COAP, rilascerà la valutazione preventiva degli interventi di cui ai commi 3 e 4 dopo aver verificato la coerenza agli obiettivi strategici del PUG, indicando eventuali condizioni e prescrizioni necessarie.
  6. Il recupero degli edifici e/o complessi di valore culturale - testimoniale dovrà migliorare il rapporto con il contesto urbano.
  7. Il numero massimo di unità immobiliari ricavabili ad uso residenziale da ogni edificio esistente va relazionato alla tipologia del complesso e nel rispetto dei seguenti parametri:
    - SU dell'unità immobiliare minima  $\geq 75$  mq
    - realizzazione di adeguati spazi accessori (autorimesse, ricovero attrezzi ed arredi da giardino)
  8. Tramite presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato potranno essere concesse eventuali deroghe ai succitati parametri.
  9. Ulteriori specifiche rispetto alla documentazione di cui al comma 4, potranno essere definite dal Regolamento edilizio.

Art. 5.11 Interventi di recupero e riuso degli edifici e/o complessi rurali di presunto valore culturale – testimoniale

1. Nella tavola DI.A5b sono individuati con apposita simbologia gli edifici e/o complessi ricadenti nel territorio rurale, edificati prima del 1950 e non più destinati ai fini agricoli.
2. Sugli edifici di cui al comma 1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).
3. Gli Interventi di D, RE, RRC, RS, CD e AM sugli edifici di cui al comma 1 sono soggetti a valutazione preventiva finalizzata alla verifica delle caratteristiche tipologiche e documentarie e alla determinazione dell'ammissibilità dell'intervento.
4. La valutazione preventiva dovrà obbligatoriamente essere accompagnata da:
  - esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione della data di edificazione, delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere: planimetrie, prospetti, sezioni, finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.);
  - ampio repertorio di ogni elemento tipologicamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno;
  - documentazione fotografica a colori, comprendente immagini del contesto di inserimento dell'unità edilizia;
  - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche;
  - documentazione catastale e/o fotografica storica.
5. Lo Sportello Unico Edilizia e prevenzione del rischio sismico, acquisito il parere della COAP, rilascerà la valutazione preventiva degli interventi di cui ai commi 3 e 4 dopo aver verificato la coerenza agli obiettivi strategici del PUG, indicando eventuali condizioni e prescrizioni necessarie all'ottenimento dei titoli.
6. Il riconoscimento del valore storico-culturale, conseguente alla valutazione preventiva, determina la possibilità di:

- recupero a fini residenziali non connessi con l'attività agricola nonché per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico;
  - incrementare la Su fino al 20% della Su esistente, qualora finalizzati al riuso per attività economiche (pubblici esercizi, attività ricettive), per l'incremento della dotazione di spazi da destinare ad usi accessori alle funzioni principali.
7. Gli interventi di recupero di cui ai commi precedenti sono subordinati alla verifica 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.
  8. Il recupero degli edifici e/o complessi rurali di valore tipologico-documentario deve avvenire conservando l'unitarietà e le caratteristiche dello spazio aperto della corte.
  9. Il numero massimo di unità immobiliari ricavabili ad uso residenziale da ogni edificio esistente va relazionato alla tipologia del complesso e nel rispetto dei seguenti parametri:
    - n° max 4 unità abitative
    - SU dell'unità immobiliare minima  $\geq 75$  mq
    - realizzazione di adeguati spazi accessori (autorimesse, ricovero attrezzi ed arredi da giardino)
  10. Tramite presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato potranno essere concesse eventuali deroghe ai succitati parametri.

#### Art. 5.12 Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES

1. Il PUG individua gli edifici ed i complessi edilizi di interesse storico-architettonico ES.1 e culturale e testimoniale ES.2, per i quali limita gli interventi ammissibili alle categorie di intervento conservative definite dall'Allegato alla L.R. 15/2013 e detta specifiche disposizioni di tutela tenendo conto del pregio riconosciuto all'edificio, della sua integrità e stato di conservazione riportati nelle schede, secondo le seguenti classi:
2. ES.1.1: unità edilizie di valore monumentale che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici ancora sostanzialmente riconoscibili.  
*Interventi ammessi:* oltre alla MO e MS, è ammesso l'intervento edilizio di RS.
3. ES.1.2: Unità edilizie di interesse storico architettonico, integre o in parte compromesse, in cui sono comunque ancora riconoscibili complessivamente o prevalentemente i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari.  
Gli interventi su queste unità edilizie sono finalizzati a conservare l'integrità architettonica e tipologica degli edifici e di valorizzarne il ruolo di emergenza nel tessuto urbano.  
*Interventi ammessi:* oltre alla MO e MS, è ammesso l'intervento edilizio di RRC, nel rispetto delle seguenti condizioni:  
*All'esterno:*
  - valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante il restauro dei fronti con mantenimento delle aperture esistenti; sono ammesse nuove aperture sui fronti secondari dell'edificio che non affacciano su spazio pubblico;
  - eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e degli ampliamenti organici del medesimo.
  - restauro degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti;
  - conservazione e/o ripristino degli elementi di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);
  - non è ammesso l'inserimento di nuove rampe scale esterne.*All'interno:*
  - restauro e ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza. al fine di renderne evidente la riconoscibilità;
  - mantenimento degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti;

- consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scale principali originarie, tetto;
- inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai punti precedenti;
- eventuali incrementi del numero delle unità immobiliari (nel rispetto della volumetria complessiva) possono essere ammessi solo mantenendo la riconoscibilità del sistema distributivo interno e nel rispetto dei punti precedenti.

All'interno delle unità ES.1.2, qualora siano presenti elementi incongrui, superfetazioni o porzioni compromesse da precedenti interventi:

- è ammesso l'intervento edilizio di RRC per le parti e gli elementi integri o di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria e di RE per le restanti parti. Gli interventi devono avvenire comunque nel rispetto delle ulteriori seguenti condizioni:
- è necessario conservare e recuperare le parti ancora integre e gli elementi di pregio architettonico e gli elementi ornamentali presenti;
- è necessario ripristinare, a seconda del contesto, l'omogeneità e continuità del tessuto edilizio storico o la compiutezza del complesso storico-architettonico di cui l'edificio faceva parte, ovvero l'assetto paesaggistico, attraverso una riedificazione compatibile con i caratteri tipologici e morfologici originari.

4. ES.2.1: le unità edilizie di interesse culturale e testimoniale integre, ovvero che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari.

*Interventi ammessi:* oltre alla MO e MS, è ammesso l'intervento edilizio di RRC, nel rispetto delle seguenti condizioni:

*All'esterno:*

- valorizzazione dei fronti attraverso la conservazione dei fronti prospicienti gli spazi pubblici o comunque esposti, con il ripristino delle aperture originarie;
- mantenimento degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti;
- conservazione e/o ripristino degli elementi di finitura congruenti con la tipologia originaria. (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

*All'interno:*

- conservazione o ripristino degli elementi tipologici originari e di ambienti interni di documentata importanza;
- adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con mantenimento delle quote delle finestre;
- mantenimento degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti;
- consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, anche esteso a larghe parti dell'edificio;
- inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali;
- ampliamenti e incrementi delle unità immobiliari: è consentito il recupero delle superfici legittime delle superfetazioni incongrue nel rispetto e nell'armonizzazione dell'impianto tipologico originario;
- eventuali incrementi del numero delle unità immobiliari (a parità di volumetria complessiva) possono essere ammessi solo lasciando riconoscibile il sistema distributivo interno.

5. ES.2.2: Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale, in tutto o in parte compromesse rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari che possono tuttavia essere considerate come parte integrante del patrimonio edilizio storico.

*Interventi ammessi:* oltre alla MO e MS, è ammesso l'intervento edilizio di RE conservativa, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

*All'esterno:*

- per gli edifici ricadenti nel Centro Storico e limitatamente alle facciate principali prospicienti gli spazi pubblici o comunque nei fronti esposti (secondo quanto riportato nelle schede dei centri storici del QC), è prevista l'eliminazione delle superfetazioni incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- valorizzazione dei fronti prospicienti gli spazi pubblici o comunque esposti, con il ripristino delle aperture originarie e/o armonizzazione delle bucature secondo i caratteri tipologici dell'edificio e del contesto edilizio circostante;
- conservazione e restauro degli eventuali elementi decorativi originari di pregio ancora presenti;
- ripristino e/o armonizzazione degli elementi di finitura congruenti con la tipologia originaria e l'eventuale contesto edilizio (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);
- per gli edifici ricadenti fuori dal Centro Storico, va ricercata l'armonizzazione della configurazione dei corpi edilizi avendo a riferimento il contesto e nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche per gli edifici ricadenti nel territorio rurale;

*All'interno:*

- conservazione o ripristino degli eventuali elementi tipologici originari e di ambienti interni di documentata importanza;
- mantenimento degli eventuali elementi decorativi originari di pregio ancora presenti;
- sono consentiti gli incrementi del numero delle unità immobiliari;
- è consentito il recupero delle superfici legittime delle superfetazioni incongrue nel rispetto e nell'armonizzazione dell'impianto tipologico originario.

6. ES.2.3: Unità edilizie di interesse storico architettonico e culturale e testimoniale in stato di rudere o in gran parte demolite.

Interventi ammessi: oltre alla MO, MS e RRC, è ammesso l'intervento edilizio di RE ricostruttiva nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- conservazione o ripristino delle parti ancora integre e gli eventuali elementi di pregio;
- ripristino, a seconda del contesto, dell'omogeneità e continuità del tessuto edilizio storico, della leggibilità del complesso storico-architettonico di cui l'edificio faceva parte, ovvero l'assetto paesaggistico, attraverso una riedificazione coerente con i caratteri tipologici e morfologici originari;
- per le unità edilizie fuori dal Centro Storico sono consentiti incrementi delle unità immobiliari al fine di armonizzazione della configurazione dei corpi edilizi e avendo a riferimento il contesto urbano o paesaggistico.

Fatte salve le possibilità di ricostruzione ammissibili con intervento RS, con RE sono inoltre ammessi gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti ai sensi dell'Allegato all'art. 9 della L.R. n. 15/2013, lett. f); in questo caso il progetto d'intervento dovrà essere corredato da un elaborato che evidenzia le relazioni funzionali, morfologiche e percettive con il contesto della corte rurale.

Per gli interventi di RS, RRC e RE conservativa è sempre necessario predisporre un'analisi critica, all'interno della quale è necessario verificare:

- l'eventuale mutamento delle condizioni di conservazione rispetto a quanto riportato nelle schede di QCD;
- le condizioni di precarietà o pericolosità statica di ogni unità strutturale.

Con l'obiettivo di migliorare il rapporto con il contesto storico e risolvere eventuali condizioni di rischio alla pubblica incolumità, per le parti tipologicamente autonome sono ammessi interventi di:

- ripristino e/o modifica delle strutture, delle aperture e della tipologia delle coperture;
- riposizionamento di volumi edilizi entro il 20% del volume totale, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013.

Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale degli ambiti storici.

Per gli edifici non storici o gravemente compressi inclusi nell'area di pertinenza di un complesso edilizio classificato ES.1.1 e ES.1.2 sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e/o di ristrutturazione edilizia - anche con possibilità di spostamento del sedime entro la stessa area.

Tali interventi possono essere realizzati attraverso intervento diretto e deve essere finalizzati al mantenimento, recupero e miglioramento della riconoscibilità dell'impianto storico e dell'assetto funzionale del complesso.

Le Schede di censimento degli edifici di valore storico-culturale (QC.A10), costituiscono riferimento per l'identificazione dell'ambito spaziale che storicamente costituisce la pertinenza dell'edificio o del complesso e per gli elementi di valore testimoniale, funzionale o paesaggistico ivi presenti.

Per garantire la qualità degli interventi di recupero, qualsiasi intervento di RE su un edificio, storico e non, incluso nell'area di pertinenza degli edifici ES, deve comprendere una documentazione sullo stato di fatto estesa all'intera area, per consentire una verifica accurata degli esiti in termini di recupero edilizio e paesaggistico integrati.

Il PUG individua le situazioni insediative storiche con rilevanza paesaggistica caratterizzante in cui, per gli interventi comportanti modifiche di volume e di sagoma degli edifici o per la NC, ove consentita, si applica il corretto inserimento paesaggistico di cui all'art. 3.4.

#### Art.5.12bis Pertinenze storiche

1. Entro le aree di pertinenza storica (la cui individuazione ha carattere indicativo e non vincolante) degli edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico sono vietate le modifiche dei caratteri funzionali e percettivi, l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione negli spazi liberi. Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale degli ambiti storici.
2. Per gli edifici non storici inclusi nell'area di pertinenza del complesso edilizio classificato, da ristrutturare o demolire, l'intervento di demolizione e ricostruzione e/o di ristrutturazione edilizia - anche con possibilità di spostamento del sedime entro la stessa area - definito in base alle Norme del PUG può essere realizzato attraverso intervento diretto, e deve essere finalizzato al mantenimento, recupero e miglioramento della riconoscibilità dell'impianto storico e dell'assetto funzionale del complesso. Per garantire la qualità degli interventi di recupero, qualsiasi intervento anche parziale su un edificio, storico e non, incluso nell'area di pertinenza degli edifici ES, deve comprendere una documentazione sullo stato di fatto e di progetto estesa all'intera area, per consentire una verifica accurata degli esiti in termini di recupero edilizio e paesaggistico integrati.
3. Ulteriori specifiche rispetto alla documentazione di cui al comma 2, potranno essere definite dal Regolamento edilizio.

#### Art. 5.13 Interventi di cambio d'uso (CD) per edifici storici in territorio rurale

1. Il cambio d'uso (CD) per gli edifici storici in territorio rurale è ammesso per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente in relazione alla tipologia originaria dell'edificio.
2. Nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili. Resta fermo il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se preesistente al primo accatastamento.

Tipologia Originaria dell'Edificio	Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al numero di Unità immobiliari
------------------------------------	--

a)	Edificio residenziale rurale	<p>Usi ammissibili:</p> <p><i>A1 Abitazioni permanenti e temporanee, relative pertinenze, bed and breakfast, affittacamere</i></p> <p><i>A2 Abitazioni collettive (collegi, convitti, luoghi di residenza e di attività di comunità religiosa, studentati)</i></p> <p><i>B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale</i></p> <p><i>B2 Attività ricettive all'aperto (Campeggi, aree sosta camper), come definiti dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004)</i></p> <p><i>D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico</i></p> <p><i>D5 Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande</i></p> <p><i>D6 Attività culturali: musei, biblioteche, sale per convegni e mostre d'arte.</i></p> <p><i>D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici.</i></p> <p><i>D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.</i></p> <p><i>D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.</i></p> <p><i>D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico</i></p> <p><i>F5 Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale</i></p> <p><i>F6 Allevamento, ricovero, cura, addestramento animali d'affezione</i></p> <p>Numero massimo di unità immobiliari: per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di due unità immobiliari, garantendo un minimo di 75 mq di SU per ogni alloggio.</p>
b)	Edificio promiscuo (abitazione e servizi)	<p>Usi ammissibili:</p> <p><i>A1 Abitazioni permanenti e temporanee, relative pertinenze, bed and breakfast, affittacamere</i></p> <p><i>A2 Abitazioni collettive (collegi, convitti, luoghi di residenza e di attività di comunità religiosa, studentati)</i></p> <p><i>B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale</i></p> <p><i>B2 Attività ricettive all'aperto (Campeggi, aree sosta camper), come definiti dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004)</i></p> <p><i>D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico</i></p> <p><i>D5 Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande</i></p> <p><i>D6 Attività culturali: musei, biblioteche, sale per convegni e mostre d'arte.</i></p> <p><i>D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici.</i></p> <p><i>D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.</i></p> <p><i>D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.</i></p> <p><i>D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico</i></p> <p><i>F5 Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale</i></p> <p><i>F6 Allevamento, ricovero, cura, addestramento animali d'affezione</i></p> <p>Numero massimo di unità immobiliari: per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di due unità immobiliari, garantendo un minimo di 75 mq di SU per ogni alloggio.</p>

		<p>Prescrizioni specifiche:</p> <p>L'intervento deve conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: le caratteristiche delle aperture originarie, le strutture portanti dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle eventuali tamponature, ecc.).</p> <p>È ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non di eventuali portici o loggiati, di cui va mantenuta la leggibilità;</p> <p>(in alternativa): è ammesso il tamponamento leggero di eventuali portici o loggiati, tramite serramenti vetrati, conservando così la leggibilità degli stessi.</p>
c)	stalla/fienile	<p>Usi ammissibili:</p> <p><i>A1 Abitazioni permanenti e temporanee, relative pertinenze, bed and breakfast, affittacamere</i></p> <p><i>A2 Abitazioni collettive (collegi, convitti, luoghi di residenza e di attività di comunità religiosa, studentati)</i></p> <p><i>B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale</i></p> <p><i>B2 Attività ricettive all'aperto (Campeggi, aree sosta camper), come definiti dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004)</i></p> <p><i>D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico</i></p> <p><i>D5 Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande</i></p> <p><i>D6 Attività culturali: musei, biblioteche, sale per convegni e mostre d'arte.</i></p> <p><i>D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici.</i></p> <p><i>D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.</i></p> <p><i>D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.</i></p> <p><i>D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico</i></p> <p><i>F5 Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale</i></p> <p><i>F6 Allevamento, ricovero, cura, addestramento animali d'affezione</i></p> <p>Numero massimo di unità immobiliari:</p> <p>per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di due unità immobiliari, garantendo un minimo di 75 mq di SU per ogni alloggio.</p> <p>Prescrizioni specifiche:</p> <p>L'intervento deve conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: le caratteristiche delle aperture originarie, le strutture portanti dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle eventuali tamponature, ecc.).</p> <p>È ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non di eventuali portici o loggiati, di cui va mantenuta la leggibilità;</p> <p>(in alternativa): è ammesso il tamponamento leggero di eventuali portici o loggiati, tramite serramenti vetrati, conservando così la leggibilità degli stessi.</p>
d)	Manufatto minore (forno, pollaio, ...)	<p>Usi ammissibili:</p> <p>è ammesso esclusivamente il mantenimento e/o riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui il manufatto è pertinenza (vani di servizio, posti auto, cantine, soffitte).</p>

e)	Manufatto minore (casella, deposito per la residenza)	<p>Usi ammissibili:</p> <p><i>F5 Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale</i></p> <p><i>F6 Allevamento, ricovero, cura, addestramento animali d'affezione</i></p>
f)	Edificio residenziale rurale (villa, palazzo, ...)	<p>Usi ammissibili:</p> <p><i>A1 Abitazioni permanenti e temporanee, relative pertinenze, bed and breakfast, affittacamere</i></p> <p><i>A2 Abitazioni collettive (collegi, convitti, luoghi di residenza e di attività di comunità religiosa, studentati)</i></p> <p><i>B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale</i></p> <p><i>B2 Attività ricettive all'aperto (Campeggi, aree sosta camper), come definiti dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004)</i></p> <p><i>D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico</i></p> <p><i>D5 Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande</i></p> <p><i>D6 Attività culturali: musei, biblioteche, sale per convegni e mostre d'arte.</i></p> <p><i>D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici.</i></p> <p><i>D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.</i></p> <p><i>D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.</i></p> <p><i>D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico</i></p> <p><i>F5 Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale</i></p> <p><i>F6 Allevamento, ricovero, cura, addestramento animali d'affezione</i></p> <p>Prescrizioni specifiche: per ville, palazzi, case padronali con volume di sagoma fino a 1.500 mc. è ammesso il frazionamento per realizzare un massimo di 2 unità immobiliari, garantendo un minimo di 90 mq di SU per ogni alloggio; la quota di SA deve essere pari almeno al 30% della SU.</p> <p>Numero massimo di unità immobiliari: per volumi superiori a 1.500 mc è ammissibile il frazionamento in un numero maggiore di unità immobiliari, comunque non superiore a due unità immobiliari per ciascun piano abitabile, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intervento sia tale da non alterare la tipologia originaria (condizione da verificare sulla base delle valutazioni della COAP)</li> <li>- sussista la dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento.</li> </ul>
g)	Edificio religioso	<p>Usi ammissibili:</p> <p><i>D6 Attività culturali: musei, biblioteche, sale per convegni e mostre d'arte.</i></p> <p><i>D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici.</i></p> <p><i>D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.</i></p> <p><i>D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.</i></p> <p><i>D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico</i></p>
h)	Edificio produttivo non rurale	<p>Usi ammissibili:</p> <p>gli usi sono ammessi a seguito della verifica della possibilità di effettuare il riuso nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici dell'edificio, previo parere vincolante della COAP. In particolare, per gli usi abitativi e</p>

		alberghieri è prescritta una valutazione di coerenza dell'intervento con il rispetto dei caratteri originali e della possibilità di conseguire esiti progettuali di qualità e di corretto comfort abitativo. Numero massimo di unità immobiliari: Per edifici con volume di sagoma superiore a 1.500 mc. è ammesso il frazionamento in un massimo di due unità immobiliari.
--	--	---

2. In caso di discordanza tra la tipologia dell'edificio definita dalla scheda e quella reale, sarà possibile sottoporre all'esame dell'Ufficio di Piano specifica relazione tecnica, corredata di analisi critica e documentazione storico-fotografica, atta a ridefinire la tipologia stessa senza che ciò comporti modificazioni al PUG.
3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili...), sulla base di un rilievo del verde e dei manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili.

## LA CITTA' CONTEMPORANEA

### STRATEGIA

#### ASSE I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE

##### *Salvaguardare la risorsa suolo*

##### *Consumo di suolo a saldo zero*

*Promuovere il de-sealing dei suoli coperti da edifici e complessi edilizi agricoli dismessi, privi di valore tipologico, prevedendo logiche perequative per il recupero delle superfici all'interno o ai margini del tessuto urbanizzato e orientando la funzione residenziale nel territorio rurale alle sole esigenze abitative delle aziende agricole*

*Definire criteri e prestazioni per l'eventuale consumo di suolo, entro il limite massimo del 3% del territorio urbanizzato e fatti salvi i casi consentiti ex lege, prevedendo:*

- *soluzioni funzionali al disegno dei margini urbani, con attenzione al mantenimento di corridoi a valenza ecologica e paesaggistica,*

- *il rafforzamento delle connessioni tra margine urbano e ambito rurale con la creazione di "aree agro-urbane di filtro"*

- *compensazioni ambientali (interventi di desigillazione urbana, rinaturalizzazione, rimboschimento*

##### *Città consolidata*

*Individuare i requisiti minimi prestazionali, proporzionali alla tipologia di intervento (diretto, convenzionato, AO), che garantiscano una maggiore sostenibilità e qualità ambientale della città*

*Predisporre abachi e linee guida degli interventi atti a ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli e il miglioramento della qualità fisico spaziale delle sezioni stradali e dei parcheggi*

*Collegare i tre centri urbani intervenendo sulle infrastrutture esistenti e prevedendo il completamento e la creazione di percorsi ciclabili, con la finalità di ridurre gli spostamenti brevi in automobile e migliorare il benessere psico-fisico dei fruitori*

*Definire procedure semplificate e forme di incentivazione per rendere fattibili gli interventi di recupero e riuso dei tessuti edilizi e degli edifici dismessi e abbandonati*

*Qualificare gli spazi pubblici (parchi e giardini, strade alberate, piazze, parcheggi, aree sportive) e spazi privati (aree pertinenziali degli edifici e dei tessuti) nella città storica, consolidata e artigianale/industriale attraverso la creazione di una rete di connessioni, l'incremento delle dotazioni verdi e della permeabilità dei suoli, al fine di migliorare la coesione sociale e l'identità urbana*

*Promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica / rigenerazione in aree che presentano carenze infrastrutturali (più o meno significative), al fine di migliorarne gli assetti e recuperare i deficit infrastrutturali, definendo parametri e requisiti minimi prestazionali*

##### *Qualificare e valorizzare il rapporto città-campagna*

#### ASSE III. QUALITA', RIGENERAZIONE, ATTRATTIVITA'

##### *CITTA' RIGENERATA*

##### *Promuovere la qualificazione della città attraverso un approccio integrato*

*Elaborare soluzioni idonee a mitigare gli effetti di cesura urbana prodotti dall'attraversamento della linea ferroviaria, sia attraverso progressive azioni di mitigazione degli impatti, sia con il miglioramento dell'assetto funzionale delle zone limitrofe alla stazione di Russi*

*Configurare l'area della stazione di Russi come porta di accesso alla città e struttura stabile multifunzionale, aperta alla realizzazione di eventi legati alla rete culturale e naturale del territorio*

*Potenziare il ruolo funzionale delle stazioni ferroviarie esistenti come piccoli nodi intermodali di connessione con la rete ciclopedonale, attrezzati con microhub di bike sharing, dotandoli di servizi rivolti ai turisti per le connessioni con le aree di interesse storico, archeologico, ambientale e del tempo libero*

## NORME

### ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI INSEDIATIVI DELLA CITTA' CONTEMPORANEA

#### Art. 5.14 Articolazione dei Tessuti consolidati

1. I Tessuti urbani, sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali valutate nel Quadro Conoscitivo Diagnostico, sono distinti nel modo seguente:
  - T.1 Tessuti insediativi principali
  - T.2 Tessuti insediativi minori
  - T.3 Tessuti insediativi recenti o urbanizzazioni in corso di completamento
  - T.4 Tessuti sfrangiati e piccoli insediamenti a margine del tessuto urbanizzato.
  - T.5 Tessuti insediativi sedi di attività economiche produttive
  - T.6 Tessuti insediativi sedi di attività terziarie e commerciali
  - TQ Tessuti insediativi da qualificare e riqualificare
  - TR Tessuti insediativi da rigenerare
2. Il PUG individua inoltre:
  - a) le aree a sede stradale
  - b) le aree per attrezzature e spazi collettivi
  - c) le aree di concentrazione di attività commerciali
  - d) le aree soggette a disciplina particolareggiata (PUA)

#### Art. 5.15 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti insediati

1. Attraverso il Quadro conoscitivo Diagnostico e la ValsAT sono definiti i fattori di criticità funzionale e ambientale, le dotazioni esistenti, gli obiettivi della Strategia e gli indirizzi assegnati al PUA di iniziativa pubblica, AO ed al PdC convenzionato per il conseguimento dei livelli di qualità perseguiti per le diverse parti del territorio urbanizzato.
2. Il PUG stabilisce livelli prestazionali da conseguire per gli interventi di trasformazione ed il R.Ed. definisce norme relative alla qualità urbanistico-edilizia degli interventi (allineamenti, altezze, coerenza architettonica, caratteri tipologici, continuità degli spazi di uso pubblico), al fine di garantire adeguati livelli di qualità all'insieme delle trasformazioni urbanistiche ammesse, ancorché effettuate attraverso interventi singoli in tempi diversi.
3. Il PUG e il R.Ed. definiscono inoltre i livelli minimi di qualità per gli interventi dal punto di vista delle prestazioni energetiche, del grado di accessibilità da garantire, del grado di arredabilità degli alloggi e l'obbligo di recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture. Sulle stesse tematiche e su argomenti affini, il PUG prevede inoltre altri requisiti e livelli di prestazione che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi, di cui all'art. 5.17.

#### TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: T.1 – T.2 – T.3 – T.4

#### Art. 5.16 Destinazioni d'uso nei Tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale

1. Nei Tessuti T1-T2-T3-T4 sono ammessi i seguenti usi:

##### CATEGORIA A) RESIDENZIALE

A1 Abitazioni permanenti e temporanee, relative pertinenze, bed and breakfast, affittacamere

A2 Abitazioni collettive (collegi, convitti, luoghi di residenza e di attività di comunità religiosa, studentati)

##### CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA

B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale

##### CATEGORIA C) PRODUTTIVO

C2 Artigianato di servizio agli automezzi. Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi

C3 Artigianato produttivo manifatturiero compatibile con l'ambiente urbano

##### CATEGORIA D) DIREZIONALE

D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico

*D2 Attività terziarie specializzate ad elevata affluenza di pubblico*

*D3 Attività espositive, fieristiche, congressuali*

*D4 Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di consumo, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*

*D5. Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande*

*D6 Attività culturali: musei, biblioteche, sale per convegni e mostre d'arte*

*D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici*

*D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso*

*D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali*

*D9 Parcheggi, autorimesse e autosilos a pagamento*

*D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico*

#### **CATEGORIA E) COMMERCIALE**

*E1 Esercizi commerciali di vicinato: superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq*

*E2.1 Medio-piccole strutture di vendita: superficie di vendita (SV) non superiore a 1500 mq*

*E4 Impianti di Distribuzione di carburanti.*

**Art. 5.17 Interventi ammessi nei Tessuti insediativi T.1, T.2, T.3, T.4**

1. Nei Tessuti T1-T2-T3-T4, fatte salve le prescrizioni di cui ai commi successivi del presente articolo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui ai Titoli II e III e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di interesse storico-culturale e testimoniale, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:  
MO, MS, RS, RRC, RE (conservativa e ricostruttiva), D, AM, NC e CD.

**Art. 5.18 Requisiti e livelli minimi di qualità per interventi di RE e NC nei tessuti T.1, T.2, T.3, T.4**

1. Livelli minimi di qualità per interventi di RE ricostruttiva e NC:  
Negli interventi di RE che prevedono l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio (ristrutturazione ricostruttiva e negli interventi di NC, oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal R.Ed., sono prescritte le seguenti prestazioni:
  - per quanto riguarda le *prestazioni energetiche*, deve essere conseguita almeno la *classe energetica NZEB* (conseguimento documentato attraverso l'Attestato di Qualificazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015);
  - per le NC e interventi di RE ricostruttiva: devono essere progettati edifici adeguati sismicamente;
  - *accessibilità* alle parti comuni e *visitabilità* a tutte le unità immobiliari;
  - in tutti gli spazi degli alloggi va garantito un adeguato *grado di funzionalità*, tenuto conto dei vincoli edilizi ed impiantistici.

**Art. 5.19 Premialità aggiuntive al conseguimento di specifici livelli prestazionali**

1. Il Regolamento Edilizio definisce i livelli di prestazione richiesti e fissa le percentuali di incremento della SU realizzabile rispetto ai valori-base ammessi dalla Disciplina del PUG-  
In tutti gli interventi di RE ricostruttiva e di NC – fatto salvo l'obbligo del rispetto dei requisiti cogenti - è ammesso un incremento della Su assegnata nella misura del:
  - 10% della Su al conseguimento di almeno 3 dei requisiti volontari stabiliti dal R.Ed.
  - 20 % della Su al conseguimento di almeno 6 dei requisiti volontari stabiliti dal R.Ed.È inoltre ammesso un incremento del numero di U.I. nella misura di:
  - 1 UI al conseguimento di almeno 3 dei requisiti volontari stabiliti dal R.Ed..
  - 2 UI al conseguimento di almeno 6 dei requisiti volontari stabiliti dal R.Ed.

**Art. 5.20 Parametri nei Tessuti T.1, T.2, T.3, T.4**

1. *Parametri da applicare in tutti gli interventi:*  
Distanze dalle strade:  $\geq 5,00$  m. È ammesso, quando esistente e riconoscibile, il rispetto dell'allineamento prevalente dell'edificato.

Distanze dai confini di proprietà:  $\geq 5,00$  m. È ammessa l'edificazione in confine, previa sottoscrizione di atto di assenso, secondo le modalità definite nel R.Ed.

Distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:  $\geq 10,00$  m

Dimensioni e caratteristiche delle U.I. abitative: stabilite dal R.Ed.

Gli interventi di RE ricostruttiva sono ammissibili anche su lotti di dimensioni inferiori al lotto minimo.

2. T1 - Tessuti insediativi principali

Intervento di ristrutturazione edilizia conservativa:

Volume di progetto  $\leq$  volume esistente (con possibile applicazione di premialità di cui all'art.5.15);

H di progetto  $\leq$  H esistente;

SU di progetto anche superiore alla SU esistente.

Nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia ricostruttiva:

Lotto minimo per funzione abitativa: 450 mq (solo in caso di NC);

Lotto minimo per altre funzioni: 600 mq (solo in caso di NC).

Altezza massima:  $\leq 12,5$  m (3 piani);

Numero massimo unità immobiliari abitative: 2 U.I. in lotto con  $450 \leq SF \leq 650$  mq; 3 U.I. in lotto con  $650 \text{ mq} < SF \leq 1.000$  mq.

Superficie permeabile minima: 40%

In lotti con  $SF > 1.000$  mq: obbligo di PdC convenzionato; numero di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi definiti in sede di PdC convenzionato.

3. T2 - Tessuti insediativi minori

Intervento di ristrutturazione edilizia conservativa:

Volume di progetto  $\leq$  volume esistente (con applicazione delle premialità di cui all'art.5.15. con possibilità di incremento della SU e del numero di U.I. rispetto a quelle esistenti;

H di progetto  $\leq$  H esistente;

Nuova costruzione e ristrutturazione edilizia ricostruttiva:

Lotto minimo per funzione abitativa: 450 mq (solo in caso di NC).

Lotto minimo per altre funzioni: 600 mq (solo in caso di NC).

Altezza massima:  $\leq 7,5$  m (2 piani);

Numero massimo unità immobiliari abitative: 2 U.I. in lotto con  $450 \leq SF \leq 650$  mq; 3 U.I. in lotto con  $650 \text{ mq} < SF \leq 1.000$  mq.

Superficie permeabile minima: 40%

In lotti con  $SF > 1000$  mq: Obbligo di PdC convenzionato; il numero massimo di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi sono definiti in sede di PdC convenzionato.

4. T3 - Tessuti insediativi recenti o in corso di completamento

Fino alla scadenza della convenzione: indici e definizioni stabiliti dalla convenzione vigente

Dopo la scadenza della convenzione

- Nei lotti saturi: interventi di ristrutturazione edilizia con volume di progetto  $\leq$  volume esistente (con possibile applicazione delle premialità di cui all'art.5.15, in termini di incremento della SU e del numero di U.I.); H di progetto  $\leq$  H esistente; in alternativa: demolizione e nuova costruzione con parametri della NC.

- Nuova costruzione in lotti liberi:

- parametri edilizi del PUA previgente, qualora le opere previste in cessione siano state in gran parte realizzate;
- in alternativa:

- nuova costruzione e ristrutturazione edilizia ricostruttiva:

Lotto minimo per funzione abitativa: 450 mq (solo in caso di NC)..

Lotto minimo per altre funzioni: 600 mq (solo in caso di NC)..

Altezza massima:  $\leq 12,5$  m (3 piani);

Numero massimo unità immobiliari abitative: 2 U.I. in lotto con  $450 \leq SF \leq 650$  mq; 3 U.I. in

lotto con  $650 \text{ mq} < SF \leq 1.000 \text{ mq}$ ; 4 U.I. in lotto con  $SF > 1.000 \text{ mq}$

Superficie permeabile minima: 40%

Attraverso PdC convenzionato (per qualsiasi dimensione di SF); possibilità di definire numero di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi in coerenza con le caratteristiche del tessuto edificato limitrofo.

5. T4 - Tessuti sfrangiati e piccoli insediamenti a margine del territorio urbanizzato

Nei lotti insediati: interventi di ristrutturazione edilizia volume di progetto  $\leq$  volume esistente (con possibile applicazione di premialità di cui all'art.5.15, in termini di incremento della SU e del numero di U.I.); H di progetto  $\leq$  H esistente; con SU di progetto anche superiore alla SU esistente.

Nuova costruzione e ristrutturazione edilizia ricostruttiva:

Lotto minimo per funzione abitativa: 450 mq (solo in caso di NC);

Lotto minimo per altre funzioni: 600 mq (solo in caso di NC).

Altezza massima:  $\leq 7,5 \text{ m}$  (2 piani);

Numero massimo unità immobiliari abitative: 2 U.I. in lotto con  $450 \leq SF \leq 650 \text{ mq}$ ; 3 U.I. in lotto con  $650 \text{ mq} < SF \leq 1.000 \text{ mq}$ ; 4 U.I. in lotto con  $SF > 1.000 \text{ mq}$

Superficie permeabile minima: 40%

Obbligo di PdC convenzionato; numero di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi definiti in sede di PdC convenzionato.

TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA-TERZIARIA-COMMERCIALE, DA QUALIFICARE

## STRATEGIA

### ASSE I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE

#### *Gestione smart del territorio*

*Supportare la creazione delle comunità energetiche locali, da accompagnare nell'intraprendere iniziative di transizione ecologica e di azioni di mitigazione e resilienza rispetto ai rischi futuri, per promuovere un'autosufficienza fondata su fonti rinnovabili, interagendo anche con le aziende.*

### ASSE III. QUALITA', RIGENERAZIONE, ATTRATTIVITA'

#### *Favorire l'introduzione di sistemi innovativi e qualificanti in ambito produttivo*

##### **ARTIGIANATO E INDUSTRIA**

*Promuovere la transizione ecologica delle attività artigianali e industriali già insediate, dando priorità assoluta al risparmio energetico ed idrico, all'efficientamento dei processi industriali in un'ottica di mitigazione delle emissioni di gas serra e di autonomia energetica, sostenendo la creazione di reti di collaborazione tra imprese*

*Disciplinare la possibilità di utilizzo, anche temporaneo, di edifici dismessi da parte di imprese e attività capaci di promuovere l'innovazione del sistema produttivo*

*Incentivare la rigenerazione delle aree urbanizzate dismesse o in dismissione favorendo l'insediamento e lo sviluppo di attività inquadrare in progetti caratterizzati da interventi di integrazione e valorizzazione del tessuto circostante, che valorizzino il trasporto intermodale e la mobilità sostenibile privata e che siano orientati alle NBS (soluzioni basate sulla natura)*

*Consolidare le aree produttive esistenti favorendo l'ampliamento delle attività in essere e l'insediamento di nuove attività economiche.*

##### **COMMERCIO E SERVIZI ARTIGIANALI**

*Definire programmi di interventi pubblici di miglioramento del contesto urbano finalizzati ad attrarre l'insediamento di nuove attività nei centri abitati di Russi, Godo e San Pancrazio, divulgando la percezione della città come rete strutturata di servizi di prossimità*

*Disciplinare la possibilità di utilizzo, anche temporaneo, di immobili non utilizzati da parte di attività commerciali di vicinato e di servizio per implementarne la distribuzione capillare sul territorio urbanizzato*

*Definire per il centro storico politiche di intervento pubblico di rigenerazione che ne evidenzino la natura di centro commerciale naturale quale sistema di servizi, pubblici e privati, a rete in cui l'offerta delle infrastrutture e delle dotazioni pubbliche siano sufficienti a garantire anche il fabbisogno privato*

## NORME

Art. 5.21 Articolazione dei Tessuti per attività economiche

1. Il PUG individua i tessuti T5 e T6 sulla base delle funzioni prevalenti ivi insediate o potenzialmente insediabili e disciplina gli interventi edilizi promuovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando le variazioni delle destinazioni d'uso.

Art. 5.22 Destinazioni d'uso, interventi ammessi e requisiti e livelli minimi di qualità nei Tessuti a prevalente destinazione produttiva e terziario-commerciale, da qualificare

1. Usi ammessi:

*Tessuti T5*

*CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA*

*B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale*

*CATEGORIA C) PRODUTTIVO*

*C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali*

*C2 Artigianato di servizio agli automezzi. Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi*

*C3 Artigianato produttivo manifatturiero compatibile con l'ambiente urbano*

*C4 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili*

*C5 Attività di deposito e trattamento rifiuti*

*C6 Attività di logistica*

*C7 Attività di rimessaggio e ricovero a lungo termine di veicoli*

*CATEGORIA D) DIREZIONALE*

*D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico*

*D2 Attività terziarie specializzate ad elevata affluenza di pubblico*

*D3 Attività espositive, fieristiche, congressuali*

*D4. Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di consumo, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*

*D5. Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande*

*D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.*

*D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.*

*D9 Parcheggi, autorimesse e autosilos a pagamento*

*CATEGORIA E) COMMERCIALE*

*E1 Esercizi commerciali di vicinato: superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq*

*E2.1 Medio-piccole strutture di vendita: superficie di vendita (SV) non superiore a 1500 mq;*

*E2.2 Medio-grandi strutture di vendita: superficie di vendita (SV) non superiore a 2500 mq*

*E3 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi*

*E4 Impianti di Distribuzione di carburanti*

*Tessuti T6*

*CATEGORIA D) DIREZIONALE*

*D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico*

*D2 Attività terziarie specializzate ad elevata affluenza di pubblico*

*D4. Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di consumo, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*

*D5. Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande*

*D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.*

*D9 Parcheggi, autorimesse e autosilos a pagamento*

*D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico*

*CATEGORIA E) COMMERCIALE*

*E1 Esercizi commerciali di vicinato: superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq*

*E2.1 Medio-piccole strutture di vendita: superficie di vendita (SV) non superiore a 1500 mq*

*E2.2 Medio-grandi strutture di vendita: superficie di vendita (SV) non superiore a 2500 mq*

*E2.4 Centri commerciali di vicinato*

*E3 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi*

2. Interventi ammessi:

Nei Tessuti T5 e T6, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui ai Titoli II e III, le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

MO, MS, RS, RRC, RE (conservativa e ricostruttiva), D, CD, NC, AM.

3. Requisiti e livelli minimi di qualità per interventi di CD, RE ricostruttiva e NC: definiti nel R.Ed.

Art.5.23 Parametri dei Tessuti T.5 – T.6

1. Parametri da applicare in tutti gli interventi di NC:

- distanze dalle strade:  $\geq 5,00$  m e comunque nel rispetto del Codice della strada.
- distanze dai confini di proprietà:  $\geq VI$  con un minimo di 6,00 m.
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:  $\geq 10,00$  m o nel rispetto dell'indice di visuale libera.

2. Parametri specifici, requisiti e livelli minimi di qualità (o prestazioni) per interventi di NC e AM:

Tessuti T5 a prevalente destinazione produttiva

- Parametri da applicare in tutti gli interventi di NC e AM:
  - Lotto minimo per funzione produttiva: 800mq
  - Ai fini del rilascio del PdC convenzionato sono valutate attraverso idonea documentazione tecnica le motivazioni e le condizioni di sostenibilità dell'intervento, con particolare riferimento agli effetti del traffico indotto, agli impatti sul clima acustico e atmosferico e agli aspetti percettivi di inserimento nel contesto.
  - Superficie permeabile minima: 20% (di cui almeno il 15 % a superficie verde)  
In alternativa alla Superficie permeabile minima: RIE (Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio)  $\geq 3$
- Interventi di nuova costruzione in lotti ineditati o intervento successivo a demolizione del fabbricato esistente, presenti nei tessuti urbani alla data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di:
  - a. Intervento diretto qualora l'area di intervento sia  $< 2.000$  mq
  - b. PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia  $\geq 2.000$  mq e  $< 5.000$  mq
  - c. AO o PAIP PUA di Iniziativa Pubblica qualora l'area di intervento sia  $\geq 5.000$  mq

Tessuti T6 a prevalente destinazione terziario-commerciale

- Parametri da applicare in tutti gli interventi di NC e AM:
  - Lotto minimo per funzione terziario-commerciale: 1000 mq
  - Altezza massima: H = 13,50 m
  - Dimensione minima U.I. terziario: 50 mq di SU
  - Dimensione minima U.I. commerciale: 100 mq di SU
  - Superficie accessoria SA: min. 50% SU
  - Superficie permeabile minima: 20% (di cui almeno il 10 % a sup. verde)
- In alternativa alla Superficie permeabile minima: RIE (Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio)  $\geq 3$
- Interventi di nuova costruzione in lotti ineditati o intervento successivo a demolizione del fabbricato esistente, presenti nei tessuti urbani alla data di assunzione del PUG, possono essere

oggetto di:

- a. Intervento diretto qualora l'area di intervento sia  $< 2.000$  mq
- b. PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia  $\geq 2.000$  mq e  $< 5.000$  mq
- c. AO o PAIP qualora l'area di intervento sia  $\geq 5.000$  mq

Nei lotti parzialmente edificati (interventi di RE e NC/AM):

Volume di progetto  $\leq$  volume esistente attraverso intervento di RE (anche con incremento della SU)

Incremento del 20% del V esistente attraverso RE, con conseguimento dei livelli di prestazione stabiliti dal Regolamento edilizio per i nuovi edifici

Incremento con AM (Nuova Costruzione) fino alla dimensione massima ammessa per gli interventi nei lotti liberi

Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio – RIE\*: miglioramento dell'indice RIE di progetto rispetto al RIE dello stato di fatto.

Tessuti per attività economiche in corso di attuazione

Fino alla scadenza della convenzione: parametri e definizioni stabiliti dalla convenzione vigente.

Dopo la scadenza della convenzione:

- nei lotti insediati: interventi di ristrutturazione edilizia (RE) con volume di progetto  $\leq$  volume esistente (con possibile applicazione di premialità stabilite nel R.Ed.); H di progetto  $\leq$  H esistente; con SU di progetto anche superiore alla SU esistente; in alternativa: demolizione e nuova costruzione con parametri della NC;
- nuovo intervento in lotti liberi: parametri edilizi del PUA previgente o successivamente a demolizione del fabbricato esistente.

Attraverso Permesso di Costruire convenzionato: parametri urbanistico-edilizi in coerenza con le caratteristiche del tessuto edificato limitrofo.

## TESSUTI DA RIQUALIFICARE E RIGENERARE

### Art. 5.24 Definizioni e perimetrazioni

1. Sono parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado.

Entro tali Tessuti la strategia del PUG promuove politiche di riorganizzazione territoriale e di rigenerazione urbana, attraverso il miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, una equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità e l'attuazione di politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono.

Tali tessuti si articolano in due tipologie:

TR Tessuti insediativi da rigenerare

TQ Tessuti insediativi da qualificare e riqualificare

### Art. 5.25 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti TR e TQ

1. La Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale con il concorso della Valsat stabilisce, per i Tessuti di cui all'art. 5.20 precedente obiettivi di qualità, requisiti e prestazioni attese.
2. Il Regolamento Edilizio precisa i requisiti prestazionali degli interventi nei Tessuti TQ e TR.
3. Nei casi di attuazione mediante PdC convenzionato di cui al comma 2 degli artt. 5.23 e 5.24, la superficie permeabile da prevedere nei Tessuti TQ e TR non può essere inferiore al 40 % della ST; in alternativa va verificato il valore del RIE (Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio) >3.

### Art. 5.26 Attuazione degli interventi nei tessuti TR

1. In assenza di Accordo Operativo, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica o Permesso di Costruire convenzionato, sono ammessi unicamente gli interventi di MO, MS.
2. Interventi di RE conservativa sono ammessi unicamente solo se necessarie al mantenimento dell'attività economica in essere.
3. Gli interventi in tali tessuti non previsti dai commi 1 e 2 del presente articolo si attuano mediante AO/PUA di iniziativa pubblica secondo i criteri perequativi stabiliti al Titolo 4 delle presenti norme.
2. Gli interventi di rigenerazione urbana possono essere attuati anche attraverso il rilascio di Permessi di Costruire convenzionati alle seguenti condizioni:
  - che l'area d'intervento abbia dimensioni  $\leq 5.000$  mq STer;
  - che l'intervento sia coerente con gli obiettivi della Strategia del PUG (Schema di Assetto Strategico e Strategia dei Luoghi strategici) e che la convenzione preveda l'adempimento di tutti gli impegni previsti per il tessuto da rigenerare;
  - che sia effettuata un'adeguata valutazione del carico urbanistico atteso, nonché la verifica dei potenziali impatti ambientali generati dall'intervento stesso.

### Art. 5.27 Attuazione degli interventi nei tessuti TQ

1. Gli interventi nei tessuti TQ si attuano mediante Accordo Operativo, Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, secondo i criteri perequativi stabiliti al Titolo 4 delle presenti norme.
2. In alternativa a quanto stabilito dal comma 1 precedente, gli interventi di riqualificazione urbana possono essere attuati attraverso il rilascio di Permessi di Costruire convenzionati alle seguenti condizioni:
  - che l'area d'intervento abbia dimensioni  $\leq 2.000$  mq STer;
  - che l'intervento sia coerente con gli obiettivi della Strategia del PUG (Schema di Assetto Strategico e Strategia dei Luoghi strategici) e che la convenzione preveda l'adempimento di tutti gli impegni previsti per il tessuto da qualificare;
  - che sia eseguita un'adeguata valutazione del carico urbanistico atteso, nonché la verifica dei potenziali impatti ambientali generati dall'intervento stesso.

3. Nei tessuti TQ gli interventi devono concorrere all'obiettivo del PUG di innalzamento della qualità insediativa, attraverso l'incremento della resilienza negli spazi privati (azioni di de-impermeabilizzazione e ri-naturalizzazione dei suoli, creazione di bacini di laminazione e giardini della pioggia, piantumazione di alberature, incremento di parcheggi pertinenziali e pubblici, interventi sulla piattaforma stradale, marciapiedi, percorsi ciclabili) con l'impiego di materiali che incrementino il valore del RIE.
4. Nei tessuti TQ a San Pancrazio, il CD di edifici a destinazione artigianale e produttiva verso l'uso residenziale può essere consentito previo permesso di costruire convenzionato e deve essere sottoposto a Valutazione del beneficio pubblico di cui al TITOLO 4 delle presenti norme.  
Per gli edifici produttivi di cui è segnalata una situazione di criticità o di compatibilità problematica con il contesto residenziale il CD verso altri usi compatibili non residenziali è ammissibile in base ad una valutazione degli aspetti ambientali, attraverso uno specifico elaborato definito dal R.Ed.
5. In assenza di AO, PUA di iniziativa pubblica e PdC convenzionato nei tessuti TQ sono ammessi unicamente gli interventi di MO, MS, RE conservativa.

## NUOVI INSEDIAMENTI ESTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO

### Art. 5.28 Interventi di nuova urbanizzazione

1. Gli eventuali interventi di nuova urbanizzazione si attuano tramite Accordo Operativo e Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 38 della LR24/2017, secondo i criteri e le condizioni stabiliti dalla Strategia del PUG.
2. Nelle aree di nuova urbanizzazione si applicano i criteri perequativi stabiliti dal PUG al Titolo 4.
3. Gli interventi sono finalizzati agli obiettivi e alle politiche indicate nella Strategia del PUG.  
Inuovi insediamenti residenziali sono consentiti esclusivamente, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 24/2017:
  - *se necessari all'attivazione di interventi di riuso e rigenerazione di parti di territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;*
  - *per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale.*
1. Gli interventi di cui al comma precedente non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue al territorio urbanizzato e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento della morfologia territoriale esistente.

### Art. 5.29 Comparti di nuovo insediamento previsti dalla pianificazione previgente

1. I tessuti insediativi di edilizia pianificata recentemente completati o in corso di completamento secondo la pianificazione previgente, sono individuati graficamente nella tavola QC.A3 del PUG. Si tratta di parti di territorio oggetto di Piani Urbanistici Attuativi previsti dal PRG'95 previgente, o di accordi sottoscritti.  
Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione la normativa del PUA vigente, e restano in vigore i contenuti della convenzione.
2. Modifiche al PUA e alla convenzione non sostanziali, tali da non implicare incremento del carico urbanistico, riduzione delle dotazioni territoriali o modifica delle categorie di destinazioni d'uso, possono essere approvate attraverso variante al PUA.
3. Modifiche sostanziali al PUA approvato (vale a dire aumento della capacità edificatoria e modifiche degli usi che comportino aumento delle dotazioni), sono possibili attraverso i procedimenti previsti dalla LR24/2017.
4. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e collaudate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione e presa in carico:
  - nei lotti liberi (urbanizzati) è possibile l'intervento diretto di NC secondo i parametri stabili dal previgente PUA; in alternativa è possibile l'intervento diretto di NC secondo i parametri per i tessuti T2, di cui all'art.5.16.
5. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state in gran parte terminate (al 75% rispetto al programma delle opere da realizzare) e risultino collaudabili, il completamento del programma edilizio è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, che preveda l'integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti. La convenzione deve prevedere tempi certi per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, per assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. A questa condizione sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni previste dallo strumento attuativo originario.
6. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e cedute all'Amministrazione, il PUA diviene inefficace.

### Art. 5.30 Modalità di definizione e attuazione di interventi di nuovo insediamento

1. Nelle aree del territorio oggetto di Accordo Operativo e di PUA di Iniziativa Pubblica, si applicano i criteri perequativi stabiliti al Titolo 4 delle presenti Norme.
2. Gli interventi del presente articolo sono soggetti al rispetto delle prescrizioni ambientali stabilite nel Regolamento edilizio.

Tabella di sintesi parametri e modalità di attuazione nei Tessuti

Tessuti a prevalente destinazione residenziale				
	T1	T2	T3	T4
<i>Lotto minimo per funzione abitativa</i>	450 mq			
<i>Lotto minimo per altre funzioni</i>	600 mq			
<i>Altezza massima</i>	≤ 12,5 m (3 piani)	≤ 7,50 m (2 piani)	≤ 12,5 m (3 piani)	≤ 7,50 m (2 piani)
<i>Numero massimo unità abitative immobiliari</i>	2 U.I. in lotto con $450 \leq SF \leq 650$ mq 3 U.I. in lotto con $650 \text{ mq} < SF \leq 1.000$ mq 4 U.I. in lotto con $SF > 1.000$ mq			
<i>Unità abitative immobiliari</i>	Dimensioni e caratteristiche delle U.I abitative: stabilite dal R.Ed			
<i>Superficie permeabile minima</i>	40%, in alternativa RIE ≥ 4			
<i>Interventi ammessi</i>	tutti			MO, MS, RE conservativa. RE ricostruttiva e NC con PdC conv

Tessuti a prevalente destinazione produttiva e commerciale		
	T5	T6
<i>Lotto minimo per funzione produttiva</i>	800 mq	-
<i>Lotto minimo per funzione commerciale</i>	-	1000 mq
<i>Altezza massima</i>	-	≤ 13,5 m
<i>Numero massimo unità abitative immobiliari</i>	2 U.I. in lotto con $450 \leq SF \leq 650$ mq 3 U.I. in lotto con $650 \text{ mq} < SF \leq 1.000$ mq	Dimensione minima U.I. terziario: 50 mq di SU Dimensione minima U.I. commerciale: 100 mq di SU
<i>Unità abitative immobiliari</i>	Dimensioni e caratteristiche delle U.I abitative: stabilite dal R.Ed	
<i>Superficie permeabile minima</i>	20%, in alternativa RIE ≥ 3	
<i>Interventi ammessi</i>	Tutti <ul style="list-style-type: none"> <li>Intervento diretto qualora l'area di intervento sia &lt; 2.000 mq</li> <li>PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia ≥ 2.000 mq</li> </ul>	

Tessuti da riqualificare e rigenerare		
	TQ	TR
<i>Modalità di intervento</i>	AO, PUA di iniziativa pubblica; in alternativa PdC convenzionato: nei TR di dimensioni $\leq 5.000$ mq Ster nei TQ di dimensioni $\leq 2.000$ mq Ster	
<i>Interventi ammessi in assenza di AO, PUA, PdC conv.</i>	MO, MS, RE conservativa	
<i>Superficie permeabile minima nei casi di PdC conv.</i>	20%, in alternativa RIE $\geq 3$	

## TITOLO 6 - IL DISEGNO DELLA CITTA' PUBBLICA

## STRATEGIA

## ASSE I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE

*Sostenere la transizione ecologica. Potenziare le azioni orientate alla neutralità climatica*

**Riduzione del rischio microclimatico**

*Qualificare parchi e giardini, privilegiando l'incremento delle aree boschive, per l'abbattimento della CO2 e delle polveri sottili, e la realizzazione di rain garden (giardini della pioggia)*

*Definire linee di prestazione microclimatica per la creazione di nuovi spazi pubblici che favoriscano il rafforzamento delle infrastrutture verdi e blu e contrastino il fenomeno delle "isole di calore" in ambito urbano*

*Definire interventi compensativi e di mitigazione legati alla realizzazione di opere infrastrutturali, di accordi operativi e di altri progetti, anche edilizi, che incidono sul territorio*

## ASSE II. CITTA' INCLUSIVA E SOLIDALE

**Incrementare l'offerta abitativa sociale**

**Riconoscere le politiche abitative come strumenti strategici per lo sviluppo del territorio**

*Definire ed agevolare i processi di riuso del patrimonio edilizio dismesso, all'interno del Territorio Urbanizzato, per la realizzazione di alloggi destinati alle fasce deboli (giovani coppie, anziani, persone con disabilità, economicamente deboli) in una prospettiva di rigenerazione sociale*

*Definire programmi di realizzazione di housing sociale ed ERP negli interventi di rigenerazione urbana con un'adeguata diversificazione dei tagli degli alloggi in relazione alle fasce sociali ed alle categorie disagiate di riferimento*

*Rigenerare gli insediamenti pubblici di edilizia economica e popolare caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio e costruttivo e da disagio sociale, riqualificando il patrimonio edilizio e gli spazi aperti per garantire un'adeguata accessibilità alle fasce più deboli (bambini, anziani e disabili).*

*Promuovere nuove forme di residenzialità sociale per la terza età, integrate da servizi di prossimità e domiciliari, che trovino fondamento nel principio della cooperazione tra le persone, che consenta e permetta di prolungare la loro capacità di agire in modo autonomo*

*Incentivare l'adeguamento (energetico, microclimatico) degli immobili di recente edificazione, invenduti e sfitti, se destinati a soddisfare la richiesta abitativa delle fasce deboli*

*Definire gli indirizzi per il rafforzamento della qualità dell'abitare e della mixità funzionale da mettere in atto negli interventi complessi e di rilevante trasformazione sottoposti ad accordo operativo, permesso di costruire convenzionato, piano attuativo di iniziativa pubblica.*

**Qualificare (per includere) la città pubblica**

*Promuovere interventi volti alla riduzione delle barriere architettoniche*

**Integrare e adeguare le dotazioni territoriali.**

*Qualificare le dotazioni pubbliche esistenti (strade, piazze, parcheggi, aree verdi) sia a livello funzionale che prestazionale, concependole come spazi di aggregazione e socialità che contribuiscano a migliorare significativamente la qualità della vita oltre che come dotazioni ecologiche, in grado di concorrere all'incremento della permeabilità e dell'ombreggiamento, alla raccolta delle acque e al risparmio idrico*

*Prevedere la qualificazione delle aree pubbliche intervenendo sul trattamento del suolo, i sistemi di illuminazione e gli arredi urbani*

*Perseguire e programmare un incremento quali/quantitativo degli spazi pubblici, in un'ottica di flessibilità di utilizzo nel tempo e di semplicità ed economicità di gestione*

**Sostenere il potenziamento della rete digitale prioritariamente per la connessione degli edifici pubblici e delle scuole e la realizzazione di collegamenti digitali tra i punti strategici del territorio.**

*Realizzare, anche attraverso la rigenerazione di edifici dismessi, Centri diurni polifunzionali e aggregativi finalizzati ad implementare l'integrazione tra diverse fasce d'età*

*Promuovere il miglioramento del welfare aziendale delineando linee minime di intervento contestuali alla realizzazione e/o qualificazione aziendale, complementari alle dotazioni pubbliche*

*Integrare le esigenze di rivitalizzazione del centro storico di Russi con le politiche di salvaguardia e qualificazione del tessuto edilizio, ampliando le funzioni ammissibili (riuso adattivo) e promuovendo l'attivazione di sinergie tra Pubblica Amministrazione, operatori del terzo settore e operatori economici*

*Rivitalizzare i centri urbani dando risposta ai bisogni della comunità.*

*Promuovere la qualificazione di spazi urbani nei centri di Godo e San Pancrazio destinandoli a nuovi luoghi per la socialità e l'inclusione, anche attraverso processi di riuso e rigenerazione urbana*

*Promuovere il coinvolgimento e la partecipazione della popolazione nei processi di progettazione/rigenerazione della città pubblica, diffondendo la cultura della tutela del bene comune*

***Assicurare su tutto il territorio il diritto alla mobilità lenta***

***Promozione di un modello di città della "prossimità"***

*Perseguire la vivibilità delle aree urbane e promuovere un modello di città della "prossimità", dove i servizi essenziali di frequenza quotidiana sono raggiungibili in tempi contenuti, da tutti gli utenti, con modalità di movimento sostenibili, lungo percorsi sicuri, piacevoli e confortevoli in un tempo di 15 minuti.*

*Incentivare la mixité urbana*

*Definire programmi di modifica qualitativa di strade, piazze e spazi urbani in relazione alla mobilità urbana (zone 30, isole ambientali, percorsi ciclabili e pedonali protetti) connessi alla valorizzazione di specifici luoghi urbani o adiacenti ad attrezzature collettive (scuole, attrezzature di interesse comune, ecc.) al fine di incrementare gli spazi riservati a pedonalità e ciclabilità*

*Adeguaire la rete stradale al concetto di "spazio condiviso e non più conteso" tra automobili e persone*

*Realizzare la "rete della conoscenza del territorio" attraverso lo sviluppo ed il potenziamento un sistema di percorsi ciclabili e pedonale, sia di carattere urbano che territoriale, in grado di migliorare l'accessibilità e la connessione del territorio comunale*

*Individuare interventi di miglioramento e protezione della mobilità lenta sulle arterie di scorrimento che attraversano i centri abitati di Russi, Godo e San Pancrazio*

***Assicurare l'accessibilità alle infrastrutture territoriali***

*Migliorare l'accessibilità alle stazioni ferroviarie e alle aree di fermata del trasporto pubblico, prevedendo servizi specifici (incremento dei parcheggi di attestamento, dotazione di aree sorvegliate di interscambio per le biciclette, completamento dei percorsi pedonali)*

### **ASSE III. QUALITA', RIGENERAZIONE, ATTRATTIVITA'**

***Favorire l'introduzione di sistemi innovativi e qualificanti in ambito produttivo***

*Rafforzare la rete dei circuiti ciclopedonali di connessione fra le aree produttive e le stazioni ferroviarie per agevolare il tragitto casa-lavoro*

## NORME

### Art.6.1 Articolazione delle dotazioni territoriali

1. Le dotazioni territoriali sono articolate in:

- COL - Attrezzature e spazi collettivi (art.6.2)
- AT.P - Spazi e attrezzature private per attività, ricreative e sportive (art.6.9)
- Aree prioritarie per la realizzazione di dotazioni territoriali (art.6.10)
- URB - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art.6.11)
- ECO - Dotazioni ecologiche e ambientali (art.6.13)

*Le dotazioni territoriali dovranno garantire, qualora possibile, la multi-prestazionalità e la multifunzionalità di utilizzo.*

### Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento

2. Tutti gli interventi di riqualificazione, rigenerazione, recupero, e di eventuale nuovo insediamento concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali.
3. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
- nuova costruzione;
  - ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
  - ampliamento;
  - cambio d'uso urbanisticamente rilevante che determina aumento del carico urbanistico;
- devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune le dotazioni territoriali, fatto salvo quanto specificato nelle presenti norme.
4. Negli interventi di cui al comma 3, le quantità stabilite nei commi successivi vanno riferite:
- integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
  - integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito con incremento di carico urbanistico;
  - integralmente per la superficie della parte ampliata;
  - integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso.
5. In fase di pianificazione degli interventi, le relative convenzioni possono motivatamente stabilire il reperimento e la cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi anche al di fuori dell'ambito di trasformazione.
6. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione e l'acquisizione delle aree al demanio e/o patrimonio del Comune.

### Art. 6.2 Aree per attrezzature e spazi collettivi – COL

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi – COL riguardano in particolare:
- A Attrezzature collettive per:
- cultura, spettacolo e ricerca
  - attività associative e politiche
  - assistenza e i servizi sociali e sanitari
  - attrezzature religiose
  - cimiteri
  - pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile
  - piazze
- S Istruzione:

- asili nido
  - scuole dell'infanzia
  - scuole primarie
  - scuole secondarie di primo ciclo
  - scuole secondarie del secondo ciclo
  - V Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive
    - parchi
    - spazi verdi aperti attrezzati per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
    - verde attrezzato e i giardini di quartiere
  - P Parcheggio:
    - i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria).
  - 3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola della Disciplina, insieme alle aree che verranno individuate negli AO e nei PUA di iniziativa pubblica e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art.6.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte all'art.6.3 successivo.
  - 4. Nelle tavole della Disciplina (DI.A) sono individuate le dotazioni di livello comunale COL-C. L'eventuale modifica di queste ultime (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del Piano, non richiede modifica di tale strumento.
  - 5. Gli spazi e le attrezzature collettive COL-C sono:
    - A Attrezzature collettive :
      - Parco della Villa romana*
      - Palazzo san Giacomo*
      - Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza e della protezione civile (ac)*
      - Strutture sanitarie e assistenziali (ass)*
      - Sedi di attività culturali, di spettacolo, politiche, associazionismo (acp)*
      - Sedi di culto e attività correlate (ch)*
      - Cimiteri (cim)*
    - S Istruzione:
      - Scuole dell'infanzia*
      - Scuole primarie*
      - Scuole secondarie*
    - V Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
      - Impianti e attrezzature sportive (vp)*
      - Parchi urbani (par)*
    - P Parcheggi:
      - Parcheggi pubblici (par)*
  - 8. Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali  
Le dotazioni pubbliche possono essere realizzate, sulla base delle indicazioni della Strategia:
    - direttamente dall'Amministrazione Comunale, attraverso il procedimento unico di cui all'art.53, lett.a, LR24/2017;
    - attraverso il PUA di iniziativa pubblica, Accordi Operativi o altre modalità di accordo con privati interessati all'attuazione e alla gestione degli interventi e dei servizi connessi.
  - 9. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura.  
Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di MO, MS, RRC, RE.
  - 10. Interventi di Ristrutturazione Edilizia e Nuova Costruzione.  
In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le prescrizioni di intervento di cui ai commi seguenti.
- Art. 6.3 Quantità di dotazioni territoriali richieste per gli interventi urbanistico ed edilizi di nuova urbanizzazione
- 30 mq per ogni abitante equivalente negli insediamenti residenziali;

- 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali;
- 15% della superficie complessiva destinata ad insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.

#### Art. 6.4 Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:
  - parcheggi pubblici: P1 di urbanizzazione primaria e P2 di urbanizzazione secondaria,
  - parcheggi privati, pertinenziali: P3.
2. I requisiti tipologici dei parcheggi, nonché le caratteristiche di tali aree sono stabiliti dal R.Ed.
3. I parcheggi pubblici (P1 e P2) sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Nel calcolo delle superfici da adibire a parcheggio pubblico possono essere conteggiate le aree del posto auto e di relativa manovra all'interno di aree esclusive per parcheggi, ma non quelle riservate alla viabilità come definita dal Codice della Strada.
4. I parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sono parcheggi pubblici che soddisfano, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono sempre a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 6.6, fatta salva la possibilità di monetizzazione di cui all'art. 6.8.  
I parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) sono parcheggi pubblici di interesse generale, che soddisfano, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
5. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
6. I parcheggi privati si distinguono in:
  - pertinenziali,
  - ad uso pubblico.

#### Art.6.5 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

1. In tutti gli interventi edilizi di NC, AM e negli interventi di CD che comportano un aumento di carico urbanistico, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi privati nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella del comma 8 che segue.  
La dotazione di parcheggi pertinenziali non è richiesta nel caso di interventi nel Centro Storico.
2. La quantità di parcheggi privati pertinenziali è definita in rapporto alla SU dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi di ampliamento (AM) le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SU aggiuntiva e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più usi, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Nel caso di intervento con aumento di carico urbanistico va assicurata la quota aggiuntiva di parcheggi pertinenziali con riferimento ad almeno tutte le nuove unità che si realizzano, salvo che le dotazioni preesistenti non risultino sufficienti.
6. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico, l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso.  
Fanno eccezione gli interventi in Centro Storico, per i quali è derogabile la dotazione di parcheggi privati pertinenziali.

7. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
8. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

Dotazioni parcheggi privati pertinenziali in relazione agli usi

USI	DOTAZIONI DI POSTI AUTO
<i>A1 Abitazioni permanenti e temporanee, relative pertinenze, bed and breakfast, affittacamere</i> <i>A2 Abitazioni collettive (collegi, convitti, luoghi di residenza e di attività di comunità religiosa, studentati)</i> <i>F1 Abitazione agricola</i>	Unità immobiliari con SU inferiore a 100 mq: n. 2 posti auto, Unità immobiliari con SU superiore a 100 mq: n.1 posto auto ogni ulteriori 50 mq di SU
<i>B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale</i> <i>F5 Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale</i>	1 posto auto per ogni camera e comunque 1 posto auto ogni 35 mq di Su.
<i>B2 Attività ricettive all'aperto (Campeggi, aree sosta camper), come definiti dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004)</i>	numero di p.a. definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia
<i>C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali</i> <i>E3 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi</i> <i>F4 Attività aziendali o interaziendali di conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici</i>	1 posto auto ogni 80 mq di SU e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF. Una parte dei posti auto, pari ad almeno il 30% della loro superficie con un minimo di 100 mq dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
<i>C6 Attività di logistica</i>	Per le sole attività di logistica, 1 posto auto ogni 500 mq di SU e comunque almeno pari al numero di addetti effettivamente impiegati nell'attività all'atto del rilascio del titolo abilitativo
<i>C2 Artigianato di servizio agli automezzi. Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi</i> <i>C3 Artigianato produttivo manifatturiero compatibile con l'ambiente urbano</i> <i>D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico</i> <i>D4 Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di consumo, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli</i> <del><i>D5 Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande</i></del>	1 posti auto ogni 35 mq di Su

<i>D6 Attività culturali: musei, biblioteche, sale per convegni e mostre d'arte</i> <i>D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici</i> <i>D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso</i> <i>E1 Esercizi commerciali di vicinato: superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq</i>		1 posti auto ogni 35 mq di Su	
<i>D5 Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande</i> <i>D2 Attività terziarie specializzate ad elevata affluenza di pubblico</i> <i>D3 Attività espositive, fieristiche, congressuali</i>		1 posto auto ogni 20 mq Su	
<del><i>D2 Attività terziarie specializzate ad elevata affluenza di pubblico</i></del> <del><i>D3 Attività espositive, fieristiche, congressuali</i></del> <i>D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.</i>		1 posto auto ogni 50 mq di Su.  Nel caso delle Case di riposo (ricomprese nell'uso D8) la dotazione richiesta è ridotta al 50%.	
Esercizi con superficie di vendita		ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
		1 posto auto ogni:	1 posto auto ogni:
<i>E2.1 Medio-piccole strutture di vendita: superficie di vendita (SV) non superiore a 1500 mq;</i> <i>E2.2 Medio-grandi strutture di vendita: superficie di vendita (SV) non superiore a 2500 mq</i> <i>E2.3 Grandi strutture di vendita: SV superiore a 2500 mq</i>	fino a 400mq	30 mq di SV	40 mq di SV
	da 400 a 800 mq	18 mq di SV	25 mq di SV
	da 800 a 1500 mq	13 mq di SV	20 mq di SV
	oltre 1500 mq	8 mq di SV	16 mq di SV
Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari; applicando a tali somme le dotazioni richieste di cui sopra.			
Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.			
<i>D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico</i> <i>D11 Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevata affluenza di pubblico</i>		il numero di posti auto più elevato fra i seguenti: 1 posto auto ogni 15 mq di SU; 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata; 1 p.a. ogni 100 mq di SF	

## Art. 6.6 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni

1. Le attrezzature e spazi collettivi devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune nelle quantità minime di cui al presente articolo:
  - negli interventi diretti in TU (NC, AM, RE ricostruttiva) quando si realizza un incremento del carico urbanistico e quindi, di dotazioni richieste, rispetto alla situazione preesistente;
  - negli interventi soggetti a PdC convenzionato, con valori minimi costituiti dalle dotazioni dovute per incremento del carico urbanistico, ma con possibilità di fissare diverse condizioni in ragione delle esigenze specifiche dell'intervento, anche in rapporto alla situazione delle aree contermini;
  - negli interventi soggetti ad AO, nei PUA di iniziativa pubblica nelle quantità minime di cui al presente articolo fatte salve norme specifiche diverse contenute all'interno delle relative convenzioni, che prescrivano quantità maggiori
2. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (P2).
4. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq di aree P1 e di mq di aree U per ogni 100 mq di Su interessata dagli interventi di NC, AM, DR (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Su preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).
3. Negli interventi edilizi diretti NC, DR, AM non compresi in PUA di iniziativa pubblica e AO, le quantità minime, ogni 100 mq di Su, sono fissate come segue:
  - a) per gli usi residenziali e i servizi connessi:  
P1 = 20 mq/100 mq di Su
  - b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili  
P1 = 45 mq/100 mq di Su  
U = 65 mq/100 mq di Su
  - c) per gli usi produttivi:  
P1 + U = 15% della ST, di cui minimo 3% per P1  
In caso di AM: P1 + U = 20 mq/100 mq di Su di cui minimo 3 % per P1
4. Negli interventi di cambio d'uso CD è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

a	A1, A2, C3, D1, D4, D5, D6, D10, E1	B1, B2, C2, C6, D2, D3, D7, D8, D11, E2, E3	C1	D9
da				
A1, A2, C3, D1, D4, D5, D6, D10, E1	NO	SI	NO	NO
B1, B2, C2, C6, D2, D3, D7, D8, D11, E2, E3	NO	NO	NO	NO
C1	SI	SI	NO	NO
D9	SI	SI	SI	NO

## Art. 6.7 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal

Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/7 m.

3. Le aree U, salvo diversa indicazione dell'AO e dal PUA di iniziativa pubblica, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto stabilite dal R.Ed., nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco. Queste possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili entro le aree a verde.
4. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq 50, nonché le fasce fino a una profondità di m 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche, anche se non individuate e perimetrate come tali nella cartografia del PUG.
5. Qualora l'AO o il PUA di iniziativa pubblica preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE, nel rispetto del vigente Regolamento comunale del verde pubblico e privato.
6. Le dotazioni territoriali sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio – secondo criteri definiti dal R.Ed.

**Art. 6.8 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti all'interno del centro storico, nel territorio rurale, e nei tessuti insediativi, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei criteri e dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale.
2. In applicazione di quanto previsto dall'art. 20 dell'Atto di coordinamento sulle dotazioni territoriali (art.49 della LR 24/2017), il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente a un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:
  - la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
  - la monetizzazione non è ammessa nei casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'area interessata, un peggioramento delle condizioni di vivibilità;
  - l'Amministrazione diversifica i parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
  - nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (AO, PUA di iniziativa pubblica, PdC convenzionato) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte della Giunta comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare all'UdP.
  - i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono aggiornati su base ISTAT annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Ravenna.
3. Il PUA di iniziativa pubblica e l'AO possono prevedere che la cessione e sistemazione di aree da destinare a dotazioni territoriali avvenga al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, al fine di ottimizzare la localizzazione e l'efficacia delle attrezzature e degli spazi pubblici. Tale scelta deve avvenire in coerenza con le indicazioni della Strategia del PUG.
4. Fatti salvi i criteri generali di cui al comma 2 del presente articolo, la monetizzazione, finalizzata a contribuire economicamente all'acquisizione e qualificazione del demanio di aree pubbliche destinate a dotazioni territoriali, può essere decisa nella seguente casistica:
  - l'ambito interessato dall'intervento disponga interamente delle dotazioni territoriali nella misura minima richiesta dal PUG e si ritenga opportuno procedere alla qualificazione delle dotazioni esistenti;

- qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità di dotazioni necessaria entro l'ambito oggetto dell'intervento;
  - nei casi in cui la modesta dimensione delle dotazioni da cedere non consenta la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.
5. Con riferimento alla situazione di cui al terzo alinea del comma 4, di norma si monetizza quando:
- l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a quattro posti auto (50 mq);
  - l'area da cedere come U è inferiore a 50 mq
- Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta all'applicazione dei criteri illustrati ai commi 1 e 2 del presente articolo, in base ai quali nei tessuti insediativi, la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, applicando i valori stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. ~~La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.~~
6. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
7. Nel territorio rurale negli interventi diretti laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione, salvo diversa indicazione da parte del PUG.
8. Negli interventi soggetti ad AO e PUA di iniziativa pubblica di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati dalla Strategia del PUG.
9. Le somme incassate dal Comune dalle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, determinate sulla base dei criteri di cui al comma 1, dovranno essere preferibilmente impiegate per la razionalizzazione, il miglioramento dell'accessibilità motoria e sensoriale, della qualità e quantità delle pari tipologie di dotazioni esistenti nei centri abitati.

#### Art. 6.9 Spazi e attrezzature private per attività, ricreative e sportive – ATP

1. Aree relative a dotazioni private, eventualmente assoggettati a convenzione per usi pubblici, in relazione alla significatività del bacino di utenza. Esse non rientrano nella dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PUG, concorrono tuttavia all'offerta di spazi per usi collettivi. Queste aree sono individuate nelle tavole della Disciplina con la sigla ATP. Salvo diversa indicazione delle presenti norme nelle aree ATP sono ammessi gli interventi di MO, MS, RRC. È inoltre ammessa la RE attraverso intervento diretto convenzionato.

#### Art. 6.10 Aree prioritarie entro le quali gli interventi sono finalizzati al potenziamento della città pubblica

1. Il PUG individua nella Strategia e perimetra nella Disciplina le aree entro le quali gli interventi sono finalizzati al potenziamento della città pubblica.
2. Modalità di attuazione: Accordo Operativo e/o PUA di iniziativa pubblica.
3. In alternativa alle modalità di attuazione di cui al comma 2, in base alle indicazioni dell'Amministrazione in merito alle dotazioni pubbliche da realizzare, è possibile l'intervento di NC previo permesso di costruire convenzionato, alle seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia coerente con gli obiettivi della Strategia del PUG (Schema di Assetto Strategico e Strategia dei Luoghi strategici) e che la convenzione preveda l'adempimento di tutti gli impegni

previsti per il tessuto da qualificare;

- che sia eseguita un'adeguata valutazione del carico urbanistico atteso, nonché la verifica dei potenziali impatti ambientali generati dall'intervento stesso.

3. Le capacità edificatorie sono stabilite attraverso la Valutazione del Beneficio Pubblico (Elaborato VA.A2).

#### Art. 6.11 Mobilità sostenibile

##### Ricarica veicoli elettrici

1. In applicazione dell'art.15 del DLgs 16/12/2016 n.257, tutti gli interventi di NC, di RE con integrale demolizione e ricostruzione e nelle Ristrutturazioni importanti di primo livello ai sensi del DM del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" devono garantire:
  - per tutti i parcheggi pubblici sia nei posti auto che negli spazi di sosta per le biciclette (indipendentemente dal numero di alloggi e dalla dimensione degli edifici produttivi e terziari) la predisposizione all'allaccio per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli o bici elettriche;
  - negli interventi residenziali, per gli edifici con almeno 10 unità abitative e oggetto di intervento di NC, RE con integrale demolizione e ricostruzione e Ristrutturazioni importanti di primo livello (così definite nel succitato ai sensi del DM 26 giugno 2015 per tutti i posti auto previsti (pertinenziali e pubblici, coperti e scoperti) deve essere garantita la predisposizione all'allaccio per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli;
  - negli insediamenti ad uso diverso dal residenziale con SU > 500 mq, obbligo di predisposizione all'allaccio per ciascun posto auto scoperto o coperto pertinenziale;
  - in sede di PUA di iniziativa pubblica e di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, sia residenziali che per usi diversi, l'Amministrazione valuta, in base alle caratteristiche e localizzazione dell'intervento e nel rispetto della normativa vigente, l'opportunità di predisporre nei parcheggi pubblici colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli (due o quattro ruote), e ne può prescrivere l'installazione come opera di urbanizzazione primaria, in applicazione dell'art.57 della L.n.120 dell'11/09/2020.

##### Stalli biciclette

2. In relazione agli usi urbanistici secondo quanto disposto dal R.Ed, è prevista la seguente dotazione minima di stalli per le biciclette:
  - negli edifici a prevalente funzione abitativa (condominio)
    - 1 posto bici: SU >100 mq / unità immobiliare / locale dedicato
  - negli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva:
    - 2 posti bici: ogni 10 posti letto
  - negli edifici a prevalente funzione direzionale:
    - 1 posto bici ogni 150 mq di St sino a 1.500 mq
    - 0,5 posti bici ogni 150 mq di St oltre 1500 mq e fino a 5.000 mq
  - negli edifici a prevalente funzione pubblica (istruzione)
    - 2 posti bici: ogni 5 studenti
  - negli edifici a prevalente funzione commerciale:
    - 2 posti bici ogni 100 mq di SU fino a 1.500 mq
    - 1 posto bici ogni 100 mq con SU > 1500 mq

#### Art.6.12 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - URB

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua; le casse di espansione e le vasche di laminazione
  - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore

e di altre forme di energia;

- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi; gli spazi e attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana;
- i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria);
- i cimiteri;
- i canili municipali o intercomunali e le altre opere di urbanizzazione degli insediamenti;
- impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti.

2. Nelle aree di cui sopra sono ammesse tutte le categorie di intervento per la realizzazione di opere di pubblico interesse.
3. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al presente comma, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale.

In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e/o di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'attuatore all'esecuzione ovvero all'adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestuale all'intervento è la seguente:
  - strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
  - collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero, in mancanza, di adeguato impianto di produzione energetica da fonti rinnovabili;
  - collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di trattamento e smaltimento dei reflui approvati dall'ARPAE.

#### Art. 6.13 Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio – ECO sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, 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:
  - alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale; al risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
  - alla gestione integrata del ciclo idrico;

- alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
  - al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
  - alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
  - alla raccolta differenziata dei rifiuti;
  - alla riduzione dei rischi: sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.
2. Il PUG classifica con ECO spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale (anche all'interno di tessuti produttivi o residenziali); generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che possono non rientrare nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.
  3. L'attuazione di interventi di interesse pubblico entro gli ambiti ECO è definita dall'AO, attraverso accordo con i privati o con previsione di vincolo preordinato all'esproprio. Gli usi ammessi sono relativi ai Servizi e attrezzature di interesse collettivo, alle attività ricreative, sportive e di spettacolo, alle funzioni agricole, alle attività ricettive extra-alberghiere e ad infrastrutture per l'urbanizzazione, sempre tuttavia attraverso il recupero di edilizia esistente, senza incrementi insediativi.
  4. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi in sede di AO, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc. e di rifiuti, così come definiti all'art. 183.1 del D.Lgs 152/2006), e di attività produttive. Gli immobili destinati a residenza possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, senza incremento di Su. Il recupero e riuso degli edifici esistenti si attua in base alle norme del territorio rurale e degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, se classificati tali dal PUG. Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.
  5. Sono classificate con sigla ECO i bacini/ vasche di laminazione presenti nel territorio. Le nuove aree di laminazione dovranno essere realizzate in modo da non essere fonte di pericolo e/o caduta, né occasione di disturbo per odori, esalazioni, proliferazione di insetti.
  6. Eventuali parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere realizzati con le modalità stabilite dal RE.
  7. Nel territorio rurale la SAU eventualmente compresa in aree ECO concorre ugualmente alla dotazione dell'azienda agricola.

#### CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA

La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale definisce, di concerto con i servizi di settore, il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale e pubblica, identificando e specificando le diverse esigenze e offerte abitative presenti nel territorio comunale.

La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, in conformità a quanto disposto dalla LR 24/2017 (artt. 34 e 35).

#### Art. 6.14 Edilizia Residenziale Sociale

1. Nel caso di interventi nel territorio urbanizzato di rigenerazione e densificazione, concorrono al soddisfacimento del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia soggetti ad accordi operativi, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, procedimenti speciali e permessi di costruire convenzionati.
2. Negli interventi di nuovo insediamento, ai sensi dell'art. 5, c.3 della LR24/2017, il consumo di suolo per nuova edificazione residenziale è consentito:
  - per attivare interventi di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale,
  - per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e

per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia). Tali interventi potranno comprendere una quota di edilizia libera indispensabile per consentire la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.

3. La convenzione urbanistica degli Accordi Operativi, dei Piani attuativi di iniziativa pubblica, dei procedimenti speciali e dei permessi di costruire convenzionati può prevedere che i soggetti interessati realizzino direttamente, in tutto o in parte, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti, in conformità alla normativa vigente e nel rispetto di quanto disposto dall'art.5 comma 1 della LR 24/2017.
4. Il Comune può realizzare, anche con la modalità della finanza di progetto, interventi di edilizia residenziale sociale.
5. Tra le tipologie di ERS sono individuate:
  - unità abitativa destinata alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
  - locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
  - edilizia convenzionata;
  - altre forme di co-housing.

Gli interventi per la realizzazione di ERS sono soggetti a convenzionamento, per un periodo non inferiore a 10 anni.

6. Le aree cedute al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa potranno essere concesse per la costruzione di alloggi ERP e analogamente, gli alloggi trasferiti confluiranno nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

## TITOLO 7 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

## STRATEGIA

## ASSE I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE

**Salvaguardare e valorizzare il territorio rurale e le attività agricole**

**Sostegno alle aziende agricole e zootecniche**

*Promuovere il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, incentivando lo sviluppo di nuove attività complementari, compatibili con il contesto in cui si collocano*

*Sviluppare progetti di messa in rete (filiera) delle aziende agricole, valorizzando e mettendo a sistema i singoli interventi aziendali e supportando l'attivazione e l'ottimizzazione dei finanziamenti orientanti verso obiettivi di conservazione e ripristino degli ecosistemi agricoli*

*Sostenere la diffusione dell'agrifotovoltaico sostenibile, connubio tra tecnologia solare fotovoltaica e agricoltura, adattato alle esigenze della produzione agricola nel rispetto dell'ambiente circostante e delle comunità locali*

*Sostenere la transizione dell'agricoltura convenzionale verso quella biologica, in linea con gli obiettivi del "New Green Deal", e "l'agricoltura di precisione" nella produzione intensiva, orientandole verso l'agrobiodiversità e la riscoperta di specifiche produzioni tipiche/protette e delle eccellenze del territorio*

*Promuovere la crescita di una "filiera del cibo" a km zero attraverso eventi e manifestazioni organizzate presso le sedi dei produttori e l'individuazione di luoghi urbani idonei ad ospitare momenti di scambio e conoscenza tra il "mondo agricolo" e il "mondo urbano" locale*

*Sostenere la permanenza e lo sviluppo delle aziende agricole/zootecniche che applicano modelli e strategie agronomiche ed ecologiche di fondamentale importanza nella tutela della salute umana, degli agroecosistemi e della biodiversità in generale.*

*Incentivare il riciclo degli scarti della produzione agricola e zootecnica in un'ottica di economia circolare e di maggiore sostenibilità ambientale*

*Promuovere la qualificazione e lo sviluppo sostenibile degli allevamenti zootecnici, definendo linee prestazionali minime per un corretto inserimento ambientale, valorizzando il benessere animale e la produzione biologica*

**Recupero del patrimonio edilizio dismesso nel territorio rurale**

*Definire le condizioni per consentire il riuso del patrimonio edilizio rurale dismesso in relazione alla compatibilità delle attività ammissibili in territorio rurale, ammettendo i fini abitativi solo se strettamente connessi all'attività economica sviluppata, perseguendo la qualificazione paesaggistico-ambientale e la valorizzazione turistica*

*Definire linee di intervento per il recupero e la valorizzazione, anche a fini abitativi, del patrimonio edilizio di valore storico e architettonico-testimoniale*

*Individuare le situazioni edilizie incongruenti e promuoverne la trasformazione finalizzata alla riqualificazione e al corretto inserimento nel tessuto non urbanizzato, attraverso procedure di concertazione tra Pubblica Amministrazione e operatori privati*

## ASSE III. QUALITA', RIGENERAZIONE, ATTRATTIVITA'

**Favorire l'introduzione di sistemi innovativi e qualificanti in ambito produttivo**

## AGRICOLTURA

*Orientare, in cooperazione con le associazioni di categoria, l'imprenditoria rurale all'applicazione di strategie mirate alla trasformazione del sistema agricolo verso un sistema di agricoltura rigenerativa (in aderenza ai dettami del New Green Deal europeo), orientato alla sostenibilità, alla valorizzazione del nostro capitale naturale, al sociale e all'utilizzo di metodi biologici come mezzi per la protezione del nostro ambiente naturale*

*Mettere in relazione le conoscenze agronomiche ed ecologiche e della pianificazione territoriale con le esigenze culturali e sociali delle popolazioni rurali e dei consumatori, consentendo di raggiungere obiettivi di sostenibilità economica, ambientale e culturale*

*Sostenere la permanenza e lo sviluppo delle aziende agricole/zootecniche che applicano modelli e strategie agronomiche ed ecologiche di fondamentale importanza nella tutela della salute umana, degli agroecosistemi e della biodiversità in generale.*

## TURISMO

*Incentivare l'insediamento e lo sviluppo di attività ricettive e turistiche attraverso il recupero del patrimonio esistente.*

*Sostenere la creazione di un tavolo di lavoro permanente tra Enti e imprese del territorio della Romagna finalizzato ad innovare e migliorare l'offerta turistica, rafforzando le strategie di destagionalizzazione, la creazione di pacchetti unici ed integrati, prendendo a modello le linee di indirizzo europee in materia di turismo sostenibile*

*Definire accordi con altre Amministrazioni per potenziare il sistema degli itinerari di connessione tra i territori limitrofi (costa e aree del Parco del Delta del Po, risorse ambientali e storico-culturali dei comuni contermini)*

*Definire programmi di interventi pubblici di infrastrutturazione finalizzati ad attrarre l'insediamento di nuove attività ricettive promuovendo il riuso degli immobili dismessi o non utilizzati*

*Favorire l'integrazione tra l'imprenditoria del turismo e quella del prodotto (Industrie Culturali Creative- ICC) in un'ottica di 'sinergia' che punti a rafforzare il posizionamento turistico di Russi all'interno della Romagna*

*Aderire in maniera attiva alla promozione del brand Visit Romagna per richiamare nuove presenze turistiche e migliorare la qualità della vita dei residenti promuovendo corrette abitudini (alimentazione, sport e prevenzione)*

*Potenziare il sistema di accessibilità attraverso l'installazione di pannelli illustrativi che raccontino gli aspetti culturali e naturalistici del territorio e la creazione di un sistema di "visita" e wayfinding legato al parco della Villa romana, di Palazzo San Giacomo e ai percorsi escursionistici preferibilmente da collegare ad aree di parcheggio o sosta.*

*Definire programmi di creazione e potenziamento di attrattori di valenza ambientale/paesaggistica (vasche ex Eridania, parchi rurali, aree di ex cave, aree Rete Natura 2000) integrandole con le risorse già presenti sul territorio ( Villa Romana, Palazzo San Giacomo, Pievi romaniche) attraverso lo sviluppo di percorsi ciclopedonali lungo i fiumi e le trasversali*

*Programmare una manutenzione sistematica delle aree pertinenziali delle emergenze storico-culturali di tutto il territorio comunale finalizzata alla valorizzazione delle stesse e alla riduzione delle possibili situazioni di degrado e abbandono*

## NORME

### DEFINIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE

#### Allevamento per autoconsumo (o familiare)

Attività produttiva destinata ad una forma di allevamento che non movimentata animali verso altre aziende né svolge attività commerciale. Tale tipologia di allevamento deve essere registrata come "allevamento familiare" nella Banca Dati Nazionale dell'Anagrafe Zootecnica (BDN) o, relativamente ai bovini, costituito da un capo bovino adulto (ingrasso) oppure due capi (linea vacca - vitello).

#### Allevamento zootecnico

Attività produttiva destinata all'allevamento non rientrante nella definizione di "allevamento per autoconsumo (o familiare)" di cui al comma precedente.

#### Azienda agricola

unità tecnico-economica, costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui, ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua, in via principale o secondaria, l'attività agricola e zootecnica a opera di un conduttore - persona fisica, società, ente - che ne sopporta il rischio sia da solo, come conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti, sia in forma associata.

#### Centro aziendale

Sede legale dell'azienda agricola, nonché le sedi operative e le unità locali nelle quali sono esercitate stabilmente e continuativamente le attività imprenditoriali, con l'esclusione, in ogni caso, dei singoli fabbricati isolati. (par. 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Del. G.R. n.623 del 29.04.2019).

#### Coltivatore Diretto (CD)

Figura di imprenditore agricolo (IA) che si dedica direttamente e abitualmente alla coltivazione dei fondi ed al governo del bestiame, sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame, così come disposto dall' art. 48 della Legge 2 giugno 1961, n. 454, nonché dall'art. 2083 del Codice Civile.

#### Corte rurale

La corte è intesa come superficie agricola non utilizzata e rappresenta l'unità funzionale minima del fondo agricolo; dovrà essere conformata in modo regolare e potrà essere recintata. Eventuali ed ulteriori indicazioni di dettaglio potranno essere definite all'interno del Regolamento edilizio

#### Fabbricato abitativo.

Edificio volto a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo.

#### Fabbricato produttivo.

Tipologie di fabbricati finalizzati alla gestione delle attività agricole individuati dall'art. 9, comma bis, della legge 133/1994. Si intendono inoltre ricompresi tra i fabbricati produttivi gli edifici adibiti o da adibire ad attività agrituristica, in relazione agli interventi per i quali la LR 4/2009, così come modificata dall'art. 74 della L.R. 24/2017, ammette la possibilità di ampliamento di tali edifici.

#### Fondo agricolo

Terreno destinato all'agricoltura, che può essere comprensivo anche di uno o più fabbricati rurali, cioè fabbricati destinati esclusivamente al servizio dell'attività agricola svolta sul fondo.

#### Imprenditore Agricolo (IA).

Ai sensi dell'art. 2135 del C.C., così come modificato dal D.lgs. 18 maggio 2001

n. 228, è il soggetto che esercita attività agricola per la commercializzazione e non per autoconsumo.

#### Imprenditore Agricoltore Professionale (IAP).

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 99 del 29 marzo 2004, così come modificato dal Decreto Legislativo n. 101 del 27 maggio 2005, è il soggetto imprenditore agricolo (IA) che dedica ad attività agricole, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi da queste attività almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro.

#### Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA).

Programma di riconversione o ammodernamento dei sistemi di produzione agricola che l'azienda intende realizzare per generare un miglioramento della competitività aziendale, attraverso interventi agronomici ed ambientali e collegati interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi. Tale programma viene definito ai sensi dell'art. 36 e 49 della L.R. 24/2017 e dell'Atto di coordinamento tecnico di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713.

#### Serre fisse

costruzioni ancorate al suolo con opere murarie e dotate di aperture translucide utilizzate per colture vegetali legate allo sfruttamento del terreno agricolo dell'azienda; non rientrano nelle "serre" i tunnel stagionali.

#### SAU - Superficie Agricola Utilizzata

Superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, depurata dalle superfici boscate (a eccezione delle coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto) e calanchive, rispetto alla quale sono rapportati gli indici di utilizzazione fondiaria indicati nelle norme. A questo fine, si considerano tutti i terreni dell'azienda agricola, in proprietà, ricadenti nel territorio comunale e i terreni in proprietà dell'azienda che si estendono in comuni confinanti, previa verifica, da effettuarsi congiuntamente al Comune confinante, della capacità edificatoria dei terreni ricadenti in quest'ultimo.

#### Unità Fondiaria agricola (UFA).

Insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unica unità tecnico- produttiva economica condotta unitariamente da imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative, ecc..).

#### Rudere

manufatto in cui è assente la copertura e le strutture verticali emergenti dal terreno sono staticamente instabili e collabenti.

**Art. 7.1 Articolazione del territorio rurale**

1. Con l'obiettivo di garantire e tutelare le particolari caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica, il territorio rurale di Russi è suddiviso in:
  - *Aree di valore paesaggistico e ambientale*  
caratterizzate da rilevanti componenti paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali.  
In esse ricadono l'area del SIC ZPS "Bacini di Russi e fiume Lamone", le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.3.17 PTCP) e le zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.3.19 PTCP).
  - *Aree della produzione agro-alimentare*  
destinate per caratteristiche fisico-morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e per tradizione culturale e socio-economica, alle attività di produzione di beni agro-alimentari.
- Nel territorio rurale sono inoltre individuati graficamente nelle tavole della Disciplina degli interventi diretti:
  - Impianti, dotazioni, infrastrutture (Titolo 6);
  - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale (art.5.10 - 5.13);
  - Edificato sparso e discontinuo: residenze collocate lungo la viabilità ed esterne al TU (art.7.19);

**Art. 7.2 Disposizioni specifiche per le aree di valore paesaggistico e ambientale**

1. Al fine di tutelare e valorizzare gli elementi paesaggistici e naturali, in queste aree tutti gli interventi devono garantire:
  - il mantenimento e/o il potenziamento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali;
  - la conservazione della rete ecologica e delle caratteristiche e degli elementi di interesse naturalistico-ambientale, dell'assetto morfologico e dei segni architettonici della tradizione;Tutti gli interventi devono, inoltre, favorire la contestuale rimozione di elementi incongrui/incompatibili e la riqualificazione di situazioni di criticità.
2. In tali aree non sono, in linea generale, ammessi interventi che determinino un incremento dell'impermeabilizzazione del suolo.  
Eventuali interventi che comportino un incremento dell'impermeabilizzazione del suolo dovranno essere adeguatamente motivati e corredati da una valutazione dell'incidenza dell'intervento, delle criticità eventualmente generate e delle soluzioni proposte.

**Art. 7.3 Disposizioni specifiche per gli interventi nelle aree della produzione agroalimentare**

1. Al fine di favorire lo sviluppo competitivo delle aziende e la contestuale salvaguardia del territorio rurale gli interventi, nelle aree della produzione agroalimentare, devono garantire la conservazione degli assetti insediativi e dei segni architettonici della tradizione rurale e la contestuale rimozione di elementi incongrui/incompatibili, nonché la riqualificazione di situazioni di criticità.
2. La progettazione degli interventi deve quindi essere incentrata sulle seguenti tematiche:
  - contestualizzazione dell'intervento con il paesaggio e analisi della compatibilità percettiva; ovvero corretto inserimento paesaggistico nei casi richiesti dall'art. 3.4;
  - qualificazione, potenziamento e manutenzione della rete ecologica e/o degli elementi di caratterizzazione del paesaggio quali ad esempio scoline, filari, alberi isolati e simili;
  - conservazione delle caratteristiche e della percezione degli elementi di interesse naturalistico - ambientale presenti;
  - mantenimento e/o potenziamento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali;
  - contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.
3. Il livello di analisi propedeutiche a soddisfare i punti descritti al comma 2 precedente, da predisporre secondo quanto stabilito dal R.Ed, deve essere idoneo a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area garantisca la conservazione delle risorse ambientali.

**Art. 7.4 Usi ammessi nel territorio rurale**

1. I nuovi interventi (NC) in territorio rurale sono destinati all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse all'agricoltura.

L'attuazione dei suddetti interventi edilizi è riservata ai soggetti aventi i requisiti di:

- Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi del D.Lgs. 99/2004
- Coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L. 454/1961
- Azienda agricola.

I richiedenti devono dimostrare di avere in conduzione i terreni aziendali.

La conduzione è comprovata dalla documentazione attestante la proprietà (rogiti di acquisto), l'affitto (contratti) o altre forme di godimento ammesse dalla normativa di settore.

Per quanto riguarda i contratti di affitto - o altri titoli di conduzione diversi dalla proprietà - la durata dovrà essere compatibile con il vincolo di destinazione d'uso decennale del nuovo fabbricato.

Per i terreni asserviti all'intervento dovrà essere presente la dichiarazione di assenso della proprietà all'intervento.

Nel caso di unità fondiari agricole alle quali siano già asserviti edifici agricoli con originaria funzione abitativa o produttiva, i quali siano stati oggetto di successivo riuso per funzioni diverse da quelle agricole, si applicano le limitazioni di cui all'art. 36 comma 7 della LR 24/2017.

2. La realizzazione di nuovi interventi edilizi è ammessa per le seguenti destinazioni d'uso:

- *F1 Abitazione agricola*
- *F2 Presidio e coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura, silvicoltura e relativi impianti aziendali e interaziendali*
- *F3 Attività zootecniche*
- *F4 Attività aziendali o interaziendali di conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici*
- *F5 Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale*
- *F6 Allevamento, ricovero, cura, addestramento animali*
- *F7 Attività correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende)*

Nel territorio rurale, all'interno delle fasce di rispetto stradale, è inoltre ammessa la seguente destinazione d'uso, attuabile ai sensi della normativa vigente in materia:

- *E4 Impianti di Distribuzione di carburanti*

Art. 7.5 Interventi ammessi nel territorio rurale

1. Nel territorio rurale, fatte salve le prescrizioni di cui ai seguenti articoli e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui ai Titoli II e III e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di interesse storico-culturale e testimoniale, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: NC, AM, CD, RE (conservativa e ricostruttiva), D, RRC, RS, MS, MO.

## INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 7.6 Interventi per la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale

1. La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse e qualora non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
2. I nuovi fabbricati devono essere realizzati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche e igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti. Per centro aziendale si intende "la sede legale dell'azienda agricola, nonché le sedi operative e le unità locali nelle quali sono esercitate stabilmente e continuativamente le attività imprenditoriali, con l'esclusione, in ogni caso, dei singoli fabbricati isolati.

Art. 7.7 Fabbricati residenziali agricoli - Interventi di NC, AM, RE e CD (Uso F1 – Abitazione agricola)

1. È ammessa la possibilità di costruzione di nuovi fabbricati ad uso residenziale nel territorio rurale solo se volti a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
2. Gli interventi di nuova costruzione NC di fabbricati ad uso residenziali sono ammessi esclusivamente per:

- a. le aziende con SAU > 5,0 ha.
    - b. unità fondiari agricole sprovviste di fabbricati abitativi;
    - c. unità fondiari prive di vincolo di inedificabilità di nuovi manufatti residenziali, trascritto presso la competente conservatoria dei registri ai sensi di quanto predisposto dalla L.R. 24/2017;
  3. Parametri edilizi:  
 Fino al 5° ha: SU max = 80 mq/ha  
 Con SAU > 5 ha incremento di 20 mq/ha con un massimo di 500 mq di SC, con possibilità di suddivisione in due alloggi per un secondo nucleo familiare.  
 Altezza massima ≤ 7,50 m (due piani fuori terra)
  4. Per aziende con SAU > 5 ha, sono ammessi interventi di ampliamento (AM) nei limiti e alle condizioni stabilite dal comma 3 del presente articolo ovvero SC max = 500 mq.  
 Per aziende con SAU < 5 ha, è possibile un incremento una tantum del 20% della SC esistente fino al raggiungimento di 240 mq di SC complessiva.
  5. L'intervento CD è ammesso nei limiti di cui al comma 3, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo.
  6. In tutti gli interventi di cui ai commi precedenti la SU e la SA possono essere distribuite in un massimo di due alloggi, purché all'interno di un unico fabbricato abitativo: un alloggio per l'imprenditore agricolo e uno per un familiare fino al secondo grado di parentela. Il permesso di costruire relativo all'alloggio per il familiare è a titolo oneroso, fatto salvo il caso in cui anche il familiare sia in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione e cioè: Imprenditore Agricolo, Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale.
  7. Nel caso di interventi all'interno di una corte rurale esistente i nuovi edifici residenziali dovranno essere inseriti nel rispetto dei caratteri tipologici e dell'organizzazione spaziale degli edifici esistenti.
  8. Il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, potrà derogare dai parametri di cui ai commi precedenti in caso di particolari esigenze abitative di nuclei familiari aventi un componente portatore di handicap grave, previa dimostrazione di idonea certificazione.
- Art. 7.8 Fabbricati di servizio all'attività agricola: interventi di NC, AM, DR, CD (Usi F2, F7)
1. Gli interventi relativi ai fabbricati di servizio all'attività agricola sono attuabili da:
    - Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi del D.Lgs. 99/2004;
    - Coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L. 454/1961;
    - Azienda agricola consolidata e di nuova formazione (Imprenditoria giovanile).
  2. I soggetti di cui al comma precedente, in sede di presentazione del titolo ad intervenire, devono dimostrare la proprietà di almeno 2/3 della SAU complessiva. La SAU complessiva non deve essere inferiore a 3 ha, salvo i casi di Imprenditoria giovanile per i quali è richiesta una SAU minima ≥ 2 ha.
  3. Criteri di localizzazione  
 Gli interventi di NC per fabbricati di servizio devono essere realizzati nel centro aziendale agricolo. È possibile realizzare un fabbricato di servizio autonomo qualora l'azienda agricola sia priva di centro aziendale. La localizzazione dovrà tener conto dei caratteri ambientali delle aree insediabili e la presentazione della richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da una valutazione di impatto paesaggistico, di cui all'art. 3.4 delle presenti norme.  
 In casi di comprovata esigenza della necessità di nuovi edifici in una diversa localizzazione, pur disponendo di un centro aziendale ed in particolare nei casi in cui la realizzazione di infrastrutture abbia interrotto stabilmente i collegamenti agrari e non siano presenti infrastrutture adatte allo scopo, è possibile realizzare un fabbricato di servizio autonomo attraverso la presentazione di PRA.
  3. Modalità di attuazione:  
 Gli interventi edilizi si attuano con intervento diretto nel rispetto dei seguenti limiti:
    - H. max = 9 m, fatto salvo silos e/o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza;
    - Distanza minima dai confini = 5 m;

- SU max = 1500 mq così definiti  
     SU = 250 mq/ha per i primi 3 ha;  
     Per i successivi fino a 5 ettari: 125 mq/ha;  
     Oltre i 5 ettari: 50 mq/ha;
- Premialità del 20% di Su per aziende agricole biologiche certificate o in fase di certificazione.

È possibile superare la SU edificabile e l'altezza massima, mediante presentazione di PRA.

3. *Intervento di cambio d'uso CD*

Gli interventi di cambio d'uso CD sono sempre ammessi, nei limiti e con le prescrizioni di cui agli articoli da 7.4 a 7.10, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo.

Art. 7.9. Attività aziendali o interaziendali di conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli (Uso F4)

1. La NC di fabbricati destinati alla conservazione, trasformazione e vendita di prodotti provenienti dall'azienda agricola è ammessa tramite intervento diretto fino ad un massimo di 1000 mq, qualora l'azienda agricola ne sia sprovvista e vengano realizzati all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso;
2. Gli interventi di AM e CD sono altresì ammessi tramite intervento diretto fino al raggiungimento di una SU di 1000 mq.
3. Al di sopra delle soglie di cui ai commi precedenti o in caso di edifici isolati gli interventi di NC, AM e CD potranno essere approvati, previa presentazione di PRA, tramite Permesso di Costruire Convenzionato o Accordo Operativo, in relazione all'entità dell'intervento proposto.
4. Al fine di minimizzare l'impatto percettivo della nuova costruzione nel paesaggio, dovrà essere verificato il corretto inserimento paesaggistico, di cui all'art.3.4 delle presenti norme.
5. Sono sempre ammessi gli interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e interventi di demolizione e ricostruzione, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.

Art.7.10 Interventi edilizi per i quali è richiesta la presentazione del PRA

1. Gli interventi per la costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale sono soggetti alla presentazione del PRA – Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività.
2. Sono di rilevante impatto ambientale o territoriale i seguenti interventi:
  - a. realizzazione o ampliamento di impianti per la produzione di energia elettrica da biogas, per la produzione di biometano e per la produzione di energia elettrica da combustione diretta di biomasse;
  - b. interventi edilizi rientranti in progetti soggetti a valutazione dell'impatto ambientale (VIA);
  - c. realizzazione di nuovi fabbricati isolati ovvero non realizzati all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso, salvo la necessità di realizzare nuovi fabbricati isolati in osservanza alle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti;
  - d. realizzazione di nuovi fabbricati, anche all'interno del centro aziendale e nelle strette adiacenze dello stesso, ricadenti nelle:
    - Aree di valore paesaggistico e ambientale di cui all'art. 7.1
    - Zone di attenzione per instabilità (per liquefazioni) di cui all'art. 2.4;
  - e. interventi di demolizione e ricostruzione e interventi di ampliamento superiori al 20 per cento della superficie coperta di fabbricati isolati ovvero non realizzati all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso;
  - f. Nuovi allevamenti intensivi e delocalizzazione e/o accorpamento di allevamenti esistenti.

Art. 7.11 Attività zootecniche (Uso F3 – Attività zootecniche)

1. Non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi nelle *Aree di valore paesaggistico e ambientale*.

Nelle *Aree della produzione agro-alimentare* potranno essere valutati nuovi allevamenti intensivi previa presentazione di PRA, redatto in conformità agli atti di coordinamento regionali.

In quest'ultimo caso deve essere esplicitata la coerenza del progetto con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG e l'insussistenza di ragionevoli alternative all'intervento edilizio idonee a realizzare gli obiettivi del PRA con minore consumo di suolo.

2. Nelle *Aree della produzione agro-alimentare* le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:

- a) per allevamenti biologici:  
1000 mq/ha per i primi 10 ha;  
per i successivi: 500 mq/ha;
- b) per altri allevamenti:  
750 mq/ha per i primi 10 ha;  
per i successivi: 350 mq/ha;

2. Sono, sempre, ammessi gli interventi di MO, MS, RE conservativa sugli immobili esistenti.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione (RE ricostruttiva) devono concorrere al raggiungimento dell'obiettivo del miglioramento del benessere degli animali, della diminuzione degli impatti ambientali o della conversione a modalità di zootecnia biologica.

3. Per gli allevamenti aziendali esistenti, previa approvazione di un PRA che dimostri la rispondenza all'obiettivo del miglioramento del benessere degli animali e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli impegni di mitigazione ambientale, sono ammessi interventi di AM con incremento massimo del 30% della SU legittimamente in essere, alle seguenti condizioni:

- Dimostrazione preliminare di rispondenza agli adempimenti previsti dalla legislazione in materia dell'intero insediamento zootecnico preesistente o, in alternativa, presentazione contestuale di un progetto di RE dell'intero insediamento
- Valutazione dell'impatto delle emissioni odorigene e adozione dei necessari accorgimenti tecnici e organizzativi necessari per l'abbattimento degli stessi
- Valutazione di corrispondenza ai disciplinari regionali per la valutazione degli allevamenti: *Progettazione di un sistema di buone pratiche e corretta gestione degli allevamenti per la sostenibilità delle produzioni nelle principali filiere zootecniche regionali;*

4. Gli interventi di RE e AM relativi ad attività di allevamento esistenti o gli interventi di nuova costruzione devono prevedere:

- a) strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
- b) la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- c) l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti zootecnici e/o di interventi di ristrutturazione di eventuali strutture preesistenti;
- d) definizione delle opere di mitigazione ambientale.

5. Limiti e condizioni degli interventi quali distanza dai confini di proprietà, distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola e altezza massima sono definiti nel R.Ed.

#### Art. 7.12 Interventi di riqualificazione del comparto zootecnico

1. Al fine di favorire la riqualificazione ambientale del settore agro-zootecnico, la qualità insediativa ed il riequilibrio socio-economico del territorio comunale, sono incentivati i processi di delocalizzazione ed eventuale accorpamento degli insediamenti zootecnici presenti nella fascia di 300 metri dal perimetro del territorio urbanizzato, prevedendone la ricollocazione in aree idonee.
2. Tali ambiti sono pertanto indisponibili al nuovo insediamento di attività zootecniche.
3. Sono altresì incentivati gli interventi di delocalizzazione e/o accorpamento degli insediamenti zootecnici che non presentano la rispondenza agli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia.
4. L'intervento di delocalizzazione dell'allevamento zootecnico si attua tramite Permesso di Costruire Convenzionato ed è soggetto a PRA.

5. Le premialità derivanti dalla delocalizzazione degli insediamenti zootecnici sono definite del R.Ed.
6. Interventi funzionali alla produzione agro-alimentare collegati al settore zootecnico potranno essere approvati attraverso presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato o Accordo Operativo, in relazione all'entità dell'intervento proposto.

Art. 7.13 Attività ricettive in territorio rurale (Uso F5 – Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale)

1. Sono sempre ammesse le attività di agriturismo svolte negli edifici esistenti, gli interventi di AM sono realizzabili previa presentazione di PRA.
2. Attraverso permesso di costruire convenzionato è ammesso l'insediamento di attività di turismo rurale e ricettività all'aperto in territorio rurale.
3. È inoltre ammessa l'installazione di manufatti temporanei legati al periodo di apertura dell'attività; gli stessi dovranno essere rimossi al termine di detto periodo.
4. Ad integrazione delle attività ricettive può essere ammessa la realizzazione di spazi destinati ad attività ricreative e sportive prive di potenziale autonoma utilizzazione economica.
5. Ulteriori usi correlati alle attività ricettive insediate nonché l'ampliamento di quelli in essere sono ammessi previa presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato e valutazione della compatibilità e sostenibilità ambientale dell'intervento.

Art. 7.14 Attività economiche non agricole in territorio rurale

1. Per gli insediamenti produttivi non agricoli legittimamente insediati in territorio rurale alla data di adozione del PUG sono ammessi interventi di MO, MS, RRC e RE.
2. Sono ammessi gli interventi di ampliamento con applicazione del procedimento unico di cui all'art.53 della LR n.24/2017 degli impianti di distribuzione carburanti (E4).  
Per tali interventi devono essere previste adeguate misure di mitigazione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio rurale.
3. Non sono ammessi cambi d'uso.

Art.7.15 Allevamenti di animali da compagnia, pensioni per animali da compagnia e stabilimenti per il ricovero collettivo di equini (Uso F6 – Allevamento, ricovero, cura, addestramento animali)

1. Nelle Aree di valore paesaggistico e ambientale, non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti di animali da compagnia, pensioni per animali da compagnia e stabilimenti per il ricovero collettivo di equini. Nelle Aree della produzione agro-alimentare, gli stessi potranno essere valutati previa presentazione di valutazione di impatto ambientale e di sostenibilità economico-finanziari, che in particolare espliciti la coerenza del progetto con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG.

2. Nelle Aree della produzione agro-alimentare le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti: per gli allevamenti di animali da compagnia:

- 0,1 mq/mq di Sf fino ad un massimo di 700 mq;
- pensioni per animali da compagnia:  
0,1 mq/mq di Sf fino ad un massimo di 500 mq;
- stabilimenti per il ricovero collettivo di equini  
0,1 mq/mq di Sf fino ad un massimo di 2.000 mq con Sf di insediamento minima superiore ad 1 ha.

3. Sono, sempre, ammessi gli interventi di MO, MS, RE conservativa sugli immobili esistenti.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione (RE ricostruttiva) devono concorrere al raggiungimento dell'obiettivo del miglioramento del benessere degli animali, della diminuzione degli impatti ambientali.

4. Tutti gli interventi di nuova costruzione e/o di interventi di ristrutturazione di eventuali strutture preesistenti dovranno prevedere un corretto inserimento ambientale (art. 3.4) e paesaggistico e la realizzazione di opere di mitigazione ambientale.

5. Limiti e condizioni degli interventi quali distanza dai confini di proprietà, distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola e altezza massima sono definiti nel R.Ed.

6. La realizzazione di recinti e ripari per animali (ad es. tettoie aperte o box) proporzionata al numero e tipo di animali presenti, nonché recinti, gabbie e simili, non inquadrabili nella definizione di edificio della DTU regionale, è sempre ammissibile previa verifica del corretto inserimento ambientale e paesaggistico allegata all'idoneo titolo edilizio.

I ricoveri devono essere igienicamente idonei alla custodia degli animali specificati nel progetto e rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia di benessere animale.

6. La realizzazione di manufatti di cui al comma 6 è soggetta ad obbligo di demolizione in caso cessazione dell'attività.

## INTERVENTI DI RECUPERO

Art. 7.16 Interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale

1. La disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente si articola in disposizioni che tengono conto del:

- patrimonio edilizio non storico
- patrimonio edilizio di interesse storico-culturale e testimoniale

In tutti i casi devono essere valutati:

- l'originaria funzione abitativa e la tipologia dell'immobile;
- la presenza di una dotazione minima di infrastrutture per l'urbanizzazione;
- lo stato di dismissione del patrimonio edilizio.

2. Il recupero e riuso degli edifici esistenti è finalizzato all'eliminazione di situazioni di dismissione e abbandono e alla valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico-culturale e testimoniale anche attraverso la rimozione di elementi incongrui.

Art. 7.17 Criteri generali per interventi di recupero

1. Il recupero e riuso degli edifici esistenti, di interesse storico – culturale, deve consentire di mantenere la leggibilità dell'impianto tipologico originale e dei caratteri architettonici e spaziali dell'edificio.
2. Negli edifici con originaria funzione abitativa è sempre ammesso il recupero a fini residenziali, anche non connessi all'esercizio dell'attività agricola.
4. Negli edifici con funzioni diverse da quella abitativa le modalità di recupero e riuso sono definite in relazione alle eventuali caratteristiche storico-culturali, alla tipologia del fabbricato e alla compatibilità della nuova funzione con il contesto paesaggistico e con la presenza di dotazioni di infrastrutture.
5. Le modalità di intervento su edifici e complessi di interesse storico – culturale sono stabilite al precedente TITOLO 5 (artt.5.9-5.13).

Art. 7.18 Interventi di recupero e riuso su edifici non storici, non più funzionali all'esercizio delle attività agricole

1. Il recupero e riuso del patrimonio edilizio di origine non storica è sempre consentito ai fini agricoli anche se non direttamente collegato al fondo di proprietà dell'operatore agricolo che lo acquisisce.
2. Per il recupero e riuso di edifici non più funzionali all'agricoltura di origine non storica operato a fini agricoli, non è necessaria l'acquisizione del fondo che li ha generati. Tuttavia, il progetto dovrà garantire la corretta e piena funzionalità dell'immobile.  
In tal caso, l'intervento di riuso e recupero del patrimonio edilizio non sottrae la capacità edificatoria, (art. 7.7 e 7.8) degli ulteriori fondi della medesima proprietà.
3. Gli usi previsti sono connessi allo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, in particolare quelli relativi all'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo e l'ospitalità rurale.

Gli intervententi di riuso e recupero sul patrimonio edilizio devono essere finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- salvaguardia e ripristino paesaggistico,
- tutela idrogeologica e manutenzione territoriale,
- sostenibilità ambientale,
- attuazione di elementi della rete ecologica, legati alle peculiarità insediative del contesto territoriale di appartenenza.

4. Il recupero e riuso a fini abitativi è consentito per gli edifici con originaria funzione abitativa di origine non storica, anche qualora non siano connessi con l'esercizio dell'attività agricola.
5. La conversione ad altri usi di strutture precedentemente destinate ad attività agricole potrà avvenire alle seguenti condizioni:
  - a) dimostrazione documentata che la struttura oggetto di intervento ha definitivamente perso la funzione agricola alla data di presentazione della richiesta di conversione d'uso (es. accatastamento dell'immobile);
  - b) dimostrazione che la nuova destinazione non comporta particolari necessità di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture già esistenti, le quali restano a carico di chi intende intervenire;
  - c) reperimento delle quote di parcheggi relative ai nuovi usi secondo quanto stabilito dalle presenti norme (art. 6.5)
6. Le modifiche delle destinazioni d'uso legittimamente in atto sono ammesse nel rispetto delle disposizioni della tabella seguente.

<i>Destinazioni d'uso in atto legittimamente</i>	<i>Destinazioni d'uso ammissibili</i>
<i>a) Edifici in tutto o prevalentemente abitativi, anche comprendenti edifici promiscui o altre funzioni complementari</i>	<p>Gli usi ammessi sono:</p> <p><i>A1 Abitazioni permanenti e temporanee, relative pertinenze, bed and breakfast, affittacamere</i></p> <p><i>B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale</i></p> <p><i>D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico</i></p> <p><i>D5. Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande</i></p> <p><i>D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico</i></p> <p>Per il recupero a fini abitativi sono ammessi fino ad un massimo di due alloggi, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari se preesistenti e a condizione che l'Unità Immobiliare minima abbia una SU di almeno 75 mq.</p> <p>Per gli eventuali interventi di ERS e di co-abitazione è ammesso l'incremento del numero di unità immobiliari nei limiti definiti da specifica convenzione sottoscritta con il Comune in sede di PdC convenzionato.</p> <p>Solo nel caso in cui l'edificio disponga già di autorimesse pertinenziali (P3), oppure possa realizzarle ricavandole dagli spazi accessori esistenti nella misura minima prevista dall'art. 6.5 (due posti auto per alloggio), la parte eccedente rispetto a tale dotazione minima, calcolata sullo stato di progetto, può essere riutilizzata come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p>
<i>b) Edifici non abitativi quali stalle, fienili, magazzini, depositi, granai,</i>	Gli usi ammessi sono:

<i>ricoveri macchine e simili con caratteristiche tipologiche e costruttive tradizionali di epoca recente</i>	<p><i>B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale</i></p> <p><i>B2 Attività ricettive all'aperto (Campeggi, aree sosta camper), come definiti dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004)</i></p> <p><i>D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico</i></p> <p><i>D5. Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande</i></p> <p><i>D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico</i></p> <p>Per il recupero a fini turistico-ricettivi è ammesso l'incremento della SU esistente sia attraverso interventi di recupero all'interno del volume esistente, sia con accorpamenti di volumi di edifici accessori (piccoli fabbricati autonomi) esistenti nell'area di pertinenza.</p> <p>È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui.</p>
<i>b1) Capannoni agricoli, con caratteristiche tipologiche e costruttive non tradizionali e di epoca recente, non idonei al cambio d'uso.</i>	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <p><i>F4 Attività aziendali o interaziendali di conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici</i></p> <p><i>F6 Allevamento, ricovero, cura, addestramento animali d'affezione</i></p> <p><i>F7 Attività correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende)</i></p> <p>È inoltre ammesso l'uso temporaneo come spazi per la vendita al dettaglio di prodotti agricoli.</p>
<i>b2) Tettoie, baracche, manufatti precari.</i>	Ai sensi dell'art. 36 comma 5 lett. c) della LR 24/2017, non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.
<i>c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili</i>	<p>Sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto, senza incrementi di SU;</li> <li>- demolizione con ricostruzione a parità di superficie coperta in adiacenza all'edificio principale</li> </ul>
<i>d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, allevamenti industriali, compreso l'eventuale alloggio annesso</i> <i>f) Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi</i>	<p>Mediante Permesso di Costruire Convenzionato o Accordo Operativo, in relazione all'entità dell'intervento proposto, sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse agli usi della categoria funzionale rurale;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti.</li> <li>- il cambio d'uso per Superficie accessoria alla residenza esistente nel caso di edifici a tipologia promiscua</li> <li>- ulteriori interventi di riuso e recupero finalizzati ad usi compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico, nel rispetto rigoroso dei criteri generali della LR 24/2017 e coerenti con le Strategie del PUG.</li> </ul> <p>È ammesso inoltre il recupero della residenza esclusivamente a condizione che sia integrato e funzionale alla nuova destinazione.</p>
<i>f) Edifici per attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso</i>	Sono ammessi tramite Permesso di Costruire Convenzionato interventi di riuso e recupero finalizzati ad usi compatibili con il

	contesto ambientale e paesaggistico, nel rispetto rigoroso dei criteri generali della LR 24/2017 e coerenti con le Strategie del PUG.
--	---

8. Negli interventi di CD verso l'uso A1 e negli interventi di RE estesa all'intero edificio, qualora l'intervento comporti aumento del numero delle unità immobiliari, si applicano le seguenti disposizioni relative alla realizzazione degli spazi accessori:
  - posti auto pertinenziali: secondo le quantità di cui all'art. 6.5 delle presenti norme.  
In base a quanto stabilito dall'UdP possono essere autorizzate deroghe all'obbligo di realizzazione di autorimesse chiuse con la specifica finalità del rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare; in ogni caso i posti auto ricavati all'esterno devono essere localizzati e realizzati con soluzioni organiche all'intervento, tali da non compromettere la qualità del recupero dell'edificio o del complesso.
  - Idonei spazi di servizio di dimensione congrua al ricovero delle attrezzature necessarie alla corretta gestione degli spazi esterni

In caso di progetti unitari che comprendano più edifici, potranno essere realizzate soluzioni combinate e accorpamenti degli spazi accessori (ad esempio all'interno di un solo edificio oppure recuperate all'interno di fabbricati minori).
9. Il cambio d'uso CD di un edificio o di parte di edificio da un uso connesso all'attività agricola o zootecnica ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo (secondo modalità definite nel R.Ed.) nel quale ai sensi dell'art. 36 c. 7 della L.R. 24/2017, si stabilisce che alle unità poderali agricole cui era asservito alla data di adozione del PUG l'edificio riutilizzato a fini non agricoli si applicheranno i seguenti limiti a nuove edificazioni:
  - nel caso di ripristino e riuso di edificio con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità che le unità poderali concorrano alla realizzazione di nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - nel caso di ripristino e riuso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, le unità poderali interessate non potranno in seguito concorrere per almeno 10 anni alla realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche; successivamente, tali interventi sono subordinati alla presentazione assieme al titolo edilizio di un PRA e alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
11. Al recupero di edifici esistenti di cui al presente articolo per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del R.Ed. riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
12. Il progetto di recupero e riuso deve prevedere le eventuali opere ai fini della tutela e riqualificazione ambientale, funzionale e idrogeologica: ad es. realizzazione/adequamento di infrastrutture viarie e tecnologiche, demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti non compatibili con la valorizzazione del contesto, demolizione degli edifici classificati incongrui, impianto di alberature e siepi anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
13. Nel caso di familiare con disabilità certificata, è sempre ammesso il recupero a fini residenziali per la realizzazione di un alloggio accessibile, attraverso la trasformazione di SA in SU, anche in deroga ai minimi stabiliti per la SA.
14. Nei casi di seguito elencati, per fabbricati di origine non storica o non collocati in insediamenti storici, è consentita la demolizione con successiva ricostruzione in un'area diversa da quella di sedime, purché tale area non sia soggetta a vincoli di inedificabilità e ricada comunque nella stessa proprietà e nelle immediate adiacenze del fabbricato originario, alle seguenti condizioni:
  - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa (D.Lgs 30/04/1992 n. 285 (e s.m.i.) e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., per gli ambiti esterni al perimetro del Centro Abitato;
  - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto delle infrastrutture primarie (elettrodotti, gasdotti, depuratori e assimilabili) secondo la vigente normativa;

- Il fabbricato sia compreso nella fascia di rispetto delle "acque pubbliche" ai sensi dell'art. 96, lett. f) del R.D. 523/1904.

Nei casi sopra elencati l'intervento di trasferimento si attua per intervento diretto ed è subordinato al parere della COAP e alla integrale demolizione dell'edificio originario.

Art. 7.19 Insediamento sparso e discontinuo

1. Gli insediamenti sparsi e discontinui sono insediamenti del territorio rurale che presentano un insufficiente livello di dotazioni pubbliche e servizi privati rispetto al territorio urbanizzato.
2. Negli insediamenti sparsi e discontinui di cui al comma 1 sono previsti i seguenti tipi d'uso:

*CATEGORIA A) RESIDENZIALE*

*A1 Abitazioni permanenti e temporanee, relative pertinenze, bed and breakfast, affittacamere*

*A2 Abitazioni collettive (collegi, convitti, luoghi di residenza e di attività di comunità religiosa, studentati)*

*CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA*

*B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale*

*CATEGORIA C) PRODUTTIVO*

*C2 Artigianato di servizio agli automezzi. Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi*

*CATEGORIA D) DIREZIONALE*

*D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico*

*D4 Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di consumo, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*

*D5 Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande*

*D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici*

*D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso*

*D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali*

*CATEGORIA E) COMMERCIALE*

*E1 Esercizi commerciali di vicinato: superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq*

*CATEGORIA F) FUNZIONE RURALE*

*F1 Abitazione agricola.*

Sono considerati infine compatibili gli ulteriori tipi d'uso già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso ammessi.

3. Interventi ammessi: MO, MS, CD, RE e RU.

Art. 7.20 Edifici localizzati in aree di fasce di rispetto stradale

Art. 7.21 Impianti di Distribuzione di carburanti – E4

1. Nel territorio rurale, limitatamente alle fasce di rispetto della viabilità statale e provinciale, sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante e potenziamenti di impianti esistenti.
2. L'insediamento di attività integrative quali pubblici esercizi, ristoranti ecc. potrà essere attuati tramite PdC convenzionato o con procedimento unico di cui all'art. 53 LR24/2017, secondo quanto disposto dal D.lgs 32/1998 e delle norme regionali di indirizzi programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti.  
Dovranno essere reperite le dotazioni territoriali in relazione alle specifiche funzioni.
3. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata al nulla osta dell'Ente proprietario della strada e alla verifica delle condizioni di accessibilità dalla sede stradale. Dovranno essere previste idonee fasce a verde lungo il perimetro non stradale dell'insediamento realizzate secondo quanto indicato nel R.Ed.

Art. 7.22 Interventi di demolizione e ricostruzione

4. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici localizzati in fascia di rispetto stradale o cimiteriale, come cartografate nelle tavole dei vincoli VT, la ricostruzione dell'edificio potrà avvenire immediatamente fuori dall'area a rischio o di rispetto, a parità di volume.