



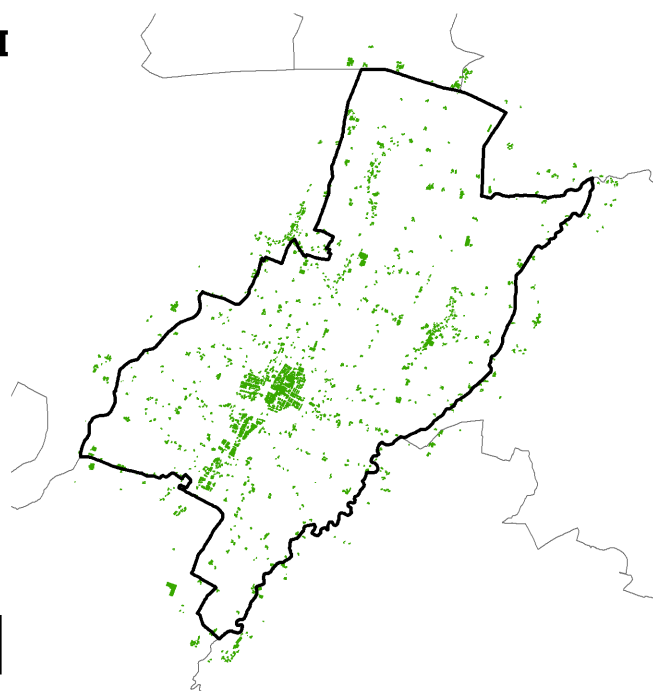
Comune di Soragna

# P.U.G.

Piano Urbanistico Generale



**ELABORATI GENERALI**



## GN

### Disposizioni normative per l'attuazione degli interventi

**Sindaco**

Arch. Marco Taccagni

**Assessore all'Urbanistica**

Avv. Giovanni Nouvenne

**Ufficio di Piano**

Geol. Elisa Pisaroni  
(Responsabile del procedimento)  
Arch. Mattia Marezza  
(Garante della comunicazione e della partecipazione)  
Dott.ssa Michela Onesti  
(Funzionario amministrativo)

**Progettista incaricato**

Arch. Luca Pagliettini

**Consulenze e apporti specialistici**

Arch. Raffaella Gambino (Analisi ambientali e Valsat)  
Engeo srl (Geologia e sismica)  
Dott.ssa Arch. Marta De Leo (Analisi sistemi urbani)  
Dott.ssa Urb. Daniela Olzi (Analisi demografiche e socio-economiche)  
Sistema srls (Elaborazioni grafiche e testuali)





<b>TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI, CONTENUTI E DEFINIZIONI .....</b>	<b>3</b>
CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI .....	3
Art. 1.1.1 - <i>Oggetto e contenuti</i> .....	3
Art. 1.1.2 - <i>Articolazione e contenuti degli elaborati</i> .....	3
Art. 1.1.3 – <i>Validità del Piano</i> .....	5
Art. 1.1.4 - <i>Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie</i> .....	5
Art. 1.1.5 - <i>Aggiornamenti e adeguamenti del Piano</i> .....	6
Art. 1.1.6 - <i>Gestione e attuazione degli Strumenti Attuativi Previgenti e/o in corso di realizzazione</i> ...	6
CAPO 2 – USI E PARAMETRI .....	8
Art. 1.2.1 - <i>Usi ammissibili</i> .....	8
Art. 1.2.2 - <i>Parametri edificatori</i> .....	13
Art. 1.2.3 - <i>Distanze</i> .....	13
Art. 1.2.4 - <i>Categorie di intervento</i> .....	13
<b>TITOLO II. ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>14</b>
CAPO 1 – MODALITA’ DI INTERVENTO.....	14
Art. 2.1.1 - <i>Articolazione degli interventi</i> .....	14
Art. 2.1.2 - <i>Interventi ordinari</i> .....	14
Art. 2.1.3 - <i>Interventi complessi</i> .....	15
Art. 2.1.4 - <i>Modalità di attuazione</i> .....	16
CAPO 2 – DIRITTI EDIFICATORI E REQUISITI PRESTAZIONALI .....	17
Art. 2.2.1 - <i>Diritti edificatori e principi di perequazione urbanistica</i> .....	17
Art. 2.2.2 - <i>Requisiti Prestazionali e indicazioni applicative</i> .....	18
Art. 2.2.3 - <i>Aree per le dotazioni territoriali – Dotazioni minime</i> .....	21
Art. 2.2.4 - <i>Aree per le dotazioni territoriali – Caratteristiche delle aree di cessione</i> .....	23
Art. 2.2.5 - <i>Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione</i> .....	23
Art. 2.2.6 - <i>Promozione di interventi per l’abitare condiviso e solidale</i> .....	24
<b>TITOLO III. DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO ..</b>	<b>26</b>
CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI .....	26
Art. 3.1.1 - <i>Definizione e articolazione del sistema insediativo storico</i> .....	26
Art. 3.1.2 – <i>Tessuti Storici del Capoluogo</i> .....	26
Art. 3.1.3 - <i>Edifici di valore architettonico e/o storico-testimoniale esterni al Centro Storico</i> .....	27
Art. 3.1.4 - <i>Spazi di pertinenza degli edifici di valore architettonico e/o storico-testimoniale</i> .....	28
Art. 3.1.5 – <i>Viabilità storica</i> .....	28
<b>TITOLO IV. DISPOSIZIONI PER LA PROMOZIONE DEL RIUSO E DELLA RIGENERAZIONE URBANA.....</b>	<b>29</b>
CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI .....	29
Art. 4.1.1 - <i>Delimitazione del Territorio Urbanizzato</i> .....	29
Art. 4.1.2 - <i>Articolazione del Territorio Urbanizzato e obiettivi della pianificazione</i> .....	29
Art. 4.1.3 – <i>Interventi di Nuova Urbanizzazione</i> .....	30
CAPO 2 – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .....	31
Art. 4.2.1 - <i>Obiettivi di qualificazione e rigenerazione</i> .....	31
Art. 4.2.2 - <i>Articolazione dei Tessuti e disposizioni generali</i> .....	31
Art. 4.2.3 - <i>Disposizioni specifiche per i Tessuti R</i> .....	32
Art. 4.2.4 - <i>Interventi in aree pertinenziali</i> .....	39
CAPO 3 – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI.....	40
Art. 4.3.1 - <i>Obiettivi di qualificazione e rigenerazione</i> .....	40
Art. 4.3.2 - <i>Articolazione dei Tessuti e disposizioni specifiche</i> .....	40
<b>TITOLO V. DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>42</b>
CAPO 1 – DISPOSIZIONI PER GLI USI AGRICOLI.....	42
Art. 5.1.1 - <i>Definizioni, norme generali e articolazione del territorio rurale</i> .....	42
Art. 5.1.2 - <i>Usi e interventi ammessi</i> .....	44



Art. 5.1.3 - Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola (P.R.A.).....	49
Art. 5.1.4 - Interventi con rilevante impatto ambientale connessi all'attività agricola .....	50
CAPO 2 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI USI NON CONNESSI CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA.....	51
Art. 5.2.1 - Disposizioni generali per il recupero degli edifici con origine rurale e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola .....	51
Art. 5.2.3 - Interventi di desigillazione e qualificazione ambientale in territorio rurale .....	54
Art. 5.2.4 - Insedimenti edificati sparsi e discontinui in territorio rurale .....	55
<b>TITOLO VI. DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ DELLA CITTA' PUBBLICA: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE.....</b>	<b>56</b>
CAPO 1 – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (U1) .....	56
Art. 6.1.1 - Definizione e disposizioni generali .....	56
Art. 6.1.2 - Infrastrutture per la mobilità veicolare .....	57
Art. 6.1.3 - Infrastrutture per la mobilità ciclo-pedonale .....	57
Art. 6.1.4 - Infrastrutture per la mobilità ferroviaria.....	57
Art. 6.1.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti .....	58
Art. 6.1.6 - Attrezzature ed impianti tecnologici .....	59
Art. 6.1.7 - Parcheggi pubblici.....	60
Art. 6.1.8 - Parcheggi di pertinenza .....	61
CAPO 2 – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2).....	62
Art. 6.2.1 - Definizione e disposizioni generali .....	62
TITOLO VII. DISPOSIZIONI PER L'INCREMENTO DELLA RESILIENZA DEGLI INSEDIAMENTI E DEL TERRITORIO .....	64
CAPO 1 – DOTAZIONI ECOLOGICO-AMBIENTALI .....	64
Art. 7.1.1 - Definizione di dotazioni ecologico-ambientali.....	64
CAPO 2 – DISPOSIZIONI AMBIENTALI .....	65
Art. 7.2.1 - Disposizioni generali di tipo ambientale .....	65
Art. 7.2.2 - Disposizioni rivolte alla riduzione dei rischi idrogeologici e sismici .....	65
Art. 7.2.3 - Misure per la conservazione della permeabilità dei suoli, per il trattamento degli spazi liberi e il potenziamento del sistema vegetazionale .....	69
Art. 7.2.4 - Misure per la gestione del ciclo delle acque naturali e artificiali.....	70
Art. 7.2.5 - Misure per la gestione dei rifiuti .....	70
Art. 7.2.6 - Misure per il contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili ...	71
Art. 7.2.7 - Misure per il contenimento dell'inquinamento atmosferico, acustico e luminoso .....	71
CAPO 3 – INFRASTRUTTURA VERDE .....	72
Art. 7.3.1 - Articolazione, contenuti e disposizioni generali .....	72
Art. 7.3.2 – Le componenti della REL: Strutture Portanti .....	73
Art. 7.3.3 – Le componenti della REL: Ambiti di Relazione .....	73
Art. 7.3.4 – Le componenti della REL: Rete minuta diffusa .....	74
Art. 7.3.5 – Le componenti della REL: Rete verde urbana .....	74
Art. 7.3.6 - Le componenti della REL: Bosco Urbano.....	74
<b>APPENDICE –SCHEDE DEI REQUISITI PRESTAZIONALI PER GLI INTERVENTI .....</b>	<b>76</b>



# TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI, CONTENUTI E DEFINIZIONI

## CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1.1.1 - Oggetto e contenuti

- Le presenti “Disposizioni normative per l’attuazione degli interventi”, elaborate in coerenza con gli obiettivi fissati dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale e nel rispetto della Legge Urbanistica Regionale n.24/2017 e s.m.i. (di seguito LUR), definiscono la disciplina per gli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili e delle destinazioni d’uso, da applicare su tutto il territorio comunale.
- Tali disposizioni, ai sensi e nel rispetto dell’art.28 della LUR, si articolano in:
  - indirizzi (I), costituiti dal rimando agli “Obiettivi/Azioni” della Strategia, a cui fanno diretto riferimento. Gli indirizzi riprendono infatti l’articolazione proposta nella Relazione (GR) e negli elaborati grafici della Strategia (S1, S2), orientando le trasformazioni, sia di natura straordinaria proposte attraverso Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, sia di natura ordinaria assentibili attraverso titolo abilitativo diretto, relative al Territorio Urbanizzato di cui all’art. 33 ed al Territorio Rurale di cui all’art. 36 della LUR;
  - prescrizioni (P), costituite dalle Disposizioni/Regole da applicare agli interventi ammessi dal PUG.
- Le trasformazioni ammesse dalle presenti Norme devono attenersi altresì al rispetto dei contenuti del Regolamento Edilizio Comunale.
- Le limitazioni determinate dalle norme di tutela sovraordinate, riportate o meno sulla Tavola dei Vincoli di cui all'art. 37 della LUR, e richiamate nella relativa Scheda dei Vincoli, prevalgono sempre sulle presenti Norme.
- Eventuali riferimenti a specifiche disposizioni sovraordinate, si intendono riferiti al relativo testo vigente, a seguito di tutte le modificazioni ed integrazioni alla disposizione stessa che siano entrate in vigore successivamente.

### Art. 1.1.2 - Articolazione e contenuti degli elaborati

- Il PUG è composto dai seguenti elaborati:

#### QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

##### SF1 – Sistema Funzionale Risorse Ambientali

QC_SF1_R	Relazione Illustrativa del QCD - SF1 – Risorse Ambientali
QC_SF1.1	Uso reale del suolo
QC_SF1.2	Sistema degli elementi naturali: acque
QC_SF1.3	Sistema degli elementi naturali: boschi
QC_SF1.4	Analisi ecologico-ambientale
QC_SF1.5	Unità ecosistemiche ed ecomosaici: confronto con REP
QC_SF1.6	Servizi ecosistemici

##### SF2 - Sistema Funzionale Paesaggio Storico-Identitario

QC_SF2_R	Relazione Illustrativa del QCD – SF2 – Paesaggio Storico-identitario
QC_SF2.1	Evoluzione storica del territorio e dei centri urbani
QC_SF2.2	Analisi del Centro Storico (Capoluogo e Castellina)
QC_SF2.3 (a,b,c,d,e,f)	Analisi del sistema insediativo sparso
QC_SF2.4	Schedatura del patrimonio edilizio di valore architettonico e storico-testimoniale
QC_SF2.5	Analisi paesistico identitaria
QC_SF2.6	Analisi del paesaggio storico



### SF3 – Sistema Funzionale Ambiente Urbano e Accessibilità

QC_SF3_R	Relazione Illustrativa del QCD – SF3 – Ambiente Urbano e Accessibilità
QC_SF3.1	Analisi dei tessuti: caratteri morfologici, funzionali e qualitativi
QC_SF3.2	Analisi dei tessuti: parametri quantitativi (Altezze e Densità fondiaria)
QC_SF3.3	Analisi dei tessuti: parametri quantitativi (Indici di copertura)
QC_SF3.4	Attrezzature e spazi pubblici: articolazione e localizzazione
QC_SF3.5a	Attrezzature e spazi pubblici: multiprestazionalità e idoneità (Soragna e Castellina)
QC_SF3.5b	Attrezzature e spazi pubblici: multiprestazionalità e idoneità (Diolo, Carzeto)
QC_SF3.6	Rete fognaria e depurazione
QC_SF3.7	Rete acquedotto
QC_SF3.8	Rete elettrica
QC_SF3.9	Sistema integrato della mobilità
QC_SF3.10	Stato di attuazione delle previsioni urbanistiche
QC_SF3.11a	Delimitazione Territorio Urbanizzato
QC_SF3.11b	Delimitazione Territorio Urbanizzato – Dossier A3

### SF4 – Sistema Funzionale Sicurezza e Sostenibilità Territoriale

QC_SF4_R	Relazione Illustrativa del QCD – SF4 – Sicurezza e sostenibilità territoriale
QC_SF4.1a	Microclima urbano
QC_SF4.1b	Microclima urbano: Albedo
QC_SF4.1c	Microclima urbano: Land Surface Temperature
GEO	Elaborati geologici a corredo del PSC 8 Piano Strutturale Comunale
MS3	Microzonazione sismica III° livello di approfondimento
CLE	Condizione Limite per l’Emergenza

### TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI

TV (a,b,c,d,e,f)	Tavola dei Vincoli
TV.Sc	Scheda dei Vincoli

### DOCUMENTO DI VALSAT

VST_R1	Documento di Valsat
VST_R2	Sintesi non Tecnica
VST_1.a	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali – Sistema delle risorse ambientali
VST_1.b	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali – Sistema del paesaggio storico identitario
VST_1.c	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali – Sistema dell’ambiente urbano e dell’accessibilità
VST_1.d	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali – Sistema della sicurezza e sostenibilità territoriale
VST_2	Quadro dei condizionamenti
VST_3	Formulario Valutazione di Incidenza

### PROGETTO – ELABORATI GENERALI

GR	Relazione Illustrativa del PUG
GN	Disposizioni normative per l’attuazione degli interventi

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

S1	Schema di Assetto Strutturale Strategico
S2	Schema di Assetto del Territorio Urbanizzato
S3 (a,b,c)	Piano Guida della Città Pubblica

### PROGETTO – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

D1 (a,b,c,d,e,f)	Disposizioni per il Territorio Urbanizzato e Rurale
D2	Disposizioni per il Centro Storico

- Il Quadro Conoscitivo, elaborato ai sensi dell’art.22 della LUR, costituisce riferimento per la Valsat e per la definizione degli obiettivi e dei contenuti strategici del Piano.
- La Tavola dei Vincoli, e relativa Scheda, ai sensi dell’art.37 della LUR, ricostruisce il quadro delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali che gravano sul territorio.



4. La Valutazione di sostenibilità ambientale e Territoriale (Valsat), ai sensi dell'art.18 della LUR, che accompagna l'intero processo di elaborazione del PUG, contribuendo alla definizione degli obiettivi della Strategia, curando la funzionalità dei requisiti prestazionali che devono essere osservati nell'attuazione del Piano, individuando i criteri per la valutazione e il monitoraggio delle trasformazioni in tutto il periodo di vigenza.
5. La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, ai sensi dell'art.34 della LUR, individua gli obiettivi e le condizioni delle trasformazioni quale riferimento per le politiche attivate da soggetti pubblici o privati rivolte alla trasformazione del territorio. Essi contribuiscono quindi direttamente alla definizione delle Disposizioni Generali per la Disciplina degli interventi, costituendo elementi di riferimento, indirizzo e verifica, sia per gli interventi ordinari attuabili attraverso titolo abilitativo diretto, sia per quelli non ordinari attivabili attraverso Piani Particolareggiati o Accordi Operativi.
6. La Disciplina degli Interventi, ai sensi degli artt.7, 32, 33, 34 e 35 della LUR ed ai sensi dell'art.1.1 delle presenti Disposizioni normative, guida, attraverso indirizzi e prescrizioni, gli interventi di trasformazione sul territorio comunale, in coerenza con gli Obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale.

La Disciplina degli interventi diretti è corredata da specifiche disposizioni di dettaglio relative agli interventi all'interno del Territorio Urbanizzato e relative alle modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente in Territorio Rurale non più connesso all'attività agricola.

#### **Art. 1.1.3 – Validità del Piano**

1. Il Piano entra in vigore alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT) dell'avviso di avvenuta approvazione, ai sensi dell'art. 39 comma 3 del D.Lgs. 33/2013.
2. A decorrere dall'entrata in vigore del PUG, e del Regolamento Edilizio, sono abrogati il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e il Piano Strutturale Comunale (PSC), il POC nonché tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel Piano (PUG).
3. Dall'entrata in vigore, il PUG assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, e si conclude il periodo di salvaguardia nonché il periodo transitorio di cui agli art. 3 e 4 della LUR.
4. È fatta salva:
  - l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati secondo quanto previsto di seguito illustrato;
  - l'attuazione dei procedimenti speciali in variante alla pianificazione urbanistica comunale.
5. In ogni caso, la disciplina regionale (artt. 3 e 4 LUR), come modificata dalla LR 3/2020 e 19/2021 (con relative circolari e pareri interpretativi della disciplina), prevale sulle presenti norme, che regolano gli effetti dei piani, la loro adozione, approvazione, convenzione o modifica.

#### **Art. 1.1.4 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie**

1. Le misure di salvaguardia sono quelle di cui all'art.27 della LUR.
2. I titoli abilitativi/autorizzativi per l'attuazione degli interventi diretti (Permesso di Costruire, SCIA, CILA) presentati prima della data di esecutività della Delibera di adozione del PUG e la cui documentazione risulti completa secondo la modulistica regionale vigente, possono essere rilasciati o divenire efficaci secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione del titolo purché il rilascio e l'inizio dei lavori avvenga prima della data di esecutività della Delibera di approvazione del PUG, secondo quanto disposto dall'art. 19, comma 6, della LR n. 15/2013. Per i procedimenti di cui al presente comma sono consentite varianti in corso d'opera (non essenziali).
3. I P.R.A., ed i procedimenti speciali comunque denominati (art. 53, PAUR, PdC in deroga, Accordi di Programma, ecc.), presentati prima della data di esecutività della Delibera di approvazione del PUG e



completi della documentazione necessaria, possono essere approvati e rilasciati secondo le disposizioni previgenti.

### Art. 1.1.5 - Aggiornamenti e adeguamenti del Piano

1. Hanno valore ed effetto di variante al Piano i seguenti procedimenti:
  - a) stipula di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 come specificato dall'art. 60 della LUR;
  - b) approvazione del progetto definitivo o esecutivo di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, o comunale mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma a) della LUR;
  - c) approvazione del progetto definitivo per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati e altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma b) della LUR e dell'art. 8 del DPR 160/2010;
  - d) localizzazione e approvazione dei progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla specifica legislazione regionale e nazionale vigente.
2. Al di fuori dei casi sopra indicati, fermo quanto disposto di commi seguenti, le varianti al Piano si approvano con il procedimento di cui agli art. 43 e seguenti della LUR, fatta salva l'esclusione dalla ValSAT nei casi di cui all'art. 19, comma 6) della LUR.
3. Costituiscono attività di "manutenzione" e aggiornamento del Piano, da effettuare attraverso specifica Determinazione Dirigenziale, gli aggiornamenti rivolti ad attestare:
  - la correzione di errori materiali, rettifiche, interpretazioni autentiche degli atti del PUG, raccordi con il Regolamento edilizio;
  - l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo Diagnostico del PUG;
  - realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico;
  - aggiornamenti cartografici e normativi in adeguamento a procedimenti o piani specifici e/o di settore o a disposizioni normative sovraordinate;
  - gli aggiornamenti cartografici a seguito del completamento degli interventi urbanistici in corso e/o dei futuri eventuali interventi complessi di cui al successivo art.2.1.3 (contestualmente al conseguente aggiornamento del Perimetro del Territorio Urbanizzato);
  - il recepimento, nelle Tavole e nella Schede dei Vincoli, di eventuali ulteriori prescrizioni, determinate dall'azione di altri Enti prevalenti sull'azione del Comune.
4. Costituiscono attività di monitoraggio e adeguamento del Piano, da effettuare attraverso attraverso specifica Deliberazione di Consiglio Comunale, analiticamente motivata, i perfezionamenti rivolti ad attestare:
  - l'allineamento dei tipi di intervento di cui alle Tavole D1, D2 a seguito di puntuale rilievo dello stato di fatto;
  - gli aggiornamenti e calibrature dei Requisiti Prestazionali fissati dalla Valsat, e dei relativi target, con l'obiettivo di dare migliore attuazione ed efficacia alla Strategia del PUG.
5. Le modifiche di cui ai precedenti commi, essendo per definizione coerenti e conformi con gli obiettivi, le strategie e le azioni del PUG, non sono soggetti a ValSAT e non comportano Variante, ai sensi degli articoli 44 e seguenti della LUR.

### Art. 1.1.6 - Gestione e attuazione degli Strumenti Attuativi Previgenti e/o in corso di realizzazione

1. Gli "Interventi soggetti alle disposizioni previgenti", specificamente individuati nelle tavole della Disciplina D1, ricomprendono i Piani Urbanistici Attuativi comunque denominati (PUA) e gli interventi diretti disciplinati da convenzione (PCC, AUO...), entrambi attivati attraverso i previgenti POC e RUE (o PRG).



2. Per l'attuazione degli interventi di cui al precedente comma occorre fare riferimento agli obblighi e ai parametri, e regolamenti/allegati, stabiliti dai PUA approvati, o dai PCC/IEU/AUO rilasciati, nonché alle disposizioni normative degli strumenti generali vigenti al momento di esecutività degli interventi stessi.
3. L'eventuale modifica sostanziale (parametri, usi, dotazioni) degli interventi di cui al presente articolo avviene attraverso gli strumenti di attuazione del PUG (AO/PAIP o PCC), nel rispetto degli obiettivi della Strategia.
4. Nel caso di interventi ancora in corso di validità, è facoltà dell'A.C., previo assenso della Giunta Comunale, valutare proposte di variante non significative da attuare mediante permesso di costruire convenzionato, qualora ricadano nelle casistiche indicate all'art. 19, comma 6, della LUR e risultino coerenti con la strategia e gli obiettivi stabiliti dal PUG.
5. Nel caso di interventi la cui convenzione abbia superato i termini di validità:
  - a) l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Accordo Operativo in coerenza con le indicazioni della Strategia, nel caso di opere di urbanizzazione non collaudate e/o in cui non siano stati completamente assolti gli obblighi convenzionali; sono fatti salvi i casi in cui l'Amministrazione decida di sostituirsi al soggetto attuatore per il completamento delle Opere di Urbanizzazione attraverso l'escussione della relativa polizza fidejussoria.
  - b) è previsto il mantenimento del parametro edificatorio relativo all'Uf dei parametri edificatori degli originari strumenti urbanistici attuativi, in caso di completo assolvimento degli obblighi convenzionali di tipo pubblicistico, tra cui il collaudo delle opere di urbanizzazione;
6. E' facoltà dell'A.C. valutare l'attivazione del procedimento di cui all'art. 17, comma 3, della Legge n. 1150/1942, qualora le previsioni attuative risultino coerenti con la strategia e gli obiettivi stabiliti dal PUG.
7. Gli interventi di cui al precedente comma 1, non usufruiscono degli incentivi rivolti alla promozione del riuso e della rigenerazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.2.2.1.



## CAPO 2 – USI E PARAMETRI

### Art. 1.2.1 - Usi ammissibili

1. L'elenco degli usi ammissibili nelle diverse parti di tessuto urbano e rurale è definito, nelle sue generalità, dal Regolamento Edilizio Comunale ed è di seguito richiamato, precisando che la lettera in *(blu corsivo)*, indicata per ogni singola destinazione d'uso, rimanda alla categoria funzionale<sup>1</sup> di appartenenza di cui al comma 3 dell'art. 28 della LR 15/2013, come modificata dall'art. 34 della LR 16.07.2015, n° 9:

#### Ua - FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE AL TERRITORIO AGRICOLO

<i>f)</i> Ua1 Residenza di imprenditori agricoli professionali	comprese relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).
<i>f)</i> Ua2 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature,	quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.
<i>f)</i> Ua3 Attività zootecniche aziendali	ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);
<i>f)</i> Ua4 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli	nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;
<i>f)</i> Ua5 Coltivazioni in serre fisse	comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
<i>f)</i> Ua6 Attività agrituristiche – Turismo rurale	di cui alla legislazione in materia.
<i>f)</i> Ua7 Esercizio e noleggio di macchine agricole	per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.
<i>f)</i> Ua8 Allevamenti speciali e attività di custodia di animali.	Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola.
<i>f)</i> Ua9 Attrezzature per l'equitazione	Attività allevamento, custodia, attività sportiva, organizzate in maneggi e/o circoli sportivi.

#### Ub - FUNZIONI PER ATTIVITA' SPECIALIZZATE DEL SETTORE AGRICOLO

<i>f)</i> Ub1 Allevamento zootecnico intensivo	Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono negli usi Ua3; Ua4; Ua8. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.
<i>f)</i> Ub2 Attrezzature per la pesca	Comprendono anche la piscicoltura e le attività terziarie e commerciali direttamente correlate
<i>f)</i> Ub3 Caseifici	Comprende i caseifici non direttamente connessi e/o non complementari all'azienda agricola

<sup>1</sup> a) residenziale; b) turistico ricettiva; c) produttiva; d) direzionale; e) commerciale; f) rurale



**Uc - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

c) Uc1 Attività industriali o artigianali	Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne ed insistenti nel medesimo lotto di intervento ove ha sede l'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui agli usi Ue1, Ue2, Ue3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti produttivi industriali).
c) Uc2 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero	Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.
c) Uc3 Attività estrattive	Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.
c) Uc4 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami	(metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.
c) Uc5 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica	Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; aeroporti.

**Ud - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**

d) Ud1 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico	Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti aventi SC dell'attività superiore a 300 mq: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.
d) Ud2 Attività espositive, fieristiche, congressuali	Sedi per mostre ed esposizioni permanenti o temporanee, sedi di attività congressuali, spazi destinabili in permanenza o temporaneamente ad ospitare eventi fieristici

**Ue - ATTIVITÀ PRODUTTIVE INTEGRABILI NEL CONTESTO URBANO**

e) Ue1 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese	nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.
e) Ue2 Artigianato dei servizi agli automezzi	(esclusi quelli già ricompresi in Ue1). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
e) Ue3 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale	Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue: - attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni; - assenza di movimentazione di sostanze pericolose; - assenza di emissioni di radiazioni; - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree III (miste); - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc; - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;</li> <li>- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.</li> </ul>
<b>Uf - FUNZIONI RESIDENZIALI</b>	
a) Uf1 Residenza	Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.
a) Uf2 Residenza collettiva	Residences, abitazioni collettive, pensioni, affittacamere, collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.
<b>Ug - FUNZIONI COMMERCIALI</b>	
e) Ug1 Esercizi di vicinato	Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno.
e) Ug2 Medio-piccole strutture di vendita	Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 800 mq. Si distinguono in: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ug2.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;</li> <li>- Ug2.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.</li> </ul>
e) Ug3 Medio-grandi strutture di vendita	Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq. e 1500 mq. Si distinguono in: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ug3.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;</li> <li>- Ug3.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.</li> </ul>
e) Ug4 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi	Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.
e) Ug5 Distribuzione carburanti per uso autotrazione	Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
e) Ug6 Pubblici esercizi	Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, compresi i ristoranti.
e) Ug7 Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali	Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.
<b>Uh - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO</b>	
b) Uh1 Attività ricettive alberghiere,	come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
b) Uh2 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù	possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
b) Uh3 Campeggi e villaggi turistici	come definiti dalla legislazione in materia.
<b>Ui - FUNZIONI DI SERVIZIO E ASSIMILABILI</b>	
d) Ui1 Studi professionali e piccoli uffici in genere	Attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, studi professionali, piccoli uffici, ambulatori e in generale attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico
d) Ui2 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo	prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Per le altre attività i requisiti di compatibilità sono definiti come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;</li> <li>- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).</li> </ul>
d) Ui3	I requisiti di compatibilità sono definiti come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;</li> <li>- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).</li> </ul>



Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano	
d) Ui4 Attività ricreative, sportive e di spettacolo	non rientranti nei requisiti di cui all'uso Ui3.
d) Ui5 Attività sanitarie e ambulatoriali	Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.
Ui6 Attività di parcheggio	Comprende i parcheggi privati non pertinenti, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
<b>UI – SERVIZI SOCIALI DI BASE</b>	
Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base.	
d) UI1 Attività di interesse comune di tipo civile	Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.
d) UI2. Attività di interesse comune di tipo religioso	Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
d) UI3. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici	Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
d) UI4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo	Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.
<b>Um - INFRASTRUTTURA TECNOLOGICA</b>	
Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio	
c) Um1 Reti tecnologiche e relativi impianti	Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
c) Um2 Impianti per l'ambiente	Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.
c) Um3 Impianti di trasmissione (via etere)	Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
c) Um4 Impianti per fonti energetiche rinnovabili.	Impianti solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas, con finalità produttiva (escluso autoconsumo)
<b>Un - INFRASTRUTTURA PER LA MOBILITA' E VIARIE</b>	
d) Un1 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria	Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.
d) Un2 Mobilità veicolare	Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.
d) Un3 Mobilità ferroviaria	Stazioni e fermate di ferrovie
d) Un4 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale	Autostazioni, porti, aeroporti, interporti.



<p><b>d) Un5</b> <b>Parcheggi pubblici in sede propria</b></p>	<p>Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.</p>
<p><b>d) Un6</b> <b>Attrezzature cimiteriali</b></p>	<p>Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.</p>
<p><b>d) Un7</b> <b>Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile</b></p>	<p>Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.</p>
<p><b>c) Un8</b> <b>Opere per la tutela idrogeologica</b></p>	<p>Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.</p>
<p><b>e) Un9</b> <b>Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti</b></p>	<p>Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.</p>

2. Eventuali altri usi non espressamente classificati verranno collocati nelle rispettive classi per analogia (anche in riferimento alla classificazione delle attività economiche ATECO 2007), assimilandoli a quelli in elenco in quanto aventi anche simili effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi, o in quanto costituenti attività per il servizio, la manutenzione e la custodia dell'uso principale cui possono riferirsi.
3. Gli usi di cui al precedente comma, sono assentibili soltanto in quanto rispondenti ai requisiti prestazionali indicati dal Documento di ValSAT e compatibili con l'ambiente circostante relativamente ad emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, radiazioni ionizzanti e non. Compatibilità che pertanto sarà rilasciata dagli uffici comunali previo eventuale supporto dei Dipartimenti di Sanità Pubblica delle Aziende USL e ARPAE.
4. Gli Uffici Comunali, previo eventuale supporto dei Dipartimenti di Sanità Pubblica delle Aziende USL e ARPAE, rilasciano parere di compatibilità rispetto agli usi di cui al precedente comma 2, verificandone nel tempo il rispetto dei requisiti per gli aspetti relativi al rispetto dei limiti e delle tutele di legge per la qualità ambientale.
5. Salvo diverse prescrizioni in specifici tessuti, è compatibile con gli usi di cui al precedente comma 1 l'alloggio per la custodia dell'attività nei limiti di una Superficie utile lorda non superiore al 30% di quella dell'attività realizzata e comunque fino ad un massimo di 100 mq di Su per attività.
6. L'esercizio del commercio su aree pubbliche è individuato dal Comune su aree pubbliche, o private di cui abbia la disponibilità, ai sensi delle disposizioni vigenti, in particolare del D.Lgs. n.114/98, della LR.n.12/99 e del D.lgs. 59/2010. Tale individuazione è effettuata con specifica deliberazione che terrà conto dei criteri di cui all'art.7 della citata L.R.. Essa individuazione, ove riguardi Centri Storici di cui all'art.3.1.2 delle presenti norme, dovrà stabilire specifiche condizioni ai fini della salvaguardia delle aree stesse.
7. Il cambio d'uso (CD) è ammesso limitatamente agli usi previsti, ovvero ammissibili, nei diversi Tessuti di cui ai successivi Titoli, fermo restando che siano rispettate le disposizioni di cui alle presenti norme riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e riguardo alle dotazioni di spazi pubblici (standard). La presente Disciplina ha valutato nel dettaglio, all'interno dei vari tessuti, gli usi compatibili e incompatibili in ragione di motivazioni connesse al decoro, alla salute e alla sicurezza del territorio oltre che per garantire uno sviluppo aderente agli obiettivi della Strategia del Piano. In coerenza con la Strategia, il Regolamento Edilizio potrà dettagliare ulteriormente gli usi ovvero riorganizzarli all'interno delle categorie d'uso in coerenza con le disposizioni regionali e in particolare con l'art. 28 della LR n. 15/2013.
8. Ulteriori specifiche, definizioni e precisazioni circa usi legittimi ed usi temporanei, sono riportate nel Regolamento Edilizio.



### Art. 1.2.2 - Parametri edificatori

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle varie parti del territorio comunale fanno riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui alla DGR.922/2017 e s.m.i., che forniscono i caratteri fondamentali e generali dei parametri che devono essere uniformemente applicati nella pianificazione urbanistica dei Comuni della Regione. Questi parametri trovano la precisazione della loro entità nelle disposizioni che regolamentano gli interventi di trasformazione nei diversi tessuti urbanistici ed in alcune disposizioni particolari eventualmente da assumere in sede applicativa.
2. Le citate DTU, sono richiamate ed eventualmente integrate dal Regolamento Edilizio Comunale.
3. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata unità fondiaria implica che, in ogni richiesta successiva di titoli abilitativi di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della rimanente potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato.
4. Se non diversamente specificato, gli indici di cui alle presenti norme operano in salvaguardia dalla data di adozione delle presenti norme e con piena efficacia alla data della loro approvazione.
5. Per "lotti edificati" e "Superficie preesistente", in relazione alle Disposizioni di cui ai successivi articoli, si fa riferimento alla situazione alla data di adozione delle presenti norme.
6. Ai sensi della LR.11/1998 e s.m.i., gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possano comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza indicate dal PUG, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.
7. Al fine di assicurare un'adeguata qualità delle unità immobiliari a destinazione residenziale di nuova realizzazione (attraverso NC e/o RE), il Regolamento Edilizio definirà un rapporto minimo fra Superficie Accessoria e Superficie Utile generata dall'intervento di trasformazione.

### Art. 1.2.3 - Distanze

1. Le distanze dai confini di proprietà (Dc), dai confini di strade e spazi ed attrezzature pubbliche (Ds), tra edifici e tra pareti finestrate di due edifici (De), in riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui alla DGR.922/2017 e s.m.i., ed alle deroghe ammesse dalla LUR, sono disciplinate dal Regolamento Edilizio Comunale.

### Art. 1.2.4 - Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento, richiamate ed eventualmente precisate dal Regolamento Edilizio Comunale, sono definite dall'Allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i.
2. Sul territorio comunale, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli e alla Tavola dei Vincoli e salvo diverse e specifiche indicazioni per i singoli Tessuti, sono sempre ammessi, nel rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi, i seguenti tipi di intervento edilizio:
  - Manutenzione Ordinaria (MO) e Manutenzione Straordinaria (MS);
  - Ristrutturazione Edilizia (RE), senza aumento di Vu;
  - Demolizione (D);



## TITOLO II. ATTUAZIONE DEL PIANO

### CAPO 1 – MODALITA' DI INTERVENTO

#### **Art. 2.1.1 - Articolazione degli interventi**

1. Il modello pianificatorio previsto dalla LUR, improntato sulla rigenerazione dei tessuti e l'incremento della Qualità urbana e territoriale, lega ogni trasformazione del tessuto e prevede che ogni nuova capacità edificatoria debba essere giustificata dal contributo che tali interventi determinano nel raggiungimento degli obiettivi di legge e dei contenuti della Strategia del Piano.
2. Tale obiettivo è perseguito in relazione:
  - agli interventi di riuso e rigenerazione urbana, secondo l'articolazione definita all'art.7 della LUR, dando anche attuazione all'art.8 "Incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana";
  - agli interventi di nuova urbanizzazione (art.35 LUR), nei limiti previsti dalla legislazione regionale, attuabili previa presentazione di Accordo Operativo (ai sensi dell'art.38 LUR);
  - agli interventi di valorizzazione del sistema produttivo agricolo, o di recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno del Territorio Rurale (ai sensi dell'art.36 LUR).
3. Il PUG distingue i differenti interventi (ordinari o complessi), articolandoli in base alla propria collocazione (interna o esterna al territorio urbanizzato) e in base alla modalità di attuazione degli stessi (per intervento diretto o previa presentazione di Accordo operativo, ai sensi dell'art.38 LUR).
4. Il PUG richiede una partecipazione differenziata dei diversi interventi (rispetto alle prestazioni di Qualità urbana, Struttura ecosistemica, Benessere e sicurezza territoriale), esplicitando le eventuali valutazioni di coerenza necessarie in base al disposto della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, a seconda:
  - dell'entità e delle caratteristiche (ordinari e/o complessi, di cui ai successivi articoli);
  - della localizzazione degli stessi in relazione ai Contesti Paesaggistici, individuati dalla Valsat.
5. La partecipazione di cui al precedente comma si esplicita, per tutti gli interventi, attraverso il soddisfacimento dei Requisiti Prestazionali, richiesti per i Contesti Paesaggistici e individuati dalla Valsat, di cui all'art.2.2.2.

#### **Art. 2.1.2 - Interventi ordinari**

1. Vengo classificati interventi ordinari:
  - gli interventi diffusi di qualificazione edilizia nel territorio urbanizzato (art.7 comma 4 lett.a LUR), ovvero tutti quelli che rientrano nella casistica degli interventi ordinari attuabili sulla base del PUG;
  - gli interventi di rigenerazione urbana a prescrizione specifica nel territorio urbanizzato (ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.7 comma 4 lett.b LUR) ammessi dalla Disciplina;
  - gli interventi in territorio rurale ammessi per le attività agricole ammessi dalla Disciplina;
  - gli interventi in territorio rurale di recupero del patrimonio edilizio esistente non più connesso con l'attività agricola.
2. Gli interventi ordinari si attuano per intervento diretto, a seconda di quanto prescritto dal PUG, facendo riferimento alla cartografia geometrica (Tavole D1) e al presente disposto normativo.
3. Sono ricompresi all'interno degli interventi ordinari anche i Permessi di Costruire Convenzionati ai sensi dell'art.19bis della LR.15/2013. In accordo con l'Amministrazione comunale, in luogo del PdC Convenzionato, laddove previsto dalle presenti disposizioni normative, il titolo abilitativo potrà essere corredato da specifico impegno unilaterale d'obbligo.
4. Laddove coerenti con la disciplina per gli interventi diretti ed il sistema dei vincoli e tutele, tali interventi non richiedono ulteriori valutazioni di coerenza, a condizione che rispettino i requisiti



prestazionali definiti al precedente art.2.2.2, comma 2, in riferimento ai target prestazionali definiti dalla Valsat.

### Art. 2.1.3 - Interventi complessi

1. Vengo classificati **interventi complessi**:
  - a) gli interventi di trasformazione profonda (morfologica e funzionale) del tessuto urbanizzato, che richiedono la presentazione di Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP) o Accordi Operativi (addensamento e sostituzione urbana ai sensi dell'art.7 comma 4 lett.c LUR), comprensivi sia di quelli che potranno svilupparsi nel tempo, sia degli interventi complessi delle aree progetto individuate, che sono demandati alle indicazioni della Strategia;
  - b) gli interventi che si discostano dai parametri di intervento (Indici o destinazioni d'uso) stabiliti per gli interventi ordinari;
  - c) gli interventi di nuova edificazione in territorio rurale, nei limiti del 3% del territorio urbanizzato, previa presentazione di A.O.
  - d) gli interventi in attuazione dell'art. 53 (Procedimento Unico) per lo sviluppo delle attività produttive, o di altri procedimenti speciali previsti dalla legislazione vigente (es.art.8 DPR.160/2010, Accordi di Programma, ecc);
  - e) **gli** interventi attuati mediante procedimenti di settore e/o procedimenti speciali previsti dalla legislazione vigente in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili (anche mediante Procedura Abilitativa Semplificata – PAS, nonché Autorizzazione Unica, PAUR, e analoghi procedimenti).
2. Le trasformazioni complesse che eccedono i limiti della disciplina ordinaria, e che vengono demandate agli Accordi Operativi, riguardano interventi di rigenerazione urbana (interni al TU) o di nuovo impianto (esterni al TU nei casi previsti dall'art 6 della LUR), non preliminarmente preventivati dalla Strategia, ma coerenti con gli obiettivi da essa definiti. Si tratta di situazioni contemplate dalla LUR, ma non specificamente previste dal PUG, che potranno emergere in fase attuativa e/o in sede di sviluppo della Strategia e/o da esigenze che eccedano i limiti imposti dalla Disciplina dei tessuti.
3. Gli Interventi complessi di cui al precedente comma 1. sono sottoposti a verifica di ValSAT/VAS a seconda della complessità, la quale è deputata alla definizione delle misure di compensazione eventualmente necessarie in funzione di impatti residui non mitigabili con la sola applicazione dei requisiti prestazionali previsti per gli interventi.
4. Per le trasformazioni di cui al precedente comma 1, lettere a), b), c), l'Accordo Operativo o il PAIP, attraverso la relativa Valsat:
  - definisce i diritti edificatori realizzabili;
  - precisa il mix funzionale dell'intervento.
  - dimostra il perseguimento degli obiettivi individuati dalla Strategia.
5. Gli Accordi Operativi sono valutati, anche sulla base di un Masterplan urbanistico di inquadramento rispetto al Piano Guida della Città Pubblica (Tavole S3), allegato ad ogni proposta di Accordo Operativo. Il Masterplan, esteso all'intorno urbano e territoriale in cui sono apprezzabili gli effetti delle trasformazioni previste (in particolare sullo spazio pubblico, le sue funzionalità, il suo aspetto e le sue viste), predispone e rende vincolanti le soluzioni progettuali locali per ottimizzare le prestazioni richieste, aggiungendo ai requisiti specifici, indicati in ciascun Contesto di Valutazione, i seguenti criteri di progettazione da perseguire in generale:
  - a) Rispettare le gerarchie di importanza, nella percezione dello spazio pubblico, degli elementi identitari locali (elementi strutturali e caratterizzanti indicati , edifici o panorami di sfondo che costituiscono meta visuale, elementi rilevanti o ordinatori nelle vicinanze, come edifici, monumenti, ingressi, alberature rilevanti, simmetrie,...) ove esistenti, e contribuire a stabilire nuovi assetti ove la situazione disordinata preesistente impedisce la valorizzazione delle funzioni di interesse generale presenti;



- b) Completare la configurazione dello spazio pubblico rispettando i criteri di ordinamento alla scala delle architetture (allineamenti e altezze dei fronti, assetti dei piani terreni, dimensioni dei marciapiedi, componenti del verde, ...) ove esistenti;
  - c) Aumentare le connessioni ciclopedonali tra gli spazi pubblici e comuni, le visuali sul verde e sulle parti di interesse generale anche degli spazi privati (in particolare per i beni di interesse storico architettonico, parchi e giardini etc.) e viceversa ridurre la visibilità delle parti banali o alteranti elementi di qualità con siepi o quinte che inducano le viste dallo spazio pubblico sugli aspetti di maggiore qualità.
6. Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di AO attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari e le dotazioni territoriali da realizzare o potenziare nelle diverse parti della Città.
7. Gli interventi interessati da procedimenti speciali (Procedimento Unico, SUAP, PAUR, ecc.), sono soggetti ai parametri ammessi dagli esiti delle specifiche procedure speciali attivate (es: art.53 della LUR o DPR 160/2010 connesse allo sviluppo degli insediamenti produttivi esistenti, D.Lgs 387/2003 per lo sviluppo di interventi connessi alla produzione di energia da fonti rinnovabili).
8. Il Documento di Valsat (o la Relazione del Progetto) a corredo degli interventi di cui al precedente comma, dimostrerà la coerenza con gli obiettivi e le azioni della Strategia ed il contributo al raggiungimento degli stessi (anche attraverso il Contributo Straordinario, se previsto).

#### **Art. 2.1.4 - Modalità di attuazione**

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle varie parti del territorio si attuano attraverso:
- a) i titoli edilizi previsti dalla vigente legislazione, come richiamati dal Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi di natura ordinaria previsti all'interno del Territorio Urbanizzato e del Territorio Rurale e disciplinati dalle "Regole" di cui alle presenti Disposizioni Normative;
  - b) gli Accordi Operativi e i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica previsti dalla LUR, per gli interventi di natura straordinaria, in coerenza con la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del PUG;
  - c) i procedimenti di cui all'art.53 della LUR (Procedimento Unico), o di altri procedimenti speciali previsti dalla legislazione vigente (SUAP, PAUR, ecc.).
2. I Requisiti Prestazionali per gli interventi, ordinari e/o complessi, sono definiti dalla Valsat e sinteticamente richiamati al successivo art.2.2.2 ("*Requisiti Prestazionali e indicazioni applicative*").



## CAPO 2 – DIRITTI EDIFICATORI E REQUISITI PRESTAZIONALI

### Art. 2.2.1 - Diritti edificatori e principi di perequazione urbanistica

1. Ai sensi dell'art.26 della LUR, all'interno del TU il PUG attribuisce capacità edificatoria, secondo i parametri e nei limiti previsti per i differenti tessuti e le relative differenti partizioni (di cui al Titolo IV, "Disposizioni per la promozione del riuso e della rigenerazione urbana"), a fronte di prestazioni legate al raggiungimento degli obiettivi legati al miglioramento della qualità urbana ed ambientale del territorio comunale, fissati dalla Strategia.
2. Oltre a quanto stabilito al precedente comma, il PUG riconosce ulteriori diritti edificatori e incentivi volumetrici, in caso di:

a. "Dotazioni Territoriali di Progetto"	specificamente individuate nelle Tavole D1, ai fini della realizzazione dell'"Infrastruttura verde", relativamente al "Bosco Urbano dello Stirone" di cui all'art. 7.3.7 comma 4, in coerenza con la Strategia per la Qualità Urbana ed ecologico Ambientale.
b. "Interventi di desigillazione"	di aree interessate da <u>rustici agricoli recenti e/o Edifici con originaria funzione produttiva non agricola, non più funzionali all'attività agricola</u> , come definiti agli artt. 5.2.3 delle presenti norme e cartograficamente individuati sulle tavole D1.
c. "Trasferimenti di capacità edificatorie di aree interne al TU"	attraverso interventi, posti in aree interne al Territorio Urbanizzato, che prevedano una riduzione parziale o totale dell'impronta del fabbricato originario.
d. "Trasferimenti di capacità edificatorie per usi agricoli"	Attraverso interventi di desigillazione, e trasferimento delle relative capacità edificatorie, rustici agricoli recenti non più utilizzati

3. Relativamente alle aree di cui alla lettera a del precedente comma 2 ("Dotazioni Territoriali di Progetto – Bosco Urbano dello Stirone"):
  - a. I diritti edificatori sono utilizzabili, all'interno del TU, attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (o Intervento Edilizio Unitario) negli interventi di completamente e/o riuso e rigenerazione urbana di cui all'art.4.2.2, per il raggiungimento, ove specificamente ammesso, degli indici fondiari massimi, secondo un  $UT=0,05mq/mq^2$ ;
  - b. La Convenzione (o l'Atto Unilaterale d'Obbligo) regolerà la cessione al Comune (che ne programmerà l'utilizzo pubblico) delle aree afferenti ai diritti edificatori utilizzati;
4. Relativamente alle aree di cui alla lettera b del precedente comma 2 ("edifici non più funzionali all'attività agricola"):
  - a. I diritti edificatori sono definiti in termini di Superficie Complessiva, per la destinazione agli usi del Mix R di cui all'art.4.2.2, nei limiti di SCO (Superficie Coperta) previsti dalle disposizioni vigenti, pari a:

Tipologia fabbricato	Superfici max di recupero
Rustici agricoli recenti o Edifici con originaria funzione produttiva non agricola	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SC esistente, nei limiti del 10% SCO esistente;</li> <li>▪ SC esistente, nei limiti del 20% SCO esistente, in caso di immobili con presenza di amianto, documentata alla data di entrata in vigore delle presenti norme;</li> </ul>

- b. I diritti edificatori sono utilizzabili, attraverso Accordo Operativo:

all'interno del TU:

all'esterno del TU:

<sup>2</sup> A titolo esemplificativo: la cessione di 1.000mq di Aree per Dotazioni Territoriali di Progetto, genera la possibilità di trasferimento di 50mq di Su, da utilizzare per incrementare gli indici assegnati all'interno dei Tessuti R.



- negli interventi di riuso e rigenerazione urbana per il raggiungimento degli indici fondiari massimi, ove specificamente ammesso all'art. 4.2.2.
  - in coerenza con le indicazioni della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale per la realizzazione, di modesti interventi edificatori a completamento dei sistemi insediativi esistenti.
  - in coerenza con le indicazioni della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale per la realizzazione, di modesti interventi edificatori a completamento dei sistemi insediativi esistenti.
  - con la precisazione che gli interventi sono attivabili per operazioni di trasferimento di una SCO minima complessiva (di atterraggio) non inferiore a 1.000mq
- c. La Convenzione regolerà la tempistica di demolizione dei fabbricati, il ripristino della permeabilità dei terreni, la trascrizione dei limiti di capacità edificatoria delle relative unità poderali ai sensi dell'art.36 comma 7 della LUR.
5. Relativamente alle aree di cui alla lettera c del precedente comma 2 ("Trasferimenti di volumetrie di aree interne al TU"):
- a. I diritti edificatori (generati dalla desigillazione di una SCO<200mq), sono utilizzabili attraverso Permesso di Costruire Convenzionato e definiti in termini di Superficie Complessiva, per la destinazione agli usi del Mix R di cui all'art.4.2.2, per il raggiungimento dei limiti di edificabilità massimi, attraverso gli interventi previsti, dallo stesso articolo, all'interno dei Tessuti Urbani Consolidati a prevalente funzione residenziale (Tessuti R).
  - b. I diritti edificatori (generati dalla desigillazione di una SCO>200mq), sono definiti e utilizzabili attraverso Accordo Operativo:
    - per interventi complessi interni al TU, anche in riferimento alle casistiche di cui all'art.13 della LUR ("*Interventi di costruzione e successiva demolizione*");
    - per interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU., nei limiti di cui all'art.5, comma 5, della LUR (Saldo del consumo di suolo).
  - c. La Convenzione regolerà la tempistica di demolizione dei fabbricati e la sistemazione dei luoghi di "decollo" delle capacità edificatorie, da destinare a dotazioni territoriali che assicurino la conservazione della permeabilità del suolo.
6. Relativamente alle aree di cui alla lettera d del precedente comma 2 ("Trasferimenti di capacità edificatorie per usi agricoli"):
- a. La demolizione di rustici agricoli recenti non più utilizzati, TIPO 4a (di cui all'art.5.2.1, comma 2) può generare una capacità edificatoria (in termini di SCO) utilizzabile negli interventi ordinari per usi connessi all'attività agricola;
  - b. I diritti edificatori, sono utilizzabili attraverso Permesso di Costruire Convenzionato negli interventi di incremento degli indici UF per gli usi Ua2 e Ua3 (di cui all'art.5.1.2, comma6).
  - c. La Convenzione regolerà la tempistica di demolizione dei fabbricati, il ripristino della permeabilità dei terreni, la trascrizione dei limiti di capacità edificatoria delle relative unità poderali.

### Art. 2.2.2 - Requisiti Prestazionali e indicazioni applicative

1. Oltre ai requisiti legati alle caratteristiche costruttive e funzionali disciplinati dal Regolamento Edilizio, i Requisiti Prestazionali, legati al raggiungimento degli obiettivi per il miglioramento della qualità urbana, della struttura ecosistemica, del benessere e della sicurezza territoriale, sono stati individuati nell'ambito della ValSAT e devono essere osservati, con il relativo grado di prescrittività, per assicurare la realizzazione completa e diffusa della Strategia a livello territoriale, sia attraverso gli interventi ordinari, sia attraverso quelli complessi. Essi sono richiamati:



- nelle Schede degli Ambiti dei Contesti paesaggistici (CPR-Rurale ed CPU-Urbano) di cui alla Valsat, per quanto attiene la loro applicazione rispetto alla localizzazione dell'intervento;
  - nello specifico Allegato di Valsat relativo alla Schede dei Requisiti Prestazionali, per quanto attiene contenuti e definizione dei relativi target.
2. Lo schema seguente sintetizza quanto stabilito al precedente comma 1:

<b>Territorio Urbanizzato</b>	<b>Requisiti Prestazionali</b>
Interventi ordinari di tipo manutentivo (fino alla RE, senza demolizione/ricostruzione)	-
Interventi ordinari, con demolizione/ricostruzione, senza incremento di Sc	RPA-1 Risparmio idrico RPA-9 Efficiamento Energetico RPA-8 Permeabilità e desigillazione RPA-2 Recupero materiali inerti
Interventi ordinari incrementali (Sc), con demolizione/ricostruzione	RPA1 Risparmio idrico RPA-9 Efficiamento Energetico RPA-8 Permeabilità e desigillazione RPA-5 Incremento vegetazionale RPA-2 Recupero materiali inerti
Interventi ordinari incrementali (Sc), senza demolizione/ricostruzione	RPA.5 Incremento vegetazionale
Interventi ordinari di nuova costruzione	RPA-1 Risparmio idrico RPA-9 Efficiamento Energetico RPA-8 Permeabilità e desigillazione RPA-5 Incremento vegetazionale RPA4 Vulnerabilità idraulica
Interventi ordinari di rigenerazione, completamento e ridefinizione morfologica e funzionale (RR)	Definiti nelle schede normative (art.4.2.3)
Interventi complessi	Definiti nelle schede Valsat
<b>Territorio Rurale</b>	<b>Requisiti Prestazionali</b>
Interventi ordinari di tipo manutentivo (fino alla RE, senza demolizione/ricostruzione)	-
Interventi ordinari, con demolizione/ricostruzione, senza incremento di Sc	RPA-1 Risparmio idrico RPA-9 Efficiamento Energetico RPA-2 Recupero materiali inerti RP
Interventi ordinari incrementali (Sc), con demolizione/ricostruzione	RPA1 Risparmio idrico RPA-9 Efficiamento Energetico RPA-8 Permeabilità e desigillazione RPA-2 Recupero materiali inerti
Interventi ordinari incrementali (Sc), senza demolizione/ricostruzione (per usi agricoli)	RPA-6 Incremento vegetazionale RPA-1 Risparmio idrico RPA-12 Valorizzazione degli aspetti identitari
Interventi ordinari incrementali (Sc), con o senza demolizione/ricostruzione (per usi extragricoli/ recupero del patrimonio edilizio esistente)	RPA1 Risparmio idrico RPA-9 Efficiamento Energetico RPA-5 Incremento vegetazionale RPA-2 Recupero materiali inerti
Interventi ordinari connessi all'attività agricola, di "rilevante impatto ambientale e territoriale"	Definiti nelle schede Valsat
Interventi complessi	Definiti nelle schede Valsat

3. Le schede dei Contesti paesaggistici, individuati attraverso la Valsat e la Strategia, interessano le differenti parti del Territorio Rurale e del Territorio Urbanizzato articolate dalla Disciplina:

Contesti paesistici rurali



- CPR1 - Pianura a prevalente naturalità: Pianura a nord di Diolo loc. Samboseto-Frascarolo, fascia dello Stirone, fascia del Rovacchia
- CPR2- Pianura fertile: Pianura a bassa fertilità est tra Stirone e Rovacchia, Pianura a bassa fertilità nord-ovest di Diolo, Pianura a bassa fertilità ad ovest di Soragna-San Prospero, Pianura a bassa fertilità meridionale tra Castellina e autostrada, Pianura a media fertilità ad ovest di Castellina, Pianura a medio-alta fertilità ad ovest di Soragna, Pianura a medio-alta fertilità ad est di Soragna
- CPR3 - Pianura di rilievo paesaggistico

Contesti paesistici urbani

- CPU1- Soragna
- CPU2- Castellina, Carzeto, Diolo

4. Ognuna delle Schede di cui al precedente comma riporta:

- a) gli obiettivi e le azioni che la Strategia assegna allo specifico Contesto;
- b) una sintesi delle principali criticità evidenziate dal Quadro Diagnostico in relazione ai temi dell'accessibilità, del sistema insediativo, della qualità sicurezza ambientale;
- c) una sintesi dei contenuti dell'azione strategica per il Contesto di Valutazione;
- d) i Requisiti Prestazionali Generali;
- e) i Requisiti Prestazionali Specifici, (Relativi al Contesto) e contestualmente relazionati alle componenti di struttura coinvolte o coinvolgibili dall'azione strategica.
- f) gli eventuali Progetti Strategici, individuati dalla Strategia
- g) le priorità connesse a ciascuna linea d'azione della scheda d'ambito, valutate per importanza su tre livelli (breve, medio e lungo periodo), potranno essere riviste da parte dell'Amministrazione (Consiglio Comunale) in sede di approvazione del Programma di mandato o del programma pluriennale dei LLPP. L'Amministrazione potrà, a partire da criteri condivisi, proporre riduzioni del contributo urbanizzativo in funzione delle priorità del programma di mandato o di eventuali sopravvenute e motivate urgenze.

5. Gli interventi complessi, sia quelli specificamente individuati, sia non specificamente individuati dalla Strategia, ma coerenti con essa, recepiscono le indicazioni contenute nelle Schede dei Contesti di Valutazione di cui alla Valsat, precisandone le ricadute progettuali, declinandone i requisiti prestazionali e dimensionali ove ammesso o espressamente richiesto, tenendo conto di ogni altro vincolo presente.

6. A seguito dell'approvazione e della stipula dell'Accordo Operativo, i requisiti prestazionali derivanti dal processo valutativo specifico dell'A.O., assumono valore prescrittivo per gli interventi attuativi.

7. La Valsat definisce le modalità di valutazione delle prestazioni ai fini della verifica di coerenza e di efficacia della rispondenza degli A.O. alla Strategia ed i criteri di attribuzione delle premialità urbanistiche. Premialità che, legate al raggiungimento dei livelli prestazionali individuati (target), potranno essere utilizzate dagli Interventi complessi, nei seguenti limiti fissati dal PUG:

- Livello 1: nei limiti della capacità edificatoria assegnata
- Livello 2: nei limiti di + 10% della capacità edificatoria assegnata
- Livello 3: nei limiti di +20% della capacità edificatoria assegnata
- > Livello 3: Incremento dei RP in proporzione lineare all'incremento del Carico Urbanistico.

Le capacità edificatorie soprariportate, e le relative possibilità incrementalì, sono riferite:

- per interventi su tessuti edificati: al limite di Uf del Tessuto di appartenenza, ammesso attraverso gli interventi ordinari;
- per interventi su aree non edificate: alla capacità edificatoria assegnata per i lotti liberi nei tessuti R2 (per le funzioni residenziali o compatibili) e/o per i lotti liberi nei tessuti P1/P2 (per le funzioni produttive o compatibili).

8. Come già richiamato nei precedenti artt.2.1.2 e 2.1.3, le verifiche di rispondenza degli interventi alla Strategia, come da art. 34 LUR, operano come segue:

- gli interventi complessi da attuare con A.O., ricadenti e non, in progetti strategici individuati dalla Strategia, sono soggetti a verifica di coerenza e di efficacia rispetto alla Strategia stessa nonché a Valsat specifica.

La verifica di coerenza attiene alla conformità agli indirizzi della Strategia, attraverso l'assolvimento



del livello minimo fissato dalla Valsat per i diversi Requisiti Prestazionali. La verifica di efficacia atiene al livello di rispondenza alla Strategia, attraverso il raggiungimento di livelli superiori a quello minimo.

- gli interventi ordinari non devono verificare la rispondenza alla Strategia, per la quale vengono considerati coerenti ed efficaci rispettando i requisiti prestazionali di cui alla Valsat, come riportati al precedente comma2.

### Art. 2.2.3 - Aree per le dotazioni territoriali – Dotazioni minime

Obiettivi/Azioni (cfr. GR-Relazione Illustrativa della Strategia)

#### 1.1.1 Qualificazione diffusa del sistema delle dotazioni territoriali esistenti

Disposizioni/Regole

1. Il reperimento di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1) e di attrezzature e spazi collettivi (U2), in applicazione delle dotazioni minime prescritte dalle presenti norme, ha luogo, di norma, quando siano realizzati, a qualsiasi titolo e in qualsiasi misura, interventi che comportino trasformazione dello stato dei luoghi o degli edifici e delle loro destinazioni d'uso.
2. La cessione di aree per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1), in applicazione delle dotazioni minime prescritte dal successivo comma 5, ha luogo secondo le seguenti modalità:
  - a) nel caso di nuova edificazione, dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente le dotazioni minime nella misura prevista per ogni singolo uso;
  - b) nel caso di cambio di destinazione d'uso, dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente le quote di dotazioni minime derivanti dalla differenza fra la dotazione prescritta per l'uso previsto e quella relativa all'uso in atto.
3. La cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi (U2), ha luogo secondo le seguenti modalità:
  - a) nel caso di Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.38 della LUR e/o nei casi di titoli abilitativi rilasciati a seguito del Procedimento unico (ex. art.53 LUR), in riferimento alle dotazioni di cui al successivo comma 5;
  - b) nel caso Permessi di costruire Convenzionati, in applicazione delle dotazioni minime prescritte dal successivo comma 5, se non diversamente specificato dalla disciplina dei singoli interventi.
4. La dotazione di parcheggi pertinenziali o privati deve essere assicurata nella misura prevista solo relativamente all'incremento della superficie utile o alla differenza fra la dotazione minima relativa all'uso previsto e quella riferito all'uso in atto.
5. Fatte salve norme specifiche relative agli interventi di riuso e rigenerazione urbana (vedi successivo comma 7), le dotazioni territoriali minime per i diversi usi (di cui al Regolamento Edilizio), fanno riferimento alla Tabella successiva:

Uso	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	Attrezzature e spazi collettivi	Parcheggi pertinenziali
Uf1 = residenza Uf2 = residenza collettiva	5mq/30mq di Su	30mq/30mq di Su	3 mq/10mq di Su
Uh1 = attività ricettive alberghiere	40mq/80mq di Su	60mq/80mq di Su	3 mq/10mq di Su
Uh2 = Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù Uh3 = Campeggi	40mq/80mq di Su	60mq/80mq di Su	3 mq/10mq di Su
Uc1 = Attività industriali o artigianali	5mq/100mq di STer/Sf	10mq/100mq di STer/Sf	3 mq/10mq di Su
Uc2 = Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero	5mq/100mq di STer/Sf	10mq/100mq di STer/Sf	3 mq/10mq di Su
Ud1 = Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico	40mq/80mq di Su	60mq/80mq di Su	3 mq/10mq di Su
Ul3 = Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici	5mq/30mq di Su	60mq/80mq di Su, ove privati	3 mq/10mq di Su
Ul1 = Attività di interesse comune di tipo civile Ul2 = Attività di interesse comune di tipo religioso	5mq/30mq di Su	60mq/80mq di Su, ove privati	3 mq/10mq di Su



U14 = Attività di svago, riposo, esercizio sportivo	5mq/30mq di Su	60mq/80mq di Su, ove privati	1 mq/mq di Sf ove privati
U15 = Attività sanitarie e ambulatoriali	5mq/30mq di Su	60mq/80mq di Su, ove privati	3 mq/10mq di Su
Ug1 = Esercizi di vicinato	10mq/30mq di Su	30mq/30mq di Su	3 mq/10mq di Su
Ug2 = Medio-piccole strutture di vendita	40mq/80mq di Su	60mq/80mq di Su	1/30 (Alimentari) 1/40 (Non Aliment.) (*)
Ug3 = Medio-grandi strutture di vendita	40mq/80mq di Su	60mq/80mq di Su	1/18 (Alimentari) 1/25 (Non Aliment.) (*)
(*) calcolati sulla superficie di vendita e garantendo comunque il seguente numero minimo di posti auto/mq di superficie di vendita e considerando un posto macchina = 25 mq.			
Ug4 = Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi	5mq/100mq di STer/Sf	10mq/100mq di STer/Sf	3 mq/10mq di Su
Ug6 = Pubblici esercizi	40mq/80mq di Su, ove privati	60mq/80mq di Su, ove privati	3 mq/10mq di Su
Ue1 = Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese	40mq/80mq di Su	60mq/80mq di Su	3 mq/10mq di Su
Ue2 = Artigianato dei servizi agli automezzi	40mq/80mq di STer/Sf	60mq/80mq di STer/Sf	
Ud2 = Attività espositive, fieristiche, congressuali	40mq/80mq di Su	60mq/80mq di Su	
Ua1 = Residenza di imprenditori agricoli professionali	-	-	3 mq/10mq di Su
Ua6 = Attività agrituristiche – Turismo rurale	-	-	3 mq/10mq di Su
Ua9 = Attrezzature per l'equitazione	40mq/80mq di Su (**)	60mq/80mq di Su, (**)	0,05 mq/mq di Sf
Ua8 = Allevamenti speciali e attività di custodia di animali	40mq/80mq di Su (**)	60mq/80mq di Su, (**)	
(**) ove non direttamente connessi all'azienda agricola o a IAP			

6. Negli interventi edilizi nell'ambito di Accordi Operativi o Piani Particolareggiati e/o nei casi di titoli abilitativi rilasciati a seguito di Procedure Speciali (ex. art.53 LR24/2017, DPR.160/2010, ecc.), le quantità minime di aree da prevedere (realizzare e cedere, o monetizzare) sono stabilite in sede di convenzione, in coerenza con gli obiettivi di qualità definiti dalla Strategia ed in riferimento al precedente comma 5.
7. Negli interventi su fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, interni al Territorio Urbanizzato e comportanti incremento di carico urbanistico, le quantità minime di "Attrezzature e spazi collettivi" da prevedere (realizzare e cedere, o monetizzare) di cui al precedente comma 5, sono ridotte del 20%.
8. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dai commi precedenti, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su loro richiesta, consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi dovuti.
9. Attraverso apposita convenzione, le aree di cessione richieste all'interno degli interventi ammessi delle presenti norme, potranno, in tutto o in parte, essere oggetto di cessione eventualmente anche prima della presentazione della proposta di intervento. In tal caso le aree cedute saranno considerate come anticipazione di quanto dovuto.
10. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, all'art.6.2.1.
11. Gli interventi di NC dovranno inoltre assicurare spazi attrezzati pertinenziali per la sosta delle biciclette nella misura di:
  - 1 stallo ogni posto auto (parcheggi di pertinenza) per fabbricati adibiti a funzioni abitative, in caso di fabbricati con oltre 4 alloggi;



- 1 stallo ogni posto auto (parcheggi di pertinenza), quando dovuto, per fabbricati adibiti ad altre funzioni

#### **Art. 2.2.4 - Aree per le dotazioni territoriali – Caratteristiche delle aree di cessione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche, dai contenitori per la raccolta dei rifiuti o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.
3. La sistemazione delle aree di cessione U2 è concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale, secondo le disposizioni del Regolamento edilizio e dell'eventuale Regolamento del Verde.
4. Non sono computabili come aree a Verde Pubblico, ma come dotazioni ecologiche:
  - a) le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
  - b) le aree aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane, se non sistemate a verde ed agevolmente fruibili;
  - c) le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (salvo che siano utilizzate come parcheggi);
  - d) le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni relative alle attrezzature e spazi collettivi.
5. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni territoriali, che devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune al rilascio del titolo abilitativo, sono di norma reperite nell'unità fondiaria oggetto di intervento. Esse possono anche essere localizzate in aree diverse purché sufficientemente prossime da essere utili come servizio per i fruitori dell'area di intervento, secondo la valutazione del Responsabile dei Lavori Pubblici.
6. Il reperimento di aree per spazi ed attrezzature collettive (U2), quando monetizzabili, può avvenire, in accordo con l'Amministrazione Comunale e attraverso specifico Atto Unilaterale d'Obbligo, esternamente all'area di intervento:
  - a) nelle aree destinate alla realizzazione del Progetto "Bosco Urbano dello Stirone", individuate nelle tavole D1;
  - b) in aree diverse purché all'interno del Territorio Urbanizzato, in cui l'intervento ricade, a seguito del riconoscimento della loro idoneità da parte del Responsabile del SUE.
7. L'Amministrazione Comunale, in ragione delle specifiche esigenze rilevate nell'area interessata all'intervento, potrà convenire con l'attuatore la realizzazione di opere di urbanizzazione diverse da quelle direttamente connesse all'area di intervento, a copertura di quanto da esso dovuto, per oneri e cessioni.
8. Nell'ambito degli A.O. possono essere apposti vincoli urbanistici, finalizzati all'acquisizione coattiva della proprietà o di diritti reali sugli immobili, secondo la disciplina vigente in materia di espropriazione di pubblica utilità, al fine di realizzare opere urbanizzative o dotazioni territoriali di servizi di pubblica utilità.

#### **Art. 2.2.5 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi all'interno del territorio urbanizzato come individuato nel PUG, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti da specifica Delibera della Giunta Comunale.
2. Nel caso in cui si proceda a monetizzazione dovrà essere corrisposto il valore delle aree a parcheggio pubblico e per attrezzature e spazi collettivi non cedute.
3. Il Responsabile del SUE può prescrivere la monetizzazione, ovvero accogliere la richiesta, se avanzata dal privato, nel caso in cui le aree da cedere (come parcheggio o attrezzature collettive) risulti inferiore a 50 mq.



4. Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, la monetizzazione è possibile, in base a motivato parere del Responsabile del SUE, nel caso in cui:
  - a) le aree da cedere non risultino idonee alla funzione insediata o da insediare, a causa della localizzazione in esse di preesistenze architettoniche o ambientali: giardini storici, morfologie urbane omogenee o tipiche, alberature significative o quant'altro sarà ritenuto rilevante da conservare da parte del Responsabile del SUE;
  - b) le aree da cedere non risultino idonee all'uso insediato o da insediare per ragioni di conformazione, ubicazione e accesso (es. immediata accessibilità da viabilità pubblica) e non siano sostituibili con altre limitrofe, anche se non confinanti, che possano svolgere la medesima funzione;
  - c) le aree da cedere riguardino interventi edilizi nel Territorio rurale;
5. Ove le aree da cedere per parcheggi pubblici e spazi per attrezzature collettive, risultino complessivamente inferiori a mq.200, il progetto di intervento dovrà essere corredato da un impegno unilaterale d'obbligo alla loro sistemazione e manutenzione a carico dei soggetti attuatori, i cui contenuti sono precisati con atto della Giunta Comunale.
6. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei seguenti casi:
  - a) interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, con un ampliamento massimo della superficie di vendita precedentemente autorizzata fino al limite dimensionale degli esercizi di vicinato (150 mq di sv);
  - b) nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso finalizzati all'insediamento di esercizi di vicinato nei centri storici urbani.
7. Per gli interventi all'interno dei tessuti P, è consentita, in accordo con il responsabile del SUE, la monetizzazione dei Parcheggi Pubblici, fermo restando il reperimento di parcheggi pertinenziali con superficie equivalente alla dotazione prevista per quelli pubblici, e fermo restando il rispetto dei minimi di legge da assicurare a livello comunale.
8. Il Comune può, comunque, avocare a sé la realizzazione delle attrezzature e degli spazi collettivi (U2), utilizzando i corrispettivi monetizzati.
9. I proventi acquisiti dal Comune attraverso la monetizzazione saranno utilizzati ai sensi dell'art.9 della LUR, in coerenza con gli obiettivi fissati dalla Strategia.

## **Art. 2.2.6 - Promozione di interventi per l'abitare condiviso e solidale**

Obiettivi/Azioni (cfr. GR-Relazione Illustrativa della Strategia)

### **1.1.3** Misure per la promozione dell'integrazione sociale ed il potenziamento delle politiche abitative

Disposizioni/Regole

1. Gli interventi per l'abitare condiviso e solidale sono interventi edilizi a destinazione prevalentemente residenziale con finalità solidaristiche promossi da un soggetto collettivo composto da una pluralità di nuclei familiari che progettano e gestiscono in modo condiviso spazi domestici e spazi comuni garantendo modalità di apertura al territorio con un programma condiviso con l'Amministrazione comunale.
2. Tali interventi di abitare condiviso e solidale possono dare luogo a forme di cohousing, condomini e villaggi solidali e altre forme di abitare solidale ai sensi dell'art. 3 della LR 19/2014. I nuclei familiari coinvolti sono almeno tre, formalmente costituiti in associazione, e hanno l'obiettivo di progettare e gestire in modo condiviso i loro spazi domestici (comprese le pertinenze), secondo un modello formalizzato orientato alla partecipazione responsabile dei singoli alla vita collettiva e al conseguimento di obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio.  
A questo fine il soggetto costituito per realizzare e gestire un progetto di abitare condiviso ai sensi del presente articolo, deve dotarsi di una "carta dei valori" o di un "regolamento" nel quale siano



contenute le indicazioni per la progettazione condivisa dell'intervento edilizio, le modalità di gestione degli spazi comuni, le modalità di apertura al territorio dell'iniziativa.

3. I progetti individueranno una parte destinata a spazi abitativi assegnati a ciascun nucleo familiare, e una parte destinata a spazi di uso collettivo.
4. Gli spazi ad uso collettivo comprendono quelli di connessione tra unità e spazi comuni ed altri ambienti quali, in via esemplificativa:
  - spazi per attività comuni (sala polifunzionale attrezzabile con cucina e servizi igienici, possibilmente in relazione con gli spazi esterni a fruizione comune);
  - spazi per il tempo libero (gioco, musica, lettura, laboratorio, palestra);
  - spazi per attività di servizio (lavanderia / stenditoio / stireria, dispense, locali impiantistici comuni);
  - spazi per l'ospitalità temporanea;
  - spazi per deposito biciclette o ciclo-officina.

L'insieme degli spazi di uso collettivo come sopra indicativamente descritti dovrà avere una superficie calpestabile non inferiore al 30% di quella complessivamente realizzata e comunque non inferiore a 50 mq.

Gli spazi esterni di pertinenza all'insediamento dovranno prevedere spazi verdi attrezzati di uso comune, e una organizzazione improntata agli stessi principi di sostenibilità adottati per gli edifici, con soluzioni che prevedano un numero ridotto di parcheggi per mezzi motorizzati e soluzioni utili alla gestione dei rifiuti (compostaggio, deposito).

5. La parte di spazi ad uso collettivo, la cui utilizzazione sarà aperta alle attività di interesse generale di cui al comma 2, e costituita indicativamente da sale polifunzionali attrezzate, alloggi per l'ospitalità temporanea, strutture educative, non è computata nelle superfici che concorrono alle verifiche della capacità edificatoria ed è ammessa in un rapporto massimo del 20% rispetto alla superficie totale dell'insediamento. Il volume può essere integrato in altri edifici o autonomo ed essere costruito contestualmente o successivamente all'insediamento.
6. Il titolo edilizio abilitativo alla realizzazione delle opere deve essere preceduto dalla stipula di una convenzione che preveda l'utilizzazione degli spazi per interesse generale, valida per 20 anni.



## TITOLO III. DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

### CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 3.1.1 - Definizione e articolazione del sistema insediativo storico**

*Obiettivi/Azioni (cfr. GR-Relazione Illustrativa della Strategia)*

- 1.2.1 Disposizioni specifiche per la conservazione e valorizzazione delle emergenze architettoniche e degli edifici di valore storico-testimoniale
- 3.2.2 Strutturazione del sistema di fruizione paesaggistico ambientale e storico-culturale
- 3.2.2 Riuso e recupero dell'edificato rurale sparso, attraverso la tutela dei caratteri tipologici dell'edilizia tradizionale e del patrimonio di valore storico-testimoniale.

#### *Disposizioni/Regole*

1. Il PUG individua i luoghi caratterizzati da insediamenti storici, che presentano una struttura di tessuto urbano, oppure originatisi come elementi singolari, quali edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nel territorio, comprese anche le aree circostanti agli edifici, che possono considerarsi per caratteristiche storiche, ambientali e funzionali parte integrante degli agglomerati o dei complessi edilizi.
2. Tutti gli interventi edilizi e funzionali degli elementi del sistema insediativo storico si attuano per intervento diretto in conformità alle previsioni del PUG.
3. La disciplina relativa al sistema insediativo storico si basa sull'indagine morfologica, tipologica e funzionale degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione e il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di recupero.
4. Il sistema insediativo storico di Soragna, si articola in:
  - Centro Storico del Capoluogo;
  - Centro Storico di Castellina;
  - Edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
  - Elementi puntuali, quali edicole, maestà, ecc., d'interesse storico, culturale o testimoniale
  - Tracciati viari storici.
5. Il PUG classifica i beni storici, nei centri storici (Tavole D2) e nel resto del territorio (Tavole D1), con apposita simbologia (Edifici di valore architettonico e Edifici di interesse storico-testimoniale) definendone le categorie di intervento di cui alla LR.15/2013 e smi, eventualmente precisate dal Regolamento Edilizio.

#### **Art. 3.1.2 – Tessuti Storici del Capoluogo**

1. Sulla base della individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal PTCP, il PUG (Tavole D1) perimetra i centri storici presenti nel territorio comunale e ne individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio.
2. Nel territorio comunale il PUG individua il Centro storico di Soragna e di Castellina, stabilendo disposizioni normative volte ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico.



3. L'unità minima di intervento è riferita alla particella catastale dell'immobile oggetto di intervento. In caso di accorpamento di più edifici, l'unità minima di intervento corrisponde all'unione delle rispettive particelle catastali, se diverse.
3. Gli usi compatibili, così come le attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale, sono ammessi se ed in quanto coerenti con il compiuto recupero dei beni storici secondo i tipi di intervento stabiliti dal PUG, escludendo i seguenti usi:
  - Ua - Funzioni agricole
  - Ub - Funzioni per attività specializzate del settore agricolo
  - Uc - Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
  - Ue2 - Artigianato di servizio agli automezzi
  - Ug2 - Medio-piccole strutture di vendita
  - Ug3 - Medio-grandi strutture di vendita
  - Ug4 - Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi
  - Ug5 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione
  - Uh3 - Campeggi e villaggi turistici
  - Um2 - Impianti per l'ambiente
  - Um4 - Impianti per fonti energetiche rinnovabili
  - Un6 - Attrezzature cimiteriali
4. La prescrizione di "Allineamento del fronte" indicata sulle tavole D1, comporta, in caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati soggetti a Ristrutturazione Edilizia, l'obbligo del posizionamento di almeno tre quarti del fronte di costruzione sulla linea di allineamento prevista.
5. All'interno dei Tessuti Storici non è ammesso, in via ordinaria, l'aumento delle volumetrie preesistenti, fermo restando che, per i fabbricati sottoposti a Ristrutturazione Edilizia, posti all'interno di aree cortilizie e non visibili da pubblica via, è ammesso. l'incremento della Su esistente:
  - nel rispetto del VT esistente, in caso di riconfigurazione della sagoma planivolumetrica (interventi di demo-ricostruzione);
  - nei limiti del 10% della Su, esclusivamente rivolto ad adeguamenti igienico-funzionali di attività economiche esistenti alla data di adozione del PUG.
6. Nel rispetto della DCR1253/99, gli interventi di modifica della destinazione d'uso interni ai Centri Storici, dispongono di un incentivo costituito dalla riduzione del 50% delle quantità di dotazioni territoriali (Quota di U1 e U2 del Contributo di costruzione) da corrispondere, in caso di modifica di destinazione d'uso dei locali al Piano Terra, verso usi Ue (artigianato di servizio o laboratoriale), Ug1 (commercio di vicinato), Ug6 (pubblici esercizi).

### **Art. 3.1.3 - Edifici di valore architettonico e/o storico-testimoniale esterni al Centro Storico**

1. Per gli edifici ed i complessi edilizi diffusi riconosciuti come "Edifici di valore architettonico e/o storico-testimoniale", gli interventi edilizi dovranno sempre essere operati nel rispetto dei parametri urbanistici relativi al tessuto in cui gli edifici e i complessi edilizi ricadono, situazione che dovrà essere conforme allo stato legittimo, documentato attraverso l'ultimo titolo abilitativo rilasciato o asseverato, o, in mancanza, attraverso il certificato catastale riferito ed il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto consolidato.
2. In presenza di discordanza tra la categoria d'intervento assegnata dal PUG e la reale consistenza dell'immobile oggetto d'intervento, si renderà necessaria la redazione di una relazione storico-critica e documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, su proposta dei privati interessati, dovrà pronunciarsi sulle modalità di recupero, purché comunque con un grado di tutela non inferiore alla ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.
3. Per gli usi ammessi si rimanda alla disciplina specifica dei tessuti/ambiti all'interno dei quali si trovano gli edifici.



#### **Art. 3.1.4 - Spazi di pertinenza degli edifici di valore architettonico e/o storico-testimoniale**

1. Gli interventi devono concorrere alla riqualificazione degli spazi di pertinenza degli edifici di valore architettonico e/o storico-testimoniale e ad un coerente inserimento all'interno dei caratteri del paesaggio urbano e rurale, compresa l'eliminazione delle parti incongrue, in riferimento all'unitarietà delle tipologie ed ai loro trascorsi storici, secondo le modalità definite nel Regolamento Edilizio. E' inoltre prescritta la conservazione degli impianti arbustivi di pregio.
2. Gli interventi sui parchi devono limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione e al ripristino, sulla base della documentazione storica disponibile e di un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali del parco stesso.
3. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.n.122/89 e s.m.i..

#### **Art. 3.1.5 – Viabilità storica**

1. Fatte salve le previsioni di progetti pubblici o d'interesse pubblico sottoposti a valutazione d'impatto ambientale, gli interventi sui tracciati della viabilità storica individuati sulla Tavola dei Vincoli, dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:
  - a) i tracciati della viabilità storica, comprensivi degli slarghi e delle piazze urbane, non possono essere soppressi né alterati in modo tale da cancellare o rendere di difficile riconoscibilità il sistema dei percorsi;
  - b) nel caso si attuino interventi modificativi del tracciato storico, i progetti devono essere accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'intervento e i tratti esclusi dal nuovo percorso, nel caso assolvano a una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, andranno mantenuti con una loro autonoma funzionalità, pur se di rango inferiore. In tali casi, qualora alla dismissione del tratto stradale consegua l'alienazione dello stesso, dovranno comunque essere opportunamente garantiti il permanere del segno territoriale onde conservarne la finalità storica e la necessaria manutenzione anche allo scopo della pubblica fruibilità;
  - c) la viabilità storica è tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali storici sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. Tale viabilità può essere sottoposta ad interventi di manutenzione e ampliamento della sede a condizione che ciò non comporti la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi d'arredo e pertinenze presenti, quali filari alberati di pregio, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.



# TITOLO IV. DISPOSIZIONI PER LA PROMOZIONE DEL RIUSO E DELLA RIGENERAZIONE URBANA

## CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 4.1.1 - Delimitazione del Territorio Urbanizzato**

*Obiettivi/Azioni (cfr. GR-Relazione Illustrativa della Strategia)*

#### **1.3.4** Delimitazione quantitativa e articolazione qualitativa dei limiti del TU

*Disposizioni/Regole*

1. La perimetrazione del territorio urbanizzato (TU) è cartograficamente riportata sulle tavole della Strategia e della Disciplina, alla luce delle verifiche riportate nello specifico elaborato del Quadro Conoscitivo, che determinano le seguenti quantità:
  - Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 1.859.000 mq, pari a **185,9ha**
  - 3% Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 55.770mq, pari a **5,58 ha**
2. Ferma restando la delimitazione del Territorio Urbanizzato alla data di entrata in vigore della LUR (base di calcolo del 3% di cui al precedente comma), il PUG è soggetto ad aggiornamento/monitoraggio ai sensi dell'art.1.1.5 comma 3, in relazione alla compiuta realizzazione degli interventi successivi all'approvazione del Piano.

### **Art. 4.1.2 - Articolazione del Territorio Urbanizzato e obiettivi della pianificazione**

1. Il PUG delimita il territorio urbanizzato e lo articola in diverse parti in funzione degli obiettivi di riuso e rigenerazione delle aree edificate con continuità, ai sensi dell'art. 7 della LR 24/2017.
2. La cartografia di PUG suddivide gli insediamenti in Tessuti Urbani Consolidati prevalentemente residenziali ed in Tessuti Urbani Consolidati prevalentemente produttivi e per ciascuno di essi definisce le strategie d'intervento volte alla conservazione e manutenzione dei tessuti consolidati, alla valorizzazione della città pubblica, alla riqualificazione delle aree che necessitano di un miglioramento dell'assetto urbanistico ed ambientale (vedi Tavole S1, S2 e S3 della Strategia).
3. Per "Tessuto" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistica-edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali. Si tratta di parti del territorio omogenee per problematiche, opportunità, obiettivi e politiche urbanistiche generali e sono caratterizzati da differenti interventi di valorizzazione, anche in attuazione delle direttive e degli indirizzi della Strategia.
4. Come illustrato al Capo 1 (Modalità di Intervento) del Titolo II (Attuazione del Piano), la disciplina delle trasformazioni urbane all'interno degli Ambiti si fonda su due distinte categorie:
  - a. Ordinarie: trasformazioni che consolidano e qualificano l'assetto edilizio e funzionale esistente, e comprendono le modifiche ammesse dalla disciplina degli interventi diretti. Si tratta di interventi di riuso e rigenerazione urbana di "qualificazione edilizia" e/o "ristrutturazione urbanistica" attuate tramite ordinari titoli abilitativi (SCIA, PdC diretti o convenzionati) nel rispetto degli indirizzi e delle prestazioni per i Contesti Paesaggistici, e dei parametri previsti per i differenti Tessuti.
  - b. Complesse/Non ordinarie: trasformazioni che perseguono la strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG e comportano la modifica, con sostituzione, dell'assetto urbanistico esistente. Si tratta di interventi attuati tramite Accordo operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, nel rispetto degli indirizzi e delle prestazioni per i Contesti Paesaggistici ed in coerenza con le Tavole S1, S2 ("Schemi di Assetto Strategico") e S3 ("Piano Guida della Città Pubblica").



5. Gli interventi complessi di rigenerazione urbana attivabili con Accordo operativo sono accompagnati da schemi di assetto della città pubblica estesi ad un conveniente intorno dell'intervento stesso, in riferimento alle Tavole S3 ("Piano Guida della Città Pubblica").
6. L'Accordo Operativo verifica l'effettivo soddisfacimento delle condizioni di sostenibilità sociale e ambientale, in particolare in relazione al sistema delle infrastrutture a rete, alla quantità e qualità delle dotazioni pubbliche disponibili.

#### **Art. 4.1.3 – Interventi di Nuova Urbanizzazione**

1. La Strategia intende preservare la quota prevalente del 3% del suolo consumabile all'eventuale sviluppo di attività produttive e di terziario avanzato, caratterizzate da produzioni ad alto valore aggiunto alta occupabilità e sostenibilità, privilegiando la loro localizzazione a supporto dei tessuti produttivi esistenti.
2. Altri interventi che concorrono al consumo di suolo massimo previsto, ai sensi degli artt. 5 e 6 della LUR, saranno condizionati all'individuazione di soluzioni localizzative contigue al territorio urbanizzato stesso, funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani ed al potenziamento dei servizi alla città.
3. Tali interventi, da attuarsi attraverso Accordo Operativo, o specifiche Procedure Speciali, saranno condizionati all'individuazione di soluzioni localizzative contigue al territorio urbanizzato stesso, funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani ed al potenziamento dei servizi alla città.



## CAPO 2 – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

### Art. 4.2.1 - Obiettivi di qualificazione e rigenerazione

*Obiettivi/Azioni (cfr. GR-Relazione Illustrativa della Strategia)*

**1.3.1** Qualificazione diffusa del tessuto esistente prevalentemente residenziale

**1.3.2** Interventi di completamento e/o riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto residenziale

*Disposizioni/Regole*

1. I Tessuti Urbani Consolidati a prevalente funzione residenziale, sono individuati sulle Tavole D1 del PUG.
2. All'interno di tali Insediamenti, in coerenza con gli obiettivi della Strategia, la Disciplina degli interventi è rivolta al consolidamento del tessuto, alla valorizzazione degli elementi architettonici, artistici, storico-culturali e testimoniali, alla qualificazione energetica ed edilizia, anche attraverso modesti interventi di completamento e ristrutturazione urbanistica.
3. I Requisiti Prestazionali per gli interventi ordinari, all'interno dei Tessuti di cui al successivo art.4.2.2, sono richiamati al precedente art.2.2.2, comma 2, in riferimento ai target prestazionali definiti dalla Valsat.

### Art. 4.2.2 - Articolazione dei Tessuti e disposizioni generali

1. I Tessuti Urbani Consolidati a prevalente funzione residenziale, come riportato sulle Tavole D1 del PUG, si articolano in:

<i>Tessuti</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Obiettivi</i>
<b>R1</b>	Tessuti urbani misti prevalentemente residenziali, consolidati nel corso del '900, generalmente caratterizzati da coerenza compositiva (allineamenti dei fronti, altezze) e da infrastrutture per la mobilità (veicolare e ciclo-pedonale) da qualificare (sezioni stradali ridotte, con mancanza di spazi per marciapiedi, o sezioni adeguate, ma assenza di percorsi ciclo-pedonali).	Riqualificazione e consolidamento dell'immagine urbana, miglioramento dell'assetto organizzativo e funzionale, qualificazione edilizia, valorizzazione degli elementi storico- testimoniali e delle attività economiche.
<b>R2</b>	Tessuti urbani misti prevalentemente residenziali, omogenei e/o con coerenza compositiva, generalmente frutto di sviluppi insediativi recenti e/o in corso di realizzazione, dotati di adeguati livelli quali-quantitativi degli spazi pubblici (Aree verdi, spazi pubblici, percorsi ciclo-pedonali, sezioni stradali adeguate).	Manutenzione e qualificazione delle dotazioni ecologiche, valorizzazione delle dotazioni territoriali (messa a rete).
<b>R3</b>	Tessuti urbani prevalentemente residenziali, a bassa densità, di frangia o caratterizzati da ampi giardini	Manutenzione e qualificazione delle dotazioni ecologiche

2. All'interno dei tessuti di cui al comma 1, sono individuate aree soggette a prescrizione specifica (Interventi **RR**), all'interno delle quali il completamento e/o il riordino morfologico e funzionale è rivolto principalmente, in relazione alla consistenza del patrimonio da riconvertire ed in relazione alle specifiche esigenze emerse, al potenziamento delle dotazioni territoriali e/o ecologico-ambientali.



3. Gli usi (Usi del Mix R) ammessi all'interno dei Tessuti di cui al precedente comma 1, salvo diverse indicazioni di cui ai commi successivi, escludono:

- Ua - Funzioni agricole
- Ub - Funzioni per attività specializzate del settore agricolo
- Uc - Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
- Ue2 - Artigianato di servizio agli automezzi
- Ug4 - Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi
- Ug5 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- Uh3 - Campeggi e villaggi turistici
- Um2 - Impianti per l'ambiente
- Um4 - Impianti per fonti energetiche rinnovabili

4. Gli interventi all'interno dei Tessuti R, ad eccezione degli interventi **RR** (di cui al successivo comma 8), sono ammessi attraverso titolo abilitativo diretto, come di seguito richiamato:

Tessuto	Limiti per <u>interventi incrementali (di ampliamento)</u> , in caso di lotti edificati		H (Mt) *	Iv/**	IC*	IPF**
R1	nei limiti di Uf =0,35mq/mq*	È comunque ammesso un incremento nei limiti di +15% della Su, con un max di 80mq di Sc	10,50	0,50	50%	25%
R2	nei limiti di Uf =0,30mq/mq*		8,50		45%	30%
R3	nei limiti di Uf =0,20mq/mq*		7,50		35%	35%

\* o preesistenti se superiori

\*\* o preesistenti se inferiori

Tessuto	Limiti per <u>interventi demo-ricostruttivi</u> , in caso di lotti edificati		H (Mt)	IvI	IC	IPF
R1	nei limiti di Uf =0,35mq/mq*	È comunque ammesso un incremento nei limiti di +25% della Su, con un max di 150mq di Sc	10,50	0,50	45%	30%
R2	nei limiti di Uf =0,30mq/mq*		8,50		40%	35%
R3	nei limiti di Uf =0,20mq/mq*		7,50		30%	40%

\* o preesistenti se superiori

Tessuto	Limiti per <u>interventi di NC</u> , in caso di lotti liberi (o con edificazione esistente inferiore a 0,1mq/mq)		H (Mt)	IvI	IC	IPF
R1	Superficie minima di intervento: 500mq, catastalmente individuati alla data di adozione del PUG	UF assegnata: 0,30mq/mq Uf massima***:0,40mq/mq	10,50	0,50	40%	35%
R2		UF assegnata: 0,25mq/mq Uf massima***:0,35mq/mq	8,50		35%	40%
R3		UF assegnata: 0,20mq/mq Uf massima***:0,30mq/mq	7,50		30%	45%

\*\*\*A fronte delle possibilità ammesse dall'art.2.2.1 ("Diritti edificatori e principi di perequazione urbanistica"), sono consentiti incrementi del limite di edificabilità Assegnato, fino al raggiungimento di quello Massimo.

5. Gli eventuali incrementi di cui al precedente comma, sono ammessi "*una tantum*", rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PUG.

#### Art. 4.2.3 - Disposizioni specifiche per i Tessuti R

1. Negli interventi RR (Interventi di completamento e/o qualificazione morfologica e funzionale), i parametri e le prestazioni specifiche, sono definiti come segue:

a) Usi ammessi:	Usi del Mix R di cui all'art.4.2.2 comma 3, salvo eventuali specifiche
b) Disposizioni generali:	a.In tali zone, attraverso <u>Permesso di Costruire Convenzionato</u> esteso al perimetro individuato sulle tavole D1, si applicano i parametri di cui al presente comma. b.In caso di aree edificate, sono comunque sempre ammessi, attraverso titolo abilitativo diretto, gli interventi di adeguamento rivolti al



	<p>miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza sul lavoro, oltre che gli interventi di MO, MS, RC, RE, D, condizionati al mantenimento degli usi legittimamente in essere.</p> <p>c. L'assetto delle aree indicate dalle tavole di Piano è indicativo e potrà essere perfezionato dal progetto di intervento, in accordo con gli uffici comunali e nel rispetto degli obiettivi/specifiche indicati. Così come potranno essere articolati eventuali stralci funzionali degli interventi.</p> <p>d. Le quote minime di dotazioni territoriali (U1 e U2) sono definite dalle singole schede di intervento, in riferimento all'art.2.2.3 in relazione all'uso ammesso.</p> <p>e. La cessione di dotazioni territoriali interna all'ambito prescritta dalle singole schede di intervento (indicata come quota non monetizzabile) è comprensiva delle quote di cui al precedente comma. L'eventuale quota parte eccedente, è monetizzabile o reperibile all'interno delle aree di cui al art.2.2.1 comma 2, lett. a) ("<i>Dotazioni Territoriali di Progetto</i>").</p> <p>f. I Requisiti Prestazionali Generali e d'Ambito per gli interventi, da rispettare almeno al livello minimo, sono richiamati nelle Schede seguenti, in riferimento ai target prestazionali definiti dalla Valsat e di cui all'Appendice delle presenti disposizioni normative.</p> <p>g. A fronte delle possibilità ammesse dall'art.2.2.1 ("<i>Diritti edificatori e principi di perequazione urbanistica</i>"), sono consentiti incrementi del limite di edificabilità Assegnato, fino al raggiungimento di quello Massimo.</p>
--	---

c) Interventi specifici:

		<i>Obiettivi e Prestazioni specifiche</i>				
<i>Intervento</i>	<b>SO_R01</b>	<p>Gli obiettivi sono rivolti alla riqualificazione di strutture produttive sottoutilizzate in un'ottica di miglioramento dell'impatto funzionale e percettivo, rispetto al contesto urbano circostante. L'intervento dovrà assicurare la qualificazione del fronte edificato ed il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ una riduzione dell'impronta del fabbricato con origina artigianale almeno del 25% rispetto all'esistente, attraverso un intervento di ristrutturazione "pesante" (demo-ricostruzione);</li> <li>▪ la realizzazione, lungo Via Ferrari di (minimo) 4 posti auto pubblici e del marciapiede frontistante il lotto</li> </ul> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u>                      RPA1 Risparmio idrico                      RPB-9 Efficientamento Energetico                      RPB-8 Permeabilità e desigillazione                      RPB-5 Incremento vegetazionale                      RPB-2 Recupero materiali inerti</p>				
<i>Località</i>	<b>Soragna</b> Via Ferrari					
<i>Parametri</i>	<i>Superficie di Intervento</i>	<i>Capacità edificatoria (Su)</i>	<i>H</i>	<i>IVL</i>	<i>Ic</i>	<i>lpf</i>
	1.349mq	400mq	8,50mt	0,5	40%	35%

		<i>Obiettivi e Prestazioni specifiche</i>				
<i>Intervento</i>	<b>SO_R02</b>	<p>Gli obiettivi sono rivolti alla riqualificazione di strutture produttive in disuso (Rif. Ex ARU6 PSC_RUE pre-vigente) in un'ottica di miglioramento dell'impatto funzionale e percettivo, rispetto al contesto urbano circostante. L'intervento, attraverso un intervento di ristrutturazione "pesante" (demo-ricostruzione), dovrà assicurare la qualificazione del fronte edificato ed il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ una riduzione dell'impronta del fabbricato con origina artigianale almeno del 30% rispetto all'esistente;</li> <li>▪ la realizzazione, lungo Via Ferrari di (minimo) 4 posti auto pubblici e del marciapiede frontistante il lotto;</li> <li>▪ la realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale tra via Via Ferrari e Via IV Novembre;</li> </ul>				
<i>Località</i>	<b>Soragna</b> Via Ferrari					



		<ul style="list-style-type: none"> <li>una quota non inferiore al 20% della SU realizzabile, da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale.</li> </ul> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u> RPA1 Risparmio idrico RPB-9 Efficientamento Energetico RPB-8 Permeabilità e desigillazione RPB-5 Incremento vegetazionale RPB-2 Recupero materiali inerti</p>				
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	2.455 mq	700mq	10,50mt	0,5	40%	35%
Intervento	<b>SO_R03</b>	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				
		<p>Gli obiettivi sono rivolti al completamento del Tessuto del capoluogo, ed al rafforzamento delle dotazioni territoriali.</p> <p>L'intervento dovrà assicurare la qualificazione del fronte edificato ed il rafforzamento degli spazi per la sosta con la realizzazione di almeno 3 posti auto pubblici.</p> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u> RPA-1 Risparmio idrico RPB-9 Efficientamento Energetico RPB-8 Permeabilità e desigillazione RPB-5 Incremento vegetazionale RPA4 Vulnerabilità idraulica</p>				
Località	<u>Soragna</u> Via Novembre IV					
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	1.056 mq	200mq	8,50mt	0,5	35%	40%
Intervento	<b>SO_R04</b>	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				
		<p>Gli obiettivi sono rivolti alla riqualificazione di strutture incompiute in un'ottica di miglioramento dell'impatto funzionale e percettivo, rispetto al contesto urbano circostante ed all'ingresso al capoluogo da sud.</p> <p>L'intervento prevederà il completamento della struttura esistente, con possibilità di utilizzo ad usi del mix residenziale (residenza, terziario, direzionale, pubblici esercizi), con l'obbligo di destinare una quota non inferiore al 30% della SU realizzabile ad Edilizia Residenziale Sociale o ad attrezzature socio sanitarie.</p> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u> RPA1 Risparmio idrico RPB-9 Efficientamento Energetico</p>				
Località	<u>Soragna</u> Via Nilde Iotti / via Saragat					
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	1.848 mq	Volume Totale esistente	esistente	esistente	esistente	esistente
Intervento	<b>SO_R05</b>	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				
		<p>Gli obiettivi sono rivolti alla riqualificazione di strutture produttive in un'ottica di miglioramento dell'impatto funzionale e percettivo, rispetto al contesto urbano circostante.</p> <p>L'intervento dovrà assicurare la qualificazione del fronte edificato ed il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la tutela e valorizzazione del tratto scoperto del Canale dei Lupi e del fabbricato originario del Mulino;</li> <li>il rafforzamento del sistema degli spazi pubblici lungo via Matteotti ed il contributo al potenziamento ed alla messa in sicurezza delle intersezioni con via Trieste (ad est) e Via al Molino/Via Maestà di Chiavica (ad ovest).</li> </ul> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u> RPA1 Risparmio idrico RPB-9 Efficientamento Energetico RPB-8 Permeabilità e desigillazione RPB-5 Incremento vegetazionale RPB-2 Recupero materiali inerti</p>				
Località	<u>Soragna</u> Via al Molino					
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic	Ipf



	5.293 mq	1.500mq	10,50mt	0,5	40%	35%
<b>Intervento</b>	<b>SO_R06</b>	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				
<b>Località</b>	<b>Soragna</b> Via Cornacchia	<p>Gli obiettivi sono rivolti alla riqualificazione di strutture produttive sottoutilizzate (Rif. Ex ARU3 PSC_RUE pre-vigente) in un'ottica di miglioramento dell'impatto funzionale e percettivo, rispetto al contesto urbano circostante. L'intervento, attraverso un intervento di ristrutturazione "pesante" (demo-ricostruzione), dovrà assicurare la qualificazione del fronte edificato ed il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ una riduzione dell'impronta del fabbricato con origine artigianale almeno del 30% rispetto all'esistente;</li> <li>▪ la realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale tra via Levi e via Cornacchia e tra via Cornacchia e via Matteotti;</li> <li>▪ una quota non inferiore al 20% della SU realizzabile, da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale.</li> </ul> <p>la realizzazione, lungo Via Matteotti di (minimo) 8 posti auto pubblici</p> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u>                      RPA1 Risparmio idrico                      RPB-9 Efficientamento Energetico                      RPB-8 Permeabilità e desigillazione                      RPB-5 Incremento vegetazionale                      RPB-2 Recupero materiali inerti</p>				
<b>Parametri</b>	<i>Superficie di Intervento</i>	<i>Capacità edificatoria (Su)</i>	<i>H (M)</i>	<i>IVL</i>	<i>Ic</i>	<i>Ipf</i>
	4.900mq	1.400mq	8,50mt	0,5	40%	35%
<b>Intervento</b>	<b>SO_R07</b>	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				
<b>Località</b>	<b>Soragna</b> Via Matteotti	<p>Gli obiettivi sono rivolti alla riqualificazione di strutture produttive in un'ottica di miglioramento dell'impatto funzionale e percettivo, rispetto al contesto urbano circostante.</p> <p>L'intervento, attraverso un intervento di ristrutturazione "pesante" (demo-ricostruzione), dovrà assicurare la qualificazione del fronte edificato ed il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ una riduzione dell'impronta del fabbricato con origine artigianale almeno del 30% rispetto all'esistente;</li> <li>▪ una quota non inferiore al 10% della SU realizzabile, da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale.</li> </ul> <p>la realizzazione, lungo Via Matteotti di (minimo) 4 posti auto pubblici.</p> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u>                      RPA1 Risparmio idrico                      RPB-9 Efficientamento Energetico                      RPB-8 Permeabilità e desigillazione                      RPB-5 Incremento vegetazionale                      RPB-2 Recupero materiali inerti</p>				
<b>Parametri</b>	<i>Superficie di Intervento</i>	<i>Capacità edificatoria (Su)</i>	<i>H (M)</i>	<i>IVL</i>	<i>Ic</i>	<i>Ipf</i>
	1.531mq	460mq	8,50mt	0,5	40%	35%
<b>Intervento</b>	<b>SO_R08</b>	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				
<b>Località</b>	<b>Soragna</b> Via Trieste	<p>Gli obiettivi sono rivolti alla riqualificazione di strutture produttive sottoutilizzate (Rif. Ex ARU1 PSC_RUE pre-vigente) in un'ottica di miglioramento dell'impatto funzionale e percettivo, rispetto al contesto urbano circostante ed all'ingresso al capoluogo da nord.</p> <p>L'intervento, attraverso un intervento di ristrutturazione "pesante" (demo-ricostruzione), dovrà assicurare la qualificazione del fronte edificato ed il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ una riduzione dell'impronta del fabbricato con origina artigianale almeno del 60% rispetto all'esistente;</li> <li>▪ una quota non inferiore al 20% della SU realizzabile, da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale.</li> </ul>				



		<ul style="list-style-type: none"> <li>la cessione al demanio comunale di una superficie almeno pari al 50% dell'area di intervento, all'interno delle aree destinate al "Bosco dello Stirone", la cui localizzazione sarà concordata con gli Uffici Comunali</li> </ul> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u> RPA1 Risparmio idrico RPB-9 Efficientamento Energetico RPB-8 Permeabilità e desigillazione RPB-5 Incremento vegetazionale RPB-2 Recupero materiali inerti</p>				
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	8.936 mq	2.500mq	8,50mt	0,5	40%	35%

Intervento	SO_R09	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				
		<p>Gli obiettivi sono rivolti alla riqualificazione di strutture produttive in un'ottica di miglioramento dell'impatto funzionale e percettivo, rispetto al contesto urbano circostante.</p> <p>L'intervento, attraverso un intervento di ristrutturazione "pesante" (demicostruzione), dovrà assicurare la qualificazione del fronte edificato ed il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>una riduzione dell'impronta del fabbricato con origine artigianale almeno del 40% rispetto all'esistente;</li> <li>una quota non inferiore al 10% della SU realizzabile, da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale.</li> <li>la realizzazione, lungo Via Gramsci di (minimo) 4 posti auto pubblici.</li> </ul> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u> RPA1 Risparmio idrico RPB-9 Efficientamento Energetico RPB-8 Permeabilità e desigillazione RPB-5 Incremento vegetazionale RPB-2 Recupero materiali inerti</p>				
Località	Soragna Via Gramsci					
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	1.277mq	400mq	8,50mt	0,5	40%	35%

Intervento	SO_R10	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				
		<p>Gli obiettivi sono rivolti alla riqualificazione di strutture produttive sottoutilizzate, in un'ottica di miglioramento dell'impatto funzionale e percettivo, rispetto al contesto urbano circostante.</p> <p>L'intervento, attraverso un intervento di ristrutturazione "pesante" (demicostruzione), dovrà assicurare la qualificazione del fronte edificato ed il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>una riduzione dell'impronta del fabbricato con origina artigianale almeno del 20% rispetto all'esistente;</li> <li>la realizzazione delle infrastrutture per la mobilità dolce lungo i fronti dell'edificio in affaccio sulla viabilità pubblica;</li> <li>la realizzazione, lungo Via Gramsci di (minimo) 4 posti auto pubblici.</li> </ul> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u> RPA1 Risparmio idrico RPB-9 Efficientamento Energetico RPB-8 Permeabilità e desigillazione RPB-5 Incremento vegetazionale RPB-2 Recupero materiali inerti</p>				
Località	Soragna Via Gramsci/Via Matteotti/Largo Aviatori d'Italia					
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	2.347mq	700mq	10,50mt	0,5	40%	35%

Intervento	SO_R11	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				



Località	Soragna Via Roma/ Largo Aviatori d'Italia	<p>Gli obiettivi sono rivolti alla riqualificazione di strutture produttive in un'ottica di miglioramento dell'impatto funzionale e percettivo, rispetto al contesto urbano circostante.</p> <p>L'intervento, attraverso un intervento di ristrutturazione "pesante" (demicostruzione), dovrà assicurare la qualificazione del fronte edificato ed il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ una riduzione dell'impronta del fabbricato con origina artigianale almeno del 40% rispetto all'esistente;</li> <li>▪ una quota non inferiore al 20% della SF dovrà essere destinata al potenziamento dell'incrocio tra via Roma e Largo Aviatori d'Italia ed alla realizzazione di (minimo) 4 posti auto pubblici, lungo via Roma.</li> </ul> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u> RPA1 Risparmio idrico RPB-9 Efficientamento Energetico RPB-8 Permeabilità e desigillazione RPB-5 Incremento vegetazionale RPB-2 Recupero materiali inerti</p>				
		Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic
	570,5mq	250mq	10,50mt	0,5	40%	35%
Intervento	SO_R12	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				
Località	Soragna Via Roma	<p>Gli obiettivi sono rivolti alla riqualificazione di strutture produttive in disuso (Rif. Ex ARU4 PSC_RUE pre-vigente) in un'ottica di miglioramento dell'impatto funzionale e percettivo, rispetto al contesto urbano circostante ed all'ingresso al Centro Storico.</p> <p>L'intervento, attraverso un intervento di ristrutturazione "pesante" (demicostruzione), dovrà assicurare la qualificazione del fronte edificato ed il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ una riduzione dell'impronta del fabbricato con origine artigianale almeno del 25% rispetto all'esistente;</li> <li>▪ l'arretramento del fronte edificato verso via Roma per una profondità non inferiore a mt.8</li> <li>▪ la realizzazione, lungo Via Roma di (minimo) 8 posti auto pubblici e del marciapiede frontistante il lotto;</li> <li>▪ la realizzazione e/o riqualificazione delle infrastrutture per la mobilità dolce lungo i fronti dell'edificio in affaccio sulla viabilità pubblica.</li> </ul> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u> RPA1 Risparmio idrico RPB-9 Efficientamento Energetico RPB-8 Permeabilità e desigillazione RPB-5 Incremento vegetazionale RPB-2 Recupero materiali inerti</p>				
		Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic
	1.698mq	500mq	10,50mt	0,5	40%	35%
Intervento	SO_R13	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				
Località	Soragna Via Roma	<p>Gli obiettivi sono rivolti alla riqualificazione di strutture produttive (Rif. Ex ARU5 PSC_RUE pre-vigente) in un'ottica di miglioramento dell'impatto funzionale e percettivo, rispetto al contesto urbano circostante ed al complesso di San Rocco in particolare.</p> <p>L'intervento, attraverso un intervento di ristrutturazione "pesante" (demicostruzione), dovrà assicurare la qualificazione del fronte edificato ed il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ una riduzione dell'impronta del fabbricato con origine artigianale almeno del 20% rispetto all'esistente;</li> <li>▪ la realizzazione di (minimo) 10 posti auto pubblici, lungo via Roma.</li> <li>▪ la realizzazione e/o riqualificazione delle infrastrutture per la mobilità dolce lungo i fronti dell'edificio in affaccio sulla viabilità pubblica;</li> </ul> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u> RPA1 Risparmio idrico</p>				
		Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic



		RPB-9 Efficientamento Energetico RPB-8 Permeabilità e desigillazione RPB-5 Incremento vegetazionale RPB-2 Recupero materiali inerti				
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	2.618mq	800mq	10,50mt	0,5	40%	35%
Intervento	<b>CS_R01</b>	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				
Località	<b>Castellina</b> SP 12 / Str. Delle Castelline	<p>Gli obiettivi sono rivolti al completamento del Tessuto di Castellina, ed al rafforzamento delle dotazioni territoriali.</p> <p>L'intervento dovrà assicurare il potenziamento del sistema vegetazionale ed ecologico ambientale verso il Torrente Stirone ed il rafforzamento degli spazi per la sosta anche a servizio della Chiesa e del Cimitero della Frazione.</p> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u></p> <p>RPA-1 Risparmio idrico RPB-9 Efficientamento Energetico RPB-8 Permeabilità e desigillazione RPB-5 Incremento vegetazionale RPA4 Vulnerabilità idraulica</p>				
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	3.234mq	400mq	7,50	0,5	30%	45%
Intervento	<b>CR_R01</b>	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				
Località	<b>Carzeto</b> SP per Soragna	<p>Gli obiettivi sono rivolti al completamento del Tessuto di Carzeto, ed al rafforzamento delle dotazioni territoriali.</p> <p>L'intervento dovrà assicurare la qualificazione del fronte di ingresso alla frazione ("via" alberato), attraverso il posizionamento delle dotazioni territoriali lungo la strada principale.</p> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u></p> <p>RPA-1 Risparmio idrico RPB-9 Efficientamento Energetico RPB-8 Permeabilità e desigillazione RPB-5 Incremento vegetazionale RPA4 Vulnerabilità idraulica</p>				
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	4.147mq	600mq	7,50	0,5	30%	45%
Intervento	<b>CR_R02</b>	<b>Obiettivi e Prestazioni specifiche</b>				
Località	<b>Carzeto</b> SP per Soragna	<p>Gli obiettivi sono rivolti alla riqualificazione di strutture produttive in disuso (Rif. Ex ARU7 PSC_RUE pre-vigente) in un'ottica di miglioramento dell'impatto funzionale e percettivo, rispetto al contesto urbano e rurale circostante ed all'ingresso alla frazione.</p> <p>L'intervento, attraverso un intervento di ristrutturazione "pesante" (demolizione), dovrà assicurare la qualificazione del fronte edificato ed il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.</p> <p>L'intervento dovrà assicurare la qualificazione del fronte di ingresso alla frazione ("via" alberato), attraverso il posizionamento delle dotazioni territoriali lungo la strada principale.</p> <p><u>Requisiti prestazionali da assolvere (al Livello 1):</u></p> <p>RPA1 Risparmio idrico RPB-9 Efficientamento Energetico RPB-8 Permeabilità e desigillazione RPB-5 Incremento vegetazionale RPB-2 Recupero materiali inerti</p>				
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	11.820mq	1.500mq	7,50	0,5	30%	45%

2. Le Dotazioni Territoriali (Infrastrutture per gli insediamenti e Attrezzature e spazi pubblici), così come quelle Ecologico-Ambientali (Incremento vegetazionale), richieste per gli interventi di cui ai precedenti commi, sono rapportate all'incremento di Carico Urbanistico generato dalla trasformazione proposta.



3. Le aree a verde privato in tessuto residenziale, specificamente individuate sulle tavole D3, sono di norma costituite da aree libere o edificate a bassa densità, generalmente caratterizzate da un elevato rapporto di permeabilità dei suoli, il cui obiettivo è principalmente quello di consolidare il loro ruolo ecologico-ambientale all'interno del territorio urbanizzato.

Tali porzioni sono soggette alle seguenti disposizioni:

- a) Gli usi e gli interventi ammessi sono quelli del tessuto in cui sono ricomprese, con la precisazione che gli eventuali incrementi di Superficie Utile saranno contenuti entro il limite del 30% della superficie utile preesistente, fino ad un massimo complessivo di mq. 56. E' consentito in ogni caso un minimo di ampliamento pari a mq. 40.
- b) L'ampliamento di cui al secondo comma, che potrà avvenire anche in corpo separato nel caso di superfici accessorie, non potrà essere consentito nel caso in cui il PUG prescriva le categorie di intervento di restauro, e di restauro e risanamento conservativo.
- c) E' consentito il recupero di eventuali edifici accessori, rustici o produttivi esistenti nell'area a verde privato, potranno essere recuperati agli usi di cui al precedente comma 3. Ove si tratti di edifici di origine superfetativa o incoerente con quelli principali l'intervento dovrà prevedere la ricostruzione, che sarà contenuta nel limite del volume totale esistente e comunque entro un massimo di 240mq di Su.
- d) Nel caso di recupero di cui al comma precedente deve essere garantito un rapporto tra la superficie accessoria e la superficie utile risultanti dall'intervento, non inferiori a 1/2 (un mq di Sa per ogni 2mq di Su).
- e) Tale rapporto sarà verificato sull'intero patrimonio di edifici esistenti nell'area di proprietà esistente alla data di adozione del PUG.
- f) Le superfici accessorie esistenti possono essere integrate:
  - destinando in tutto o in parte l'ampliamento una tantum (di 56 o di 40 mq);
  - o/e all'interno delle superfici recuperate come ai precedenti due commi;
  - rimanendo fermo che, ove i risultati delle due operazioni precedenti siano inferiori, è comunque consentito raggiungere gli 80 mq di Sa.
  - Il superamento del complesso delle superfici di cui ai punti precedenti ove siano contenute nella proiezione verticale della Superficie coperta (SCO).

#### **Art. 4.2.4 - Interventi in aree pertinenziali**

1. Fatte salve disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela o limitazioni poste dal Piano, nell'ambito degli interventi di sistemazione delle aree cortilizie e/o pertinenziali:
  - sono ammessi gli interventi di edilizia libera di cui alle norme sovraordinate, e secondo le indicazioni del Regolamento edilizio;
  - è consentita la realizzazione di piccole attrezzature ricreative di carattere privato (campi da tennis, piscine, campi da bocce, piccole attrezzature ricreative assimilabili), che non comportino volumi fuori terra;
  - è sempre consentita la realizzazione di orti (orti urbani privati, orti urbani sociali, orti urbani didattici e/o aree per ortoterapia) con la finalità di riqualificazione del paesaggio e di promozione e razionalizzazione delle attività di coltivazione per l'autoconsumo promosse e praticate da Cittadini, dalle Associazioni e da altri Soggetti istituzionali.



## CAPO 3 – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

### Art. 4.3.1 - Obiettivi di qualificazione e rigenerazione

*Obiettivi/Azioni (cfr. GR-Relazione Illustrativa della Strategia)*

#### 1.3.3 Qualificazione diffusa del tessuto esistente prevalentemente produttivo

*Disposizioni/Regole*

1. I Tessuti Urbani Consolidati a prevalente funzione produttiva, sono individuati sulle Tavole D1 del PUG.
2. All'interno di tali Insediamenti, in coerenza con gli obiettivi della Strategia, la Disciplina degli interventi è rivolta al consolidamento del tessuto produttivo locale e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese, la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi, il miglioramento degli spazi pubblici attraverso l'integrazione e qualificazione delle aree a verde e dei parcheggi.
3. I Requisiti Prestazionali per gli interventi ordinari, all'interno dei Tessuti di cui al successivo art.4.3.2, sono richiamati al precedente art.2.2.2, comma 2, in riferimento ai target prestazionali definiti dalla Valsat

### Art. 4.3.2 - Articolazione dei Tessuti e disposizioni specifiche

1. I Tessuti Urbani Consolidati a prevalente funzione produttiva, come riportato sulle Tavole D3 del PUG, si articolano nei seguenti Tessuti:

<i>Tessuti</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Obiettivi</i>
P1	<u>Tessuti prevalentemente artigianali/industriali</u> : ad impatto più o meno rilevante sul sistema insediativo e/o ambientale circostante.	Compatibilizzazione con il contesto, qualificazione edilizia e delle dotazioni territoriali ed ecologiche
P2	<u>Tessuti polifunzionali</u> : ad impatto più o meno rilevante sul sistema insediativo e/o ambientale circostante.	Manutenzione e qualificazione edilizia e delle dotazioni territoriali ed ecologiche.

2. Gli usi ammessi all'interno dei Tessuti P1 di cui al precedente comma 1, salvo diverse indicazioni di cui ai commi successivi, escludono:
  - Uf = Funzioni residenziali:
    - ad eccezione delle esigenze di custodia, non superiore al 20% della SC edificata e nei limiti di cui al precedente art.1.2.1, comma 5;
    - con la precisazione che, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ed aventi una tipologia residenziale, non utilizzabili ai fini produttivi, e che la superficie sia verificata con i parametri urbanistici, è ammesso il recupero degli stessi ad uso foresteria.
  - Ug1 = Commercio al minuto alimentare, se non relativo alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda
  - Ui5 = Attività sanitarie
  - UI3 = Servizi scolastici
  - Ua = Funzioni agricole, ad eccezione di Ua7 (Noleggio macchine agricole).
  - Ub = Funzioni per attività specializzate del settore agricolo.
  - Uh = Funzioni alberghiere
3. Gli usi ammessi all'interno dei Tessuti P2 di cui al precedente comma 1, salvo diverse indicazioni di cui ai commi successivi, escludono:
  - Uf = Funzioni residenziali:
    - ad eccezione delle esigenze di custodia, nei limiti di cui al precedente art.1.2.1, comma 5;
    - con la precisazione che, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ed aventi una tipologia residenziale, non utilizzabili ai fini produttivi, e che la superficie sia verificata con i parametri urbanistici, è ammesso il recupero degli stessi ad uso foresteria.
  - Uc1 = Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
  - Ua = Funzioni agricole, ad eccezione di Ua7 (Noleggio macchine agricole).



4. Nelle aree pertinentenziali del tessuto produttivo, è ammessa la realizzazione delle attrezzature di cui al precedente art.4.2.4 (“Interventi in aree pertinentenziali”).
5. Se non diversamente precisato, all’interno dei Tessuti di cui al precedente comma 1, sono ammessi, attraverso titolo abilitativo diretto, tutti i tipi di intervento.
6. Le altezze prescritte ai successivi commi sono riferite ai normali fabbricati adibiti alla produzione. L’ammissibilità di altezze superiori per strutture tecniche particolari (es: silos, ciminiere, tralicci, magazzini verticali, ecc.) richieste dal ciclo produttivo, sarà valutata sulla base della dimostrazione di specifiche esigenze non altrimenti soddisfacenti e comunque attraverso specifico approfondimento, a corredo del progetto, che ne evidenzia gli impatti con il contesto territoriale e/o urbano circostante.
7. Gli interventi all’interno dei Tessuti di cui al precedente comma 1 sono ammessi attraverso titolo abilitativo diretto, nei limiti quantitativi di seguito riportati:

<i>Tessuto</i>	<i>Limiti per interventi</i>	<i>H (Mt)</i>	<i>IvI</i>	<i>IC</i>	<i>IPF</i>
<b>P1</b>	UF: 0,65mq/mq	15,00	0,50	65%	15%
<b>P2</b>	UF: 0,80mq/mq	11,00		50%	20%

8. All’interno dei Volumi esistenti, sono ammessi incrementi di Superficie, anche attraverso la realizzazione di soppalchi, per una quota non superiore al 40% della SCO, e comunque entro il limite di 500mq.



## TITOLO V. DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

### CAPO 1 – DISPOSIZIONI PER GLI USI AGRICOLI

#### **Art. 5.1.1 - Definizioni, norme generali e articolazione del territorio rurale**

Obiettivi/Azioni (cfr. GR-Relazione Illustrativa della Strategia)

**2.2.2** Promozione della multifunzionalità aziendale

**2.2.2** Qualificazione e potenziamento delle attività connesse al territorio rurale

**3.2.1** Qualificare gli eventuali interventi di nuova edificazione in Territorio Rurale (legati all'attività agricola) attraverso specifiche prestazionali di tipo qualitativo in relazione alla composizione formale, morfologico ed all'inserimento nel paesaggio

**3.3.1** Mantenimento e valorizzazione delle trame e delle specificità dei diversi paesaggi individuati

Disposizioni/Regole

1. Il territorio rurale è destinato all'esercizio dell'agricoltura, alle attività ad essa connesse, alla salvaguardia idrogeologica e alla tutela e valorizzazione paesaggistica ed ambientale, nel rispetto dell'art.36 della LUR.
2. Nelle tavole D1 è riportata l'articolazione del territorio rurale, in relazione alle specifiche caratteristiche agronomiche, paesaggistiche ed ambientali, ed in ragione degli obiettivi di piano, che prevede:
  - a) Paesaggio della Pianura agricola produttiva (TR1);
  - b) Paesaggio della Pianura agricola di rilievo paesaggistico (TR2);
  - c) Paesaggio della Pianura a prevalente naturalità (TR3);
  - d) Paesaggio delle fasce fluviali (TR4);
3. Il PUG, in base alle specifiche indagini sui beni storico-culturali individua gli edifici ed i manufatti sul territorio agricolo per i quali sono prescritti gli interventi di RS, RCC, ReVP, ed individua i caratteri tipici della architettura rurale di ordine tipologico, architettonico ed ambientale. Caratteri relativamente ai quali il progetto dovrà fare esplicito riferimento, anche interpretativo non meramente mimetico, applicando le disposizioni e le linee guida proposte dal Regolamento edilizio.
4. Tutti gli interventi di trasformazione, connessi e/o non direttamente connessi con l'attività agricola, dovranno:
  - dare riscontro ai Requisiti Prestazionali contenuti nelle Schede dei Contesti Paesaggistici riportate nel Documento di Valsat;
  - dare atto del perseguimento degli indirizzi di cui ai documenti "*Linee guida per il territorio rurale: Criteri per l'inserimento paesaggistico degli interventi di trasformazione ordinaria*" (elaborato nel 2010 nell'ambito degli approfondimenti sul PTPR), "*Paesaggi da ricostruire: Linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana*" (approvato dalla Giunta Regionale il 28.10.2013);
  - dare atto del perseguimento degli obiettivi fissati dal PUG in relazione a:
    - mantenimento del paesaggio agrario e conservazione delle modalità organizzative storiche
    - valutazione della posizione e dell'eventuale aggregazione volumetrica
    - rispetto del sistema degli accessi originari veicolari
    - salvaguardia della quantità e della qualità del verde, in relazione al potenziamento della Rete Ecologica Locale (Art.7.2.3, comma 2). Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti, potrà essere prevista o richiesta dall'Ufficio Tecnico, anche su parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio circostante.



5. L'applicazione delle presenti norme è legata alle seguenti definizioni:

a) **Unità fondiaria agricola**

- In riferimento alla definizione di "Unità fondiaria" di cui alle Definizioni Tecniche Uniformi regionali, per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "unità aziendale", si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo, o da forme giuridiche ad esso assimilabili, secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità aziendale e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e s.m.i..
- L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.
- L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno decennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali o ogni altra forma contrattuale di durata minima residua decennale.
- Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia.
- I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.
- Ad ogni edificio ad uso agricolo costruito o ricostruito o ampliato con titolo abilitativo rilasciato dopo la data di adozione del PUG, è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
- L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola, viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e resterà documentato presso il Comune, a cura del SUE.
- Le Superfici Complessive relative alle costruzioni esistenti sull'unità aziendale debbono essere computate nel calcolo degli indici di fabbricabilità ammessi.
- Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate che evidenzia l'accettazione da parte del proprietario.
- Ai fini della formazione della capacità edificatoria e della Superficie minima di intervento (Sm), possono essere computati tutti gli appezzamenti di terreno ancorché discontinui, facenti parte dell'azienda.
- In caso di unità agricola insistente in parte nel comune di Soragna e in parte in comune confinante, per l'edificazione dell'area in comune di Soragna può essere computato, ai soli fini del dimensionamento aziendale, in base ai parametri del presente PUG, anche il terreno ricompreso in altro comune. In tal caso il comune di Soragna notificherà il rilascio del permesso di costruire al comune confinante.

b) **Superficie fondiaria dell'unità fondiaria agricola (SF)**

- per Superficie di un'unità Fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.



- c) **Superficie agricola utilizzata (SAU)**
- per Superficie Agricola Utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive (orti familiari, strade interpoderali, capezzagne, canali, laghetti, ecc).
- d) **Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda agricola (PRA)**
- si tratta dello strumento, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 24/2017 e del programma Regionale di Sviluppo Rurale, per il quale si rimanda al successivo art.5.1.3.
- e) **Imprenditore agricolo professionale (IAP)**
- si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs. 27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
- f) **Centro aziendale agricolo**
- si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, presso i quali sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.
6. Per il riconoscimento dell'Unità fondiaria agricola di cui al precedente comma ed all'applicazione degli indici di cui ai successivi articoli si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda alla data di adozione del PUG, come attestata dalla documentazione catastale e/o da atti di compravendita.
7. In caso di frazionamenti di centri agricoli, è previsto il mantenimento degli accessi esistenti (fatta salva la dimostrata impossibilità di utilizzo degli stessi), prevedendo una viabilità di distribuzione interna per raggiungere gli immobili frazionati.
8. All'interno del territorio rurale, indicati nella medesima tavola D1, sono ricompresi:
- a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpatisi di edifici prevalentemente residenziali, di cui al successivo art.5.2.5 (Insediamenti edificati sparsi e discontinui in Territorio Rurale);
  - b) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali e/o ecologiche: cimiteri, impianti per l'ambiente (depuratori, impianti idraulici, centri di raccolta, ecc.) e per la produzione di energia.
  - c) le aree che sono eventualmente destinate all'attività estrattiva dal P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive) vigente, alla cui disciplina di settore sono soggette.

### Art. 5.1.2 - Usi e interventi ammessi

1. Il Paesaggio della Pianura agricola produttiva TR1, comprende gran parte del territorio del Comune, ad est, ovest e sud dei principali sistemi insediativi, orientato alla destinazione prioritariamente agricola.
- Comprende i seguenti Contesti Paesaggistici rurali:
- CPR2 - Pianura est tra Stirone e Rovacchia, Pianura nord-ovest di Diolo, Pianura ad ovest di Soragna-San Prospero, Pianura meridionale tra Castellina e autostrada
  - CPR3 - Pianura ad ovest di Castellina
  - CPR4 - Pianura ad ovest di Soragna, Pianura ad est di Soragna
2. Il Paesaggio della Pianura agricola di rilievo paesaggistico TR2, comprende la fascia ampia dell'asta fluviale dello Stirone a nord del capoluogo.
- Comprende i seguenti Contesti Paesaggistici rurali:
- CPR5 - Fascia ampia dell'asta fluviale dello Stirone
3. Il Paesaggio della Pianura a prevalente naturalità TR3, comprende la parte di territorio posta a nord di Diolo (loc. Samboseto-Frascarolo).
- Comprende i seguenti Contesti Paesaggistici rurali:
- CPR1 – Pianura a nord di Diolo loc. Samboseto-Frascarolo;
4. Il Paesaggio delle fasce fluviali TR4, comprende le fasce fluviali e perfluviali di corsi d'acqua maggiori (Stirone e Rovacchia).
- Comprende i seguenti Contesti Paesaggistici rurali:
- CPR6 – Fascia dello Stirone e Fascia del Rovacchia;



5. Gli interventi si attuano di norma attraverso titoli abilitativi diretti, nel rispetto delle norme generali e con l'applicazione dei Requisiti prestazionali per i casi e con le modalità di cui all'art 2.2.2.
6. I parametri urbanistici comuni ai differenti usi ammessi sono precisati ai commi seguenti, precisando, relativamente al parametro H, che l'ammissibilità di altezze superiori per strutture tecniche particolari (es: silos) richieste dal ciclo produttivo sarà valutata sulla base della dimostrazione di specifiche esigenze non altrimenti soddisfacibili e, comunque, attraverso specifico approfondimento, a corredo del progetto, che ne evidenzii gli impatti con il contesto territoriale circostante.
7. Gli specifici usi ammessi ed i relativi parametri urbanistici, sono i seguenti:

**Ua1)  
Residenza agricola**

- a)  $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$  e comunque per una SU massima di mq 280 per ogni unità agricola.
  - b) Superficie Aziendale minima di intervento per nuove aziende = mq 50.000
  - c)  $H_{\text{max}} = \text{altezza massima} = \text{m.}8.0$
- In caso di interventi di NC, il progetto dovrà essere corredato da specifica relazione tecnica finalizzata a dimostrare l'effettiva esigenza del nuovo fabbricato ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 6 dell'Allegato alla DGR n. 713/2019, e l'effettiva impossibilità di recupero dei fabbricati esistenti (che se non più utilizzati e privi di valore, dovranno essere oggetto di demolizione)

**Ua2)  
Fabbricati di servizio  
connessi all'attività  
agricola**

- E' prescritto il rispetto dei seguenti parametri:
- a) TR1:  $U_f = 0,030 \text{ mq/mq}$ ;  
TR2:  $U_f = 0,025 \text{ mq/mq}$ ;  
TR3:  $U_f = 0,020 \text{ mq/mq}$ ;  
TR4:  $U_f = 0,015 \text{ mq/mq}$ ;
- Precisando che le seguenti percentuali non sono tra loro cumulabili, i limiti di edificabilità soprariportati per gli interventi ordinari, sono incrementabili:
- fino a +10% in caso di Certificazione Biologica dell'Azienda, o di registrazione e/o certificazione in filiere DOP\_IGP;
  - fino a +10% in caso di edificazione con strutture («leggere») con copertura e chiusure in teli di plastica, adibite a ricovero materiali e costruite con strutture in legno o elementi metallici, aventi peso proprio e permanente portato complessivamente  $\leq 0,50 \text{ kN/m}^2$  (coma da definizione Ipripi);
  - fino a +30% in caso di utilizzo di capacità edificatorie generate da interventi di demolizione e ripristino del suolo agricolo per edifici dismessi e/o non più funzionali all'attività posti fuori dal nucleo aziendale (ai sensi dell'art.2.2.1, comma 6).
- Nel calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria non è compresa la copertura di concimaie, vasche, lagoni, pozzi neri, con strutture realizzate in strutture leggere, a seguito di specifico Atto Unilaterale d'Obbligo che ne vincoli l'utilizzo ai fini ecologico-ambientali previsti.
- b) Distanza minima dai limiti di zona agricola: 10 m
  - c) Superficie Aziendale minima di intervento per nuove aziende = mq 30.000
  - d)  $H = \text{altezza massima} = \text{m.} 9$ , o superiori soltanto per impianti speciali (es.: silo).



<p><b>Ua3)</b> <b>Fabbricati per le attività zootecniche aziendali</b></p>	<p>I presenti parametri non si applicano agli allevamenti suinicoli superiori ai 10 capi suini equivalenti (che ricadono nell'uso Ub1) E' prescritto il rispetto dei seguenti parametri:</p> <p>a) <u>TR1</u>: 100 mq/hq per gli ha dal 1° al 5° e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi, per allevamenti bovini e suini; 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi, per altri allevamenti (equini, ovini, ecc);</p> <p><u>TR2</u>: 90 mq/hq per gli ha dal 1° al 5° e 50 mq/ha per gli ha dal 6° in poi, per allevamenti bovini e suini; 70 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 50 mq/ha per gli ha dal 6° in poi, per altri allevamenti (equini, ovini, ecc);</p> <p><u>TR3</u>: 80 mq/hq per gli ha dal 1° al 5° e 40 mq/ha per gli ha dal 6° in poi, per allevamenti bovini e suini; 60 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 40 mq/ha per gli ha dal 6° in poi, per altri allevamenti (equini, ovini, ecc);</p> <p><u>TR4</u>: 70 mq/hq per gli ha dal 1° al 5° e 30 mq/ha per gli ha dal 6° in poi, per allevamenti bovini e suini; 50 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 30 mq/ha per gli ha dal 6° in poi, per altri allevamenti (equini, ovini, ecc);</p> <p>I limiti di edificabilità soprariportati per gli interventi ordinari, sono incrementabili nelle modalità previste per il precedente Uso Ua2).</p> <p>b) Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m; Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m; Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m; Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: 300 m.</p> <p>c) Superficie Aziendale minima di intervento per nuove aziende = mq 10.000 d) H = altezza massima = m. 7,50</p>
--	---

<p><b>Ua4</b> <b>Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli</b></p>	<p><b>A. Attività connesse all'azienda agricola</b> Sono realizzabili attraverso il recupero di edifici esistenti o, attraverso nuova edificazione, comunque entro i limiti di cui agli usi Ua2).</p> <hr/> <p><b>B. Attività non connesse ad aziende agricole esistenti</b> Sono realizzabili attraverso il recupero di edifici esistenti, in TR1a,b, TR2, TR3 o attraverso nuova edificazione attraverso P.R.A. (ad esclusione di TR4) sulla base dell'applicazione dei seguenti parametri:</p> <p>a) <math>U_f = 0,45 \text{ mq/mq}</math> comprensivo della superficie occupata per eventuali fabbricati di servizio e per edifici residenziali per il personale di sorveglianza (i quali ultimi non potranno superare i 240 mq di Superficie Utile)</p> <p>b) Superficie Aziendale minima di intervento per nuove aziende = mq 10.000</p> <p>c) Distanza minima dai confini = m.10.</p>
--	--



**Ub1.**  
**Attività zootecniche**  
**industriali**

- a) Non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi.  
Per quelli esistenti, sono ammessi incrementi nei limiti del:
- 20% della SU alla data di adozione delle presenti norme, all'interno dei Paesaggi TR1,
  - 15% della SU alla data di adozione delle presenti norme, all'interno dei Paesaggi TR2,
  - 10% della SU alla data di adozione delle presenti norme, all'interno dei Paesaggi TR3,
- b) Distanza minima dai confini = m.20  
Distanza minima dal perimetro del TU (se non relativo a Tessuti prevalentemente produttivi):  
per gli allevamenti suinicoli e avicoli = m.1000  
per gli altri allevamenti = m.500  
Distanza minima dal perimetro del TU (relativo a Tessuti prevalentemente produttivi):  
per gli allevamenti suinicoli e avicoli = m.500  
per gli altri allevamenti = m.300  
Distanza minima da edifici di abitazione, ad esclusione di quelli facenti parte l'azienda agricola = m.150
- Il rispetto di tali distanze è obbligatorio anche in caso di ricostruzione.  
In ogni caso di ampliamento, come di nuova costruzione e ricostruzione è obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti o l'adozione di particolari tecniche agronomiche atte a garantire i limiti di accettabilità nelle acque di scarico stabiliti dalle norme vigenti, tenendo conto delle indicazioni impartite dalla Autorità sanitaria competente.  
Il progetto per la realizzazione di allevamenti, sia in ampliamento, che di nuova costruzione, sia in recupero di fabbricati esistenti, ove occorrono le caratteristiche di cui alla L.R. n° 4/2018 e smi, sono soggetti alle procedure di valutazione di impatto ambientale ivi definite.

**Ua5)**  
**Coltivazioni in serre**  
**fisse**

- Le serre per la coltivazione degli ortaggi, fiori, piante ecc. realizzate con materiale prevalentemente trasparente (derivati plastici, vetro) con struttura muraria limitata ai supporti degli elementi verticali portanti della struttura in materiale trasparente, sono ammesse in TR1 e TR2 e secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi:
- a) SC massima = 1.500 mq  
b) H = altezza massima = m.7.00  
c) Superficie Aziendale minima di intervento per nuove aziende = mq 10.000  
In TR3 la NC di tali strutture è da considerarsi tra gli interventi con rilevante impatto ambientale di cui all'art.5.1.4, rispetto alle quali dovrà essere verificata in sede di PRA la compatibilità e sostenibilità.  
Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato successivo Capo 2.  
La costruzione di serre stagionali in derivati plastici e prive di ancoraggio al suolo non è soggetta a indici e prescrizioni, né a titolo edilizio.



**Ua6)  
Attività agrituristiche**

Nel Territorio Rurale è sempre consentita l'utilizzazione per attività agrituristiche di tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali alla attività agricola, esistenti sul fondo, alla data di adozione del PUG.

Gli interventi edilizi a fini agrituristiche devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, in particolare della L.R. n.4/2009 s.m.i., e di ogni disposizione stabilita dalle presenti norme per le zone rurali, con le seguenti precisazioni:

- a. gli ampliamenti degli edifici esistenti, ammissibili soltanto per quelli non soggetti a tipo di intervento con sigla RS, RC e Rvp nelle tavole del PUG, sono consentiti sia per gli usi funzionali (attività di cui al comma 2 dell'art.3 della L.R. n.4/2009) che per i servizi accessori (come definiti e specificati al punto 14 dell'allegato alla D.G.R. n.163/2009);
- b. le nuove costruzioni sono consentite fatte salve le zone TR4, esclusivamente per la realizzazione di servizi accessori come sopra definiti;
- c. ampliamenti e nuove costruzioni, fatte salve le zone TR4, potranno essere assentite ove, in base agli indici stabiliti dal piano per le attrezzature aziendali, il fondo agricolo disponga di ulteriore capacità insediativa rispetto all'edificato esistente.

**Ua8)  
Allevamenti speciali e  
attività di custodia di  
animali.**

Tali attività, così come le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, nonché la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite esclusivamente in TR1 e TR2, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato al successivo Capo 2 e sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'area di pertinenza e dell'applicazione dei seguenti parametri:

- a) Per le aziende esistenti è ammesso l'ampliamento della Su delle attrezzature esistenti nella misura massima complessiva del 40%.
- b) D = distanza minima dai confini = m.20  
Distanza minima dal perimetro del TU (se non relativo a Tessuti prevalentemente produttivi): = m.500  
Distanza minima dal perimetro del TU (relativo a Tessuti prevalentemente produttivi): = m.300  
da edifici di abitazione, ad esclusione di quelli facenti parte l'azienda = m.150

Sono compatibili ed assimilabili al presente uso le attività didattiche e/o ricovero di animali di affezione.



**Ua9)  
Attrezzature per  
l'equitazione**

Nelle zone TR1 e TR2, tali attività, organizzate in maneggi e/o circoli sportivi, sono consentite sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'intera area di pertinenza.

I parametri per tali attività sono quelli stabiliti per gli usi Ua2, per le strutture vere e proprie di equitazione, mentre le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato al successivo Capo 2 (*"Disposizioni specifiche per gli usi non connessi con l'attività agricola"*). Ove tali impianti superino la dimensione territoriale complessiva di 1 ha, gli interventi eccedenti sono da considerarsi di rilevante impatto ambientale (art.5.1.4), rispetto alle quali dovrà essere verificata in sede di PRA la compatibilità e sostenibilità.

E' ammessa comunque la realizzazione di ricoveri per equini detenuti a scopo amatoriale privato nel rispetto di quanto segue:

- il materiale da costruzione è in legno;
- le dimensioni non potranno superare i 12mq/cavallo, per un numero massimo di 5 cavalli ed un'altezza di m.4.

8. Le capacità edificatorie di cui al precedente comma, relativamente agli usi Ua2), Ua3), Ua5, sono incrementate del 15%, sia in caso di Certificazione Biologica dell'Azienda, sia in caso di registrazione e/o certificazione in filiere DOP\_IGP, per la produzione integrata e/o facenti parte di Comunità di Energia Rinnovabile (CER).
9. In correlazione ai precedenti usi agricoli o al recupero e riuso di edifici esistenti non più connessi all'attività agricola di cui al successivo CAPO 2, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione (quali piscine, campi da bocce e simili) di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agrituristica, e non comportanti la realizzazione di edifici. La realizzazione di piscine è ammessa per una superficie massima di 70mq.

### **Art. 5.1.3 - Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola (P.R.A.)**

1. Finalità, caratteristiche, contenuti e procedura del P.R.A., sono contenuti nello specifico Atto di Coordinamento Tecnico di cui alla D.G.R. n.623 del 29.04.2019 e s.m.i..
2. Gli elaborati costitutivi del P.R.A. sono indicati nella citata D.G.R., con la precisazione che la "Relazione di progetto" dovrà essere inoltre accompagnata:
  - I - per la parte descrittiva della situazione esistente da:
    - a) planimetria da rilievo topografico o aerofotogrammetrico in scala non inferiore a 1:500 della zona di intervento e delle aree circostanti, comprendente:
      - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle specie legnose;
      - sistema idrografico di superficie;
      - costruzioni di qualsiasi genere;
      - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
      - viabilità e toponomastica;
      - altri eventuali vincoli;
    - b) sezioni e profili del terreno
    - c) documentazione fotografica a colori, con indicazione dei punti di ripresa
    - d) i vincoli e le eventuali distanze di rispetto da osservare da insediamenti esistenti;
    - e) inquadramento geomorfologico e valutazione della vulnerabilità idrogeologica nelle aree da insediare;
    - f) descrizione delle reti esistenti, direttamente o indirettamente allacciabili e degli impianti e infrastrutture da costruire;
  - II - per la parte descrittiva della proposta progettuale da:



- a) elaborati grafici indicanti le variazioni da apportare alla morfologia del terreno, delle aree di sedime dei fabbricati, eventuali strade, piazzali e spazi a verde;
- b) descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento;
- c) fotoinserimento e/o restituzione grafica tridimensionale (rendering).
- d) relazione di valutazione di inserimento ambientale contenente:
  - la previsione dell'impatto dell'intervento sul sistema naturale (acque superficiali e sotterranee, suoli, atmosfera), sul sistema infrastrutturale (viabilità, eventuali reti tecnologiche), sul sistema antropico (insediamenti ed aree di frequentazione) e l'indicazione delle misure da mettere in atto per il contenimento dei consumi idrici, energetici, per lo smaltimento e l'eventuale recupero e riciclo dei rifiuti nell'azienda;
  - il progetto di massima delle opere di mitigazione e/o compensazione previste.

#### **Art. 5.1.4 - Interventi con rilevante impatto ambientale connessi all'attività agricola**

1. Oltre a quanto stabilito nello specifico Atto di Coordinamento (Paragrafo 3.1.1.), sono considerati di rilevante impatto ambientale gli interventi che:
  - eccedano i limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistici ed edilizi stabiliti in territorio rurale;
  - prevedano la NC per Usi Ua4 (per attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli);
  - prevedono la NC per Usi Ua5, all'interno dei Paesaggi TR3;
  - comportino comunque la realizzazione di una SCO superiore a:
    - 1.500mq, all'interno del Paesaggio della Pianura agricola produttiva (TR1);
    - 1.000mq, all'interno del Paesaggio della Pianura agricola di rilievo paesaggistico (TR2);
    - 700mq, all'interno del Paesaggio della Pianura a prevalente naturalità (TR3).
    - 300mq, all'interno del Paesaggio delle fasce fluviali (TR4).
2. Tali interventi sono ammissibili a seguito della positiva valutazione del Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) di cui al Regolamento Edilizio.



## CAPO 2 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI USI NON CONNESSI CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA

### Art. 5.2.1 - Disposizioni generali per il recupero degli edifici con origine rurale e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola

*Obiettivi/Azioni (cfr. GR-Relazione Illustrativa della Strategia)*

**3.1.1** Mantenimento e valorizzazione delle trame e delle specificità dei diversi paesaggi individuati

**3.1.2** Strutturazione del sistema di fruizione paesaggistico ambientale e storico-culturale

**3.1.3** Ricomposizione e/o rilocalizzazione delle attività incompatibili dal punto di vista ambientale e/o paesaggistico (de-sealing)

**3.1.4** Mitigazione ambientale delle attività produttive esterne al territorio urbanizzato

**3.2.2** Riuso e recupero dell'edificato rurale sparso

#### Disposizioni/Regole

1. In tutto il Territorio rurale sono ammessi gli interventi sugli edifici non (o non più) funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nel rispetto:

- delle categorie di intervento indicate dalle tavole di Piano per gli edifici di interesse architettonico e di valore testimoniale;
- delle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio;

2. Il PUG, sulle Tavole D1, individua l'intero patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano, identificando il patrimonio di valore storico-architettonico e storico-testimoniale e disciplinando il restante patrimonio edilizio secondo le seguenti tipologie:

<u>Tipologia fabbricato esistente</u>	<u>Destinazioni d'uso e indicazioni specifiche</u>
<p><b>TIPO 1</b> <u>Edifici con originaria funzione abitativa</u> Comprendono, a titolo esemplificativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le abitazioni di tipo suburbano;</li> <li>▪ le abitazioni con tipologia rurale storico-tradizionale, quali ad esempio ville, case padronali, case torre, edifici in complessi di impianto rurali con o senza stalla adiacente, ecc.</li> </ul>	<p><b><u>USI NON AMMESSI:</u></b> Ua - Funzioni agricole Ub - Funzioni per attività specializzate del settore agricolo Uc - Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili Ue2 - Artigianato di servizio agli automezzi Ug1 - Esercizi di vicinato Ug2 - Medio-piccole strutture di vendita Ug3 - Medio-grandi strutture di vendita Ug4 - Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi Ug5 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione Uh3 - Campeggi e villaggi turistici Um2 - Impianti per l'ambiente Um4 - Impianti per fonti energetiche rinnovabili Un6 - Attrezzature cimiteriali</p> <p><b><u>Interventi:</u></b> RS, RC, RE, MO, MS, D</p>
<p><b>TIPO 2</b> <u>Edifici non abitativi, a tipologia tradizionale, di servizio all'agricoltura</u> Comprendono, a titolo esemplificativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le stalle con, o senza fienile sovrastante;</li> </ul>	<p><b><u>USI NON AMMESSI:</u></b> Come per TIPO 1. E' comunque ammesso il cambio d'uso verso accessori pertinenti alla funzione principale, ossia in Superficie Accessoria (Sa)</p> <p><b><u>Interventi:</u></b></p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ i fienili/barchesse e simili; generalmente in laterizio con copertura in coppi</li> </ul>	<p>RS, RC, RE, MO, MS, D</p>
<p><b>TIPO 3</b> <u>Edifici produttivi agricoli con tipologia rurale recente e di modesta dimensione</u> <i>(non individuati come "oggetto di potenziale desigillazione" sulle Tavole D1)</i> Comprendono, a titolo esemplificativo, bassi servizi, depositi attrezzi, piccoli ricoveri animali, magazzini, di dimensione generalmente inferiore ai 300mq di SCO. Sono inoltre compresi edifici accessori (autorimesse e simili) esistenti.</p>	<p><b><u>USI NON AMMESSI:</u></b> Tutti, tranne quelli legati alla funzione accessoria pertinenziale alla funzione principale (con l'eccezione di quanto sotto riportato)</p> <p><b><u>Interventi:</u></b> RE, MO, MS, D Sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione e/o ricostruzione parziale o totale, che comportino la ricomposizione tipologico-architettonica delle superfici coperte legittimamente esistenti, rivolta alla ricostituzione dell'impianto tipologico tradizionale, urbanistico e architettonico, del complesso o tipico del territorio rurale. Tale ricomposizione, contestualmente al recupero di edifici di Tipo 1 e/o 2, potrà avvenire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ attraverso la realizzazione di fabbricati autonomi aventi destinazione accessoria, in adiacenza ai fabbricati principali. In tal caso il recupero dovrà assicurare una riduzione della SCO almeno del 10% rispetto all'edificio originario;</li> <li>▪ in ampliamento fisico, e con le medesime funzioni, dell'edificio principale. In tal caso il recupero delle superfici esistenti dovrà assicurare una riduzione della SCO almeno del 20% rispetto all'edificio originario, e nei limiti si una Sc (complessiva per l'intero nucleo) non superiore a 150mq..</li> </ul>
<p><b>TIPO 4a</b> <u>Edifici produttivi agricoli con tipologia rurale recente</u> Comprendono, a titolo esemplificativo, le stalle e/o i fienili realizzati con strutture prefabbricate.</p>	<p><b><u>USI NON AMMESSI:</u></b> Tutti, tranne quelli esistenti.</p> <p><b><u>Interventi:</u></b> Sono ammessi tutti i tipi di intervento Sono ammessi interventi di demolizione e ricomposizione tipologica, finalizzati al recupero di una quota delle superfici esistenti (15%, fino ad un massimo di 100 mq di SC), verso usi accessori (autorimesse, cantine, ecc.). Interventi diversi sono eventualmente attuabili ai sensi dell'art.36 della LUR (desigillazione e trasferimento della capacità edificatoria), di cui al successivo art.5.2.3.</p>
<p><b>TIPO 4b</b> <u>Edifici per usi produttivi non inerenti l'attività di lavorazione dei prodotti agricoli</u> Comprendono, a titolo esemplificativo, edifici artigianali, produttivi come magazzini, opifici, ecc.</p>	<p><b><u>USI NON AMMESSI:</u></b> Tutti, tranne quelli esistenti. Sono ammessi cambi d'uso, verso quelli connessi agli usi agricoli.</p> <p><b><u>Interventi:</u></b> Sono ammessi tutti i tipi di intervento. A fronte dell'incremento delle dotazioni ecologico-ambientali di cui all'art. 7.2.3, comma 2, laddove</p>



	<p>necessaria al miglioramento della funzionalità dell'attività insediata, sono ammessi incrementi del VT fuori terra esistente pari a max 10% all'interno dell'area di pertinenza ammessa nel limite del 20% delle superfici esistenti, e fino ad un massimo di 200mq di SCO.</p> <p>La realizzazione di Superfici produttive relative ad attività esistenti comportanti incrementi superiori rispetto a quelle di cui al precedente capoverso è valutabile attraverso l'art. 53 L.R. 24/2017.</p> <p>Interventi diversi sono eventualmente attuabili ai sensi dell'art.36 della LUR (desigillazione e trasferimento della capacità edificatoria), di cui al successivo art.5.2.3.</p>
<p><b>TIPO 5</b> <u>Edifici speciali</u> non connessi all'attività agricola. Comprendono, a titolo esemplificativo, chiese, cappelle votive, mulini, impianti tecnici e tecnologici.</p>	<p><b><u>USI NON AMMESSI:</u></b> Tutti, tranne quelli esistenti.</p> <p><b><u>Interventi:</u></b> Tutti i tipi di intervento, nel rispetto degli interventi conservativi sugli edifici di valore architettonico e/o di interesse testimoniale specificati sulle tavole della Disciplina.</p>

3. Il recupero di cui al precedente comma 2, comportante incremento di carico urbanistico, è ammesso nel rispetto:
- di adeguate prestazioni in merito alla valorizzazione del sistema vegetazionale, salvaguardia e ripristino paesaggistico, tutela idrogeologica e manutenzione territoriale, come precisato al Titolo VII delle presenti disposizioni Normative, e di cui, in caso di incremento di carico urbanistico, il titolo abilitativo dovrà dare atto;
  - di progetto fognario di smaltimento delle acque nere, consistente o nell'immissione della fognatura comunale o in adeguato impianto di depurazione autorizzato ai sensi dell'art.124 del D.Lgs.152/2006.;
  - per le funzioni di servizi pubblici e di ristorazione, di approvvigionamento idrico a mezzo di acquedotto e della verifica di un corretto smaltimento dei reflui, tale da non aggravare la situazione ambientale dell'uso originario.
4. Il recupero di cui al precedente comma 2, per i fabbricati di TIPO 2, è ammesso nel rispetto delle prescrizioni sotto indicate:
- il cambio di destinazione non dia luogo alla realizzazione di unità immobiliari in misura maggiore di tre, e contestualmente le superfici delle stesse unità immobiliari non siano inferiori a 120mq di Sc.
  - non è comunque ammesso il recupero come Superfici Utili di edifici:
    - con H<4,50;
    - con un volume lordo inferiore a 400 mc;
    - con struttura portante metallica e/o privi di murature perimetrali (serre, tunnel e/o edifici assimilabili);
    - di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario non legittimato, per i quali è prevista la demolizione.
  - Le Superfici accessorie dovranno essere realizzate all'interno dell'involucro degli edifici esistenti o nella proiezione verticale della SCO e non potranno essere inferiori a:
    - 25% della Su risultante dall'intervento, per ogni Unità Immobiliare residenziale;



- 20% della Su risultante dall'intervento, per ogni Unità Immobiliare ad uso diverso da quello residenziale.
5. Per tutti gli edifici per i quali non è prescritto lo specifico tipo di intervento (RS, RC, REvp) sono ammessi interventi di RE, con ricomposizione tipologico-architettonica dei volumi legittimamente esistenti, attraverso interventi di recupero e di ristrutturazione e/o ricostruzione parziale o totale, con le seguenti prescrizioni:
- a) la ricomposizione dovrà rivolgersi alla ricostituzione dell'impianto tipologico tradizionale, urbanistico e architettonico, del complesso o tipico del territorio rurale nel rispetto di quanto al comma 4 dell'art. 5.1.1; dovrà quindi proporre un impianto che tiene anche conto di un rapporto unitario sul piano tipologico e morfologico con gli eventuali altri edifici tradizionali del complesso non coinvolti nell'intervento;
  - b) la ricomposizione può interessare soltanto gli edifici del TIPO 1, TIPO 2, TIPO 3, che non siano soggetti a specifico tipo di intervento.
  - c) l'intervento dovrà essere realizzato attraverso un progetto edilizio unitario esteso a comprendere tutti gli edifici ricomponibili del complesso rurale e di quelli per i quali il progetto prevede la conferma agli usi agricoli;
  - d) il risultato dell'intervento potrà produrre un numero di corpi (esclusi quelli per i quali si prevedono solo interventi manutentivi senza mutamenti d'uso, e intendendo i corpi come edifici costituiti anche da più tipi edilizi) minore rispetto a quello originario;
  - e) le altezze di progetto non potranno superare quelle originarie.
6. Gli interventi di ristrutturazione pesante (demo-ricostruzione), sono ammessi di norma nei limiti del Vt e della SCO esistenti, ferma restando la possibilità di incremento del VT, fino ad un massimo del 20% rispetto al Vt originario, e della SCO esistente, fino ad un massimo del 10% rispetto alla SCO originaria, condizionato al raggiungimento della prestazione energetica nZEB ed al rafforzamento del sistema vegetazionale di cui all'art.7.2.3, comma 2;
7. In caso di ricostruzione totale dell'edificio preesistente, fermo restando il rispetto di ogni altra prescrizione definita per lo specifico intervento dalle presenti norme, è comunque consentito lo spostamento del sedime nei limiti necessari al rispetto di vincoli gravanti sull'area, quali distanze dai confini, rispetti dalle strade, da elettrodotti ad alta tensione (limitatamente alle attività che comportano una permanenza giornaliera superiore alle quattro ore) e da altre infrastrutture e impianti, dissesti e rischi idraulici.
- Ai fini di cui al presente comma, nel caso specifico degli elettrodotti il rispetto prescritto deve essere considerato dall'edificio e dalla relativa area di pertinenza.
- Uno spostamento maggiore può essere consentito soltanto ove il Comune ne riconosca l'esigenza per ragioni di sicurezza e potenziamento della viabilità.
8. Le tavole D1 provvedono all'individuazione dei fabbricati oggetto di potenziale desigillazione, di cui al successivo art.5.2.3, che potrà essere precisata in sede di intervento.
9. Nel Territorio Rurale è ammessa la realizzazione delle attrezzature di cui al precedente art.4.2.4 ("*Interventi in aree pertinenziali*").
10. L'Amministrazione potrà, attraverso specifici concorsi di architettura e/o percorsi di progettazione partecipata, ammettere interventi che si discostino dalle "*Linee guida per l'inserimento nel paesaggio*" di cui all'allegato al Regolamento Edilizio RE.2, relativamente agli aspetti morfo-tipologici degli interventi di recupero.

### **Art. 5.2.3 - Interventi di desigillazione e qualificazione ambientale in territorio rurale**

1. Ai sensi dell' art.36, comma 5, lett. e) della LUR, il PUG promuove la qualificazione paesaggistica del Territorio Rurale anche attraverso interventi di potenziale "desigillazione" di edifici non più funzionali all'attività agricola di origine (specificamente individuati dalle Tavole D1 della Disciplina), e di contestuale trasferimento di quote di capacità edificatorie all'interno del Territorio Urbanizzato, o



nelle parti del territorio extraurbano, contermini al territorio urbanizzato, che non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane.

2. Tali edifici, per i quali sono ammesse le possibilità di cui al precedente art.2.2.1, comma 2, lett.b) ("desigillazione" e trasferimento della capacità edificatoria), sono generalmente costituiti dagli edifici TIPO 4 di cui al precedente articolo, nei casi di interventi diversi rispetto a quelli ammessi dalle disposizioni precedenti.

## Art. 5.2.4 - Insedimenti edificati sparsi e discontinui in territorio rurale

Obiettivi/Azioni (cfr. SR - Relazione Illustrativa della Strategia)

**3.1.1** Mantenimento e valorizzazione delle trame e delle specificità dei diversi paesaggi individuati

**3.1.2** Strutturazione del sistema di fruizione paesaggistico ambientale e storico-culturale

**3.1.3** Ricomposizione e/o rilocalizzazione delle attività incompatibili dal punto di vista ambientale e/o paesaggistico (de-sealing)

**3.2.2** Riuso e recupero dell'edificato rurale sparso

**3.2.3** Contenimento e qualificazione degli insediamenti in ambito rurale

Disposizioni/Regole

1. Si tratta di insediamenti annucleati esterni al Territorio Urbanizzato, in prevalenza costituiti da fabbricati con uso abitativo non di origine rurale, all'interno dei quali, gli interventi di trasformazione, pur non evidenziando specifiche prestazioni relative alla città pubblica, possono contribuire ad una qualificazione complessiva del tessuto e ad un miglioramento delle prestazioni ecosistemiche.
2. Gli usi ammessi all'interno degli "Insedimenti edificati sparsi", oltre a quelli esistenti, sono di norma quelli per i Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali di cui al Capo 2 ("*Tessuti Urbani consolidati prevalentemente residenziali*"), del precedente Titolo IV.  
Sono comunque ammissibili anche gli interventi ad uso residenziale e/o agriturismo consentiti agli imprenditori agricoli.
3. Nel rispetto delle indicazioni relative agli edifici di valore storico, architettonico e/o testimoniale, e sulla base del rispetto dei Requisiti Prestazionali previsti per gli interventi nei Contesti Paesaggistici del Documento di Valsat, sono ammissibili tutti i tipi di intervento (tranne la NC), sulla base dei seguenti parametri:
  - SC = esistente + 10%max, per interventi fino alla ristrutturazione "pesante", a fronte dell'incremento delle Dotazioni Ecologico-ambientali di cui al comma 2 dell'art.7.2.3;
  - SC = esistente + 20%max, per interventi di demo-ricostruzione, a fronte della qualificazione energetica e sismica dell'involucro edilizio, e dell'incremento delle Dotazioni Ecologico-ambientali di cui al comma 2 dell'art.7.2.3;
  - Per gli edifici di TIPO 4, di cui al precedente art.5.2.2, sono ammessi interventi di demolizione e ricomposizione tipologica, finalizzati al recupero di una quota delle superfici esistenti (50%, fino ad un massimo di 200 mq di SC), verso gli usi ammessi al precedente comma 2;
  - H = 7 m, o esistente se superiore;
  - VI = indice di visuale libera = 0,5
  - SCO = 40%, o preesistente se superiore
  - D = distanza minima dai confini = ml 5,00



## TITOLO VI. DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' DELLA CITTA' PUBBLICA: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

### CAPO 1 – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (U1)

#### **Art. 6.1.1 - Definizione e disposizioni generali**

*Obiettivi/Azioni (cfr. GR-Relazione Illustrativa della Strategia)*

**1.1.1** Qualificazione diffusa del sistema delle dotazioni territoriali esistenti

**1.1.2** Interventi mirati di potenziamento e specializzazione delle dotazioni

**1.4.1** Interventi diffusi sulla qualità spaziale e funzionale della viabilità esistente

**1.4.2** Interventi mirati di completamento della rete esistente

**1.4.3** Potenziamento della rete di mobilità ciclabile urbana, finalizzata a collegare fra loro le principali dotazioni territoriali del capoluogo e delle frazioni

*Disposizioni/Regole*

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Opere di urbanizzazione primaria U1), definite dalle disposizioni regionali in materia, anche al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione (DAL. 186/2018 e s.m.i), sono costituite dagli impianti, spazi aperti e reti tecnologiche che assicurano la qualità ecologica ed igienico sanitaria degli insediamenti.
2. Le attrezzature di cui al precedente comma 1, ricomprendono in particolare:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - 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 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 ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.
3. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'ambito dell'intervento o nelle aree immediatamente circostanti, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 come precisata ai commi che seguono.
4. Per adeguatezza ed efficienza delle opere di urbanizzazione primaria 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 aggiuntivo previsto; qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato dalle disposizioni vigenti;
  - accessibilità ad una strada pubblica;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas, o impianto autonomo a gas GPL o impianto che utilizzi fonti energetiche rinnovabili;
5. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
  - accessibilità (anche con tratto non asfaltato) da una strada pubblica;



- rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero sistemi che assicurino l'autosufficienza energetica dell'edificio;
  - approvvigionamento idrico, ovvero, nelle aree non servite da acquedotto, pozzo idropotabile dotato di idonea certificazione;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, ovvero qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato dalle disposizioni vigenti.
6. Qualora le opere di cui ai precedenti commi non esistano o esistano in misura non adeguata, il richiedente dovrà impegnarsi, con adeguate garanzie, alla loro realizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora le stesse non siano già state programmate dal Comune.

### Art. 6.1.2 - Infrastrutture per la mobilità veicolare

1. Le strade del territorio comunale sono classificate ai sensi del Nuovo Codice della Strada ed in conformità al PTCP secondo le seguenti categorie rappresentate schematicamente nelle Tavole D1:
  - *Strade extraurbane secondarie esistenti - Categoria C* – (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine) riferita alla Viabilità Provinciale esistente.  
Esse sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti non meno di m 300 salvo deroga concessa dall'Ente gestore.
  - *Strade urbane di quartiere - Categoria E* - (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie di marcia quando non siano a senso unico per specifica previsione del Comune, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata);
  - *Strade extraurbane locali - Categoria F* - (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati).
  - *Strade urbane locali - Categoria F* - (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte dei tipi di strade E).
2. Gli interventi rivolti alla realizzazione e/o riqualificazione di tali infrastrutture sono oggetto di specifici progetti di opera pubblica di competenza delle amministrazioni proprietarie, nel rispetto di quanto indicato dalle disposizioni sovraordinate in materia e del Regolamento Edilizio.
3. Gli interventi edilizi all'interno delle fasce di rispetto stradale, sono disciplinati dalle disposizioni sovraordinate contenute nella Scheda dei Vincoli e nel Regolamento Edilizio.
4. Sono ammesse, sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, elementi di arredo urbano, barriere antirumore.

### Art. 6.1.3 - Infrastrutture per la mobilità ciclo-pedonale

1. I percorsi ciclabili e pedonali indicati sulle tavole D1, costituiscono, se non esistenti, rappresentazione schematica da precisarsi attraverso specifici progetti di intervento di opera pubblica o specifiche prestazioni da assegnare a Interventi complessi.
2. La sezione minima dei percorsi pedonali e ciclabili è definita nel rispetto di quanto indicato dalle disposizioni sovraordinate in materia e del Regolamento Edilizio.
3. Le nuove infrastrutture da realizzare attraverso gli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui al TITOLO IV delle presenti Norme, o da attuare attraverso Accordo Operativo in coerenza con la Strategia, dovranno concorrere al potenziamento della rete ciclo-pedonale esistente.

### Art. 6.1.4 - Infrastrutture per la mobilità ferroviaria

1. Il PUG individuano in cartografia il tracciato della linea ferroviaria Reggio Emilia – Ciano d'Enza.



2. All'interno delle aree ferroviarie esistenti, si interviene per intervento diretto in conformità ai progetti predisposti dalla Società che ha in concessione e gestisce il servizio ed eventuale verifica o studio di sostenibilità ambientale.
3. Sono ammessi tutti gli interventi e gli usi che si rendono necessari per il mantenimento, la razionalizzazione, il potenziamento e la nuova costruzione di linee ferroviarie e di strutture tecnologiche idonee a garantire la sicurezza del traffico ferroviario, nonché la realizzazione e l'attrezzatura di piazzali ed edifici per il deposito e lo smistamento delle merci, l'ammodernamento, l'ampliamento o la nuova realizzazione delle stazioni ferroviarie e dei necessari alloggi di custodia e sorveglianza degli impianti nel rispetto delle previsioni del PUG e nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Le fasce di rispetto laterali alle ferrovie individuate sulla Tavola dei Vincoli, sono destinate alla loro tutela, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore, nonché alla protezione della sede ferroviaria nei riguardi della edificazione e viceversa, in conformità alle vigenti disposizioni di legge con particolare riferimento al DPR 753/80 e sue modifiche e/o integrazioni.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto alla ferrovia si applicano le disposizioni normative dei Tessuti Urbani o ai Paesaggi Rurali del PUG, alle quali le fasce di rispetto si sovrappongono, avendo presente che, fatto salvo specifico eventuale assenso da parte dell'Ente Gestore, non possono essere ridotte le distanze minime dai binari esistenti quando siano inferiori a 30 m., né quelle rilevabili nello stato di fatto e che dovranno essere rispettati i limiti ai cambi d'uso derivanti dal piano di zonizzazione acustica del territorio comunale.

#### 4. Limiti di arretramento della edificazione e parametri urbanistici ed edilizi

Il PUG, in conformità ai disposti dell'articolo 49 del D.P.R. 11/7/1980 n° 753, evidenzia sulla Tavola dei Vincoli i limiti minimi di arretramento dalla linea ferroviaria che determinano la distanza minima da osservarsi nell'edificazione delle aree laterali ai binari misurata in proiezione orizzontale dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Nessun nuovo edificio non connesso all'esercizio ferroviario potrà tuttavia essere costruito nelle aree di cui sopra e quelli esistenti, se demoliti, potranno essere eventualmente ricostruiti a parità di SC solo nel rispetto dei limiti di arretramento del PUG, a condizione che ricadono su Tessuti interni al TU.

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli discendenti dai progetti d'intervento regolarmente autorizzati dalla Pubblica Amministrazione nelle forme di legge e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) nella costruzione di edifici e manufatti che comportano l'elevazione di strutture murarie di altezza superiore a mt. 2,50 rispetto al piano di campagna di progetto, dovranno essere osservati il rispetto del criterio della visuale libera nei confronti di eventuali edifici esistenti ed il rispetto dei limiti di arretramento dell'edificazione, esclusi i casi di costruzione di muri di contenimento di scarpate e di ponti ferroviari;
- b) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione delle stazioni ferroviarie dovranno essere armonizzati con le caratteristiche stilistiche ed architettoniche dei fabbricati esistenti salvaguardando gli aspetti storico-tipologici;
- c) il rapporto massimo di copertura consentito negli interventi edificatori di progetto non dovrà superare il 50% delle aree ferroviarie investite escludendo dal conteggio di tale indice urbanistico le aree interessate dai binari;

### Art. 6.1.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto delle disposizioni sovraordinate vigenti in materia e delle norme di cui ai commi seguenti.
2. I nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:



- nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 6.1.2;
- negli Tessuti P;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 50 dal limite della sede stradale. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale dettati dal presente PUG; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:
  - fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
  - aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
  - aree boscate.

Non è altresì ammesso l'insediamento di nuovi impianti nelle "Strutture insediative territoriali storiche non urbane" individuate dal PTCP.

In tutto il territorio comunale è comunque possibile l'installazione, la trasformazione e l'integrazione degli impianti esistenti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

### 3. Parametri edilizi

- UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline carburante)
- H max = 5,0 m ad eccezione delle pensiline;
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq e SF max = 10.000 mq
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
  - all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m 20;
  - all'interno del Territorio Urbanizzato: m 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m 3
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m 10
- Parcheggi Pubblici = 5% della SF + 1 Mq/1 Mq di SC destinata ad attività integrative
- Parcheggi Pertinenziali = in rapporto agli usi come definito all'art. 2.2.3 e comunque non meno di 1 posto auto per addetto.

### 4. Destinazioni d'uso complementari compatibili

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (U5) con SV non superiore a 150 Mq;
- pubblici esercizi (U10);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

### 5. Prescrizioni e Misure di mitigazione

Si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio

### 7. Attuazione

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

### 8. Impianti preesistenti

Il PUG individua con apposita simbologia gli impianti di distribuzione preesistenti all'interno dei quali possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo.

## Art. 6.1.6 - Attrezzature ed impianti tecnologici

1. Per quanto riguarda gli interventi relativi ad impianti a rete, nel sottosuolo o aerei, impianti di trasmissione per la telefonia mobile, e ad impianti connessi alla produzione di energia da fonti



rinnovabili, si rimanda alle relative specifiche disposizioni in materia oltre che al Regolamento Edilizio Comunale.

2. Gli interventi edilizi all'interno delle fasce di rispetto e tutela dagli impianti di cui al precedente comma, sono disciplinati dalle disposizioni sovraordinate contenute nella Scheda dei Vincoli.
3. Le norme sulle distanze minime e sulla visuale libera non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di impianti tecnologici di pubblica utilità, e fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico.
4. Ai fini della localizzazione delle aree per l'installazione di impianti per la produzione di energia da biogas e produzione di biometano, si dovranno seguire i criteri dettati dalla DAL n. 51/2011, in attuazione delle predette Linee guida statali approvate con il D.M. 10 settembre 2010.
5. Le proposte di intervento per la realizzazione degli impianti di cui al precedente comma, dovranno assicurare:
  - la coerenza con i disposti della LUR circa la limitazione di consumo di territorio agricolo, ammettendo la costruzione di nuovi fabbricati solo nell'ambito della conduzione dei fondi agricoli e solo nel caso non vi siano ragionevoli alternative per il riuso dei fabbricati esistenti
  - la valutazione dei potenziali impatti ambientali, e la conseguente eventuale relativa mitigazione, in merito alle emissioni odorigene dell'impianto;
  - la valutazione dei potenziali impatti ambientali e territoriali, e la conseguente eventuale relativa mitigazione, in merito al traffico indotto per il trasporto dei materiali da trattare nell'impianto;
  - la "circolarità economica" relativamente all'origine delle materie prime ed alla possibilità del loro impiego in ambito locale (utilizzo di risorse idriche e consumo di suolo per colture dedicate, non connesse alla filiera per la produzione del Parmigiano Reggiano)
  - la coerenza con gli obiettivi del PUG in relazione alla strutturazione del sistema di fruizione del territorio, con la valorizzazione delle mete e la conservazione delle risorse di interesse storico-culturale, naturale e paesaggistico e fruitivo per la popolazione e per i visitatori, attraverso il completamento della rete dei percorsi ciclopedonali;
  - il rispetto delle aree di vulnerabilità degli acquiferi, analogamente alle zone di tutela dei pozzi ad uso idropotabile;
  - il rispetto dei limiti e condizionamenti riportati nel Documento di Valsat del PUG;

#### **Art. 6.1.7 - Parcheggi pubblici**

1. Le aree per parcheggi pubblici si articolano in parcheggi al diretto servizio degli insediamenti (che costituiscono opere di U1) e parcheggi a servizio della struttura urbana (che rientrano tra le opere U2).
2. I parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti (U1) devono essere localizzati in modo diffuso nei territori urbani dell'intero comune per garantirne una adeguata accessibilità agli abitanti. La loro esistenza o previsione è pertanto condizione necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi.
3. I parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti (U1) sono dimensionati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2.3. Le quantità prescritte dovranno essere tradotte in posti auto con la seguente formula  $N = S/25$  dove N è il numero dei posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dalle Norme, mq 25 è la superficie relativa allo spazio di sosta al lordo dello spazio di manovra. Il numero dei posti auto va arrotondato all'intero superiore.
4. I parcheggi pubblici della struttura urbana (U2) devono essere localizzati in modo puntuale per soddisfare specifiche esigenze di accessibilità agli insediamenti ed alle funzioni pubbliche e di uso pubblico.
5. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.



6. 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.
7. Il Comune può convenire con l'attuatore l'asservimento a uso di parcheggio pubblico, senza trasferimento della relativa proprietà, nel rispetto della destinazione all'uso collettivo del parcheggio medesimo, con atto pubblico da trascriversi nei pubblici registri immobiliari.
8. Per i parcheggi pubblici sono ammesse soluzioni a raso e in elevazione. Gli spazi di sosta dei parcheggi pubblici dovranno tendenzialmente essere realizzati con pavimentazioni filtranti e localizzate sul fronte strada, e comunque al diretto servizio degli insediamenti.
9. Le caratteristiche tecniche e tipologiche delle attrezzature per la sosta, anche in relazione alla tutela del suolo dall'inquinamento, alla riduzione dell'inquinamento luminoso ed al risparmio energetico (vedi anche successivi artt.7.2.6 e 7.2.7), sono definite nel Regolamento Edilizio Comunale.

### **Art. 6.1.8 - Parcheggi di pertinenza**

1. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato immobile o insediamento.
2. I parcheggi privati sono considerati quali infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. La loro esistenza o previsione è pertanto necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi. I parcheggi privati sono attrezzati contestualmente al processo di costruzione degli edifici soggetti a intervento edilizio.
3. I parcheggi di pertinenza dovranno essere reperiti nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio, o promiscuamente, ed anche in aree che non facciano parte del lotto di intervento purché siano asservite all'edificio con vincolo trascritto di destinazione a parcheggio e non ne distino più di m.150. Essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se possono essere unità immobiliari autonome dal punto di vista catastale).
4. Come i parcheggi pubblici, anche quelli pertinenziali possono, ove occorra, essere realizzati su più piani.
5. Le caratteristiche tecniche e tipologiche delle attrezzature per la sosta, anche in relazione alla tutela del suolo dall'inquinamento, alla riduzione dell'inquinamento luminoso ed al risparmio energetico (vedi anche successivi artt.7.2.6 e 7.2.7), sono definite nel Regolamento Edilizio Comunale.
6. I parcheggi di pertinenza sono previsti nelle misure stabilite all'art.2.2.3 in relazione ai vari tipi d'uso, fermo restando eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme sovraordinate vigenti.
7. Gli esercizi commerciali di dimensione superiore a mq 400 dovranno inoltre prevedere:
  - a) spazi di sosta per cicli e motocicli in misura non inferiore a 1 mq ogni 20 mq di superficie di vendita;
  - b) limitatamente agli esercizi alimentari, un adeguato spazio, esterno alle altre aree adibite alla sosta, da destinare al carico e scarico delle merci.



## CAPO 2 – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

### **Art. 6.2.1 - Definizione e disposizioni generali**

Obiettivi/Azioni (cfr. GR-Relazione Illustrativa della Strategia)

**1.1.1** Qualificazione diffusa del sistema delle dotazioni territoriali esistenti e della relativa accessibilità

**1.1.2** Interventi mirati di potenziamento e specializzazione delle dotazioni

Disposizioni/Regole

1. Le Attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria U2), definite dalle disposizioni regionali in materia, anche al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione (DAL. 186/2018 e s.m.i.), sono costituite dagli impianti, opere, spazi e attrezzature destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale, ricomprendono in particolare:
  - a. attrezzature per l'istruzione;
  - b. attrezzature di interesse comune civili e religiose (che ricomprendono i servizi socio-assistenziali, sanitari, termali, la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile, le attività culturali, associative e politiche, le attività religiose e parrocchiali);
  - c. aree attrezzate a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive e altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - d. parcheggi pubblici a servizio della struttura urbana, come definiti all'art.6.1.7.
3. Gli spazi e le attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale comprendono le attrezzature generali, scolastiche, sanitarie e assistenziali di interesse sovracomunale.
4. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole D1, insieme con le aree a ciò destinate individuate negli eventuali Accordi Operativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art.2.2.3, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono generalmente destinate a far parte del patrimonio pubblico, tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
5. Fatte salve eventuali specifiche tutele riportate nella Tavola dei Vincoli, sono sempre ammessi gli interventi edilizi di MO, MS, RC, RE, D, attraverso intervento edilizio diretto.
6. Oltre a quelli relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, gli usi previsti, comprendono:
  - Attrezzature scolastiche dell'obbligo
  - Attrezzature generali di interesse comunale
  - Verde pubblico, verde attrezzato e per lo sport e spazi collettivi
  - Parcheggi a servizio della struttura urbana
  - Fiere, esposizioni e spettacoli viaggianti, solo per attività temporanee e con attrezzatura amovibile.
7. Le aree di proprietà pubblica, in attesa delle disponibilità e dei programmi per la loro compiuta attrezzatura ed utilizzazione, possono essere destinate ad utilizzi temporanei, a seguito di specifica Delibera del Consiglio Comunale, che ne specificherà usi, tempi e modalità di ripristino dei suoli.  
Tali usi potranno essere assentibili solo nel caso in cui:
  - siano compatibili con il contesto circostante;
  - non prevedano la realizzazione di fabbricati e/ altri tipi di edificazione stabile;
  - propongano usi totalmente reversibili del suolo pubblico.
8. Gli usi U1 (Residenza), ad eccezione di quelli legati a politiche abitative pubbliche, sono consentiti soltanto per quelle attrezzature che, per funzione, dimensione e localizzazione, impongono custodia



e sorveglianza, nei limiti di un alloggio per attrezzatura e fino ad un massimo di 120 mq di Superficie Utile (Su).

9. Il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle attrezzature e degli spazi collettivi esistenti è ammesso, attraverso specifica Delibera di Consiglio Comunale.
10. La realizzazione di Dotazioni territoriali e/o Dotazioni Ecologiche su aree di proprietà comunale, non comportanti edificazione, non costituisce modifica al PUG ed è ammessa attraverso specifica Delibera di Consiglio Comunale.
11. Gli interventi di nuova costruzione, per i diversi tipi di attrezzatura, sono disciplinati secondo i seguenti parametri:

		<i>H</i>	<i>IC</i>	<i>lpf</i>
Attrezzature scolastiche dell'obbligo	50mq/mq	11	40%	35%
Attrezzature generali di interesse comunale	50mq/mq	11	40%	35%
Attrezzature sportive coperte	40mq/mq	12	40%	20%
Aree a verde attrezzato, per lo sport, tempo libero	15mq/mq	5	10%	70%



## TITOLO VII. DISPOSIZIONI PER L'INCREMENTO DELLA RESILIENZA DEGLI INSEDIAMENTI E DEL TERRITORIO

### CAPO 1 – DOTAZIONI ECOLOGICO-AMBIENTALI

#### Art. 7.1.1 - Definizione di dotazioni ecologico-ambientali

*Obiettivi/Azioni (cfr. GR-Relazione Illustrativa della Strategia)*

- 4.1.3 Potenziamento delle dotazioni ecologiche in relazione ai processi di qualificazione e trasformazione urbana e territoriale
- 4.3.1 Riduzione del rischio sismico e idrogeologico
- 4.3.2 Contenimento dell'uso e recupero della risorsa idrica a livello urbano ed edilizio
- 4.3.3 Incremento della permeabilità e potenziamento del verde a livello urbano per la tutela ambientale, per la sicurezza idrogeologica e per la mitigazione degli effetti microclimatici (riduzione delle isole di calore)
- 4.3.4 Supporto al miglioramento della qualità dell'aria attraverso efficientamento energetico e lo sviluppo e utilizzo di energie da fonti rinnovabili

#### Disposizioni/Regole

1. Il PUG identifica le dotazioni ecologiche ed ambientali previste dall'art.21 L.R.24/2017 e volte all'incremento della resilienza degli insediamenti e del territorio articolandole in:
  - a) disposizioni generali di tipo ambientale per l'attuazione degli interventi, di cui al successivo Capo 2;
  - b) progetto dell'Infrastruttura Verde, di cui al successivo Capo 3;
2. Le dotazioni di cui ai successivi articoli dovranno essere garantite da tutti gli interventi ammessi, fatte salve le specifiche declinazioni previste nei diversi tessuti.



## CAPO 2 – DISPOSIZIONI AMBIENTALI

### **Art. 7.2.1 - Disposizioni generali di tipo ambientale**

1. Il Piano individua le condizioni generali per l'insediabilità, volte ad orientare la progettazione, attraverso misure disciplinari e prestazioni per:
  - a) la riduzione dei rischi idrogeologici e sismici;
  - b) la mitigazione degli effetti del riscaldamento mediante la conservazione della permeabilità dei suoli;
  - c) la gestione del ciclo delle acque naturali e artificiali;
  - d) la gestione dei rifiuti urbani;
  - e) il contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
  - f) il contenimento dell'inquinamento acustico, elettromagnetico, e luminoso;
  - g) il contenimento dell'inquinamento atmosferico.
2. Se non diversamente specificato, tali disposizioni si applicano a tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione (NC), Ristrutturazione Edilizia (RE) con demolizione e ricostruzione, Ristrutturazione Edilizia con cambio di destinazione d'uso di fabbricati con originaria funzione agricola.

### **Art. 7.2.2 - Disposizioni rivolte alla riduzione dei rischi idrogeologici e sismici**

1. Relativamente agli aspetti inerenti alla riduzione del rischio idraulico, gli interventi dovranno dare atto della conformità al "*Piano di Gestione del Rischio Alluvioni*" (PGRA) in relazione agli scenari di pericolosità (P1, P2 e P3) individuati sul territorio comunale (vedi Tavola dei Vincoli V1").
2. Premesso che tutto il territorio comunale (extragolenale) risulta compreso all'interno della Fascia C del PAI, al fine della sicurezza idraulica degli edifici, tutti gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) la quota minima del primo piano utile degli edifici dovrà essere posizionata ad almeno 20 cm al di sopra della quota del marciapiede, o della mezzeria della strada in assenza di questo. In tal caso, i 20 cm non sono considerati nella misurazione dell'altezza dell'edificio;
  - b) gli impianti tecnologici posizionati a terra (cabine elettriche, impianti di riscaldamento e condizionamento, ecc.) devono avere il pavimento ad una altezza che superi di almeno 30 cm la quota del marciapiede o della mezzeria stradale; nel caso in cui non fosse possibile mantenere la quota imposta, si prescrive che il locale ove saranno allocati gli impianti tecnologici dovrà essere a perfetta tenuta stagna e provvisto di sistema raccolta acque bianche con scarico dotato di valvola di non ritorno contenuto in apposito pozzetto;
  - c) i depuratori, le vasche di raccolta delle acque reflue, i lagoni agricoli, le cisterne di idrocarburi e, in genere, tutti i contenitori anche interrati, ecc. dovranno essere adeguatamente protetti e, pertanto, i progetti dovranno essere corredati da specifico elaborato di verifica idrogeologica e idraulica, firmato da un tecnico abilitato, per certificarne la fattibilità;
  - d) andranno progettate e realizzate trasformazioni con modalità compatibili e che non subiscano danni significativi, a fronte di una sommersione periodica, utilizzando tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere a pressioni idrodinamiche e materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua;
  - e) gli interventi andranno progettati in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti (ad esempio, limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità);
  - f) i progetti di strade andranno sottoposti a verifica idraulica al fine di posizionarne l'estradosso stradale con un idoneo franco idraulico;



- g) andranno previste misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori in caso di inondazione, quali uscite di sicurezza situate e dimensionate in modo idoneo;
  - h) andrà evitata l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti, ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto di rifiuti di qualsiasi genere;
  - i) andrà, altresì, evitata la costruzione e l'insediamento di attività produttive pericolose ed attività a rischio;
  - j) sarà, in ogni caso, a cura del soggetto attuatore la preventiva attestazione di compatibilità degli interventi previsti con il livello di rischio riscontrato, mediante acquisizione del parere favorevole dell'autorità competente.
3. Relativamente agli aspetti inerenti alla riduzione del rischio idrogeologico, andrà garantita la salvaguardia dei pozzi per uso acquedottistico, rispettando le disposizioni, relative alle zone di tutela assoluta e alle zone di rispetto delle stesse captazioni, come previsto dall' art. 94 del D.lgs. 152/2006.
4. Su tutto il territorio di Soragna dovrà essere assicurato il rispetto del principio di invarianza idraulica per:
- a) interventi di nuova costruzione e/o di demo-ristrutturazione che comportino aumento di Superficie Coperta (SCO);
  - b) realizzazione di infrastrutture per la viabilità e loro pertinenze e degli spazi pubblici per la sosta.
5. Relativamente agli aspetti inerenti alla riduzione del rischio sismico obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica, sono elementi di riferimento gli studi di Microzonazione Sismica (MS) e quelli per la valutazione della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE), come chiarito nei punti successivi.

#### **Definizioni e finalità**

- 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.
- Gli studi di MS sono stati realizzati nei centri abitati e nelle aree suscettibili di nuova edificazione, in relazione a quanto indicato sullo strumento urbanistico generale ed in conformità e coerenza con quanto stabilito dagli indirizzi regionali in materia.
- Gli studi MS sono stati realizzati considerando tempi di ritorno di 475 anni.
- 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.
- 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.
- Gli elaborati della CLE individuano perciò quegli elementi del sistema insediativo urbano e territoriale la cui efficienza costituisce la condizione minima per superare l'emergenza, con riguardo alla:
  - operatività delle funzioni strategiche necessarie per l'emergenza;
  - interconnessione fra dette funzioni e la loro accessibilità nel contesto urbano e territoriale.

#### **Elaborati di riferimento**

- Sono elaborati di riferimento per la riduzione del rischio sismico i risultati degli studi di microzonazione sismica ed analisi della Condizione Limite per l'Emergenza di seguito identificati:



- studio di microzonazione sismica con approfondimento di primo e secondo livello, finanziato con OPCM 3907/2010 e validato dalla Commissione Tecnica per il monitoraggio degli studi di microzonazione sismica in data 06/02/2014, costituito dai seguenti elaborati, riportati in SF4 – Sistema Funzionale Sicurezza e Sostenibilità Territorio - MS1 e MS2:
  - Tav. 1.0: Carta delle indagini
  - Tav. 2.1: Carta lito-morfologica
  - Tav. 2.2: Carta lito-morfologica
  - Tav. 2.3: Sezioni geologiche
  - Tav. 3.0: Carta delle frequenze e della velocità delle onde di taglio
  - Tav. 4.0: Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
  - Tav. 5.0: Carta dei fattori di amplificazione
- studio di microzonazione sismica con approfondimento di terzo livello, finanziato con OCDPC 780/2021 e validato dalla Commissione Tecnica per il monitoraggio degli studi di microzonazione sismica in data 21/12/2023, costituito dai seguenti elaborati, riportati in SF4 – Sistema Funzionale Sicurezza e Sostenibilità Territorio – MS3:
  - Elaborato 0 – Relazione illustrativa
  - Elaborato 1 - Carta delle indagini
  - Elaborato 2 - Carta Geologico – Tecnica per la Microzonazione sismica (CGT\_MS)
  - Elaborato 3 - Carta delle frequenze naturali dei terreni
  - Elaborato 4 - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)
  - Elaborato 5 - Carta della velocità delle onde di taglio S (Vs)
  - Elaborato 6 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 - FHPGA
  - Elaborato 7 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 - FASA 0.1s < To < 0.5s
  - Elaborato 8 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 - FASA 0.4s < To < 0.8s
  - Elaborato 9 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 - FASA 0.7s < To < 1.1s
  - Elaborato 20 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 - FASA 0.5s < To < 1.5s
  - Elaborato 31 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 - FHS 0.1s < To < 0.5s
  - Elaborato 42 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 - FHIS 0.5s < To < 1.0s
  - Elaborato 53 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 - FHIS 0.5s < To < 1.5s
  - Elaborato 64 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 - HSM
  - Elaborato 75 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 - HSM 0.4s-0.8s
  - Elaborato 86 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 - HSM 0.7s-1.1s
  - Elaborato 97 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 - HSM 0.5s-1.5s
- analisi della condizione limite di emergenza, CLE, finanziato con OCDPC 780/2021 e validato dalla Commissione Tecnica per il monitoraggio degli studi di microzonazione sismica in data 21/12/2023, costituito dai seguenti elaborati, riportati in SF4 – Sistema Funzionale Sicurezza e Sostenibilità Territorio – CLE:
  - Relazione illustrativa
  - Carta degli elementi
  - Carta degli stralci
  - Carta di sovrapposizione CLE - Microzonazione Sismica (HSM)
  - Schede di censimento

#### **Indicazioni e disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Microzonazione Sismica**

##### Disposizioni generali:

- Le cartografie di riferimento per l'applicazione delle presenti norme nella pianificazione urbanistica e regolamentare, sono la “Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica” (cfr. Elaborato 4) e le “Carte di microzonazione sismica” (cfr. Tavv. da Elaborato 6 a Elaborato 14).
- 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.
- 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; per la pianificazione di



interventi che prevedano opere con periodo di vibrazione superiore a 1,5s occorre elaborare specifiche cartografie basate su analisi di risposta sismica locale.

- 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 analisi di risposta sismica locale.

In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza, gli strumenti attuativi e/o titoli abilitativi diretti, devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture. Indicazioni sulle frequenze fondamentali del terreno sono riportate nella "Carte delle frequenze naturali dei terreni" (cfr. Elaborato 3).

Indicazioni per la progettazione:

- La MS fornisce utili indicazioni per la scelta localizzativa e la realizzazione di opere; non si è tuttavia esentati dall'esecuzione delle indagini e degli studi integrativi richiesti dalle Norme Tecniche per le Costruzioni.
- Costituiscono riferimento anche le tavole "Carte delle frequenze naturali dei terreni" (cfr. Elaborato 3), al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza tra suolo e struttura. In caso di convergenza delle frequenze di vibrazione del terreno e dell'opera, l'azione sismica per la progettazione va stimata con specifiche analisi di risposta sismica locale.
- Gli elaborati e gli esiti della MS di primo livello forniscono informazioni utili per la programmazione di analisi e indagini a supporto della progettazione. In particolare, forniscono elementi conoscitivi importanti sul modello di sottosuolo (geologico, geotecnico e geofisico) e per la determinazione del bedrock sismico.
- In assenza di specifiche analisi di risposta sismica locale, gli esiti dello studio di MS forniscono indicazioni sull'opportunità o meno di utilizzare l'approccio semplificato (stima dell'amplificazione sismica basata sulle categorie di sottosuolo A÷E) previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni per la definizione dell'azione sismica di progetto. In particolare:
  - i profili litostratigrafici che definiscono le MOPS, confrontati con i profili di Vs, consentono di valutare se il modello di sottosuolo rientra o meno in una delle categorie di sottosuolo A÷E;
  - gli studi di MS di secondo livello forniscono valori direttamente confrontabili con quelli derivanti dalle analisi per la progettazione relativamente ai parametri PGA al sito (confrontabile con  $a_{max}$ ), FPGA (confrontabile con SS) e HSM (confrontabile con il valore integrale dello spettro della categoria di sottosuolo del manufatto, per il tempo di ritorno di 475 anni, calcolato per l'intervallo 0,1s-0,5 s, diviso per 0,4s);
- Gli studi di MS di terzo livello forniscono spettri di risposta direttamente confrontabili. Per la regolarizzazione dello spettro di risposta sismica locale e la definizione dello spettro elastico di progetto si raccomanda di fare riferimento alla procedura indicata nell'Appendice 4 del documento "Microzonazione sismica. Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da amplificazioni. Versione 2.0", Commissione tecnica per la microzonazione sismica DPC, 2021. In caso di disponibilità di spettri di risposta, l'adozione del metodo semplificato per la stima dell'azione sismica dovrà essere adeguatamente giustificata mediante esplicito confronto secondo le procedure indicate nel cap. 8 delle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da amplificazioni" versione 2.0 (2022) della Commissione Tecnica per la microzonazione sismica del DPC e Conferenza delle Regioni e P.A.
- Gli studi di microzonazione sismica sono stati realizzati considerando un tempo di ritorno di 475 anni. Per la realizzazione di opere che prevedono il calcolo dell'azione sismica per diversi periodi di ritorno, la MS costituisce comunque un utile riferimento per individuare le aree con particolari criticità che necessitano di specifici approfondimenti.

Nelle porzioni di territorio in cui sono attesi fenomeni di instabilità sismoindotta, per il calcolo dell'azione di sismica ai fini della progettazione non si ritiene idoneo l'approccio semplificato previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni e sono fortemente raccomandate specifiche analisi di risposta sismica locale.



- Per il calcolo dell'azione sismica per la progettazione di opere di classe d'uso 3 e 4 sono sempre raccomandate analisi di risposta sismica locale.
- Nelle aree in cui sono attesi fenomeni di instabilità sismoindotta sono richiesti specifici approfondimenti per la stima degli indici di pericolosità e dei fattori di sicurezza, dei cedimenti e degli spostamenti attesi. Nelle aree suscettibili di liquefazione l'esito delle verifiche si riterrà negativo se l'indice potenziale risulterà non superiore a 2 ( $IL \leq 2$ ). In caso di indice potenziale superiore a 5 ( $IL > 5$ ), per la realizzazione dei progetti sono raccomandati interventi di mitigazione del rischio di liquefazione.

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

- Garantire e migliorare l'accessibilità alle funzioni strategiche e l'efficienza del sistema di gestione dell'emergenza è obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica; pertanto, gli strumenti attuativi devono attenersi all'applicazione delle seguenti disposizioni sulla riduzione del rischio:
  - Nel caso di edificio strategico localizzato su area instabile è richiesta la stima accurata del grado di pericolosità locale e, nel caso di conferma dell'instabilità, è raccomandata la delocalizzazione della funzione strategica o la realizzazione di interventi per la riduzione della vulnerabilità della costruzione.
  - Al fine di salvaguardare l'accessibilità e la funzionalità delle funzioni strategiche, nel contesto urbano e territoriale, in caso di emergenza sismica, anche in riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, si dispone che:
    - ✓ gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non siano tali da rendere/realizzare fabbricati interferenti su Edifici Strategici, sulle Aree di Emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso;
    - ✓ sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione e gli interventi edilizi devono tendere alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.

### Art. 7.2.3 - Misure per la conservazione della permeabilità dei suoli, per il trattamento degli spazi liberi e il potenziamento del sistema vegetazionale

1. Le dotazioni ambientali all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato, dovranno attenersi alle seguenti disposizioni:
  - a) il rafforzamento del sistema vegetazionale arboreo ed arbustivo, attraverso la messa a dimora (e manutenzione per anni 3) di n. 10 alberi e n. 50 arbusti:
    - ogni 150mq di Superficie Utile, per i tessuti R (prevalentemente residenziali);
    - ogni 1.000mq di Superficie Utile, per i tessuti P (prevalentemente produttivi);
  - b) l'applicazione del parametro IPF ("*Indice di Permeabilità Fondiaria*"), dimensionato sulla base di quanto indicato al Titolo IV, per i diversi Tessuti Urbani Consolidati (prevalentemente residenziali e/o prevalentemente produttivi);
  - c) la valorizzazione di alberature, filari, macchie esistenti e/o delle sistemazioni a giardino di valore storico/testimoniale o comunque di consolidata presenza nel contesto ambientale;
  - d) la valorizzazione delle aree verdi tenute a coltivo, particolarmente nelle pertinenze in prossimità delle aree agricole.
2. Le dotazioni ambientali all'interno del Territorio Rurale, dovranno attenersi alle seguenti disposizioni:
  - a) il rafforzamento del sistema vegetazionale arboreo ed arbustivo:
    - in caso di recupero di fabbricati non più connessi all'attività agricola, o in caso di attività agrituristiche, attraverso la messa a dimora di n.8 alberi e n. 100 arbusti ogni 150mq di Superficie Utile;
    - in caso Nuova Costruzione (NC), connessa o meno all'attività agricola, attraverso la messa a dimora di n.8 alberi e n.100 arbusti ogni 1.000mq di Superficie Utile;
  - b) le quantità di cui alla precedente lettera sono incrementate;
    - del 10% per interventi connessi alle "*Stepping Stone*" della REL di cui al successivo art.7.3.4.



- del 20% per interventi connessi agli “*Ambiti di relazione*” della REL di cui al successivo art.7.3.3.
  - del 30% per interventi connessi alle “*Strutture Portanti*” della REL di cui al successivo art.7.3.2.
3. Le dotazioni ambientali di cui ai precedenti commi sono realizzate direttamente dai soggetti attuatori:
- all’interno dell’area di pertinenza dell’intervento (su area privata e/o su area pubblica, con obbligo di manutenzione per anni 2, in caso di cessione di Dotazioni Territoriali);
  - all’esterno dell’area di intervento, su aree di proprietà comunale e/o nelle aree interessate dalla Rete Ecologica Locale, su specifico accordo con l’Ufficio Tecnico Comunale e/o i proprietari delle aree (se differenti dai soggetti attuatori), con obbligo di manutenzione per anni 2.
4. La realizzazione delle dotazioni ecologiche, laddove richieste, sarà condizione per la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA).
5. In caso di manifesta impossibilità a provvedere direttamente alla messa a dimora degli elementi arborei e vegetazionali di cui ai precedenti commi 1 e 2, tale prestazione (messa a dimora e manutenzione, come eventualmente stabilito dal Regolamento del Verde) potrà essere monetizzata secondo gli importi fissati da specifica Delibera di Giunta.
6. I proventi di tali monetizzazioni saranno utilizzati dall’Amministrazione Comunale, per realizzare interventi pubblici in attuazione della Infrastruttura Verde (di cui al successivo CAPO 3) o per contribuire alla realizzazione (in accordo con il Consorzio di Bonifica) di dotazioni ecologiche ambientali costituite da interventi di depurazione/fitodepurazione, laminazione, risonamento del reticolo idrografico superficiale.
7. E’ prescritto il mantenimento delle “*Alberature meritevoli di tutela*” individuate nelle Tavole dei Vincoli e la loro presa in considerazione e valorizzazione in ogni caso di progetto di trasformazione urbanistico-edilizia. L’abbattimento di tali alberature può essere consentito soltanto in casi di evidenti motivi di sicurezza, con specifico titolo autorizzativo.

#### **Art. 7.2.4 - Misure per la gestione del ciclo delle acque naturali e artificiali**

1. Ogni intervento edilizio è vincolato all’allaccio della rete delle acque nere all’impianto di depurazione comunale, o al conferimento dei reflui ad un impianto adeguato, ai sensi della DGR. 1053/2003 e s.m.i. e nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio.
2. La rete delle acque bianche dovrà, quando possibile, recapitare nel reticolo di scolo delle acque superficiali.
3. Dovrà essere verificata la capacità di smaltimento delle reti fognanti principali e la potenzialità della rete idraulica di bonifica ricevente, e, ove necessario, dovrà essere adeguata rispettivamente al deflusso degli scarichi civili e delle acque meteoriche a cura e spese dei proponenti l’intervento.
4. Tutti gli interventi relativi ad immobili aventi spazi liberi pertinenziali, dovranno dotarsi di adeguato sistema di raccolta di acque meteoriche secondo le caratteristiche indicate dal Regolamento Edilizio Comunale.
5. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia dovranno prevedere l’utilizzo di dispositivi a basso consumo idrico.
6. Tutti gli interventi di modifica rispetto agli impianti esistenti (di nuovo allaccio e/o recapito), dovranno essere concordati con gli Enti Gestori competenti.

#### **Art. 7.2.5 - Misure per la gestione dei rifiuti**

1. Gli interventi di Nuova Costruzione (NC), dovranno prevedere su area privata le apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta differenziata ai sensi delle disposizioni del Regolamento Edilizio.



### **Art. 7.2.6 - Misure per il contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Gli interventi di Nuova Costruzione (NC) dovranno dimostrare il rispetto delle prestazioni energetiche minime previste dalla normativa vigente.
2. Il Regolamento Edilizio Comunale disciplinerà le caratteristiche ed il posizionamento degli impianti fotovoltaici sugli edifici.
3. Ai sensi dell'art.4, comma 1-ter del DPR.380/2001 e s.m.i., nei casi previsti, è obbligatoria la predisposizione all'allaccio (in caso di Parcheggi pubblici) e/o l'installazione (in caso di Parcheggi pertinenziali) di impianti per la ricarica dei veicoli elettrici.

### **Art. 7.2.7 - Misure per il contenimento dell'inquinamento atmosferico, acustico e luminoso**

1. Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria fissati dal PAIR2030 (Piano Aria Integrato Regionale), si applica quanto previsto delle Norme Tecniche di attuazione del citato PAIR.
2. La riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico deve essere perseguita agendo sulle emissioni, nel rispetto della legislazione vigente, attraverso le specifiche disposizioni previste nel Regolamento Edilizio Comunale e le politiche di riduzione del traffico e promozione della mobilità dolce previste dalla Strategia.
3. Per la riduzione dell'inquinamento luminoso dovranno essere rispettate le indicazioni delle "Zone di particolare Protezione" di cui alla Scheda dei Vincoli.



## CAPO 3 – INFRASTRUTTURA VERDE

### **Art. 7.3.1 - Articolazione, contenuti e disposizioni generali**

*Obiettivi/Azioni (cfr. SR-Relazione Illustrativa della Strategia)*

**4.1.1** Individuazione e valorizzazione della Rete Ecologica Locale

**4.1.2** Attivazione di politiche condivise sulle principali risorse ecologico-ambientali di area vasta

**4.1.3** Potenziamento delle dotazioni ecologiche in relazione ai processi di qualificazione e trasformazione urbana e territoriale

**4.2.3** Incremento della permeabilità e potenziamento del verde a livello urbano per la tutela ambientale, per la sicurezza idrogeologica e per la mitigazione degli effetti microclimatici (riduzione delle isole di calore)

*Disposizioni/Regole*

1. Il PUG individua, sulla Tavola D3, la Rete Ecologica Locale (REL), articolandola in relazione alla funzione ecologica e paesaggistica del territorio ed in coerenza con la strutturazione del sistema di fruizione e di valorizzazione ambientale, come segue:

- Strutture portanti, che costituiscono i corridoi ecologici primari in cui le dotazioni ecologiche vanno prioritariamente potenziate (Paesaggio della Pianura ad elevata naturalità, Paesaggio delle Fasce fluviali), di cui al successivo art.7.3.2;
- Ambiti di relazione, che costituiscono le aree di connettività, caratterizzate dal sistema rurale intercalato dai canali e rii, con valore di connessione ecologica, a forte permeabilità, con una discreta dotazione ecologica da potenziare, che collegano le strutture portanti e si identificano con il sistema collinare (Paesaggio della Pianura agricola produttiva, Paesaggio della Pianura agricola di rilievo paesaggistico, Aree di interesse legate agli habitat prioritari della ZSC), di cui al successivo art.7.3.3;
- Rete minuta diffusa, costituita dalle "stepping stones" diffuse nel Territorio Rurale, di cui al successivo art.7.3.4;
- Rete verde urbana, costituite dalle aree verdi (pubbliche e/o private) poste all'interno del Territorio Urbanizzato, di cui al successivo art.7.3.5;
- Infrastrutture ambientali specifiche costituite dal progetto "Bosco Urbano dello Stirone", volto alla forestazione delle aree di pianura con funzione di mitigazione delle Infrastrutture esistenti, di cui al successivo art.7.3.6.

2. Gli obiettivi della Rete Ecologica Locale sono orientati alla conservazione delle risorse naturali, al potenziamento dei servizi ecosistemici che queste svolgono ed al contenimento delle pressioni esercitate dai fattori antropici.

2. Gli interventi ad essa legati sono prioritariamente diretti:

- alla conservazione dei caratteri naturalistici e delle funzioni ecologiche degli habitat e delle specie di interesse comunitario, anche in assenza di regimi di tutela specifici;
- al mantenimento, all'ampliamento o l'integrazione della diversità ecosistemica e delle funzioni ecologiche, anche in relazione a specifiche esigenze future;
- ad una gestione integrata tra gli ecosistemi acquatici, ripariali ed ecotonali, ed il mantenimento delle continuità ambientali lungo le aste fluviali;
- al contenimento delle trasformazioni sia edilizie che infrastrutturali e alla risoluzione delle situazioni critiche e di conflitto;
- ad una gestione naturalistica delle aree da adibire ad usi pubblici;
- alla riconversione naturalistica delle aree interessate da attività estrattive;
- al potenziamento dei servizi ecosistemici, di approvvigionamento in particolare legato alla fornitura dell'acqua, di supporto ai processi di miglioramento degli habitat, di regolamentazione del clima e delle acque;
- alla promozione dei servizi legati alla fruizione del tempo libero, della conoscenza, della didattica e della formazione, che trovano in queste aree una collana di nodi ed un sistema di fruizione "lenta" collegabile a più ampi circuiti.



3. Tutti gli interventi di trasformazione previsti dal PUG sul territorio comunale, attuati attraverso titoli abilitativi diretti o nell'ambito di Accordi Operativi, concorrono alla realizzazione ed al potenziamento della REL, incrementando le dotazioni vegetazionali attraverso gli indirizzi di cui agli articoli successivi.

### Art. 7.3.2 – Le componenti della REL: Strutture Portanti

1. Le “Strutture portanti della REL”, attengono:
  - al Paesaggio della Pianura a prevalente naturalità (TR3);
  - al Paesaggio delle fasce fluviali (TR4), costituito dall’ambito delle fasce fluviali dei corsi d’acqua primari (Stirone e Rovacchia).
2. All’interno di tali ambiti sono da evitare interventi di frammentazione o restrizione, o interventi che possano interrompere la continuità ecologica delle sponde o l’alterazione degli habitat di valore ecologico, delle macchie boscate e delle siepi, il mantenimento dell’alternanza delle aree agricole con sistemi arborati.
3. Gli interventi ammessi dal PUG fatte salve le specifiche discipline relative dei Piani sovraordinati, e/o di Opere pubbliche, dovranno contemplare:
  - l’identificazione degli habitat eventualmente presenti e la verifica del loro stato conservativo;
  - il ripristino delle situazioni degradate con specifica attenzione per gli eventuali habitat intercettati o la riconversione per la realizzazione di aree da destinare alle dinamiche naturali;
  - il potenziamento delle siepi e delle macchie arborate sui confini dei lotti;
  - la riduzione della pressione antropica e le fonti di inquinamento diffuso, anche attraverso la delocalizzazione delle attività impattanti.
4. Essi costituiscono riferimento per la realizzazione di interventi e lo sviluppo di progettualità dirette a:
  - la formazione di “*Centri di educazione ambientale*”, di aree attrezzate per attività sociali, educative e ricreative senza attrezzature e/o infrastrutturazioni specifiche ove non già esistenti;
  - la manutenzione e/o formazione di piste ciclabili o percorsi pedonali;
  - la valorizzazione di beni di interesse storico-culturale.
4. Gli interventi ammessi dal PUG i su fabbricati interessati dagli elementi del presente articolo, contribuiscono al rafforzamento del sistema vegetazionale ai sensi dell’art.7.2.3, comma 2.

### Art. 7.3.3 – Le componenti della REL: Ambiti di Relazione

1. Gli “*Ambiti di relazione*” costituiscono le aree di connettività caratterizzate dal sistema rurale, oltre che da specifiche aree (gangli) con valore di connessione ecologica da potenziare e relazionare con le strutture portanti. Essi si identificano con:
  - il Paesaggio della Pianura agricola produttiva (TR1);
  - il Paesaggio della Pianura agricola di rilievo paesaggistico (TR2);
  - i gangli ecologici planiziali locali (che comprendono le Aree di interesse legate agli habitat prioritari della ZSC);
  - le direttrici di connettività verso i territori contermini al Comune di Soragna
2. Nelle aree agricole di cui agli ambiti di connessione ai fini della formazione della REL, oltre quanto ammesso all’art 5.1.2, la pianificazione comunale persegue l’obiettivo del contenimento della pressione antropica, incentivando la conversione dell’attività agricola verso forme produttive di tipo integrato o biologico, che prevedano la riduzione dell’utilizzo di fertilizzanti chimici e fitofarmaci, e il potenziamento della funzionalità ecologica, attraverso la diffusione delle presenze vegetazionali, con formazione di macchie arboree e di filari e la localizzazione di siepi lungo la viabilità secondaria e interpoderale e lungo i confini di proprietà. Gli interventi di nuova costruzione, interventi di completamento/ampliamento dell’esistente o interventi infrastrutturali ammessi dal PUG verranno attuati nel rispetto delle condizioni di cui sopra.
3. Gli interventi ammessi dal PUG i su fabbricati interessati d agli elementi del presente articolo, contribuiscono al rafforzamento del sistema vegetazionale ai sensi dell’art.7.2.3, comma 2.



#### Art. 7.3.4 – Le componenti della REL: Rete minuta diffusa

1. La "Rete minuta diffusa" attiene principalmente alle "*stepping stones*" presenti in ambito rurali, comprensive delle aree boscate, degli specchi d'acqua, e delle aree pertinenziali private caratterizzate da una consistente vegetazione.
2. Le "*Stepping stones*" sono costituite dalle *macchie arborate*, *microbacini con dotazione arborea*, *filari ed agli spazi a verde privato*, che comprendono tutte le siepi, i filari, boschetti, formazioni residue di boschi planiziali le masse arbustive dei giardini privati e pubblici esistenti. Essi sono da mantenere, recuperare e potenziare, secondo le disposizioni per il potenziamento della vegetazione arborea ed arbustiva di cui ai precedenti articoli.
3. Sull'intero sistema, il Comune promuove specifici accordi con gli operatori agricoli per densificare le dotazioni vegetazionali delle aree agricole di pianura e migliorare la qualità delle acque, attraverso interventi diretti a diminuire gli sprechi nell'utilizzo della risorsa, la formazione di piccole zone umide, oltre ad interventi di rinaturalizzazione di cui al Regolamento Edilizio Comunale.
4. Gli interventi, compresi quelli infrastrutturali, che intercettino tali connessioni per una fascia di 20 m per lato, dovranno perseguire il potenziamento degli elementi lineari, naturali e seminaturali, i filari arborati e siepi, le fasce arboreo-arbustive lungo i tracciati dei canali o delle strade.
5. qualsiasi intervento che determini l'eliminazione di elementi lineari esistenti, o parti di essi, deve essere compensato con la messa a dimora di nuovi filari o siepi della stessa dimensione e con caratteristiche vegetazionali analoghe a quelle dell'elemento danneggiato, comunque impiegando specie autoctone.
6. Gli interventi ammessi dal PUG i su fabbricati interessati o immediatamente adiacenti (buffer 20mt) agli elementi del presente articolo, contribuiscono al rafforzamento del sistema vegetazionale ai sensi dell'art.7.2.3, comma 2.

#### Art. 7.3.5 – Le componenti della REL: Rete verde urbana

1. La "Rete Verde Urbana" è organizzata sul:
  - sistema del verde pubblico esistente e/o previsto disciplinato al precedente art.6.2.1 ("*Attrezzature e spazi collettivi*"), relativamente al quale gli interventi dovranno concorrere a potenziare la funzionalità delle strutture arboree-arbustive in tema di ombreggiamento, riduzione dell'inquinamento, fruizione ricreativa ed estetica, con la formazione di "isole" per piccoli habitat;
  - sistema del verde privato esistente e/o previsto attraverso le disposizioni di cui all'art' 7.2.3 ("*Misure per il potenziamento del sistema vegetazionale*").
  - connessioni a verde urbane, costituite principalmente da filari arborati a supporto della rete ciclopedonale urbana;
  - sistema dei parcheggi esistenti e di nuova realizzazione, che, ad eccezione dei parcheggi lungo strada in linea, dovranno prevedere, di norma, stalli realizzati con pavimentazioni drenanti ed una dotazione arborea da definire in sede progettuale sulla base delle indicazioni del Regolamento Edilizio.

#### Art. 7.3.6 - Le componenti della REL: Bosco Urbano

1. Il "Progetto Bosco Urbano" è rivolto ad attuare misure di rafforzamento delle dotazioni territoriale ed ecologico-ambientali, e di riforestazione urbana, per aree prossime ai sistemi urbani ed ai tracciati veicolari (stradali e/o ferroviari) esistenti.

Le aree interessate dal progetto, specificamente individuate sulle tavole di PUG, non preordinate all'esproprio e non edificabili, in caso di cessione alla proprietà pubblica, generano una capacità edificatoria utilizzabile all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art.2.2.1 delle presenti Norme.

Esse possono essere quindi destinate all'acquisizione alla proprietà comunale per il potenziamento delle attrezzature pubbliche a verde, per la messa a dimora di alberature per la fruizione collettiva,



coinvolte o coinvolgibili nei processi di rigenerazione urbana indicati dalla Strategia, per l'attuazione di misure di forestazione urbana.

E' comunque assicurata la possibilità di mantenimento degli usi esistenti di tali aree (in tal caso non vengono generati i diritti edificatori sopra citati) rivolti ad assicurare il ruolo di dotazioni ecologiche ed ambientali (usi rurali, giardini, orti privati, arboricoltura da legno, ecc.).



## APPENDICE – SCHEDE DEI REQUISITI PRESTAZIONALI PER GLI INTERVENTI



I Requisiti Prestazionali (di seguito RP) sono legati al raggiungimento degli obiettivi per il miglioramento della qualità urbana, della struttura ecosistemica, del benessere e della sicurezza territoriale, sono stati individuati nell'ambito della ValSAT e devono essere osservati, con il relativo grado di prescrittività, per assicurare la realizzazione completa e diffusa della Strategia a livello territoriale, sia attraverso gli interventi ordinari, sia attraverso quelli complessi. I requisiti prestazionali costituiscono i parametri di riferimento che permettono di definire e di valutare le scelte compiute a livello di progetto di trasformazione-rigenerazione urbana, declinando il sistema degli Obiettivi-Azioni alla base della strategia. La Strategia, rispetto ai diversi sistemi funzionali è stata tradotta quindi nell'individuazione dei Requisiti Prestazionali, alla base della trasformabilità sostenibile del territorio urbano e rurale, dal punto di vista ambientale, sociale ed economico, in termini di riconoscimento e tutela dei servizi ecosistemici, metabolismo umano, adattamento ai cambiamenti climatici, di incremento della resilienza.

La metodologia operativa utilizzata per la valutazione del PUG nella Valsat, parte dal presupposto di essere la stessa che si utilizzerà in seguito per gli Accordi operativi in fase di attuazione, per realizzare progetti strategici già individuati in PUG, come anche per realizzare interventi imprevisi, ma comunque orientati agli obiettivi e con le linee di azione declinate per ciascun contesto territoriale.

Essi sono richiamati:

- nelle Schede degli Ambiti dei Contesti paesaggistici (CPR-Rurale ed CPU-Urbano) di cui alla Valsat, per quanto attiene la loro applicazione rispetto alla localizzazione dell'intervento;
- nella presente Appendice, relativa alla Schede dei Requisiti Prestazionali, per quanto attiene contenuti e definizione dei relativi target, secondo la seguente articolazione:

n.	RP - Requisito Prestazionale
RPA-1	Riduzione del consumo idrico domestico/non domestico per usi idropotabili
RPB-2	Recupero e riutilizzo dei materiali inerti
RPA-3	Contenimento del consumo di suolo
RPA-4	Aumento delle capacità di drenaggio dei suoli urbanizzati in TU/TR
RPB-5	Formazione / incremento di aree di pregio naturalistico e dei servizi ecosistemici a completamento della rete ecologica in TR
RPB-6	Incremento dell'agricoltura biologica e la produzione integrata e a ridotto impatto ambientale
RPA-7	Aumento delle aree verdi urbane pubbliche
RPA-8	Contrasto alla formazione di isole di calore, mediante desigillazione o depavimentazione di aree pavimentate e/o riduzione con formazione di aree verdi intercalate per la raccolta acque meteoriche in rapporto all'area pavimentata
RPB-9	Aumento della quota di FER (Fonti Energetiche Rinnovabili) nel mix energetico e/o formazione di Comunità Energetiche
RPB-10	Offerta per Edilizia Residenziale Sociale
RPB-11	Continuità, qualificazione e messa in sicurezza della rete viabilistica e delle percorrenze ciclopedonali
RPB.-12	Valorizzazione e potenziamento degli aspetti locali identitari in relazione alle pertinenze legate alle permanenze storiche ed alle strutture territoriali storiche (viabilità)

NB: evidenziati i RP "Generalisti" (Comuni a tutti i Contesti di Paesaggio)



<b>Temi</b>	<b>RISORSA IDRICA</b>		
<b>Requisito Prestazionale</b>	<b>RPA-1 (Requisito Prestazionale Generale)</b> Riduzione del consumo idrico domestico/non domestico per usi idropotabili		
<b>Indicatore di Valutazione</b>	Volumi di acqua meteorica stoccata per riutilizzi (interni-irrigazione)		
<b>Indicatore per monitoraggio</b>	Consumi di acqua domestico potabile in Mc/ab per anno (RP1)		
<b>Target di valutazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Livello 1</u> (minimo): Accumulo 3mc/100mq di Superficie impermeabilizzata</li> <li>▪ <u>Livello 2</u> (buono): Accumulo 4mc/100mq di Superficie impermeabilizzata</li> <li>▪ <u>Livello 3</u> (ottimo): Accumulo 5mc/100mq di Superficie impermeabilizzata</li> <li>▪ <u>&gt;Livello 3</u> (eccellente): Accumulo superiore a Livello 3</li> </ul>		
<b>Applicazione del Target</b>	<i>Localizzazione</i>	TU e TR per usi residenziali e per attività economiche non agricole	
	<i>Tipo di intervento</i>	ORDINARIO	<p>Il <u>Livello 1</u> deve essere rispettato per interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ RE, con demolizione e ricostruzione</li> </ul> <p>Il <u>Livello 2</u> deve essere rispettato per interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nuova Costruzione</li> </ul> <p>Ove il RP1 risulta inferiore ai valori di cui al RP4 si ritiene assolto.</p>
		COMPLESSO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il <u>Livello 1</u> è condizione di ammissibilità per tutti gli Accordi Operativi e Procedimenti Speciali.</li> <li>▪ I <u>Livelli maggiori</u> costituiscono elementi di valutazione dell'efficacia della proposta di Accordo Operativo</li> </ul> <p>Ove il RP1 risulta inferiore ai valori di cui al RP4 si ritiene assolto.</p>
<i>Modalità di calcolo</i>	<p>Dimensionamento delle superfici impermeabilizzate di progetto; le superfici sono quelle delle coperture, le superfici pavimentate pedonali o carrabili a bassa intensità di traffico, escludendo le superfici potenzialmente veicolo di inquinamenti fatti salvi apposite soluzioni con vasche di prima pioggia.</p> <p>Definire il consumo idrico medio domestico e non domestico in base ai parametri di progetto (mq realizzabili quindi abitanti insediabili con consumo pro-capite medio, superficie a verde privato da irrigare calcolati su un periodo non inferiore ai 200 gg minimo per anno).</p> <p>Dimensionamento della vasca di accumulo a partire dalla valutazione delle superfici di cui sopra nel rispetto dei limiti indicati come valori minimi</p>		



<b>Temi</b>	<b>RIFIUTI</b>		
<b>Temi</b>	<b>RPB-2</b> Recupero e riutilizzo dei materiali inerti		
<b>Requisito Prestazionale</b>	Utilizzo di materiali da costruzione contenenti materiale riciclato o sottoprodotti, nel rispetto di quanto previsto dai CAM- Criteri ambientali minimi <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ CAM edilizia (DM 23/06/2022 e DM 05/08/2024)</li> <li>▪ CAM Infrastrutture stradali (DM 05/08/2024)</li> <li>▪ CAM arredo urbano (DM 07/02/2023)</li> </ul> e/o loro eventuali aggiornamenti		
<b>Indicatore Valutazione</b>	<i>di</i>	Quota della raccolta rifiuti speciali t/anno	
<b>Indicatore monitoraggio</b>	<i>per</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Livello 1</u> (minimo): Applicazione CAM per tutte le opere pubbliche di cessione ed edilizia ERP</li> <li>▪ <u>Livello 2</u> (buono): oltre al soddisfacimento del Livello 1 per le parti in cessione o in ERP, applicazione dei CAM per almeno il 50% della Sc degli interventi</li> <li>▪ <u>Livello 3</u> (ottimo): oltre al soddisfacimento del Livello 1 per le parti in cessione o in ERP, applicazione dei CAM per almeno il 70% della Sc degli interventi</li> <li>▪ <u>&gt;Livello 3</u> (eccellente): oltre al soddisfacimento del Livello 1 per le parti in cessione o in ERP, applicazione dei CAM per oltre il 70% della Sc degli interventi</li> </ul>	
<b>Target di valutazione</b>	<i>Localizzazione</i>	Tutti i Contesti CPR/CPU	
	<i>Tipo di intervento</i>	ORDINARIO	Il <u>Livello 1</u> deve essere rispettato per interventi di: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ RE, con demolizione e ricostruzione ed ampliamento</li> <li>▪ Nuova Costruzione</li> </ul>
		COMPLESSO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il <u>Livello 1</u> è condizione di ammissibilità per tutti gli Accordi Operativi e Procedimenti Speciali.</li> <li>▪ I <u>Livelli maggiori</u> costituiscono elementi di valutazione dell'efficacia della proposta di Accordo Operativo</li> </ul>
	<i>Modalità di calcolo</i>	Documentazione prodotta da professionista qualificato a dimostrazione della rispondenza alla prestazione richiesta, avendo a riferimento le opzioni di verifica previste dai decreti CAM sopra citati, e previo parere favorevole degli enti/servizi competenti	



<i>Temi</i>	<b>SUOLO</b>		
<i>Requisito Prestazionale</i>	RPA-3 (Requisito Prestazionale Generale) Contenimento del consumo di suolo		
<i>Indicatore di Valutazione</i>	Riduzione dell'impronta di fabbricati esistenti		
<i>Indicatore per monitoraggio</i>	Percentuale del consumo di suolo (I3)		
<i>Target di valutazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Livello 1</u> (minimo): Rispetto dell'Ic (Indice di copertura) esistente e/o indicato dalle Disposizioni Normative del PUG (es. artt.4.2.2,4.2.3, 4.3.2), per i differenti tessuti/interventi</li> <li>▪ <u>Livello 2</u> (buono): Riduzione del 10% dell'Ic di cui al livello 1</li> <li>▪ <u>Livello 3</u> (ottimo): Riduzione del 20% dell'Ic di cui al livello 1</li> <li>▪ <u>&gt;Livello 3</u> (eccellente): Riduzione superiore a Livello 3</li> </ul>		
<i>Applicazione del Target</i>	<i>Localizzazione</i>	Tutti i Contesti CPR/CPU	
	<i>Tipo di intervento</i>	ORDINARIO	Il <u>Livello 1</u> deve essere rispettato per tutti gli interventi
		COMPLESSO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il <u>Livello 2</u> è condizione di ammissibilità per tutti gli Accordi Operativi relativi ad interventi di Riqualificazione dei tessuti esistenti.</li> <li>▪ I <u>Livelli maggiori</u> costituiscono elementi di valutazione dell'efficacia della proposta di Accordo Operativo</li> </ul>
<i>Modalità di calcolo</i>	Mq di SCO in realizzazione		



<i>Temi</i>	<b>SUOLO</b>		
<i>Requisito Prestazionale</i>	<b>RPA-4 (Requisito Prestazionale Generale)</b> Aumento delle capacità di drenaggio dei suoli urbanizzati in TU/TR		
<i>Indicatore di Valutazione</i>	Applicazione Indice permeabilità, rapporto tra superfici permeabili e superficie fondiaria		
<i>Indicatore per monitoraggio</i>	% superficie comunale esposta al rischio idraulico (RP4)		
<i>Target di valutazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Livello 1</u> (minimo): Rispetto dell'Ip<sub>f</sub> esistente e/o indicato dalle Disposizioni Normative del PUG (es. artt.4.2.2,4.2.3, 4.3.2), per i differenti tessuti/interventi</li> <li>▪ <u>Livello 2</u> (buono): +10% rispetto a Livello 1</li> <li>▪ <u>Livello 3</u> (ottimo): +20% rispetto a Livello 1</li> <li>▪ <u>&gt;Livello 3</u> (eccellente): Incremento superiore a Livello 3</li> </ul>		
<i>Applicazione del Target</i>	<i>Localizzazione</i>	Tutti i Contesti CPU	
	<i>Tipo di intervento</i>	ORDINARIO	Il <u>Livello 1</u> deve essere rispettato per tutti gli interventi
		COMPLESSO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il <u>Livello 2</u> è condizione di ammissibilità per tutti gli Accordi Operativi relativi ad interventi di Riqualificazione dei tessuti esistenti.</li> <li>▪ I <u>Livelli maggiori</u> costituiscono elementi di valutazione dell'efficacia della proposta di Accordo Operativo</li> </ul>
<i>Modalità di calcolo</i>	<p>Rapporto tra le superfici permeabili e la superficie fondiaria. I parametri per l'individuazione della permeabilità dei suoli sulla base delle loro caratteristiche, e che potranno essere precisati dal Regolamento Edilizio, sono i seguenti:</p> <p><u>suoli semipermeabili</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pavimentazione in lastre posate a opera incerta con fuga inerbata,</li> <li>▪ area di impianto sportivo con sistemi drenanti e superficie a prato,</li> <li>▪ pavimentazione in prefabbricati in cls o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbiti posati su apposita stratificazione di supporto,</li> <li>▪ copertura a verde pensile,</li> <li>▪ pavimentazioni in macadam, strade, cortili, piazzali,</li> </ul> <p><u>suoli permeabili</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ giardini, aree verdi, prati, orti, superfici boscate ed agricole,</li> <li>▪ superfici in ghiaia sciolta</li> </ul>		



<i>Temi</i>	<b>BIODIVERSITA</b>		
<i>Requisito Prestazionale</i>	<b>RPB-5</b> Formazione/incremento di aree di interesse naturalistico e dei servizi ecosistemici per la forestazione a completamento della rete ecologica in TR e in TU.		
<i>Indicatore di Valutazione</i>	Superfici a verde diversificate per il sostegno della biodiversità (diversità strutturale e specifica per alberi e arbusti, alberi da frutta, ecc.) e/o superfici interessate da interventi di previsione di nuove aree forestali da potenziare prioritariamente lungo le linee di connessione ecologica.		
<i>Indicatore per monitoraggio</i>	Superfici delle dotazioni ecologiche costituenti la rete ecologica (RP5)		
<i>Target di valutazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Livello 1</u> (minimo): Mantenimento della consistenza degli spazi a verde alberati esistenti e/o di quanto indicato all'art. 7.2.3 delle Disposizioni Normative del PUG,</li> <li>▪ <u>Livello 2</u> (buono): +10% rispetto a Livello 1 (se esistenti) o realizzazione di una superficie almeno pari al 10% della ST di intervento</li> <li>▪ <u>Livello 3</u> (ottimo): +20% rispetto a Livello 1 o realizzazione di una superficie almeno pari al 20% della ST di intervento</li> <li>▪ &gt;Livello 3 (eccellente): Incremento superiore a Livello 3</li> </ul>		
<i>Applicazione del Target</i>	<i>Localizzazione</i>	Applicabile in tutti i Contesti intervenendo prioritariamente su componenti della rete ecologica (stepping stone, connessioni legate alla rete delle acque, nodi di interesse ecologico, infrastrutture ambientali specifiche);	
	<i>Tipo di intervento</i>	ORDINARIO	Il <u>Livello 1</u> deve essere rispettato per tutti gli interventi
		COMPLESSO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il <u>Livello 2</u> è condizione di ammissibilità per tutti gli interventi da assoggettare ad A.O. oppure a P.R.A.</li> <li>▪ I <u>Livelli maggiori</u> costituiscono elementi di valutazione dell'efficacia della proposta di A.O. o di P.R.A..</li> </ul>
<i>Modalità di calcolo</i>	<p>Individuazione di aree facenti parte dell'infrastruttura verde, di cui all'elenco aperto seguente, con relativa formazione del verde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aree con valori di naturalità medi e medio alti (macchie e fasce boscate, ambienti umidi ripariali o isolati, aree di prato-pascolo sui versanti più in quota, ecc),</li> <li>▪ aree del Bosco delle infrastrutture adatte al potenziamento del verde di mitigazione</li> <li>▪ aree a verde pubblico e/o del verde legato ai tessuti residenziali prioritariamente destinate a conservazione e potenziamento del sistema del verde urbano</li> <li>▪ aree a verde urbano con potenziale multifunzionalità, legate al sistema dei servizi</li> <li>▪ aree connesse al sistema dei viali/assi alberati urbani adatte al potenziamento delle dotazioni del verde legato a parcheggi, viabilità ciclabile e spazi per socialità</li> <li>▪ aree legate a criticità specifiche da rimuovere o ridurre a supporto della rete ecologica</li> <li>▪ varchi deboli o assenti per la rete ecologica da ricreare e/o potenziare</li> </ul>		



<i>Temi</i>	<b>ECOSISTEMI RURALI</b>		
<i>Requisito Prestazionale</i>	<b>RPB-6</b> Incremento dell'agricoltura biologica e della produzione integrata, a ridotto impatto ambientale		
<i>Indicatore di Valutazione</i>	Superficie (ha) gestite con metodi di agricoltura sostenibile (agroecologia, conservativa, precisione, ecc.) <sup>3</sup> .		
<i>Indicatore per monitoraggio</i>	SAU biologica in % su SAU complessiva-dato comunale (RP6)		
<i>Target di valutazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Livello 1</u> (minimo): Mantenimento delle superfici gestite con metodi biologici/sostenibili esistenti, se presenti.</li> <li>▪ <u>Livello 2</u> (buono): Incremento di superfici gestite con metodi biologici/sostenibili esistenti, pari ad almeno il 10% della SAU esistente.</li> <li>▪ <u>Livello 3</u> (ottimo): Incremento di superfici gestite con metodi biologici/sostenibili esistenti, pari ad almeno il 20% della SAU esistente.</li> <li>▪ <u>&gt;Livello 3</u> (eccellente): Incremento superiore a Livello 3</li> </ul>		
<i>Applicazione del Target</i>	<i>Localizzazione</i>	Contesti CPR, con la precisazione che, in CPR1, per interventi complessi, deve essere garantito sempre il livello 3 o superiore	
	<i>Tipo di intervento</i>	ORDINARIO	-
		COMPLESSO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il <u>Livello 1</u> è condizione di ammissibilità per tutti gli interventi di rilevante impatto ambientale da assoggettare a P.R.A..</li> <li>▪ I <u>Livelli maggiori</u> costituiscono elementi di valutazione dell'efficacia della proposta di P.R.A..</li> </ul>
<i>Modalità di calcolo</i>	Valutazione della SAU individuata a biologico come da indicazioni Istat-censimenti agricoltura Valutazione delle modalità di gestione sostenibile con riferimento alle modalità individuate a livello regionale (vedi nota) in riferimento alla SAU direttamente interessata		

<sup>3</sup> Elenco aperto a sviluppi ulteriori nell'ambito della sperimentazione locale/regionale:

**agricoltura biologica** che sfrutta la naturale fertilità del suolo, promuovendo la biodiversità delle specie domestiche, escludendo l'utilizzo di prodotti di sintesi e degli organismi geneticamente modificati;

**agroforestazione**, sistema agricolo promiscuo che prevede la combinazione di alberi e/o arbusti ed affini, gestiti razionalmente con la coltura agraria o con l'attività zootecnica di riferimento;

**permacultura**, pratiche agricole mirate alla progettazione e gestione di paesaggi antropizzati che soddisfino i bisogni della popolazione quali cibo, fibre ed energia e al contempo presentino la resilienza, ricchezza e stabilità di ecosistemi naturali;

**agroecologia**, applicazione dei principi ecologici alla produzione di alimenti, fibre e farmaci nonché alla gestione di agrosistemi.



<i>Temi</i>	<b>VERDE URBANO</b>	
<i>Requisito Prestazionale</i>	RPA-7 (Requisito Prestazionale Generale) Aumento delle aree verdi pubbliche	
<i>Indicatore di Valutazione</i>	Superfici a verde (ha) diversificate per il sostegno della biodiversità (prati fioriti, diversità strutturale e specifica per alberi e arbusti, alberi da frutta, ecc.)	
<i>Indicatore per monitoraggio</i>	Superfici urbane a verde pubblico	
<i>Target di valutazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Livello 1</u> (minimo): Conservazione della consistenza delle superfici esistenti e/o delle disposizioni di PUG (art.4.2.3), per gli interventi RR (di completamento e/o qualificazione morfologica e funzionale).</li> <li>▪ <u>Livello 2</u> (buono): Incremento del 25% rispetto alle dotazioni minime fissate dalla LUR</li> <li>▪ <u>Livello 3</u> (ottimo): Incremento del 50% rispetto alle dotazioni minime fissate dalla LUR</li> <li>▪ <u>&gt;Livello 3</u> (eccellente): Incremento superiore a Livello 3</li> </ul>	
<i>Applicazione del Target</i>	<i>Localizzazione</i>	Applicabile nei Contesti: CPU 1/CPU2- Castellina
	<i>Tipo di intervento</i>	ORDINARIO    Il <u>Livello 1</u> deve essere rispettato per tutti gli interventi RR.
		COMPLESSO <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il <u>Livello 1</u>, e il <u>Livello 2</u> negli CPU indicati, è condizione di ammissibilità per tutti gli Accordi Operativi.</li> <li>▪ I <u>Livelli maggiori</u> costituiscono elementi di valutazione dell'efficacia della proposta di Accordo Operativo</li> </ul>
<i>Modalità di calcolo</i>	<p>Valutazione delle superfici per il verde pubblico arborato o dotato di arbusti.</p> <p>Il verde può essere spostato o rifatto integralmente (ove privo di caratteristiche di pregio), anche nel rispetto delle indicazioni del Regolamento del verde, ma deve conservare la superficie complessiva (o ampliarla).</p> <p>In caso di presenza di alberature di 1/2 grandezza o di pregio, deve essere sempre conservato in situ (o come da eventuali indicazioni del Regolamento del Verde). Possono essere previste anche specie arbustive che presentino analoghe prestazioni in relazione ad una minore idroesigenza. La tipologia e le specie da utilizzare sono eventualmente definite dal Regolamento del verde</p>	



<b>Temi</b>	<b>MICROCLIMA/BENESSERE</b>	
<b>Requisito Prestazionale</b>	<b>RPA-8</b> Contrasto alla formazione di isole di calore, mediante desigillazione o depavimentazione di aree pavimentate (parcheggi piazzali) e/or riduzione di coperture di grandi dimensioni	
<b>Indicatore di Valutazione</b>	Incidenza delle superfici impermeabili rispetto alla ST complessiva del TU	
<b>Indicatore per monitoraggio</b>	Incidenza delle superfici impermeabili rispetto alla ST complessiva del TU (RP9)	
<b>Target di valutazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Livello 1</u> (minimo): Mantenimento delle superfici esistenti</li> <li>▪ <u>Livello 2</u> (buono): Desigillazione di una superficie almeno pari al 10 % dell'area pavimentata e/o coperta</li> <li>▪ <u>Livello 3</u> (ottimo): Desigillazione di una superficie almeno pari alla superficie coperta esistente</li> <li>▪ <u>&gt;Livello 3</u> (eccellente): Prestazioni superiori a Livello 3</li> </ul>	
<b>Applicazione del Target</b>	<b>Localizzazione</b>	Tutti i Contesti CPU
	<b>Tipo di intervento</b>	ORDINARIO Il <u>Livello 1</u> deve essere rispettato per tutti gli interventi di RE, con demolizione e ricostruzione
		COMPLESSO <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il <u>Livello 1</u> è condizione di ammissibilità per tutti gli Accordi Operativi di riqualificazione.</li> <li>▪ I <u>Livelli maggiori</u> costituiscono elementi di valutazione dell'efficacia della proposta di Accordo Operativo di riqualificazione.</li> </ul>
<b>Modalità di calcolo</b>	<p>Il conteggio della superficie sigillata, eventualmente precisata dal Regolamento Edilizio, <u>comprende</u>: impronta del fabbricato, coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastre solari, superfici poste sopra a volumi interrati), coperture discontinue (tegole in laterizio o simile), pavimento in asfalto o cls, asfalto drenante, pavimentazioni i, cubetti, pietre a lastre a fuga sigillata, pavimentazioni in lastre di pietra di grande taglio, con sigillatura dei giunti, su sabbia, vasche, specchi d'acqua, stagni e bacini di accumulo con fondo artificiale impermeabile, aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in materiale sintetico, tappeto verde sintetico</p> <p>Il conteggio delle superfici drenanti o semipermeabili, eventualmente precisate dal Regolamento Edilizio, <u>comprende</u>: pavimentazione in lastre posate a opera incerta con fuga inerbita, area di impianto sportivo con sistemi drenanti e superficie a prato, pavimentazione in prefabbricati in cls o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbiti posati su apposita stratificazione di supporto, copertura a verde pensile, giardini, aree verdi, prati, orti, superfici boscate ed agricole, superfici in ghiaia sciolta, pavimentazioni in macadam, strade, cortili, piazzali</p>	



<i>Temi</i>	<b>ENERGIA</b>		
<i>Requisito Prestazionale</i>	<b>RPB-9</b> Aumento della quota di FER nel mix energetico e/o formazione di comunità energetiche		
<i>Indicatore di Valutazione</i>	% quota del fabbisogno energetico coperto da FER e/o con edifici ad energia quasi zero (NZEB)		
<i>Indicatore per monitoraggio</i>	Percentuale di energia prodotta da FER -dato comunale (RP11)		
<i>Target di valutazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Livello 1</u> (minimo): prestazione da normativa nazionale/regionale</li> <li>▪ <u>Livello 2</u> (buono): copertura del fabbisogno energetico nella misura del +20% rispetto alla prestazione dovuta di legge (quindi ad oggi al 80%) sia nel nuovo che nel recupero delle strutture esistenti</li> <li>▪ <u>Livello 3</u> (ottimo): copertura del fabbisogno energetico nella misura del +100%</li> <li>▪ <u>&gt;Livello 3</u> (eccellente): come sopra con formazione di comunità energetica</li> </ul>		
<i>Applicazione del Target</i>	<i>Localizzazione</i>	Tutti i Contesti CPU e CPR	
	<i>Tipo di intervento</i>	ORDINARIO	Il <u>Livello 1</u> deve essere rispettato per tutti gli interventi di RE, con demolizione e ricostruzione e di Nuova Costruzione ai sensi di legge
		COMPLESSO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il <u>Livello 2</u> è condizione di ammissibilità per i P.R.A e per tutti gli Accordi Operativi anche in presenza di interventi non completamente sostitutivi</li> <li>▪ I <u>Livelli maggiori</u> costituiscono elementi di valutazione dell'efficacia della proposta di Accordo Operativo.</li> </ul>
	<i>Modalità di calcolo</i>	Rispetto dei parametri e delle condizioni poste dalla normativa nazionale/regionale	



<b>Temi</b>	<b>SISTEMA SOCIALE</b>		
<b>Requisito Prestazionale</b>	<b>RPB-10</b> Offerta per Edilizia Residenziale Sociale		
<b>Indicatore di Valutazione</b>	Dotazione di alloggi (in affitto o vendita) per politiche abitative sociali		
<b>Indicatore per monitoraggio</b>	Dotazione di alloggi (in affitto o vendita) per politiche abitative sociali (RP13)		
<b>Target di valutazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Livello 1 (minimo): 1 alloggio/10 (applicabile a partire da 10 unità abitative)</li> <li>▪ Livello 2 (buono): 2 alloggi/10 unità abitative</li> <li>▪ Livello 3 (ottimo): 3 alloggi/10 unità abitative</li> <li>▪ &gt;Livello 3 (eccellente): Prestazioni superiori a Livello 3</li> </ul>		
<b>Applicazione del Target</b>	<i>Localizzazione</i>	Tutti i Contesti CPU	
	<i>Tipo di intervento</i>	ORDINARIO	Il <u>Livello 1</u> deve essere rispettato per tutti gli interventi di RE, con demolizione e ricostruzione e di Nuova Costruzione che interessino interventi superiori o pari a 10 alloggi.
		COMPLESSO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il <u>Livello 1</u> è condizione di ammissibilità per tutti gli Accordi Operativi.</li> <li>▪ I <u>Livelli maggiori</u> costituiscono elementi di valutazione dell'efficacia della proposta di Accordo Operativo.</li> </ul>
	<i>Modalità di calcolo</i>	Valutazione del numero di alloggi di edilizia residenziale sociale	



<b>Temi</b>	<b>INFRASTRUTTURE/CENTRALITA'</b>		
<b>Requisito Prestazionale</b>	<b>RPB-11</b> Continuità, qualificazione e messa in sicurezza della rete viabilistica e delle percorrenze ciclopedonali		
<b>Indicatore di Valutazione</b>	ml di percorsi ciclopedonali		
<b>Indicatore per monitoraggio</b>	ml di percorsi ciclopedonali (RP15)		
<b>Target di valutazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Livello 1</u> (minimo): come da indicazioni di PUG (e/o in caso di futura presenza del PEBA)</li> <li>▪ <u>Livello 2</u> (buono): estensione della formazione della percorrenza ciclopedonale oltre i limiti dell'area di intervento fino al raccordo funzionale più prossimo con la rete nei limiti dei 100 ml</li> <li>▪ <u>Livello 3</u> (ottimo): come sopra nei limiti dei 200 ml</li> <li>▪ <u>&gt;Livello 3</u> (eccellente): come sopra per raccordi o tratti realizzati anche in localizzazione differente</li> </ul>		
<b>Applicazione del Target</b>	<i>Localizzazione</i>	Tutti i contesti CPU e CPR	
	<i>Tipo di intervento</i>	ORDINARIO	Il <u>Livello 1</u> deve essere rispettato per tutti gli interventi di RE, con demolizione e ricostruzione e di Nuova Costruzione oltre i 500 mq di Su, solo ove in Strategia viene previsto un intervento per la rete ciclopedonale afferente le aree di intervento
		COMPLESSO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il <u>Livello 1</u> è condizione di ammissibilità per tutti gli Accordi Operativi.</li> <li>▪ I <u>Livelli maggiori</u> costituiscono elementi di valutazione dell'efficacia della proposta di Accordo Operativo.</li> </ul>
<i>Modalità di calcolo</i>	I ml di percorso ciclabile o ciclo-pedonale in sede propria, ad uso promiscuo su sedimi esistenti o da realizzare o su sedimi esistenti da attrezzare		



<b>Temi</b>	<b>PAESAGGIO/IDENTITA'</b>		
<b>Requisito Prestazionale</b>	<b>RPB-12</b> Valorizzazione e qualificazione degli aspetti locali identitari in relazione alle pertinenze legate alle permanenze storiche ed alle strutture territoriali storiche (viabilità)		
<b>Indicatore di Valutazione</b>	Rispetto dei criteri posti alla base del corretto inserimento dell'intervento nel contesto		
<b>Indicatore per monitoraggio</b>	Numero interventi con recupero caratteri identitari specifici		
<b>Target di valutazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Livello 1</u> (minimo): rispetto dei criteri 1,2</li> <li>▪ <u>Livello 2</u> (buono): rispetto, oltre 1,2 di almeno un altro criterio dei 7 proposti</li> <li>▪ <u>Livello 3</u> (ottimo): rispetto, oltre 1,2 di almeno altri tre criteri dei 7 proposti</li> <li>▪ <u>&gt;Livello 3</u> (eccellente): applicazione di numero superiore dei criteri proposti</li> </ul>		
<b>Applicazione del Target</b>	<i>Localizzazione</i>	Tutti i Contesti CPR e CPU, in presenza (adiacenza) di permanenze storiche	
	<i>Tipo di intervento</i>	ORDINARIO	Il <u>Livello 1</u> deve essere rispettato per tutti gli interventi RE, con demolizione e ricostruzione e di Nuova Costruzione
		COMPLESSO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il <u>Livello 2</u> è condizione di ammissibilità per tutti gli Accordi Operativi.</li> <li>▪ I <u>Livelli maggiori</u> costituiscono elementi di valutazione dell'efficacia della proposta di Accordo Operativo.</li> </ul>
<i>Modalità di calcolo</i>	<p>Valutazione del livello raggiunto dal progetto da effettuare qualitativamente a partire dai criteri definiti a seguire in funzione dell'applicabilità all'intervento in oggetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. miglioramento della continuità e dell'unitarietà compositiva dei fronti urbani verso agricolo</li> <li>2. qualificazione del rapporto spazio privato-spazio pubblico con formazione di nuovi fronti urbani</li> <li>3. scelte progettuali volte a riconoscere o creare valore al sito, materiale o immateriale interessato</li> <li>4. riorganizzazione del bordo o del sito attraverso la riorganizzazione dello spazio pubblico</li> <li>5. valorizzazione delle visuali paesaggistiche e/o di tutela di varchi liberi definiti in sede progettuale</li> <li>6. riqualificazione del bordo o del sito urbano mediante ridisegno paesaggistico con utilizzo del verde con funzioni sia formali che ambientali con formazione di fasce di mitigazione a verde.</li> <li>7. valorizzazione di parti delle reti riconosciute, urbane o territoriali, esistenti o potenziali (infrastruttura verde)</li> </ol>		