



**COMUNE DI BASTIGLIA**  
Provincia di Modena

# PUG

## Piano Urbanistico Generale

### **B. ASSETTO E STRATEGIA**

B.2

Disciplina del PUG

Maggio 2022



COMUNE DI BASTIGLIA  
Provincia di Modena

## PUG – Piano Urbanistico Generale DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

### **Il Sindaco**

Francesca Silvestri

### **UFFICIO DI PIANO**

#### **Responsabile Ufficio di Piano**

Responsabile unico del Procedimento

Moreno Zaccarelli

#### **Garante comunicazione e partecipazione**

#### **Pianificazione/paesaggistica/Rigenerazione urbana/edilizia**

Silvia Foresti

#### **Campo giuridico**

Segretario comunale

Carletta Esther Melania

#### **Campo economico-finanziario**

Responsabile area contabile

Luca Rinaldi

### **Gruppo di lavoro e consulenti esterni**

***Attività tecnico-urbanistiche adeguamento degli strumenti urbanistici- Coordinatore Generale***

*Disciplina, Quadro Conoscitivo Diagnostico, Cartografia*



Roberto Farina

*con*

Diego Pellattiero

Antonio Conticello

Maria Gabriella D'Orsi

Enrico Ioppolo

*Strategia, paesaggio e patrimonio storico-culturale, rigenerazione urbana*

Filippo Boschi



*con*

Anna Trazzi

Giovanni Bazzani

Mattia Zannoni

*Microzonazione sismica*

Samuel Sangiorgi

Assunzione  
Delibera di G.C.  
n. del 31/03/2022

Adozione  
Delibera di C.C.  
n. del

Approvazione  
Delibera di C.C.  
n. del



## INDICE

<b>ABBREVIAZIONI</b>	1	
<b>ELENCO DEGLI USI – categorie funzionali</b>	2	
<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	9	
Art. 1.1	Oggetto del PUG del Comune di Bastiglia	9
Art. 1.2	Entrata in vigore del PUG – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	11
Art. 1.3	Elaborati costitutivi del PUG	11
Art. 1.4	Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – elementi per il monitoraggio del Piano	12
Art. 1.5	Ruolo del PUG - Prescrizioni e direttive per la formazione degli Accordi Operativi e degli altri strumenti per l’attuazione della Strategia	13
Art. 1.6	Misure di salvaguardia e continuità dell’efficacia degli strumenti urbanistici attuativi vigenti	15
Art. 1.7.	Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	15
Art. 1.8	Tipologia delle norme e valore delle individuazioni grafiche relative all’assetto insediativo di progetto	15
Art. 1.9	Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	16
Art. 1.10	Costruzioni preesistenti in contrasto con le presenti Norme	16
Art. 1.11	Frazionamenti successivi	17
<b>TITOLO 2 - CONDIZIONI DI SICUREZZA DELLE COMPONENTI IDROGEOLOGICHE, GEOLOGICHE E SISMICHE DEL TERRITORIO</b>	18	
<b>CAPO I RISCHIO IDRAULICO</b>	18	
Art. 2.1	Rischio Idraulico: Oggetto e individuazione cartografica	18
Art. 2.2	Aree soggette a criticità idraulica	19
Art. 2.3	Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. 9 c. 2 PTCP)	21
Art. 2.4	Disciplina delle fasce di espansione inondabili	21
Art. 2.5	Disciplina delle zone di tutela ordinaria	25
Art. 2.6	Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua (art. 10 PTCP)	26
<b>CAPO II RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO</b>	29	
Art. 2.7	Riduzione del rischio sismico	30
<b>CAPO III VULNERABILITA' AMBIENTALI</b>	33	
Art. 2.8	Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate (art. 13B PTCP)	33
Art. 2.9	Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (art. 81 c. 5 PTCP)	34
Art. 2.10	Elementi funzionali della rete ecologica provinciale (art. 28 PTCP)	34
<b>TITOLO 3 NORME DI TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE, STORICO-CULTURALI E ANTROPICHE DEL TERRITORIO</b>	37	
Art. 3.1	Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 39 PTCP)	38
Art. 3.2	Dossi di ambito fluviale recenti	39

Art. 3.3	Paleodossi di modesta rilevanza	39
Art. 3.4	Sistema forestale e boschivo	39
Art. 3.5	Potenzialità archeologiche	40
Art. 3.6	Elementi storico-culturali e paesaggistici	41
Art. 3.7	Insedimenti storici e strutture insediative storiche non urbane (art. 42 del PTCP)	41
Art. 3.8	Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica (art. 44A PTCP)	41
Art. 3.9	Elementi di interesse storico-testimoniale: strutture di interesse storico-testimoniale	42
Art. 3.10	Elementi di interesse storico-testimoniale: canali storici e maceri (art. 44C PTCP)	42
Art. 3.11	Tutela dei segni storici del territorio di Bastiglia	43
Art. 3.12	Progetti di tutela, recupero e valorizzazione	44
<b>TITOLO 4 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>		45
Art. 4.1	Campo e criteri di applicazione del principio della perequazione urbanistica	45
<b>TITOLO 5 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO</b>		47
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>		47
Art. 5.1	Perimetrazione del territorio urbanizzato	48
Art. 5.2	Classificazione del sistema insediativo	48
Art. 5.3	Modalità di attuazione del PUG: interventi diretti ordinari	49
Art. 5.4	Modalità di attuazione del PUG: Accordo Operativo / Piano Attuativo di iniziativa pubblica e permesso di costruire convenzionato	49
Art.5.5	Corretto inserimento paesaggistico	50
<b>CAPO II – LA CITTA' STORICA. SISTEMA IDENTITARIO, STORICO-CULTURALE, E PAESAGGISTICO</b>		52
Art. 5.6	Tutela e valorizzazione del sistema insediativo storico	54
Art. 5.7	CS - Centro storico di Bastiglia	55
Art.5.8	TS – Tessuti di origine storica inclusi nel territorio urbanizzato	56
Art. 5.9	Patrimonio edilizio sparso di interesse storico	57
Art. 5.10	Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES	58
Art.5.11	Tutela e valorizzazione della viabilità storica e dei manufatti storici minori	62
<b>CAPO III – LA CITTA' CONTEMPORANEA</b>		64
Art. 5.12	Tessuti - Definizione e perimetrazione	65
Art. 5.13	Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti insediati	66
<b>TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA, DA QUALIFICARE</b>		66
Art. 5.14	Articolazione dei Tessuti consolidati	66
Art. 5.15	Destinazioni d'uso nei Tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale (T.1 – T.3)	67
Art. 5.16	Interventi ammessi nei Tessuti insediativi T.1, T.2, T.3	67
Art. 5.17	Requisiti e livelli minimi di qualità per interventi di RE e NC nei tessuti T.1, T.2, T.3	67

Art. 5.18	Altri requisiti per l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto alla potenzialità base	68
<b>TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA-TERZIARIA-COMMERCIALE, DA QUALIFICARE</b>		72
Art. 5.19	Articolazione dei Tessuti per attività economiche	72
Art. 5.20	Destinazioni d'uso e interventi ammessi nei Tessuti a prevalente destinazione produttiva e terziario-commerciale, da qualificare	72
Art. 5.21	Aree soggette a permesso di costruire convenzionato (PCONV)	73
Art. 5.22	Aree soggette a interventi da attuare con Permesso di costruire convenzionato PCONV	76
<b>INTERVENTI ATTUABILI ATTRAVERSO ACCORDO OPERATIVO O PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA</b>		78
Art. 5.23	Interventi di trasformazione soggetti ad Accordo Operativo, PUA di iniziativa pubblica e a procedure speciali previste dalla LR 24/2017	78
Art. 5.24	Prestazioni ambientali richieste agli interventi di rigenerazione e ai nuovi insediamenti	78
Art. 5.25	Disposizioni finalizzate alla riduzione del rischio di dissesto ed erosione	82
<b>TESSUTI DA RIQUALIFICARE E RIGENERARE</b>		82
Art. 5.26	Definizioni e perimetrazioni	82
Art. 5.27	Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti TR e Tr	83
Art. 5.28	Attuazione degli interventi Tr e TR	83
<b>CAPO IV – LE NUOVE URBANIZZAZIONI</b>		85
Art. 5.29	Interventi di nuova urbanizzazione	85
Art. 5.30	Comparti di nuovo insediamento previsti dalla pianificazione vigente	85
Art. 5.31	Modalità di definizione e attuazione di interventi di nuovo insediamento	86
Art. 5.32	Attuazione degli interventi di nuovo insediamento soggetti ad Accordo Operativo	86
<b>CAPO V – IL DISEGNO DELLA CITTA' PUBBLICA</b>		88
Art. 5.33	Articolazione delle dotazioni territoriali della città pubblica	91
Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento		91
Art. 5.34	Aree della città pubblica per attrezzature e spazi collettivi	91
Art. 5.35	Articolazione dei parcheggi	94
Art. 5.36	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3	95
Art. 5.37	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni	97
Art. 5.38	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	98
Art. 5.39	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione	99
Art. 5.40	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - URB	100
Art. 5.41	Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO	102
<b>CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA</b>		103
Art. 5.42	Edilizia Residenziale Sociale	103
<b>TITOLO 6 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE</b>		104

Art. 6.1	Articolazione del territorio rurale	105
Art. 6.2	Prescrizioni specifiche per le aree del paesaggio delle acque e della fruizione	106
Art. 6.3	Prescrizioni specifiche per gli interventi nelle aree del paesaggio rurale produttivo agricolo	106
Art. 6.4	Usi ammessi nel territorio rurale	107
Art. 6.5.	Interventi edilizi relativi all'azienda agricola - interventi per i quali è richiesta la presentazione del PRA	109
<b>INTERVENTI DI RECUPERO E RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE</b>		109
Art. 6.7	Criteri generali per interventi di recupero	110
Art. 6.8	Interventi funzionali agli usi e alle attività ammesse nel territorio	110
Art. 6.9	Interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico	111
Art. 6.10	Interventi di recupero e riuso su edifici non più funzionali all'esercizio delle attività agricole	111
<b>INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN TERRITORIO RURALE</b>		117
Art. 6.11	Interventi per la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale	117
Art. 6.12	Abitazione dell'imprenditore agricolo (uso A3) - Interventi di NC, AM, DR, CD	118
Art. 6.13	Fabbricati di servizio all'attività agricola (uso F1) : interventi di NC, AM, DR, CD	119
Art. 6.15	Attività zootecniche aziendali - Interventi per uso F2	121
Art. 6.17	Edifici incongrui e situazioni di compromissione dei contesti ambientali e paesaggistici	122
<b>PROGETTI SPECIALI</b>		124
Art. 6.18	Progetti speciali	124

**ABBREVIAZIONI*****Parametri urbanistici***

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

***Parametri Edilizi***

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

***Tipi di intervento***

Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

MO	Manutenzione Ordinaria
MS	Manutenzione Straordinaria
RRC	Risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione Edilizia
-	RE condizionata
-	RE ricostruttiva
D	Demolizione

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

RS	Restauro scientifico
RT	Ripristino tipologico
RAL	Risanamento delle aree libere

*Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione*

NC	Nuova costruzione
AM	Ampliamento
DR	Ricostruzione (previa demolizione)

Tipi di intervento non edilizi

MT	Significativi movimenti di terra
----	----------------------------------



AR Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio

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

CD Cambio di destinazione d'uso

#### **Varie**

CU Comitato Urbanistico

C.Q. Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

PSAI/Reno Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Reno

PSAI/Samoggia Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Samoggia

PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

PTAV Piano territoriale di area vasta

PUG Piano Urbanistico Generale

AO Accordo Operativo

PRG Piano Regolatore Comunale

PUA Piano Urbanistico Attuativo

PRA Piano di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale

PCONV Permesso di costruire convenzionato

RE Regolamento Edilizio

SUE Sportello Unico per l'Edilizia

SUAP Sportello Unico per le Attività Produttive

EAP Edifici agricoli principali e relative aree esterne

PEE Patrimonio Edilizio Esistente

QDC Quadro conoscitivo diagnostico

### **ELENCO DEGLI USI – CATEGORIE FUNZIONALI**

#### **CATEGORIA A) RESIDENZIALE**

- A1. *Residenza*. Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.
- A2. *Residenza collettiva (non turistica)*. Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.
- A3. *Residenza di imprenditore agricolo professionale*. Tale uso comprende, oltre alla residenza vera e propria, come previsto per la residenza civile, anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Tale uso comprende inoltre attività laboratoriali purché non comportino impatti acustici non compatibili con la classe III, non richiedano AUA, e rispondano ai requisiti richiesti dalle presenti norme. In tale uso può essere compresa inoltre la vendita diretta dei prodotti rurali o zootecnici, nonché il ristoro al servizio delle attività di agriturismo, ai sensi della vigente legislazione regionale.

#### **CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA**

- B1. *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative e per il benessere complementari.
- B2. *Attività ricettive extra-alberghiere* (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative com-

plementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.

- B3. *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.
- B4. *Aree attrezzate di sosta temporanea*, come definite e regolamentate dall'art.15 della L.R. 16/2004.e dalla DGR n.803/2007.

### **CATEGORIA C)    PRODUTTIVO**

- C1. *Artigianato dei servizi agli automezzi*, (esclusi quelli già ricompresi in D3). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
- C2. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano*. 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 standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
  - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti;
  - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.
- C3. *Attività manifatturiere industriali o artigianali*, (salvo quelle ricomprese nell'uso C1 e quelle seguenti del gruppo d). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti (anche all'aperto), stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere, magazzini aziendali automatizzati. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero. Comprende inoltre le attività di cui all'uso C4, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).
- C4. *Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici*. Comprende inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali l'esercizio di macchine agricole per conto terzi.
- C5. *Attività di allevamento di animali di tipo industriale*. Comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti non compresi fra quelli definibili "aziendali" ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art. 112. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trat-

tamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.

- C6. *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.
- C7. *Impianti per la produzione e commercializzazione di energia,* (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso G5)
- C8. *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
- C9. *Attività per la logistica delle merci.* Comprende le funzioni di organizzazione dell'autotrasporto: piazzali di parcheggio, servizi all'autotrasporto, sedi organizzative e magazzini adibiti a funzioni connesse all'autotrasporto per conto terzi; comprende anche le strutture organizzate come gli autoporti.
- a. Direzionalità logistica
  - b. Attività di autotrasporto
  - c. Magazzinaggio e deposito meccanizzato
  - d. Magazzinaggio e deposito coperto
  - e. Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

Il magazzinaggio comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica - in piazzali a cielo aperto, al di sotto di tettoie o entro capannoni o strutture tecnologiche specifiche - di materie prime, semilavorati o prodotti industriali, e il complesso di attività logistiche (carico e scarico di mezzi) e amministrative connesse (spedizione, contabilità, servizi).

Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive insediate nello stesso lotto o in lotti contigui, oppure avere relazioni funzionali con una o più strutture produttive non contermini.

- C10. *Depositi di materiali a cielo aperto* comprende la destinazione di spazi scoperti al deposito di materiali, ivi compreso i materiali edili e di cantiere, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare, o al deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, (ivi compreso veicoli, roulotte e simili). Sono escluse da questa definizione le aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti in quanto disciplinate da specifica normativa.

#### **CATEGORIA D) DIREZIONALE**

##### **SERVIZI E DIREZIONALI, FINANZIARIE, ASSICURATIVE, PROFESSIONALI**

- D1. *Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.* Comprende le attività terziarie ricadenti negli usi D5 e D6 e gli ambulatori, laddove di dimensioni inferiori a 400 mq. di Su.
- D2. *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto.* Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 150 persone;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).
- D3. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*
- D4.1. *Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici.* Le attività di tipo civile comprendono 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. Le attività scolastiche di base comprendono 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.
- D4.2. *Attività di interesse collettivo 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.
- D4.3. *Parcheggi pubblici in sede propria.* 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.
- D4.4. *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.
- D5. *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.* Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili.
- D6. *Attività espositive, fieristiche, congressuali.* Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).
- D7.1 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.* Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso D2; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata fino a 150 persone;
  - $Su \leq 500$  mq.
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe III (aree di tipo misto).
- D7.2. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto.* Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso D7.1.
- D8. *Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.* Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).
- D9. *Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.* Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

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

- E1. *Esercizi commerciali di vicinato.* Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150mq. ciascuno.
- E2. *Pubblici esercizi.* Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- E3.1 *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:
- E3.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - E3.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

- E3.2 *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:
- E3.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - E3.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- E3.3. *Grandi strutture di vendita*. Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq.. Si distinguono in:
- E3.3.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - E3.3.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- E4. *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.
- E5. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*. Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande, attività di commercio di vicinato cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98.. Non riguarda gli impianti ad uso privato (tutte le attrezzature fisse o mobili senza limiti di capacità ubicate all'interno di stabilimenti, cantieri, magazzini e simili, destinate al rifornimento esclusivo di automezzi di proprietà di imprese produttive o di servizio).
- E6. *Attività di parcheggio*. Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli e rimorchi, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
- E7. *Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati*. 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.

## **CATEGORIA F) RURALE**

- F1. *Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili*, comprende anche gli spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti e gli uffici dell'azienda agricola.
- F2. *Attività zootecniche aziendali*, comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti rientranti nella definizione di cui al D.Lgs. 152/2006 art. 112. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.
- F3. Attività aziendali o interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici. L'uso comprende le attività di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici (lattiero caseari), collegate con le aziende agricole singole o associate, e da svolgersi in caseifici, cantine vinicole, frigoriferi, industrie conserviere, mulini e mangimifici, magazzini, abetaie, cantine e industrie per la lavorazione dei mosti, ecc.
- F4. *Coltivazione in serre fisse* comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- F5. *Allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie*, per animali da affezione si intendono quelli definiti all'art. 1, comma 2, del DPConvM 28/02/2003: (...) "animale da compagnia" ogni animale tenuto, o destinato ad essere tenuto, dall'uomo, per compagnia o af-

fezione senza fini produttivi o alimentari, compresi quelli che svolgono attività utili all'uomo, come il cane per disabili, gli animali da pet-therapy, da riabilitazione, e impiegati nella pubblicità. Comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi "equivalenti" (U.B.A. o U.G.B.)

- F6. *Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica (elettrica o termica) da biomasse di origine agricola*, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.
- F7. *Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale*, di cui alla legislazione in materia.
- F8. *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; aziende faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio, attività di manutenzione del verde pubblico e privato. L'uso comprende piccole strutture per allevamenti domestici, pertinenti ad abitazioni in territorio rurale.*
- F9. *Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra, attività di contoterzisti.*
- F10. *Impianti aziendali o interaziendali per lo stoccaggio di liquami da utilizzare come fertilizzanti organici*
- F11. *Allevamento ittico ad uso produttivo.* L'uso comprende tutte le attività direttamente connesse con la pratica dell'allevamento ittico con finalità produttive, comprese le eventuali infrastrutture complementari quali invasi, vasche, ecc, e compresi gli invasi ('laghetti') destinati alla pesca del prodotto della itticoltura.

#### **INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

- G1. *Mobilità.* Sedi stradali, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi.
- G2. *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.
- G3. *Impianti per l'ambiente.* Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- G4. *Impianti di trasmissione (via etere).* Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente)
- G5. *Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.* 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, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.
- G6. *Attrezzature cimiteriali.* 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.
- G7. *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.* 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.
- G8. *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili* (aree attrezzate per nomadi)
- G9. *Attrezzature per la Difesa Nazionale.* Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

G10. *Opere per la tutela idrogeologica.* Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

**TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 1.1 Oggetto del PUG del Comune di Bastiglia**

1. Il Piano Urbanistico Generale - PUG è lo strumento di pianificazione urbanistica predisposto dal comune di Bastiglia con riguardo al proprio territorio, *per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni.*
2. Attraverso il presente PUG, redatto ai sensi della L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii. "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", il Comune, come previsto dall'art. 30 della citata L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii., stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana.
3. Il PUG, sulla base della **Strategia per la qualità urbana ed ecologica ambientale**, stabilisce **criteri, prestazioni, condizioni di sostenibilità, regole** per il governo del territorio; ai sensi della citata LR 24/2017, il PUG è *"inteso quale insieme delle attività di analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio-economiche su di esso incidenti [...], perseguendo la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, e nel rispetto dei seguenti obiettivi:*
  - *contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;*
  - *favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);*
  - *tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;*
  - *tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;*
  - *contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;*
  - *promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;*
  - *promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione".*
4. Il PUG è elaborato in applicazione degli Atti di indirizzo e coordinamento tecnico pubblicati in base alla LR 24/2017, e nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio.
5. Il PUG è elaborato sulla base del principio di competenza di cui all'art. 24 della LR24/2017 e in conformità a tutti i vigenti strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.
6. Il PUG, *sulla base delle invarianze individuate nel quadro conoscitivo, e di una approfondita analisi e*



valutazione dei tessuti urbani esistenti, e avvalendosi delle risultanze del quadro conoscitivo e delle informazioni ambientali e territoriali *stabilisce gli elementi strutturali riconosciuti di competenza comunale*, tra cui la perimetrazione del *territorio urbanizzato*; *detta la disciplina del centro storico*, *stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza*, disciplina il territorio urbanizzato, stabilisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale; definisce la disciplina degli interventi nel territorio rurale; disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato.

7. Gli obiettivi generali del PUG del Comune di Bastiglia sono presentati nel Documento illustrativo della Strategia. Essi si possono sintetizzare: nella **promozione della qualificazione e rigenerazione urbanistica e ambientale**, secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale al fine del contenimento del consumo di suolo; nel **consolidamento e miglioramento qualitativo del sistema delle dotazioni territoriali**; nel miglioramento del sistema dell'accessibilità del territorio; nel **sostegno al rafforzamento del sistema economico-produttivo**; nella **tutela e valorizzazione delle risorse del territorio** (paesaggio, storia e identità culturale delle comunità, risorse non rinnovabili, rete delle dotazioni territoriali). La Strategia persegue la massima riduzione dell'urbanizzazione di nuovo territorio, e la creazione di nuove opportunità per il miglioramento dell'assetto sociale ed economico. Finalità primaria delle politiche e delle azioni promosse dal PUG è il miglioramento delle condizioni di benessere ambientale, attraverso la promozione di qualità prestazionali che connotino un ambiente includente. A tal fine il PUG è orientato a migliorare le qualità prestazionali dell'ambiente relative a: salubrità, sicurezza, comfort, accessibilità, usabilità, multiprestazionalità, flessibilità, riconoscibilità; comunicatività; piacevolezza.
8. La progettazione e realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione del territorio, alle diverse scale, devono conformarsi alle disposizioni di legge e alle prescrizioni del presente Piano, al fine di concorrere ad una migliore qualità della vita e ad una piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non, da parte di tutte le persone ed in particolare di quelle con limitate capacità motorie e sensoriali. A tali fini il PUG e gli strumenti attuativi applicano le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di progettazione accessibile (L.R. 9 gennaio 1989 n.13, D.M. 14 giugno 1989 n.236, DPR 24.07.1996 n.503 e DPR 6 giugno 2001 n.380).  
Le decisioni operative relative al governo del territorio e le attività progettuali alle diverse scale assumono come riferimenti tecnico-culturali l'ICF (International Classification of Functioning, Disability and Health, OMS 2001), la Convenzione Internazionale sui diritti delle persone con disabilità (ratificata dall'Italia con la L.3 marzo 2009 n.18) ed i principi dell'Universal Design.  
Ai fini di una migliore applicazione delle suddette disposizioni normative, il Comune di Bastiglia potrà approvare con apposito atto un fascicolo di linee-guida progettuali e di indicazioni tecniche applicative.
9. Le determinazioni del PUG sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli.
10. Le previsioni del PUG inerenti beni appartenenti al demanio pubblico ed al patrimonio indisponibile dello Stato sono oggetto, di volta in volta, di accordo con le Amministrazioni dello Stato interessate. Le previsioni del PUG costituiscono base di riferimento per i pareri e le intese di cui all'art. 81, comma 4, del D.P.R. 616/77 e all'art. 53 della L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii., ed altresì per gli accertamenti e verifiche di conformità e la conclusione di "Accordi di Programma", rispettivamente di cui al D.P.R. 383/1994 ed ai sensi dell'art. 34, del D.Lgs 267/2000", nonché ai sensi dell'art. 25, della L. 210/85, per quanto di interesse e competenza comunale.
11. Le previsioni del PUG che interagiscono con decisioni provinciali e di Comuni limitrofi sono di volta in

volta oggetto, ai fini dell'attuazione del Piano, delle forme di negoziazione ai sensi delle vigenti disposizioni di leggi nazionali e regionali, con particolare riferimento agli artt. 53, 54 e 59, 60, della L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii. ed all'art. 158 della L.R. 3/1999 e s. m. e i..

12. Il presente Piano Urbanistico Generale verrà in seguito indicato con la sigla "PUG"; il Piano Regolatore Comunale come "PRG previgente".

#### **Art. 1.2 Entrata in vigore del PUG – Norme abrogate – Misure di salvaguardia**

1. Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/2017, fino all'approvazione del PUG il Comune dà attuazione alle previsioni contenute nel PRG, fatte salve le misure di salvaguardia di cui all'art. 1.6 seguente. A decorrere dall'entrata in vigore del presente PUG sono abrogate le disposizioni del PRG previgente, ed ogni altra disposizione non compatibile con le norme del PUG.

#### **Art. 1.3 Elaborati costitutivi del PUG**

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

#### **A - QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO**

A.1 Relazione di quadro conoscitivo

*Elaborati grafici e allegati alla Relazione di QC:*

- A.1\_1 Relazioni territoriali - Scala 1:25000
- A.1\_3.1 Mappa della pericolosità idraulica – PGRA - Scala 1:5000
- A.1\_3.2 Mappa del rischio idraulico- PGRA- Scala 1:5000
- A.1\_3.3a Rete acquedotto - Scala 1:5000
- A.1\_3.3b Rete fognaria - Scala 1:5000
- A.1\_3.3c Rete elettrica - Scala 1:5000
- A.1\_3.3d Rete gas - Scala 1:5000
- A.1\_4.1\_a Carta del sistema identitario- Scala 1:10000
- A.1\_4.1\_c Schede di analisi del paesaggio - fascicolo in formato A3
- A.1\_4.2 Localizzazione degli edifici schedati in territorio rurale - Scala 1:5000
- A.1\_4.2.a Schedatura degli edifici storici - fascicolo in formato A4
- A.1\_4.2.b Schedatura degli edifici non storici - fascicolo in formato A4
- A.1\_4.2.c Schedatura degli edifici incongrui - fascicolo in formato A4
- A.1\_4.3.a Carta archeologica 2012 - Scala 1:5000
- A.1\_4.3.b Schede archeologiche - fascicolo in formato A4
- A.1\_4.4 Carta della potenzialità archeologica - Scala 1:5000
- A.1\_5.1\_a Tavola dei Tessuti - fascicolo in formato A3
- A.1\_6.1 Carta della città pubblica - Scala 1:5000
- A.1\_7.1 Perimetrazione del territorio urbanizzato (art. 32, LR24/2017) - Scala 1:5000
- A.1\_7.2 Stato di attuazione del PSC vigente- Scala 1:5000

Relazioni specialistiche:

Microzonazione sismica 1 e 2 livello

Relazione illustrativa e allegati (sezioni geologiche e archivio delle indagini)

Cartografie 1° livello di approfondimento alla scala 1:5.000 ("Carta delle indagini"; "Carta geologico-tecnica"; "Carta delle frequenze naturali dei terreni" e "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica")

Cartografie 2° livello di approfondimento alla scala 1:5.000 ("Carta delle velocità delle onde di taglio S" e "Carte di microzonazione sismica – livello 2")

Condizione limite emergenza CLE

Relazione illustrativa

Schede ES – AS – US – AE – AC

"Carta d'insieme della Condizione Limite per l'Emergenza" (scala 1:5.000)

"Carta di dettaglio della Condizione Limite per l'Emergenza" (scala 1:2.000)

“Carta d’insieme di sovrapposizione della microzonazione sismica di livello 2 con l’impianto di gestione dell’emergenza” (scala 1:5.000)

Carta di dettaglio della microzonazione sismica di livello 2 con l’impianto di gestione dell’emergenza” (scala 1:2.000).

## **B – ASSETTO E STRATEGIA**

B.1 Strategia per la qualità' urbana ed ecologico-ambientale

Documento illustrativo

B.2 Disciplina del PUG

Norme

B.3 Tavole di piano

B.3\_1 Schema di assetto strategico del territorio - Scala 1:10.000

B.3\_2.1 Disciplina degli interventi diretti - Scala 1:5000

B.3\_2.2 Disciplina delle strutture insediative storiche - Scala 1:5000

B.4 Tavola dei vincoli

B.4\_1 - Scheda dei Vincoli

B.4\_a - Tavole:

B.4\_a.1 Rischio idraulico - Scala 1:5000

B.4\_a.2 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Scala 1:5000

B.4\_a.3 Vulnerabilità - Scala 1:5000

B.4\_a.4 Tutele paesaggistiche e storico – culturali e archeologiche - Scala 1:5000

B.4\_a.5 Tutele ambientali, risorse naturali e rete ecologica - Scala 1:5000

B.4\_a.6 Rispetti e servitù - Scala 1:5000

## **C – VALSAT**

C.1 Documento di VALSAT

- Rapporto ambientale

*Elaborati grafici e allegati della VALSAT:*

C.2\_1 – Sintesi diagnostica

C.2\_1a –Punti di debolezza e criticità - Scala 1:5.000

C.2\_1b – Punti di forza e opportunità - Scala 1:5.000

2. Le modalità di attuazione del PUG sono definite dall’applicazione contestuale delle presenti norme e delle indicazioni della Strategia relative a:

—Tutele e vincoli presenti sul territorio

—Schema di Assetto strategico del PUG

—Tavole della Disciplina di PUG.

Le indicazioni di carattere geomorfologico, idrogeologico, sismico contenute negli elaborati di Quadro Conoscitivo diagnostico sono condizioni imprescindibili per l’attuazione degli interventi, e costituiscono parte integrante dell’apparato normativo del PUG; la loro applicazione costituisce una condizione che prevale su qualunque altra disposizione urbanistica del PUG, del PUA di iniziativa pubblica, degli Accordi Operativi, degli Accordi di Programma e dei Procedimenti Unici ex art. 53 LR 24/2017.

### **Art. 1.4 Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – elementi per il monitoraggio del Piano**

1. In conformità alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di Regolamento Edilizio-tipo di cui all’Allegato I dell’Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l’uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della L.R. n.15/2013, approvato con DGR n.922 del 28/06/2017, il Comune di Bastiglia predispone il Regolamento Edilizio; esso ha per oggetto di competenza la raccolta delle definizioni tecniche uniformi, degli inter-

venti edilizi e delle destinazioni d'uso, e le disposizioni regolamentari in materia edilizia (sovraordinate e comunali), di carattere organizzativo, procedurale, sulla disciplina dell'esecuzione dei lavori, oltre a disposizioni per la qualità urbana, a prescrizioni costruttive e funzionali, a norme sulla vigilanza e sui sistemi di controllo.

2. Oltre agli interventi diretti, disciplinati dalle presenti norme, il PUG si attua mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica e Accordi Operativi, secondo quanto stabilito dall'art.38 della LR24/2017.

*Monitoraggio del Piano:*

3. Il Comune promuove un'attività permanente di verifica dello stato di attuazione del PUG, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate, attraverso la formazione e gestione di un Sistema Informativo Territoriale.
4. Costituiscono oggetto specifico di attività di monitoraggio e valutazione:
  - i contenuti della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, utilizzando a tal fine il set di indicatori individuati per il monitoraggio, e attivando le collaborazioni istituzionali di cui all'art. 18 della L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii.;
  - l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo Diagnostico;
  - l'attuazione delle dotazioni territoriali;
  - il bilancio complessivo dell'attuazione del Piano, calcolato attraverso la distribuzione territoriale e la valutazione degli effetti cumulativi delle trasformazioni ammesse.

#### **Art. 1.5 Ruolo del PUG - Prescrizioni e direttive per la formazione degli Accordi Operativi e degli altri strumenti per l'attuazione della Strategia**

1. Il PUG ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa. In particolare il PUG definisce per l'intero territorio comunale di Bastiglia il sistema delle tutele in applicazione degli strumenti di pianificazione sovraordinati, il quadro delle condizioni di sostenibilità degli usi e delle trasformazioni territoriali compatibili, ed il sistema degli obiettivi assegnati alle politiche di governo del territorio, insieme ai limiti quantitativi e qualitativi delle trasformazioni ammissibili.
2. Le Norme del PUG ed in particolare le prescrizioni relative alle tutele e ai requisiti di sicurezza (Titoli 2 e 3 delle presenti Norme) costituiscono condizioni generali il cui rispetto deve essere garantito dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, in quanto prevalgono su ogni altra disposizione. La ValSAT del PUG e le schede normative allegate alle presenti Norme, definiscono le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi.

Le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi di carattere generale per la redazione degli AO sono riportati all'art. 5.4 delle presenti norme.

3. Ai sensi dell'art. 26 comma 1 della L.R. n. 24/2017, l'attribuzione di diritti edificatori compete:
  - a) agli accordi operativi e ai piani attuativi di iniziativa pubblica di cui all'articolo 38, i quali nel rispetto del sistema dei vincoli e delle tutele presenti sul territorio attuano le previsioni generali del PUG definendo il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi, relativa sia agli usi ammissibili, agli indici e parametri edilizi e alle modalità di attuazione, sia alla definizione della città pubblica e delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture da realizzare o riqualificare e alla loro localizzazione;
  - b) alla disciplina degli interventi attuabili per intervento diretto (convenzionato o meno): di qualificazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio tutelato dal piano, ivi compreso il riconoscimento di incentivi urbanistici per promuovere l'attuazione dei medesimi interventi.

Il PUG definisce gli interventi per i quali è richiesto il convenzionamento con l'Amministrazione

comunale (accordi operativi e interventi diretti da realizzare con permesso di costruire convenzionato).

4. Gli accordi operativi, redatti e stipulati ai sensi dell'art. 38 della LR n.24/2017, hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge 241/ 1990.
5. L'**accordo operativo** è costituito dai seguenti elaborati:
  - a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo sia degli interventi privati, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017;
  - b) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano;
  - c) la relazione economico-finanziaria<sup>2</sup>, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
  - d) il documento di Valsat dell'accordo operativo, di cui all'art. 18 della LR 24/2017, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.
6. Attraverso gli Accordi Operativi, nel rispetto del principio della perequazione urbanistica, sono localizzate, in coerenza con le indicazioni della Strategia del PUG, le nuove previsioni e le trasformazioni degli insediamenti, infrastrutture e dotazioni nei luoghi più idonei dal punto di vista dell'accessibilità urbana e territoriale, dell'integrazione con gli altri servizi, della disponibilità di aree pubbliche, della qualità insediativa e del concorso alle altre politiche urbane.
7. La valutazione della qualità della proposta di accordo operativo viene effettuata dal Comune, una volta riscontrata la **conformità** e l'**adeguatezza** della documentazione presentata, a due livelli:
  - La COERENZA con la Strategia del PUG
  - L'EFFICACIA dei contenuti specifici nell'attuazione della Strategia del PUG.La Valsat del PUG definisce criteri e modalità per la valutazione delle proposte di accordi operativi, attraverso l'indicazione:

Per la valutazione di coerenza, si definisce un livello di ammissibilità della proposta, e un livello di qualità (piena coerenza), attraverso:

  - obiettivi che costituiscono indicatori di coerenza della proposta di AO rispetto alla strategia del PUG
  - azioni significative rispetto a quelle contenute nella Strategia del PUG.Per la valutazione di efficacia nell'attuazione della strategia del PUG, sono definiti contenuti e azioni specifiche in base ai quali valutare la proposta con riferimento a tre ambiti tematici:
  - resilienza, qualità ambientale

- rigenerazione urbana ed edilizia
  - identità, paesaggio, valorizzazione economica.
8. I **Piani attuativi di iniziativa pubblica** si compongono dei seguenti elaborati minimi:
- a) lo schema di assetto urbanistico;
  - b) la relazione di progetto;
  - c) la convenzione urbanistica;
  - d) la relazione economico-finanziaria (nel Regolamento edilizio è indicato lo schema tipo da seguire per la sua redazione)
  - e) il rapporto preliminare ai fini della Valsat (o la verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 della LR 24/2017 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana);
  - f) il progetto edilizio definitivo delle opere di urbanizzazione.
9. Gli elaborati minimi per il rilascio dei **Permessi di costruire convenzionati** sono i seguenti:
- a) schema di assetto urbanistico, con individuazione degli interventi privati e delle dotazioni della città pubblica che i privati si impegnano a realizzare;
  - b) convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;
  - c) relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola; nel Regolamento edilizio è indicato lo schema tipo da seguire per la sua redazione;
  - d) progetto edilizio definitivo delle opere private e pubbliche.
10. Per l'avvio del **Procedimento unico di cui all'art. 53** della LR 24/2017 gli elaborati da predisporre sono quelli di cui ai precedenti commi 5, 8 o 9 a seconda del tipo di intervento.

#### **Art. 1.6 Misure di salvaguardia e continuità dell'efficacia degli strumenti urbanistici attuativi vigenti**

1. Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii. dalla data di adozione del PUG, e fino alla definitiva approvazione, comunque per una durata non superiore a cinque anni, si applicano le misure di salvaguardia, ossia:
- è sospesa ogni determinazione in merito a permessi di costruire per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - nel caso di presentazione di SCIA per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, viene notificato al soggetto proponente ordine motivato di non effettuare l'intervento;
  - è sospesa l'approvazione di piani urbanistici attuativi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano adottato.

#### **Art. 1.7. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente Disciplina, come previsto dall'art. 27 della LR24/2017, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in essa contenute.

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

1. Le presenti norme sono articolate in:

- Strategie
  - Regole che definiscono prescrizioni, direttive e linee guida
2. Ai sensi del comma 2, art. 24 L.R. n. 24/2017 e ss. mm. e ii., la cartografia relativa ai contenuti strategici del PUG ha carattere ideogrammatico, con l'effetto che la puntuale delimitazione dei relativi perimetri è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica.
  3. La puntuale definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.32 della LR24/2017, del sistema insediativo (compresa la perimetrazione del Centro storico) e del territorio rurale è di competenza del PUG ed è rappresentata nella tavola A.1\_7.1 del Quadro Conoscitivo diagnostico e nelle tavola B.3\_2.1 della Disciplina.
  4. Per effetto della trasposizione su planimetria catastale a scala di maggiore dettaglio dell'individuazione delle aree interessate da vincoli o altre disposizioni di tutela identificate nelle Tavole del PUG, gli elaborati cartografici degli AO e dei PUA di iniziativa pubblica possono apportare rettifiche e lievi scostamenti dei confini di dette aree rispetto alla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PUG.
  5. In base a quanto indicato nei commi precedenti del presente articolo, la definizione delle perimetrazioni delle aree degli interventi oggetto di AO e di PUA di iniziativa pubblica avviene esclusivamente in tali sedi, in relazione agli specifici obiettivi e caratteristiche della proposta, ed a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi, fatto salvo il pieno rispetto delle disposizioni di tutela.

#### **Art. 1.9 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PUG;
  - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art.5.40 delle presenti norme. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito con atto d'obbligo nell'accordo operativo o nella convenzione del PUA l'impegno dell'operatore all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, garantito da idonea fidejussione. In caso di piano attuativo di iniziativa pubblica può essere previsto l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Fatto salvo quanto previsto all'art. 1.11 seguente, gli edifici e le opere infrastrutturali esistenti si considerano legittimati quando siano stati realizzati in base a regolare provvedimento autorizzativo.
3. Le possibilità normative operanti per i fabbricati e le altre opere esistenti, non sono applicabili per quelli che alla data di adozione del PUG siano ancora in corso di costruzione, oltre a quanto già previsto al comma 2.
4. La superficie utile esistente si assume per valutare le eventuali residue capacità edificatorie che terranno conto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria definito dal PRG previgente, che di eventuali diverse possibilità incrementali previsti dalle presenti norme.

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

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le norme e le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme, in mancanza di strumenti attuativi preventivi approvati prima dell'adozione dello stesso ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordi-

naria, salvo diversa prescrizione delle norme.

Gli edifici e le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del capo IV della legge n. 47/1985 e ss.mm.ii. (condono) sono considerati come legittimamente esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale sia stato rilasciato il condono.

#### **Art. 1.11 Frazionamenti successivi**

1. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alla situazione esistente alla data di approvazione dell'ultima Variante al PRG (Del. C.C n.9 del 28/03/2017), così come risulta dai documenti catastali.
2. In caso di lotti parzialmente edificati, i frazionamenti che risultano dal più recente titolo abilitativo, o in mancanza dallo stato di fatto catastale alla data di adozione dell'ultima Variante al PRG previgente, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dal suddetto stato di fatto catastale, sempre che tale frazionamento non sia avvenuto in contrasto con le norme di PUG vigente al momento della sua esecutività.
3. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione dell'ultima Variante al PRG previgente, possono essere considerati validi, soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti sia mantenuta, come area di pertinenza asservita agli edifici esistenti, quella risultante dal rapporto tra Sue e indice di utilizzazione fondiaria stabilito dal previgente PRG per l'area oggetto di frazionamento.



## TITOLO 2 - CONDIZIONI DI SICUREZZA DELLE COMPONENTI IDROGEOLOGICHE, GEOLOGICHE E SISMICHE DEL TERRITORIO

### CAPO I RISCHIO IDRAULICO

#### STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE

##### Asse I

#### a.1 Supportare azioni integrate a scala vasta con gli altri enti territoriali per la valorizzazione e la qualificazione del territorio

Il PUG favorisce la creazione e la stipula di patti e promuove forme di collaborazione con altri enti locali e soggetti pubblici a tutti i livelli per attuare le strategie e le azioni previste e più in generale per la valorizzazione del territorio, la sua messa in sicurezza e la sua attrattività.

Il PUG assume la Microzonazione sismica di II livello aggiornando la stesura precedente (PSC) alle disposizioni regionali vigenti, e recepisce e aggiorna la CLE, già inserita nella variante 2019 al PSC.

La Strategia del PUG assume nel Quadro Conoscitivo Diagnostico le mappe del rischio idraulico e di pericolosità e gli strumenti di pianificazione sovraordinata dell'Autorità di Bacino (PGRA) no e del Servizio, e promuove ogni azione coordinata a scala territoriale con i comuni contermini e con le Autorità competenti al fine di ridurre la pericolosità e il potenziale rischio significativo nel proprio territorio.

#### a.2 Sostenere le trasformazioni complesse e i progetti innovativi perseguendo la coesione e la sicurezza del territorio

Al fine di reperire le risorse economiche, il Comune promuove la partecipazione a bandi europei, nazionali e regionali; in particolare monitora l'andamento dei bandi del PNRR, le cui "missioni" diventano riferimento anche per l'attività urbanistica del Comune puntando a una distribuzione equilibrata sul territorio.

La Strategia valuta, nella formazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica e negli Accordi Operativi, le proposte anche per la capacità di attivare fondi e finanziamenti, pubblici e privati, in particolare negli interventi di ERS e di quelli a favore della sicurezza territoriale.

Il Comune promuove la costruzione di protocolli, intese e accordi finalizzati a definire il percorso, i tempi, il programma funzionale, le modalità attuative, gli obiettivi specifici, le competenze, gli impegni e gli interventi con i soggetti pubblici interessati dalle trasformazioni urbane rilevanti, utili alla successiva definizione degli accordi operativi o dei piani attuativi di iniziativa pubblica.

#### a.3 Promuovere la sicurezza del territorio

Al fine di promuovere la sicurezza territoriale, il PUG disciplina le trasformazioni edilizie ed urbanistiche in modo da ridurre l'esposizione al rischio, in particolare idraulico, e favorendo gli interventi in grado di mettere in sicurezza il territorio.

### REGOLE

#### Art. 2.1 Rischio Idraulico: Oggetto e individuazione cartografica

1. In relazione alla presenza di invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, alle condizioni di pericolosità idraulica del territorio, ed alla necessità di tutela dei caratteri ambientali dei laghi, dei bacini e dei corsi d'acqua, nelle tavole dei vincoli del PUG sono individuati ai sensi dell'articolo 9, comma 2 del PTCP e sono oggetto delle presenti norme:
  - Gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, e corpi idrici superficiali che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica, intesi come sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ovvero costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena,
  - Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua distinte in:

- le fasce di espansione inondabili, ossia le fasce di espansione adiacenti all'alveo di piena, costituite da golene e/o aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione in caso di eventi eccezionali con tempo di ritorno plurisecolare, ovvero interessate da progetti di nuova risagomatura e riprofilatura;

- le zone di tutela ordinaria, corrispondenti alla zona di antica evoluzione ancora riconoscibile o a "barriere" di origine antropica delimitanti il territorio agricolo circostante qualora questo presenti elementi connessi al corso d'acqua.

#### Art. 2.2 Aree soggette a criticità idraulica

1. Il territorio comunale di Bastiglia è compreso nelle aree soggette a criticità idraulica di tipo A1, A2, A3 e in aree golenali naturali ed artificiali. Per tale territorio si applicano pertanto le norme sovraordinate di cui all'at. 11 del PTCP, come nel seguito specificato.
2. Ai fini dell'applicazione delle direttive e degli indirizzi di cui ai seguenti commi, nella tav. 1.1 del PUG (Tav. dei Vincoli B.4\_a1) viene rappresentato il limite delle aree soggette a criticità idraulica. Il diverso grado di criticità idraulica è definito per effetto della morfologia del suolo e della velocità dell'acqua. Entro tali ambiti il PUG persegue la riduzione della vulnerabilità e dell'esposizione al rischio, fermo restando che la riduzione delle condizioni di rischio generate da eventi a bassa probabilità di inondazione e l'obiettivo di garantire un grado di sicurezza accettabile alla popolazione sono affidati alla predisposizione di programmi di prevenzione e protezione civile ai sensi della L. 225/1992 e s.m.i.

Tali programmi e i piani di emergenza per la difesa della popolazione e del territorio investono anche i territori di cui agli articoli 9, 10 del PTCP.

3. Nelle aree perimetrate nella Tav. B.4\_a.1 come "**A**" a maggiore criticità/pericolosità (distinte in A1 - Aree a maggiore criticità/pericolosità - Fiume Secchia e Cavo Argine e A2 - Aree a maggiore criticità/pericolosità (Canale Naviglio e Cavo Levata) non sono ammessi interventi che comportino incrementi del carico insediativo, produttivo e infrastrutturale. In sede di Accordo Operativo possono essere definiti modalità e incentivi finalizzati alla riduzione dell'esposizione al rischio, attraverso il trasferimento di sedi di attività e l'adeguamento delle sedi esistenti, con la conseguente riduzione del danno atteso anche nel caso di eventi eccezionali.
4. Nelle **aree depresse ad elevata criticità/pericolosità idraulica** perimetrate come "**B**" (con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli maggiori di 2 m.), il PUG prescrive l'esclusione di qualsiasi ipotesi di aree di nuova urbanizzazione.

Ai fini della riduzione dell'esposizione al rischio, il PUG prevede specifiche norme finalizzate alla riduzione della pericolosità per gli utenti, quali:

- possibilità di realizzare un innalzamento della quota di imposta del fabbricato rispetto alla quota naturale del terreno attraverso una modifica della morfologia (fino a + 50 cm. dal p.c.);
- obbligo di realizzazione negli edifici ad uso abitativo e terziario del primo livello fuori terra ad una quota sopraelevata rispetto al piano di campagna (fino a + 150 cm. rispetto all'originario piano di campagna), collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili;
- possibilità, negli interventi di nuova costruzione, di utilizzare incentivi volumetrici se si introducono ulteriori misure di sicurezza (definite dalla norma) rispetto a quanto prescritto come obbligatorio;
- incentivi (premierità volumetriche ai sensi dell'art. 5.18 delle presenti norme) per introdurre attraverso interventi di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia modifiche agli edifici esistenti finalizzate all'eliminazione di situazioni di pericolosità e all'introduzione di accorgimenti per la messa in sicurezza dell'edificio;

- divieto di realizzazione di locali interrati o seminterrati nei fabbricati di nuova costruzione;
  - previsione di scale (interne o esterne) di collegamento tra il piano terra e il primo piano dei fabbricati.
3. Nelle aree perimetrate "**C**" (**aree depresse ad elevata pericolosità idraulica**, situate in comparti morfologici allagabili, ma caratterizzate da **condizioni altimetriche meno critiche della classe precedente**), con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli compresi tra 1 e 2 m., e nelle aree perimetrate come "**D**" (con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli inferiori a 1 m.), il PUG prescrive che gli interventi proposti tramite Accordo Operativo o Piano particolareggiato di iniziativa pubblica adottino specifiche misure di riduzione del rischio, mentre il RE può introdurre ulteriori norme edilizie finalizzate alla riduzione della pericolosità per gli utenti:
    - obbligo di realizzazione negli edifici ad uso abitativo e terziario del primo livello fuori terra ad una quota sopraelevata rispetto al piano di campagna (+ 100 cm. rispetto all'originario piano di campagna, di cui 50 cm. realizzabili con modifica della morfologia del suolo), collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili.
  4. Tutti gli interventi urbanistici (nuovi insediamenti e infrastrutture) devono concorrere alla riduzione dell'effetto della impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali, con applicazione del principio di **invarianza idraulica**; a tal fine si individua come parametro di riferimento a cui attenersi il valore di 500 mc di volume di laminazione per ogni HA di territorio urbanizzato.
  5. In tutti gli interventi di recupero e riqualificazione di aree urbane si applica il principio di **attenuazione idraulica**, realizzando una riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi principali originati dall'area stessa, attraverso interventi urbanistici, edilizi e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente.
  6. Nel territorio rurale che ricade all'interno del suddetto limite delle aree soggette a criticità idraulica, l'adozione di nuovi sistemi di drenaggio superficiale che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata all'attuazione di interventi finalizzati all'invarianza idraulica, consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso compensativo, il cui calcolo sia fornito sulla base di un'adeguata documentazione.
  7. Per gli interventi nel territorio rurale di cui al precedente comma, l'Autorità idraulica responsabile dello scolo di quel bacino esercita l'attività di controllo e la Provincia interviene anche attraverso accordi territoriali per coordinare la gestione di tali attività.

#### **Misure edilizie specifiche finalizzate alla riduzione dell'esposizione al rischio idraulico**

8. In riferimento alla Tavola dei vincoli B.4\_a.1 "Rischio idraulico" e al presente articolo della Disciplina del PUG si applicano nell'attività edilizia le disposizioni di tutela di cui ai commi seguenti.
9. Negli edifici esistenti entro le "aree a maggiore criticità/pericolosità" perimetrate nella tav. PSC – 1.1 e identificate con lett. A, non sono ammessi incrementi del carico insediativo (residenziale, produttivo e infrastrutturale). Pertanto non sono ammessi interventi di nuova costruzione, se non previa demolizione di edifici esistenti e nuova costruzione a parità di volume, ed il recupero di edifici esistenti o la sostituzione non può dar luogo ad un numero di alloggi superiore a quello esistente all'atto dell'adozione della Variante 2017 al PSC.
10. Negli edifici esistenti e di nuovo insediamento entro le "aree depresse ad elevata criticità/pericolosità idraulica" perimetrate nella tav. B.4\_a.1 e identificate con lett. B, gli interventi NC di nuova costruzione e quelli RE con integrale demolizione e ricostruzione devono applicare le seguenti disposizioni:
  - a. Divieto di realizzazione di locali interrati o seminterrati negli edifici di nuova costruzione, anche se attraverso RE ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione

- b. Obbligo di realizzazione, negli edifici ad uso abitativo e terziario, del primo livello fuori terra una quota sopraelevata rispetto al piano di campagna originario (compresa tra 100 e 150 cm), collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili
  - c. Possibilità di realizzare un innalzamento della quota di imposta del fabbricato rispetto alla quota naturale del terreno (fino a 50 cm. dal piano campagna originario) attraverso una modifica della morfologia.
  - d. Obbligo di prevedere negli interventi di NC e di RE con integrale demolizione e ricostruzione, scale di collegamento tra il piano terra e il primo piano dei fabbricati (residenziali e non), attraverso una scala interna o esterna.
11. Negli edifici esistenti e di nuovo insediamento entro le "aree depresse ad elevata criticità/pericolosità idraulica" perimetrata nella tav. B.4\_a.1 e identificate con lett. C e D (aree caratterizzate da condizioni altimetriche meno critiche della classe B), gli interventi NC di nuova costruzione e quelli RE con integrale demolizione e ricostruzione devono applicare le seguenti disposizioni:
- a. Divieto di realizzazione di locali interrati o seminterrati negli edifici di nuova costruzione, anche se attraverso RE ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione
  - b. Obbligo di realizzazione, negli edifici ad uso abitativo e terziario, del primo livello fuori terra una quota sopraelevata rispetto al piano di campagna originario (compresa tra 80 e 100 cm), collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili, di cui fino a 50 cm. realizzabili con modifica della morfologia del suolo), collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili.

#### **Art. 2.3 Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. 9 c. 2 PTCP)**

1. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua sono individuate nella tavola dei Vincoli del PUG (Tav. B.4\_a5). Esse costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli invasi ed alvei di cui al successivo art. 2.6 e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistico-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione. In tali zone il PUG persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene e la conservazione e il miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali e storico-culturali direttamente connesse all'ambito fluviale per garantire la sicurezza idraulica e la tutela e valorizzazione delle risorse naturali e paesistiche.
2. Non sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo le previsioni degli strumenti urbanistici definite dal comma 3 dell'art. 9 del PTCP; rispetto a tali previsioni eventualmente escluse, il Comune valuta le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento attuativo al fine di minimizzare tali condizioni di rischio. A tale fine deve essere redatto uno studio di compatibilità idraulica che documenti le interferenze dell'intervento con l'assetto attuale e previsto del corso d'acqua, con riferimento anche a quanto previsto ai commi 23 e 24 dell'art. 9 del PTCP.

Le zone di cui al presente articolo si suddividono in "Fasce di espansione inondabili" e in "Zone di tutela ordinaria" di cui agli artt. 2.5 e 2.5 seguenti.

#### **Art. 2.4 Disciplina delle fasce di espansione inondabili**

1. Nelle aree ricadenti nelle fasce di espansione inondabili, al fine della riduzione del rischio idraulico, per favorire il formarsi della vegetazione spontanea nonché la costituzione di corridoi ecologici, in conformità al comma 7 dell'art. 9 del PTCP, sono vietati:
  - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in

- area idraulicamente equivalente;
- b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (materiali edilizi, rottami, autovetture e altro), lo stoccaggio dei liquami prodotti da allevamenti, gli impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
  - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi e abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine;
2. Nelle fasce di espansione inondabili e comunque entro una fascia di 10 ml. dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e dei corsi d'acqua naturali, sono inoltre vietati:
- d) la nuova edificazione di manufatti edilizi, compresi rustici aziendali, interaziendali e altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo agricolo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
  - e) la realizzazione di impianti tecnici anche se di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
  - f) l'utilizzazione agricola del suolo che configga con gli obiettivi del presente comma;
  - g) l'attività di allevamento di nuovo impianto;
  - h) i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
3. Nelle fasce di espansione inondabili sono ammessi unicamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'Ente od Ufficio preposto alla tutela idraulica:
- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresa la ristrutturazione edilizia, così come definita dalla L.R. 25 novembre 2002, n. 31, che non aumentino il livello di rischio e non comportino ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse e interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.  
Al fine della riduzione del livello di rischio il Comune nell'ambito dell'attuazione del PUG può individuare aree destinate ad edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nelle quali favorire il trasferimento degli usi e delle attività localizzati nei territori delle fasce di espansione inondabile. Tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con accordi e convenzioni che garantiscano i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico, o in alternativa essere oggetto di convenzioni che impegnino i privati ad interventi di demolizione dei fabbricati, di ripristino ambientale, e alla destinazione delle aree ad usi compatibili con le esigenze di sicurezza idraulica, con rinuncia agli eventuali benefici connessi ai danni causati da future calamità naturali.
  - b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - c) l'adeguamento funzionale degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti;
  - d) infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, se consentite ai sensi dei commi 8 e 9, e pro-

- gettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche di cui al comma 10, art. 9 del PTCP;
- e) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.
4. Oltre a quanto indicato ai commi che precedono, nelle fasce di espansione inondabili, previo parere favorevole dell'ente o ufficio preposto alla tutela idraulica è unicamente ammessa la realizzazione delle seguenti infrastrutture ed attrezzature:
- parchi le cui attrezzature, anche destinate a scopi ricreativi risultino di dimensioni contenute, siano compatibili con i caratteri naturali e paesistici dei luoghi, non comportino trasformazioni se non di lieve entità allo stato dei luoghi, siano amovibili e/o precarie, e con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
  - percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati ;
  - corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
  - capanni per l'osservazione naturalistica, chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla precedente lettera a);
  - infrastrutture ed attrezzature di rilevanza locale, aventi le caratteristiche di cui al comma 9 dell'art. 9 del PTCP;
  - eventuali attrezzature necessarie alla razionalizzazione dell'espletamento delle funzioni di protezione civile qualora localizzate in contiguità di aree già a tal fine utilizzate e destinate dalla strumentazione urbanistica vigente.
5. Nelle fasce di espansione inondabili le nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico consentite ai sensi dei commi precedenti, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche previste per la verifica idraulica di cui alla "Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" approvata con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po n. 2 del 11 maggio 1999 e sue successive modifiche e integrazioni.
6. Attraverso l'AO, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del PTCP, il Comune può localizzare le infrastrutture ed attrezzature di cui al comma precedente, oltre che nelle fasce di espansione inondabili anche nelle zone di tutela ordinaria. In particolare la pianificazione attuativa recepisce e specifica le indicazioni di cui al presente comma e al comma precedente mediante l'individuazione di destinazioni d'uso che tendano a preservare e migliorare la primaria funzione idraulica e la tutela naturalistica e ambientale della zona, anche al fine di favorirne la fruizione per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche.
7. Dalla data di entrata in vigore del PTPR (8 settembre 1993) per gli ambiti da questo individuati, e dalla data di entrata in vigore del PTCP per gli ulteriori ambiti da esso individuati, e fino alla data di entrata in vigore delle disposizioni comunali di cui al comma 17 dell'art. 9 del PTCP, nei complessi turistici all'aperto insistenti entro le fasce di espansione inondabili e le zone di tutela ordinaria di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli volti ad adeguare i complessi stessi ai requisiti minimi obbligatori richiesti dalla relativa disciplina.
8. Gli interventi di difesa idraulica e di manutenzione di invasi ed alvei hanno lo scopo di mantenere l'officiosità idraulica e la piena funzionalità delle opere di difesa essenziali alla sicurezza idraulica e garantire la funzionalità e la continuità ecologica degli ecosistemi, la conservazione e l'affermazione delle biocenosi autoctone; di migliorare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardando la vegetazione di ripa, con particolare riguardo alla varietà e alla tutela degli habitat caratteristici. Tali interventi devono in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della

Direttiva Regionale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3939 del 6/9/1994.

9. Nelle fasce di espansione inondabili e nelle zone di tutela ordinaria il Comune promuove:
- la costituzione di parchi fluviali, che ricomprendano ambienti (inclusi i terrazzi fluviali idraulicamente connessi ai corsi d'acqua), i cui caratteri naturali siano ben conservati, o qualora fortemente modificati dall'opera dell'uomo, ne prevedano la loro rinaturalizzazione;
  - la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea;
  - gli interventi finalizzati alla riqualificazione ecologica ed ambientale della regione fluviale, la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata;
  - il mantenimento di aree demaniali e di proprietà pubblica al lato dei corsi d'acqua, in quanto tali aree hanno un rilevante valore ecologico ed ambientale intrinseco compresi i beni immobili patrimoniali pubblici, anche se non più inondabili, già di pertinenza fluviale;
  - la realizzazione di opere di sistemazione idraulica, quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali in coerenza con l'assetto di progetto dell'alveo definito dalle Autorità idrauliche competenti;
  - gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli insediamenti e delle infrastrutture eventualmente presenti;
  - il recupero e mantenimento di condizioni di naturalità, salvaguardando le aree sensibili e i sistemi di specifico interesse naturalistico e garantendo la continuità ecologica del sistema fluviale;
  - la progressiva riduzione e rimozione dei fattori di degrado ambientale e paesaggistico presenti;
  - la salvaguardia e valorizzazione delle pertinenze storiche lungo i corpi idrici, in particolare ville padronali, edifici e manufatti di interesse tipologico, la cui funzione sia storicamente legata al corso d'acqua, quali ponti, vecchi mulini, chiuse, ecc.;
  - la conservazione degli elementi del paesaggio agrario, la cura dei terreni agricoli abbandonati.
10. Tutti gli interventi di rinaturazione devono assicurare la funzionalità ecologica, la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa, la riqualificazione e la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata, la tutela e la valorizzazione dei contesti di rilevanza paesistica.
- Ogni intervento di rinaturazione previsto deve essere definito tramite un progetto da sottoporre ad apposita autorizzazione amministrativa. Ai fini dell'adozione del provvedimento l'Amministrazione o il soggetto competente al rilascio dell'autorizzazione trasmette il progetto alla Provincia, la quale, ai sensi delle Norme del PTCP e solamente a seguito del raggiungimento dell'Intesa con l'Autorità di Bacino del Fiume Po che assegna al PTCP il valore di PAI, esprime una valutazione tecnica vincolante di compatibilità del progetto medesimo rispetto alla pianificazione di bacino, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.
- Qualora gli interventi prevedano l'asportazione di materiali inerti, nei limiti previsti dall'art. 2 della L.R. 17 del 18 luglio 1991 e s.m.i., i progetti devono contenere la quantificazione dei volumi di materiale da estrarre e la comprovata indicazione circa la condizione giuridica dei terreni interessati, precisando se gli stessi fanno parte o meno del demanio pubblico.
11. Gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturazione ricadenti nei territori di aree protette devono essere predisposti e/o realizzati di concerto con l'ente gestore.

12. Ai fini dell'attuazione delle norme del presente comma i progetti e gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturazione devono essere redatti sulla base della "Direttiva per la definizione degli interventi di rinaturazione di cui all'art. 36 delle norme del PAI" (allegata alla deliberazione C. I. dell'Autorità del Bacino del Po n. 8/2006 del 5 aprile 2006), con particolare riferimento alle aree demaniali che ricadono entro un'area di esondazione in cui è prioritaria l'applicazione delle misure della direttiva regionale di cui all'art. 36 comma 2 delle norme del PTA regionale (art. 13B, comma 5 delle norme del PTCP).

#### **Art. 2.5 Disciplina delle zone di tutela ordinaria**

1. Nelle zone di tutela ordinaria sono ammesse le seguenti infrastrutture ed attrezzature, qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali:

- linee di comunicazione viaria
- impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- invasi ad usi plurimi;
- impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati ;
- la realizzazione di impianti tecnici anche se di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, con esclusione di una fascia di 10 ml. dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua naturali;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

I progetti di tali opere devono verificare, oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti devono essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

2. La subordinazione alla previsione degli interventi sulla base degli strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, di cui al precedente comma, non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione del solo comune di Bastiglia ovvero di parti della popolazione del comune di Bastiglia. e di un comune confinante, e comunque con caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, nel quale l'inserimento deve essere attentamente valutato, anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
3. Nelle zone di tutela ordinaria, fermo restando quanto specificato al comma 2, sono comunque consentiti le seguenti attività ed interventi:
- qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dagli strumenti urbanistici in conformità alla L.R. 20/2000 e s.m.i.;
  - gli interventi nei complessi turistici all'aperto esistenti, finalizzati ad adeguarli ai requisiti di sicurezza richiesti; tali interventi devono trovare coerenza con le finalità e gli obiettivi di cui al precedente comma 8;



- il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTPR (29 giugno 1989) per gli ambiti da questo individuati, e alla data di adozione del PTCP per gli ulteriori ambiti da esso individuati ;
  - l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
  - la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
4. Le opere infrastrutturali di cui ai commi precedenti, nonché le strade poderali ed interpoderali, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e la morfologia degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della Legge Regionale 4 settembre 1981, n. 30 e s.m.i., possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
5. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle zone di tutela ordinaria, e fossero già insediati alla data di adozione del PTPR (29 giugno 1989) per gli ambiti da questo individuati, ed alla data di adozione del presente Piano per gli ulteriori ambiti da esso individuati, sono consentiti interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo produttivo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi;
6. Le aree agricole ricadenti nelle zone di tutela ordinaria, costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore:
- dell'adozione in agricoltura delle tecniche di produzione integrata e biologica;
  - di un miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate e dei seminativi ritirati dalla produzione;
  - di un'utilizzazione forestale dei seminativi, ove compatibile con le caratteristiche dell'ambito fluviale.

#### **Art. 2.6 Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua (art. 10 PTCP)**

1. Nella Tavola dei vincoli del PUG (B.4\_a.5) sono individuati e delimitati gli alvei ed invasi di laghi,

bacini e corpi idrici superficiali che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica, intesi come sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ovvero costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena comprendenti:

- a) corsi d'acqua naturali classificati torrenti e rii dalla CTR, individuati anche ai sensi del comma 3 dell'art. 34 delle Norme del PTPR;
- b) invasi ed alvei di laghi e bacini.

In questi ambiti il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra;

2. Negli invasi ed alvei di cui al comma 1 sono ammessi esclusivamente:
  - a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - b) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente negli invasi ed alvei.

3. Negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono comunque vietate:
  - le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio che non siano strettamente connesse alle finalità di cui al successivo comma 3, e/o coerenti con le disposizioni del presente articolo; in particolare per il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino del Reno, la documentazione relativa ad ogni modificazione morfologica deve essere trasmessa all'Autorità di Bacino per l'adeguamento delle perimetrazioni;
  - l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), ancorché provvisorio, nonché l'apertura di impianti di gestione dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate derivata dagli interventi di difesa e sistemazione idraulica di cui all'art. 2 comma 2 della L.R. 17/1991 e s.m.i.;
  - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti, fatto salvo l'adeguamento degli impianti esistenti alle normative vigenti, anche a mezzo di ampliamenti funzionali;
  - le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m. dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
  - la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto.
4. Nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'Ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, in dette zone

- possono essere realizzate le opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature nei termini e limiti di cui ai commi 8, 9 e 15, nonché alle lettere c, e, ed f, del comma 11 dell'art. 9, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti non completamente interrati, può prevedersi l'attraversamento esclusivamente in trasversale. In particolare, le opere connesse alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dal comma 10 dell'art. 9 del medesimo PTCP.
  - sono ammessi interventi conservativi limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sui manufatti eventualmente esistenti in zone d'alveo, se aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale; non sono ammessi la ristrutturazione edilizia, né cambi d'uso in aumento del carico urbanistico;
  - possono essere realizzate le opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte. il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte della fauna ittica, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
  - possono essere realizzate le opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.
5. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinate dall'art. 2 della Legge Regionale 18 luglio 1991, n. 17 e s.m.i. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale. Ai sensi del comma 5 dell'art. 2 della L.R. 17/1991, i quantitativi derivanti dagli interventi di cui sopra concorrono al soddisfacimento dei bisogni individuati dal PIAE.
6. Negli invasi ed alvei di laghi bacini e corsi d'acqua di cui al comma 1 in coerenza con quanto disposto dal Titolo 6 del PTCP, sono promossi gli interventi finalizzati al mantenimento ed ampliamento delle aree di esondazione, la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea autoctona. Gli interventi di rinaturazione devono assicurare la funzionalità ecologica, la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa, la riqualificazione e la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata, la tutela e la valorizzazione dei contesti di rilevanza paesistica. Ogni intervento di rinaturazione previsto deve essere definito tramite un progetto da sottoporre ad apposita autorizzazione amministrativa. Ai fini dell'adozione del provvedimento l'Amministrazione o il soggetto competente al rilascio dell'autorizzazione trasmette il progetto alla Provincia, la quale, ai sensi delle presenti Norme e solamente a seguito del raggiungimento dell'Intesa con l'Autorità di Bacino del Po che assegna al PTCP il valore di PAI, esprime una valutazione tecnica vincolante di compatibilità del progetto medesimo rispetto alla pianificazione di bacino, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

Qualora gli interventi prevedano l'asportazione di materiali inerti, nei limiti previsti dall'art. 2 della

L.R. 17 del 18 luglio 1991 e s.m.i., i progetti devono contenere la quantificazione dei volumi di materiale da estrarre e la comprovata indicazione circa la condizione giuridica dei terreni interessati, precisando se gli stessi fanno parte o meno del demanio pubblico.

Gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturazione ricadenti nei territori di aree protette devono essere predisposti e/o realizzati di concerto con l'ente gestore.

Ai fini dell'attuazione delle norme del presente comma i progetti e gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturazione devono essere redatti sulla base della "Direttiva per la definizione degli interventi di rinaturazione di cui all'art. 36 delle norme del PAI" (allegata alla Deliberazione n. 8/2006 del 5 aprile 2006), con particolare riferimento agli alvei dei fiumi in cui è prioritaria l'applicazione delle misure della direttiva regionale di cui all'art. 36 comma 2 delle norme del PTA regionale.

## CAPO II RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

### STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE

#### Asse I

##### **a.1 Supportare azioni integrate a scala vasta con gli altri enti territoriali per la valorizzazione e la qualificazione del territorio**

Il PUG favorisce la creazione e la stipula di patti e promuove forme di collaborazione con altri enti locali e soggetti pubblici a tutti i livelli per attuare le strategie e le azioni previste e più in generale per la valorizzazione del territorio, la sua messa in sicurezza e la sua attrattività.

Il PUG assume la Microzonazione sismica di II livello aggiornando la stesura precedente (PSC) alle disposizioni regionali vigenti, e recepisce e aggiorna la CLE, già inserita nella variante 2019 al PSC.

La Strategia del PUG assume nel Quadro Conoscitivo Diagnostico le mappe del rischio idraulico e di pericolosità e gli strumenti di pianificazione sovraordinata dell'Autorità di Bacino (PGRA) no e del Servizio, e promuove ogni azione coordinata a scala territoriale con i comuni contermini e con le Autorità competenti al fine di ridurre la pericolosità e il potenziale rischio significativo nel proprio territorio.

##### **a.2 Sostenere le trasformazioni complesse e i progetti innovativi perseguendo la coesione e la sicurezza del territorio**

Al fine di reperire le risorse economiche, il Comune promuove la partecipazione a bandi europei, nazionali e regionali; in particolare monitora l'andamento dei bandi del PNRR, le cui "missioni" diventano riferimento anche per l'attività urbanistica del Comune puntando a una distribuzione equilibrata sul territorio.

La Strategia valuta, nella formazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica e negli Accordi Operativi, le proposte anche per la capacità di attivare fondi e finanziamenti, pubblici e privati, in particolare negli interventi di ERS e di quelli a favore della sicurezza territoriale.

Il Comune promuove la costruzione di protocolli, intese e accordi finalizzati a definire il percorso, i tempi, il programma funzionale, le modalità attuative, gli obiettivi specifici, le competenze, gli impegni e gli interventi con i soggetti pubblici interessati dalle trasformazioni urbane rilevanti, utili alla successiva definizione degli accordi operativi o dei piani attuativi di iniziativa pubblica.

##### **a.3 Promuovere la sicurezza del territorio**

Al fine di promuovere la sicurezza territoriale, il PUG disciplina le trasformazioni edilizie ed urbanistiche in modo da ridurre l'esposizione al rischio, in particolare idraulico, e favorendo gli interventi in grado di mettere in sicurezza il territorio.

**REGOLE****Art. 2.7 Riduzione del rischio sismico****1. Definizioni e finalità della MS e della CLE**

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

**2. Elaborati di riferimento della microzonazione sismica**

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

In particolare la "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica" (MOPS) delimita le zone in base al potenziale comportamento in occasione di sollecitazione sismica e individua nel territorio comunale: zone suscettibili di amplificazioni locali e zone di attenzione per instabilità (per possibili fenomeni di liquefazione).

- Cartografie 2° livello di approfondimento alla scala 1:5.000 ("Carta delle velocità delle onde di taglio S" e "Carte di microzonazione sismica – livello 2");

In particolare le "carte di microzonazione sismica" individuano le microzone a comportamento sismico omogeneo definendo, in base alle condizioni stratigrafiche locali, l'amplificazione sismica attesa. Sono individuate anche le microzone suscettibili di instabilità che necessitano di ulteriori approfondimenti (terzo livello di approfondimento). I valori dei fattori di amplificazione individuati per le microzone (in termini di  $F_{PGA}$ ,  $F_{H0105}$ ,  $F_{H0510}$ ,  $F_{H0515}$ ,  $F_{A0105}$ ,  $F_{A0408}$ ,  $F_{A0711}$ ,  $F_{A0515}$ ,  $H_{SM}$ ) evidenziano comportamenti di risposta sismica differenziati in rapporto allo spessore e alle velocità equivalenti delle onde di taglio ( $V_{S30}$ ) dei depositi individuati nel territorio comunale.

### 3. Elaborati di riferimento della Condizione Limite per l'Emergenza

3.1. Sono elaborati di Quadro Conoscitivo le analisi della CLE, come di seguito identificati:

- Relazione illustrativa;
- Schede ES – AS – US – AE – AC;
- "Carta d'insieme della Condizione Limite per l'Emergenza" (scala 1:5.000);
- "Carta di dettaglio della Condizione Limite per l'Emergenza" (scala 1:2.000);
- "Carta d'insieme di sovrapposizione della microzonazione sismica di livello 2 con l'impianto di gestione dell'emergenza" (scala 1:5.000);
- Carta di dettaglio della microzonazione sismica di livello 2 con l'impianto di gestione dell'emergenza" (scala 1:2.000).

### 4. Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: microzonazione sismica

4.1. Indicazioni generali

Le cartografie di riferimento per l'applicazione delle presenti norme sono la "*Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica*" (MOPS) e le "*Carte di microzonazione sismica*" (B.4\_a.2a, B.4\_a.2b).

Costituisce riferimento anche la tavola "Carta delle frequenze naturali dei terreni". Al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza tra suolo e strutture, gli strumenti attuativi e/o i titoli abilitativi diretti, devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture.

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

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

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

4.2. Disposizioni specifiche.

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

#### **"Aree stabili suscettibili di amplificazioni locali"**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1. Disposizioni specifiche

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

- gli interventi sugli edifici classificati dall'analisi della CLE come "interferenti" devono tendere alla riduzione della condizione dell'interferenza e/o devono essere finalizzati alla riduzione della vulnerabilità;

- gli interventi edilizi diretti, nonché gli assetti previsti nelle aree oggetto di Accordo Operativo, Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica e Permesso di costruire convenzionato, devono concorrere alla riduzione delle interferenze e/o alla riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti prospicienti le infrastrutture di accessibilità e di connessione.

**CAPO III VULNERABILITA' AMBIENTALI****STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE****Asse III****b.1 Salvaguardare e potenziare le infrastrutture verdi e blu**

Il PUG riconosce nelle reti ecologiche e nelle infrastrutture verdi e blu elementi identitari e strategici prioritari per il territorio di Bastiglia e ne favorisce quindi la salvaguardia e la valorizzazione, e individua tali sistemi quali riferimenti condizionanti per tutte le trasformazioni e gli interventi relativi all'attività antropica.

**b.4 Introdurre misure di compensazione e mitigazione degli interventi**

Il PUG disciplina l'applicazione di misure di compensazione e mitigazione degli interventi, proporzionali all'intensità e alla dimensione degli interventi e rapportate agli impatti esistenti e di progetto.

**c.1 Promuovere il consolidamento e lo sviluppo dell'attività agricola anche per il suo ruolo attivo nella tutela degli equilibri ecologici del territorio**

Il PUG riconosce all'attività agricola un ruolo fondamentale, non solo all'interno del sistema economico, ma anche nelle politiche di tutela attiva e valorizzazione paesaggistica e degli equilibri ecologici, nella tutela degli ecosistemi e nel presidio del territorio.

**c.2 Incentivare le produzioni agricole di qualità**

Il PUG incentiva le produzioni agricole biologiche, legate alle eccellenze del territorio (DOP, IGP,...), innovative, attente all'efficienza della produzione in termini di risorsa idrica e di suolo, alla biodiversità.

**c.5 Promuovere la zootecnia sostenibile**

Il PUG promuove azioni di qualificazione e sviluppo sostenibile degli allevamenti zootecnici, incentivando la riduzione degli impatti sul contesto paesaggistico e ambientale, e pratiche di tipo non intensivo, attente al benessere dell'animale, preferibilmente biologiche.

Nei casi che il PUG individua come situazioni incongrue, valutate come ad alto impatto ambientale e paesaggistico, ne incentiva la ri-localizzazione.

**d.2 Promuovere atti convenzionali per la gestione e tutela attiva del territorio tramite il coinvolgimento della comunità locale**

Per gli interventi di recupero, riuso e qualificazione dell'insediamento diffuso con usi non agricoli, il PUG indica delle forme di accordo e convenzione volte all'assunzione di impegni, responsabilizzazione e collaborazione per la gestione e tutela ambientale attiva del territorio tramite il coinvolgimento della comunità locale.

**REGOLE****Art. 2.8 Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate (art. 13B PTCP)**

- 1 In applicazione del comma 4 dell'art. 13B del PTCP, nella tavola dei Vincoli del PUG (B.4\_a.3) sono perimetrate, ai sensi del comma 4.a dell'art. 13B del PTCP, le Zone vulnerabili da nitrati d'origine agricola ed assimilate (ZVN ed assimilate).

Queste zone sono localizzare unicamente nella fascia perfluviale del Secchia sono costituite da:

- zone vulnerabili da nitrati d'origine agricola (ZVN), ai sensi dell'art. 30 delle norme del PTA, per l'area di pianura, la cui individuazione è approvata con Delibere della Giunta provinciale D.G.P. n. 816 del 15 luglio 1997 e D.G.P. n. 572 del 6 ottobre 1998;
- ZVN assimilate, aree definite ai sensi dell'art. 2 della Delibera dell'assemblea legislativa regionale n. 96/2007;



Le zone ordinarie o non vulnerabili sono le aree non ricomprese nelle suddette delimitazioni.

2. In queste zone sono vietate le attività di:
  - e.1 stoccaggio sul suolo, anche provvisorio, di fertilizzanti, come definiti all'art. 1 del D.Lgs. 217/2006 e s.m.i., nonché di rifiuti tossico-nocivi;
  - e.2 lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta, secondo le norme di cui alla L.R. 4/2007 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori. E' fatta eccezione per l'accumulo a piè di campo prima della distribuzione di ammendanti (letame ecc.) e fanghi palabili nel rispetto delle vigenti normative.

**Art. 2.9 Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (art. 81 c. 5 PTCP)**

- 1 Ai sensi dell'art. 81 c. 5 sono considerate non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi, le seguenti aree:
  - le aree comprese nel sistema forestale boschivo (art 3.4 delle presenti Norme);
  - le aree comprese nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.3 delle presenti Norme);
  - le aree comprese nelle zone appartenenti ad invasi ed alvei di laghi bacini e corsi d'acqua (art. 2.6 delle presenti Norme);
  - le aree soggette a criticità idraulica, individuate dall'art. 2.2 delle presenti Norme;
  - le aree comprese all'interno delle "fasce di espansione inondabili" e nelle "zone di tutela ordinaria" (artt. 2.5 delle presenti norme);
  - le aree di alveo attivo dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario minore e minuto (art. 12) e le relative fasce di pertinenza fluviale individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI); le aree comprese all'interno degli alvei dei corsi d'acqua zonizzati e non, principale, secondario, minore e di bonifica e minuto delle relative fasce di pertinenza;
  - i beni culturali di cui all'articolo 10 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
  - le aree ricadenti nel centro storico;
  - le fasce di rispetto di strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, gasdotti, oleodotti, cimiteri, beni militari, aeroporti, fatte salve comunque le vigenti disposizioni legislative che regolano la materia;
  - le aree incluse nel territorio urbanizzato e le aree di nuova urbanizzazione da attuare tramite AO o PUA di iniziativa pubblica.

Per le zone che ricadono negli ambiti di competenza dell'Autorità di Bacino del Po vale quanto previsto dall'art. 4 commi 9 e 10 del PTCP.

2. Ai sensi dell'art. 81 comma 3 del PTCP, il proponente di impianti destinati al recupero ed allo smaltimento dei rifiuti speciali anche pericolosi, per i quali il PPGR non prevede alcuna ipotesi localizzativa, nell'effettuare la sua proposta localizzativa deve in ogni caso tener conto della definizione delle aree non idonee ai sensi delle indicazioni riportate ne PTCP (Carta n. 3.4 e Norme), nonché delle disposizioni eventualmente contenute al riguardo nel PPGR, negli strumenti urbanistici comunali ed in specifiche normative di settore.
3. Per gli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti si applica la disciplina di cui all'art. 61 del PTCP.

**Art. 2.10 Elementi funzionali della rete ecologica provinciale (art. 28 PTCP)**

- 1 Il PUG individua e conferma nella tavola dei Vincoli (B.4\_a.5) gli elementi funzionali della rete eco-

logica di livello provinciale esistenti o di nuova previsione, come definiti dal PTCP:

- nodi ecologici complessi, costituiti da unità areali naturali e seminaturali di specifica valenza ecologica o che offrono prospettive di evoluzione in tal senso con funzione di capisaldi della rete;
- nodi ecologici semplici, costituiti da unità areali naturali e seminaturali o a valenza naturalistica che, seppur di valenza ecologica riconosciuta, si caratterizzano per minor complessità, ridotte dimensioni e maggiore isolamento rispetto ai nodi complessi.
- corridoi ecologici, costituiti da unità lineari naturali e seminaturali, terrestri e/o acquatici, con andamento ed ampiezza variabili in grado di svolgere, anche a seguito di azioni di riqualificazione, la funzione di collegamento tra nodi, garantendo la continuità della rete ecologica. I corridoi esistenti coincidono prevalentemente con i principali corsi d'acqua superficiali e le relative fasce di tutela e pertinenza e con il reticolo idrografico principale di bonifica. I corridoi ecologici si suddividono in: primari, secondari e locali. I corridoi ecologici primari e secondari costituiscono gli elementi strutturanti della rete ecologica di livello provinciale; l'individuazione sistematica dei corridoi ecologici locali è affidata al livello comunale.

I corridoi ecologici comprendono in generale le zone di cui agli articoli 2.4 "Fasce di espansione inondabili" e 2.6 "Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua". Tali unità assumono le funzioni delle "Direzioni di collegamento ecologico" di cui alla lettera p, art. 2 del D.P.R. 8/9/1997 n. 357, in quanto aree che per la loro struttura lineare e continua (come i corsi d'acqua con le relative sponde, o i sistemi tradizionali di delimitazione dei campi) o il loro ruolo di collegamento (come le zone umide e le aree forestali) sono essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie selvatiche.

2. L'AO, il PUA di iniziativa pubblica e gli strumenti urbanistici attuativi possono definire in dettaglio, con applicazione degli obiettivi, direttive e indirizzi di cui all'art. 29 del PTCP, gli elementi funzionali della rete ecologica individuati dal PTCP in forma preliminare, quali:

- direzioni di collegamento ecologico: rappresentano una indicazione di tipo prestazionale, ovvero indicano la necessità di individuare lungo la direzione tracciata fasce di territorio in cui intervenire affinché nel tempo si configurino come tratti di corridoi ecologici funzionali al completamento della rete;

Negli elementi funzionali della rete ecologica provinciale sono fatte salve le aree urbanizzate e urbanizzabili presenti negli strumenti di pianificazione comunale vigenti alla data di adozione del PTCP.

ATTIVITÀ NON AMMESSE E MODALITÀ DI INTERVENTO RELATIVE AGLI ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

3. All'interno dei nodi complessi e dei corridoi della rete ecologica di livello provinciale, fatto salvo il rispetto delle eventuali norme di tutela ambientale, non sono ammesse espansioni residenziali né per attività produttive.  
Sono ammessi interventi di riqualificazione, di trasformazione e completamento degli ambiti consolidati, e interventi volti all'educazione e valorizzazione ambientale ed alla sicurezza del territorio, nonché interventi a sostegno delle attività agricole. Nel territorio rurale, gli usi ammessi devono rispettare le esigenze delle attività agricole, secondo il principio generale di non compromettere le finalità di cui al presente articolo, limitando l'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli.
4. Nei corridoi ecologici che corrispondono ai corsi d'acqua (alveo, fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), nel rispetto delle relative disposizioni di tutela, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari che riguardano tali ambiti devono essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti di attuazione delle reti ecologiche.
5. Nei casi in cui le direzioni di collegamento ecologico si affiancano a tratti di infrastrutture per la

mobilità di progetto, devono essere realizzate con le caratteristiche di corridoi infrastrutturali verdi, realizzando quindi fasce laterali di vegetazione di ampiezza adeguata caratterizzate da continuità e ricchezza biologica.

Lo stesso criterio deve essere applicato nei casi di riqualificazione/ristrutturazione di infrastrutture per la mobilità esistenti.

6. Il PUG recepisce le "proposte di aree di riequilibrio ecologico" di cui all'art. 31 del PTCP, assoggettandole alla seguente disciplina.  
All'interno di queste aree non sono ammessi interventi di nuova edificazione, ma solo interventi di qualificazione del patrimonio esistente per esigenze legate all'agricoltura, nel rispetto dei principi generali. Non è inoltre ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture.

**TITOLO 3            NORME DI TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE, STORICO-CULTURALI  
E ANTROPICHE DEL TERRITORIO****STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE****Asse I****a.1 Supportare azioni integrate a scala vasta con gli altri enti territoriali per la valorizzazione e la qualificazione del territorio**

Il PUG favorisce la creazione e la stipula di patti e promuove forme di collaborazione con altri enti locali e soggetti pubblici a tutti i livelli per attuare le strategie e le azioni previste e più in generale per la valorizzazione del territorio, la sua messa in sicurezza e la sua attrattività.

**c.2 Sostenere la tutela attiva e il riuso adattivo del patrimonio di valore**

Il PUG promuove la tutela attiva del patrimonio storico-architettonico e dei caratteri identitari, sulla base di modalità e regole con cui preservare i caratteri del patrimonio edilizio di valore, consentire il loro adeguamento e l'insediamento di usi idonei (adaptive reuse), anche temporanei.

**Asse III****a.1 Promozione della tutela attiva del paesaggio e delle sue invarianti strutturali**

Il PUG promuove azioni finalizzate alla messa in sicurezza del territorio (anche attraverso modalità di intervento coordinate a scala territoriale, in particolare per quanto riguarda la sicurezza idraulica), alla tutela attiva del paesaggio e delle sue invarianti strutturali e alla salvaguardia delle relazioni percettive tra le sue componenti.

Il PUG individua le situazioni paesaggistiche rilevanti, costituite ad esempio dalle visuali significative di interscambiabilità dell'armatura storica, dalle sequenze panoramiche principali, di valore paesaggistico diffuso e di avvicinamento a elementi identitari della struttura insediativa storica, dai margini urbani con esposizione visuale sul paesaggio e dai principali punti di visuale aperta. Tali situazioni costituiscono riferimenti prioritari per la promozione di progetti di qualificazione dello spazio pubblico e del paesaggio urbano e rurale, e per la valutazione degli interventi in base al criterio del corretto inserimento paesaggistico.

**a.2 Valorizzare e salvaguardare la struttura insediativa di matrice storica**

Il PUG tutela e valorizza la struttura insediativa storica, attraverso l'individuazione del Centro storico di Bastiglia e il riconoscimento dell'armatura storica minore, quali elementi generatori dell'insediamento e principali opportunità su cui far convergere politiche e progetti per il recupero e riuso, e politiche abitative del territorio, nel rispetto e salvaguardia dei caratteri morfologici del tessuto storico.

Il PUG definisce gli obiettivi specifici e politiche di tutela e riqualificazione, attraverso l'integrazione di interventi pubblici e privati, al fine di valorizzare il ruolo del centro storico in termini di offerta di servizi al cittadino, di mantenimento della residenza, di promozione dell'identità storico-culturale dell'ambiente costruito.

Il PUG riconosce nelle componenti della struttura insediativa storica i luoghi prioritari per il potenziamento dell'offerta abitativa e per il recupero del dismesso anche a favore di forme abitative di ERS, e individua forme premiali e incentivi per gli interventi che contribuiscono al perseguimento di tale obiettivo.

La tutela del patrimonio archeologico è garantita nel PUG dal recepimento della Carta delle potenzialità archeologiche, e della relativa disciplina, già presenti nel PS C previgente.

**a.3 Promuovere la tutela attiva del patrimonio edilizio storico**

Il PUG incentiva la tutela attiva e la valorizzazione degli edifici di pregio, facilitandone il recupero, nel rispetto della salvaguardia dei caratteri riconosciuti e valorizzando i complessi edilizi e la qualificazione del paesaggio.

Per il patrimonio edilizio storico il PUG, sulla base dei contenuti delle schede di Quadro Conoscitivo, detta specifiche disposizioni di tutela articolate rispetto all'interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, all'integrità e allo stato di conservazione.

Il PUG segnala, oltre agli interventi sugli spazi pubblici storici (cfr. Strategia dei Luoghi) edifici di particolare significato per la comunità:

- il santuario della Madonna di San Clemente (di cui adeguare funzionalmente le aree di pertinenza e parcheggio)
- la chiesa parrocchiale dell'Assunta
- la stazione ferroviaria dismessa.

#### **a.4 Riconoscere i segni minori quali elementi identitari da salvaguardare**

Il PUG riconosce e tutela il patrimonio identitario costituito dai "segni minori" caratterizzanti l'assetto paesaggistico locale e ne incentiva la valorizzazione all'interno dei progetti pubblici o privati di trasformazione o manutenzione del territorio e delle sue infrastrutture.

#### **a.5 Salvaguardare i tracciati storici e valorizzarli anche a scopi fruitivi**

Il PUG riconosce nei tracciati della viabilità storica extraurbana i principali elementi di riferimento per l'integrazione e il potenziamento degli itinerari fruitivi. Nella disciplina il PUG detta specifiche disposizioni di tutela per la salvaguardia del sistema della viabilità storica.

#### **b.1 Salvaguardare e potenziare le infrastrutture verdi e blu**

Il PUG riconosce nelle reti ecologiche e nelle infrastrutture verdi e blu elementi identitari e strategici prioritari per il territorio di Bastiglia e ne favorisce quindi la salvaguardia e la valorizzazione, e individua tali sistemi quali riferimenti condizionanti per tutte le trasformazioni e gli interventi relativi all'attività antropica.

## **REGOLE**

### **Art. 3.1 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 39 PTCP)**

1. In conformità all'art. 39 del PTCP le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale sono delimitate nella tavola dei Vincoli (B.4\_a.4) del presente Piano, e comprendono vasti ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionale o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un interesse paesaggistico. Sono inoltre comprese le zone umide.
2. In questi ambiti è favorita, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle disposizioni di cui all'art. 39 del PTCP, la pubblica fruizione dei valori tutelati, anche attraverso la realizzazione di:
  - parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
  - percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero; spazi di sosta e fruizione
3. Per questi ambiti valgono le disposizioni dell'art. 39 del PTCP che qui s'intende integralmente richiamato. In particolare, fermo restando quanto specificato ai commi precedenti, sono comunque consentiti:
  - qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti;
  - l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici azien-

dali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;

- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
4. Le opere di cui sopra nonché le strade poderali ed interpoderali non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

#### **Art. 3.2 Dossi di ambito fluviale recenti**

1. Ai sensi dell'art. 23A comma 4, nelle aree interessate da dossi fluviale recenti individuate nella Tav. B.4\_a.4 del PUG, non sono ammesse:
- ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo nelle parti esterne al tessuto edificato esistente;
  - l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.

Devono essere salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico.

Sono ammissibili, fermo restando gli interventi consentiti nelle zone agricole, nuove previsioni urbanistiche relative ad aree già include nel territorio urbanizzato e aree per nuovi insediamenti. Nuove previsioni per attività produttive sono ammissibili purché compatibili con la struttura idraulica. La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali comprende l'adozione di accorgimenti costruttivi tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.

2. In queste aree si applicano le disposizioni del comma 9 dell'art. 23a del PTCP, sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinata vigenti alla data di adozione del presente Piano e quelle previste da progetti pubblici o di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale e/o accompagnati da uno studio di inserimento e valutazione paesistico ambientale e positivamente licenziati

#### **Art. 3.3 Paleodossi di modesta rilevanza**

1. Il paleodosso che interessa il centro abitato di Bastiglia viene confermato dal PUG come di "modesta rilevanza" e non è pertanto soggetto alle disposizioni di cui all'art. 3.2 che precede.

#### **Art. 3.4 Sistema forestale e boschivo**

1. *Oggetto e Individuazione cartografica*

In ottemperanza a quanto disposto dal PTCP ed alle disposizioni vigenti in questa specifica materia, sono sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente di-

struttivi.

2. Il PUG conferisce al sistema forestale e boschivo finalità prioritarie di tutela naturalistica, paesaggistica e di protezione idrogeologica, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di funzione turistico-ricreativa e produttiva.
3. Ai sensi dell'art. 21 del PTCP, nel sistema forestale boschivo è ammessa la realizzazione esclusivamente delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale, a condizione che le stesse siano esplicitamente previste dagli strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali o comunali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del presente Piano, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

### Art. 3.5 Potenzialità archeologiche

1. la Tavola dei vincoli del PUG (B.4\_a.4) del PUG riporta la zonizzazione delle potenzialità archeologiche, desunta dagli studi effettuati in sede di Quadro conoscitivo del PUG e distinta in

— *alta potenzialità archeologica:*

coincide con il centro storico di Bastiglia per ragioni di presenza certa di vestigia, risalenti almeno all'epoca medievale. I limiti tracciati coincidono con la più ampia estensione dell'abitato antico che era delimitato da apprestamenti difensivi composti da fossati e mura;

— *media potenzialità archeologica:*

coincide con le emergenze archeologiche rilevate e descritte nelle schede del Quadro conoscitivo, nonché con i tratti accertati della viabilità antica;

— *bassa potenzialità archeologica*

la restante parte del territorio comunale

2. Area a potenzialità archeologica bassa

Nelle zone, edifici o complessi segnalati in area di potenzialità archeologica bassa, qualora si debbano realizzare opere che prevedano scavi ad una profondità superiore ai 60 cm. sotto al piano di calpestio attuale, prima dell'intervento la proprietà dovrà inviare al Comune una comunicazione con allegato il progetto, al quale dovrà essere allegata una planimetria riportante la localizzazione dell'intervento e i dettagli di sezione relativi alle opere di scavo. Il Comune inoltrerà la comunicazione alla Soprintendenza che, entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, potrà comunicare eventuale necessità di attivare attività di controllo archeologico preventivo. Qualora dopo trenta giorni non vi siano indicazioni da parte della Soprintendenza si intende applicata la normativa del silenzio-assenso.

3. Area a potenzialità archeologica media e alta

In queste aree, prima di effettuare interventi su terreni o costruzioni che prevedano operazioni di scavo anche di modesta entità, è necessario svolgere una attività di controllo archeologico preventivo. La proprietà interessata deve inviare una comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con allegato il progetto preliminare contenente la localizzazione dell'intervento e la descrizione delle opere di scavo e delle relative profondità completa di sezioni. In relazione all'area specifica di intervento ed alla natura dell'intervento stesso, la Soprintendenza valuterà e comunicherà le modalità di esecuzione delle indagini preventive, che possono essere di varia natura; i costi delle indagini sono a carico della proprietà.

Sulla scorta degli esiti delle indagini archeologiche preventive la Soprintendenza comunicherà al Comune e alla proprietà le eventuali disposizioni di tutela e le eventuali successive attività di ricerca archeologica non esaurite dalle attività preliminari di cui sopra.

4. Qualunque rinvenimento di natura archeologica che avvenga nel territorio comunale, anche

esternamente ai perimetri di cui al presente articolo, è comunque soggetto al dispositivo di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004.

### **Art. 3.6 Elementi storico-culturali e paesaggistici**

1. Costituiscono elementi storico-culturali e paesaggistici - individuati dal PUG nella tavola B.4\_a.4 i Beni Culturali che comprendono, :
  - Insedimenti storici e strutture insediative storiche non urbane (art. 42 del PTCP)
  - Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica (art. 44A PTCP)
  - Elementi di interesse storico-testimoniale: strutture di interesse storico-testimoniale comprese quelle già censite nel PTCP (art. 44D PTCP)

### **Art. 3.7 Insedimenti storici e strutture insediative storiche non urbane (art. 42 del PTCP)**

1. Nella tav. B.4\_a.4 il PUG individua gli elementi del Sistema Insediativo Storico e detta per essi una specifica disciplina in conformità alle disposizioni dell'art. 32 della LR24/2017.
2. A tal fine il PUG, assumendo come riferimento la Carta 1.1 del PTCP, che costituisce un primo inventario di elementi del sistema insediativo storico del territorio provinciale, ne ha approfondito i contenuti attraverso uno specifico censimento, inserito nel Quadro Conoscitivo Diagnostico, che forma parte integrante del presente Piano (A.1\_4.2).
3. Il PUG agli artt. 5.6 – 5.11 stabilisce la disciplina particolareggiata per gli elementi del sistema insediativo storico.
4. Al fine di salvaguardare e valorizzare il patrimonio culturale e di rappresentare in un unico strumento l'assetto vincolistico del proprio territorio, il PUG riporta, nella tavola B.4\_a.4 le aree di notevole interesse pubblico e i beni culturali limitatamente a quelli sottoposti a specifici decreti di tutela aggiornati alla data di inserimento.

### **Art. 3.8 Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica (art. 44A PTCP)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela della viabilità storica, individuata cartograficamente nella tavola B.4\_a.4 del PUG; tale individuazione costituisce verifica e approfondimento di quanto indicato nella tavola 1.1 del PTCP.
2. Il PUG tutela gli specifici ambiti anche con riferimento agli elementi di arredo e ai manufatti edilizi connessi alla viabilità quali: pavimentazioni e fondi stradali, ponti e ponti-diga, trafori, gallerie, pilastri ed edicole devozionali, oratori, fontane, lavatoi, millari, parapetti, muri di contenimento, case cantoniere, edifici storici di servizio (quali ospitali, poste, alberghi, dogane, postazioni di guardia, edifici religiosi e militari come rocche, torri di guardia, forti, ecc.), ed assegna al RUE il compito di disciplinare le specifiche modalità di conservazione, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri seguenti.
3. Gli interventi sulla viabilità storica devono essere volti alla tutela dell'infrastruttura mediante il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - la viabilità storica, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - oltre alle caratteristiche strutturali della viabilità storica, sono sottoposti a tutela anche gli eventuali elementi di arredo e di pertinenza;
  - devono essere mantenuti gli attuali toponimi; le eventuali deliberazioni comunali in materia toponomastica dovranno evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche;
  - è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale in margine alla



viabilità storica, fatte salve le indicazioni turistiche; le targhe, i cartelli e tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico, sia isolata che affissa o comunque connessa agli edifici, deve essere sottoposti a tutela;

- gli interventi di allargamento della sede stradale devono essere realizzati nel rispetto di manufatti o beni soggetti a tutela ai margini della strada;
  - deve essere salvaguardato l'andamento altimetrico della sezione stradale e dello sviluppo longitudinale, come elemento di testimonianza di particolari ragioni di origine storica (guadi, arginature, terrapieni difensivi, ecc.);
  - deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie;
  - devono essere salvaguardati gli incroci, i bivi e le diramazioni del tronco principale;
  - devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.
4. Nel rispetto delle prescrizioni sopra elencate, sono consentiti i seguenti interventi:
- Interventi di manutenzione e ampliamento della sede, evitando la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.
  - Qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, deve essere garantita, per i tratti esclusi dal nuovo percorso e nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, la loro salvaguardia e un adeguato livello di manutenzione.
5. Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:
- interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonché quelle classificate negli strumenti di Pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovraumunale;
  - la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.

Nella realizzazione di queste opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi similari.

#### **Art. 3.9 Elementi di interesse storico-testimoniale: strutture di interesse storico-testimoniale**

1. La tavola B.3.2.2 del PUG riporta l'individuazione delle strutture di interesse storico testimoniale, individuate a seguito del "Censimento degli insediamenti ed edifici rurali di interesse storico – testimoniale – ambientale", contenuto nel Quadro Conoscitivo del presente Piano, in approfondimento di quanto previsto dal PTCP della provincia di Modena (Carta n. 1.1).
2. Per gli ulteriori elementi individuati in sede di formazione del PUG, aggiuntivi rispetto a quelli censiti dal PTCP, sulla base delle relative schede di censimento il PUG individua le destinazioni d'uso ammissibili, in relazione alle caratteristiche storico-architettonico-paesaggistiche, e definisce le relative categorie d'intervento, che, date le caratteristiche di pregio dei beni, sono di tipo conservativo.

#### **Art. 3.10 Elementi di interesse storico-testimoniale: canali storici e maceri (art. 44C PTCP)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela del sistema delle acque deriva-

- te (canali storici) e ai maceri, individuati cartograficamente nella tavola B.4\_a.4 del PUG; tale individuazione costituisce verifica e approfondimento della cartografia del PTCP (carta 1.3).
2. Il sistema storico delle acque derivate è costituito dai canali storici individuati nella tav. B.4\_a.4 e dai relativi manufatti correlati quali: ponti storici, chiuse, sbarramenti, molini, centrali idroelettriche, lavorieri, acquedotti, argini. I canali storici e i singoli elementi ad essi correlati sono da valorizzare per il significato di testimonianza culturale e per il ruolo paesaggistico che rivestono, attraverso l'individuazione di forme di fruizione tematica del territorio urbano e rurale, anche ai fini conoscitivi dell'uso storico delle tecnologie idrauliche. I canali sono da valorizzare inoltre nel loro potenziale ruolo di connettori naturalistico-ambientali nell'ambito della rete ecologica, attraverso il mantenimento, il potenziamento o il ripristino della vegetazione riparia.
  3. Gli interventi sui canali storici devono essere volti alla tutela dell'infrastruttura mediante il rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - i canali storici non possono essere soppressi o chiusi salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
    - oltre alle caratteristiche strutturali dei canali, sono sottoposti a tutela anche gli eventuali elementi di arredo e di pertinenza;
    - è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale in margine ai canali storici, fatte salve le indicazioni turistiche; le targhe, i cartelli e tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico, sia isolata che affissa o comunque connessa agli edifici, deve essere sottoposti a tutela;
    - deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso al canale (siepi, filari di alberi, vegetazione ripariale, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie e fatti salvi gli interventi di manutenzione per la sicurezza idraulica;
    - devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.
    - non è ammesso il tombamento dei canali storici, né la modifica del tracciato; sono fatti salvi imprescindibili interventi per la sicurezza del territorio.
  4. Il PUG tutela la conservazione dei maceri, ammettendo interventi di conservazione morfologica e potenziamento della biodiversità legata alla integrazione della rete ecologica. I maceri devono essere sottoposti a regolare manutenzione, evitando ogni utilizzazione che determini il loro degrado o inquinamento; la conservazione può essere limitata anche alla leggibilità della traccia paesaggistica dello specchio d'acqua.
  5. Il tombamento dei maceri è ammesso per i progetti di pubblica utilità o nel caso siano ricompresi in zone destinate ad essere urbanizzate e subordinatamente all'adozione di misure di compensazione ambientale che prevedano:
    - la creazione di una zona umida nell'intorno del sito, con superficie e profondità almeno equivalente a quella soppressa;
    - il ripristino/potenziamento dei valori ambientali compromessi.

### **Art. 3.11 Tutela dei segni storici del territorio di Bastiglia**

#### *1. Visuali significative del Santuario della Madonna di San Clemente*

Il PUG individua nella tavola B.4\_a.4 gli areali di tutela della visuali significative relative al Santuario della Madonna di San Clemente. In tali areali è ammessa la normale attività colturale, non sono ammesse piantumazioni e costruzioni che possano interdire la visibilità del santuario.

#### *2. Tracciato della Ferrovia Modena – Mirandola*

Il PUG individua nella tavola B.4\_a.4 il tracciato della ferrovia dismessa Modena Mirandola. Gli interventi ammessi sul tracciato sono quelli indirizzati al mantenimento della leggibilità e alla valorizzazione, attraverso l'impiego del tracciato stesso come percorso pedonale e ciclabile. La fascia di tutela lungo il tracciato stesso è classificata dal PUG come ECO (dotazione ecologico-ambientale di cui all'art.5.40 delle presenti norme) ed è funzionale al mantenimento e al potenziamento della rete ecologica locale e provinciale.

3. *Sedime della chiesa del Pedagno*

Il PUG individua nella tavola B.4\_a.4 il sedime della scomparsa chiesa medioevale di S. Maria del Pedagno, su via Albereto. Ogni intervento nell'area deve essere preceduto da indagini di tipo archeologico tendenti ad individuare i resti dell'edificio, anche al fine della loro valorizzazione.

4. *Antico percorso di accesso alla Corte dei Tassi dalla SS 12*

Il PUG individua nella tavola B.4\_a.4 il tracciato storico e lo tutela come cannocchiale visivo, nel quale non è ammessa l'edificazione.

5. *Resti di mura storiche*

Il PUG individua nella tavola B.4\_a.4 e tutela i resti di mura storiche, l'uno già appartenente al muro di delimitazione della Corte Olivari, l'altro di delimitazione dell'antica via Attiraglio.

6. Anche se non dettagliamene individuati nelle tavole del PUG, il Piano sottopone a tutela i seguenti manufatti, che costituiscono aspetti significativi, ancorché spesso giudicati minori, dell'insediamento storico nel territorio:

- pilastri devozionali nel territorio rurale
- portali dei poderi e pilastri da cancello.

### **Art. 3.12 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione**

1. Il territorio comunale lungo il fiume Secchia è interessato da un Progetto di tutela e valorizzazione di interesse sovracomunale-
2. Lo sviluppo del progetto, da attuarsi di concerto con la Provincia e i comuni interessati, dovrà essere corredato da apposite analisi che documentino gli elementi di conoscenza di base in grado di supportare le previsioni.
3. Tali analisi devono riguardare, ai sensi dell'art. 32 del PTCP:
  - morfologia e idrologia del corso d'acqua;
  - censimento delle opere idrauliche presenti;
  - descrizione della qualità ambientale mediante: Carta fisionomico-strutturale della vegetazione Carta dell'uso del suolo; Carta del rischio idraulico; analisi delle zoocenosi e delle comunità macrozoobentoniche indicatrici e relative mappe di qualità degli habitat fluviali; analisi chimiche della qualità delle acque e dei sedimenti fluviali e lacuali;
  - normativa urbanistica in vigore nell'ambito territoriale di riferimento;
  - repertorio dei progetti e lavori eseguiti nel tratto del corso d'acqua;
  - ogni altra analisi utile a supportare le scelte progettuali.

**TITOLO 4 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA****STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE****Asse I****b.2 Favorire la crescita e l'inclusione puntando sulle eccellenze e l'innovazione**

Il PUG sostiene lo sviluppo economico e l'inclusione sociale quali presupposti fondamentali per la crescita e la coesione, puntando sulle eccellenze materiali e immateriali del territorio, sull'innovazione e la sostenibilità ambientale. La disciplina del PUG:

- introduce incentivi e criteri valutativi premiali per gli interventi volti all'innovazione delle filiere produttive, con attenzione anche a quelle connesse all'agricoltura e al turismo;
- promuove una politica abitativa inclusiva;
- valorizza all'interno degli Accordi Operativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati le azioni e gli interventi che propongono oltre all'incremento e adeguamento delle dotazioni territoriali, forme di innovazione sociale anche per la gestione dei beni comuni.

**Asse II****a.1 Integrare e adeguare le dotazioni territoriali**

Il PUG incentiva l'adeguamento funzionale e prestazionale delle dotazioni esistenti: strade, parcheggi, aree verdi, da concepire anche come dotazioni ecologiche, quindi in grado di concorrere a permeabilità, ombreggiamento, raccolta delle acque, risparmio idrico, oltre che di costituire, ove possibile, gli elementi dello standard di comunità.

Attraverso accordi operativi, piani attuativi di iniziativa pubblica o interventi diretti per la realizzazione di opere pubbliche, la Strategia del PUG prevede il progressivo adeguamento dell'offerta di dotazioni pubbliche alle esigenze connesse allo sviluppo sociale ed economico del comune. Si segnalano in tal senso: la realizzazione della nuova palestra (già oggetto di specifico accordo con i privati); la possibilità di riuso del complesso storico nell'isolato tra le vie Tintori e Stazione; la realizzazione della caserma dei Carabinieri; l'ampliamento del Cimitero.

Ogni intervento, proporzionalmente al livello dimensionale e di trasformazione, concorre al miglioramento, integrazione e potenziamento della città pubblica.

**REGOLE****Art. 4.1 Campo e criteri di applicazione del principio della perequazione urbanistica**

1. Ai sensi dell'art. 26 della LR n.24/2017, il PUG persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.
2. L'applicazione della perequazione urbanistica avviene:
  - negli Accordi Operativi
  - nei Piani attuativi di iniziativa pubblica
  - nei Permessi di Costruire convenzionatiin quanto attraverso tali strumenti sono definite le significative trasformazioni dello stato urbanistico dei luoghi, comprese le dotazioni territoriali, servizi della città pubblica e servizi ecosistemici richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale.  
In tali strumenti i diritti edificatori sono assegnati, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 24/2017, garantendo a tutti i proprietari interessati dalle trasformazioni una equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri previsti dallo strumento.

3. La definizione delle aree a cui sono assegnati i diritti edificatori viene effettuata su base catastale. Ai fini della perequazione urbanistica, il PUG prevede la possibilità di attribuzione di diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del Progetto Urbano, del PUA di iniziativa pubblica o del Progetto soggetto a PdC convenzionato.
4. Contestualmente all'attribuzione dei diritti edificatori, la convenzione urbanistica definisce tempi, modalità e garanzie per la cessione gratuita al Comune delle aree ove non è prevista la realizzazione dell'insediamento da parte delle proprietà, anche in eccedenza rispetto alla cessione delle ordinarie dotazioni di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
9. Il demanio di immobili, acquisiti in sede di Accordi Operativi, di PUA di iniziativa pubblica e di PdC convenzionati, senza esproprio, è utilizzato dal Comune per attuare le politiche pubbliche, sia per recuperare eventuali carenze pregresse, sia per qualificare e potenziare le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, sia per le politiche per la residenza sociale, sia infine per rendere attuabile attraverso Accordi Operativi, anche con trasferimenti di diritti edificatori e permuta di aree, la Strategia di Piano, nel rispetto dei limiti e delle condizioni di sostenibilità definiti dalla Valsat.

## TITOLO 5 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE

Il PUG assegna in termini generali al Centro storico di Bastiglia un ruolo strategico per la qualificazione dell'intero territorio, e a tal fine promuove l'insediamento in tali centri di nuovi usi e funzioni, compatibili con i valori degli edifici e le caratteristiche delle aree.

Il PUG individua prioritariamente quali luoghi strategici per la promozione di progetti di valorizzazione, riuso e rivitalizzazione:

- Nel centro Storico: Piazza Repubblica
- All'esterno del Centro Storico: via Marconi, via Tintori, piazza Tintori.

#### Asse I

##### **a.2 Sostenere le trasformazioni complesse e i progetti innovativi perseguendo la coesione e la sicurezza del territorio**

La trasformazione delle aree strategiche, al pari dei progetti complessi di messa in sicurezza del territorio, presenta spesso diversi livelli di complessità e difficoltà, dovuti solitamente alla scarsità delle risorse economiche, all'assetto proprietario, alle criticità ambientali da rimuovere e, nei casi in cui vi siano altri settori, enti o soggetti pubblici coinvolti, alle necessità di arrivare a definire un programma funzionale e di interventi coordinato.

Al fine di reperire le risorse economiche, il Comune promuove la partecipazione a bandi europei, nazionali e regionali; in particolare monitora l'andamento dei bandi del PNRR, le cui "missioni" diventano riferimento anche per l'attività urbanistica del Comune puntando a una distribuzione equilibrata sul territorio.

La Strategia valuta, nella formazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica e negli Accordi Operativi, le proposte anche per la capacità di attivare fondi e finanziamenti, pubblici e privati, in particolare negli interventi di ERS e di quelli a favore della sicurezza territoriale.

Il Comune promuove la costruzione di protocolli, intese e accordi finalizzati a definire il percorso, i tempi, il programma funzionale, le modalità attuative, gli obiettivi specifici, le competenze, gli impegni e gli interventi con i soggetti pubblici interessati dalle trasformazioni urbane rilevanti, utili alla successiva definizione degli accordi operativi o dei piani attuativi di iniziativa pubblica.

##### **a.4 Contenimento del consumo di suolo e desealing**

Al fine di contenere il consumo di suolo il PUG premia gli interventi che comportano de-sealing e orienta l'uso del 3% alle trasformazioni, contermini al territorio urbanizzato, che valorizzano la Strategia, valutandoli nella Valsat.

##### **b.1 Sostenere la rigenerazione urbana, la valorizzazione del paesaggio e la qualità insediativa**

Il PUG promuove la rigenerazione, la valorizzazione del paesaggio (urbano ed extraurbano) e la qualificazione edilizia, e incentiva le trasformazioni e gli interventi volti ad un miglioramento della qualità insediativa, delle prestazioni energetiche e sismiche, delle dotazioni territoriali e della resilienza degli insediamenti.

Insieme ad aree che richiedono interventi complessi di rigenerazione, il PUG assegna alla disciplina degli interventi diretti l'obiettivo della riqualificazione diffusa di aree urbane in condizioni di criticità, quali i tessuti che prospicienti la S.S. 12, favorendone il miglioramento edilizio, l'accessibilità, l'incremento della varietà degli usi presenti (terziario, commercio, dotazioni di interesse pubblico).

Per perseguire queste finalità il PUG attraverso la disciplina e il Regolamento Edilizio prevede incentivi commisurati ai livelli prestazionali degli edifici e degli insediamenti superiori a quelli di legge. Inoltre, prevede, per gli interventi soggetti ad accordo operativo e a permesso di costruire convenzionato, l'obbligo di adeguarsi alle disposizioni in merito alle reti di nuova generazione, ai sistemi di gestione e

trattamento delle acque e di gestione e raccolta dei rifiuti, così come delle infrastrutture e per la mobilità sostenibile.

La disciplina del PUG e il Regolamento Edilizio, introducono inoltre strumenti per il controllo della qualità degli interventi pubblici e privati, e criteri di valutazione premiali basati prioritariamente su elementi qualitativi.

### **b.3 Semplificare le procedure per la rigenerazione urbana e la qualificazione edilizia**

Il PUG, attraverso la disciplina e il Regolamento Edilizio, semplifica le procedure e incentiva la rigenerazione urbana attraverso l'introduzione di criteri che facilitino il ricorso ai Permessi di Costruire convenzionati e prevedano un esteso ricorso alla qualificazione edilizia (LR 24/17 art. 7 c.4 lett. a).

## **REGOLE**

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

1. Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii., Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende:
  - a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
  - b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
  - c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
  - d) i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.

La relativa perimetrazione è riportata nella tavola B.3.2.1 del PUG in scala 1:5.000.

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

2. Le indicazioni della Strategia del PUG relative alle principali opportunità di ridisegno, completamento e riconfigurazione dei margini urbani costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale di progetto del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dall'Accordo Operativo o dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Le perimetrazioni introdotte dal PUG in merito a prescrizioni di vincolo ambientale, paesaggistico e storico-culturale (Titoli 2 e 3 delle presenti Norme) sono vincolanti per la definizione degli interventi in sede di AO/PUA di iniziativa pubblica.
3. La perimetrazione dell'area di intervento è effettuata in sede di PdC convenzionato, di Accordo Operativo o di PUA di iniziativa pubblica, nel rispetto delle disposizioni di tutela, sulla base degli obiettivi specifici e della valutazione delle condizioni di fattibilità della proposta, anche a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.

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

1. La strategia del PUG definisce uno stretto rapporto tra l'assetto morfologico e funzionale attuale del centro urbano, il suo scenario di evoluzione, la dotazione minima di servizi pubblici e privati presenti e necessari, le condizioni di sostenibilità ambientali, delle reti infrastrutturali e di mobilità.

2. Il raggiungimento di un adeguato livello di prestazioni del sistema della città pubblica (qualità urbane, dei servizi e dell'ambiente) costituisce quindi strategia strutturante l'assetto di piano del sistema insediativo e condizione indispensabile per l'attuazione delle politiche di evoluzione, consolidamento e qualificazione/rigenerazione dei tessuti.
3. Struttura del sistema insediativo e ruoli in termini di prestazione di livelli di qualità urbana e dei servizi.
  - 3.1 Il centro del sistema insediativo: Bastiglia  
è riconosciuto idoneo alla evoluzione insediativa (attraverso interventi di rigenerazione, addensamento, integrazione)
  - 3.2 Gli insediamenti rurali, di impianto storico o recente:  
sono da riqualificare e recuperare incentivando il riuso funzionale degli edifici esistenti, e attraverso politiche di consolidamento collegate ad interventi di manutenzione, gestione e valorizzazione del territorio rurale (Titolo 6 delle presenti Norme).
4. La struttura insediativa del territorio di Bastiglia non è definita solo in funzione delle opportunità di crescita insediativa (limitate al capoluogo), ma è anche frutto del processo di consolidamento nel tempo di una rete di attestamento in epoche storiche e più recenti. In base alle caratteristiche di tale rete insediativa è possibile localizzare azioni di consolidamento, qualificazione e sviluppo per un rafforzamento, anche attraverso il sistema delle qualità urbane, dei servizi e dell'ambiente, del ruolo di presidio del territorio, di coesione sociale della comunità locale e di identità urbano territoriale del sistema insediativo urbano e rurale.

#### **Art. 5.3 Modalità di attuazione del PUG: interventi diretti ordinari**

1. L'attuazione degli interventi edilizi ordinari avviene nel rispetto delle presenti norme, senza obbligo di preventiva approvazione di un AO o PUA di iniziativa pubblica. In particolare il PUG disciplina gli interventi edilizi nel sistema insediativo storico, all'interno del territorio urbanizzato e nel territorio rurale. Il PUG inoltre disciplina gli interventi ordinari ammissibili in via transitoria sulle aree da rigenerare, la cui rigenerazione profonda è demandata all'AO o al PUA di iniziativa pubblica.
2. Il PUG individua casi specifici soggetti a determinate tipologie di intervento, e relative condizioni e modalità per le quali il rilascio del permesso di costruire, entro qualunque tessuto insediativo perimetrato nella tavola della Disciplina, è relativo all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione (permesso di costruire convenzionato PCONV), secondo le disposizioni di cui al successivo art.5.21.
3. Il Regolamento Edilizio disciplina le procedure di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi, di esame e approvazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e dei progetti unitari soggetti a permesso di costruire convenzionato.

#### **Art. 5.4 Modalità di attuazione del PUG: Accordo Operativo / Piano Attuativo di iniziativa pubblica e permesso di costruire convenzionato**

##### ACCORDO OPERATIVO E PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. Gli interventi di rigenerazione profonda e quelli di nuova urbanizzazione sono attuabili previo AO o PUA di iniziativa pubblica.
2. Per gli interventi da attuare previo AO/PUA di iniziativa pubblica il PUG definisce i requisiti e le prestazioni richieste per effettuare le trasformazioni urbanistiche sul territorio, e le modalità di applicazione dei criteri perequativi.
3. Il PUG attraverso specifiche "Schede normative" stabilisce gli obiettivi e le condizioni di trasformabilità delle aree da sottoporre a interventi di rigenerazione profonda e delle Aree da sottoporre ad in-



terventi di riqualificazione/rigenerazione.

In base alle indicazioni della Strategia e in applicazione delle disposizioni della Disciplina e della Val-sat del PUG, costituiscono oggetto dell'Accordo Operativo e del Permesso di Costruire convenzionato i seguenti contenuti:

- a) individuazione delle aree che l'Amministrazione comunale intende acquisire per finalità pubbliche, anche ricadenti nel territorio urbanizzato o nel sistema insediativo storico;
  - b) definizione delle linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare, delle destinazioni d'uso previste, anche in forma di quote percentuali massime e minime per ciascuna destinazione d'uso o categoria di destinazioni d'uso, dell'estensione massima della superficie fondiaria pertinenziale all'edificazione e del correlato obbligo di cessione al Comune delle restanti aree;
  - c) individuazione grafica dello schema di massima della viabilità, delle porzioni ove concentrare la nuova edificazione, delle aree da sistemare e cedere al Comune per attrezzature e spazi collettivi, della specifica funzione a cui tali aree vanno destinate, delle dotazioni ecologiche e ambientali da realizzare, nonché, eventualmente, individuazione degli edifici preesistenti da conservare o da demolire, con specifico riferimento alle condizioni di sostenibilità definite dalla ValSAT;
  - d) definizione delle condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e delle opere di infrastrutturazione, di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori.
4. Nella definizione della capacità insediativa da realizzare nelle aree di cui al comma 3 precedente, l'Accordo Operativo o il PUA di iniziativa pubblica assegna, applicando i criteri perequativi di cui all'art. 4.1:
- i diritti edificatori spettanti alla proprietà del suolo di tutte le aree facenti parte del comparto, di cui definisce l'entità entro i limiti fissati dalla ValSAT;
  - gli eventuali ulteriori diritti edificatori spettanti alla proprietà di edifici preesistenti compresi nel comparto;
  - la eventuale quota aggiuntiva di diritti edificatori nella disponibilità dell'Amministrazione comunale da collocare nel comparto per realizzare edilizia residenziale sociale o altre pubbliche finalità;
  - la eventuale quota di diritti edificatori da trasferire da o verso altri comparti.

I limiti di insediabilità complessiva dell'area sono definiti dall'AO/PUA in base alla ValSAT che stabilisce le condizioni di sostenibilità dell'intervento.

#### AREE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

5. Il PUG individua alcuni interventi che comportano la definizione dei diritti edificatori perequativi da assegnare, di un progetto unitario e del relativo Permesso di Costruire convenzionato, pur non richiedendo necessariamente l'approvazione di un AO. Tali interventi si possono attuare soltanto previo PdC convenzionato, nel quale sono definiti i diritti edificatori, gli impegni in termini di dotazioni pubbliche e le modalità di attuazione attraverso l'approvazione di un progetto unitario da attuare previo convenzionamento. La disciplina del PUG definisce i relativi indirizzi all'art. 5.21 delle presenti Norme.

#### **Art.5.5 Corretto inserimento paesaggistico**

1. Per corretto inserimento paesaggistico si intende la modalità con la quale le trasformazioni sono previste, progettate e attuate perché possano stabilire adeguate relazioni percettive con i paesaggi nei quali ricadono, evitando la cancellazione o la riduzione dei loro segni e dei loro caratteri qualificanti, nonché contribuendo alla loro messa in valore.

2. Il corretto inserimento paesaggistico si applica nei seguenti casi:
  - nelle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale così come definite dal PTCP di Modena e riportate nella Tavola dei vincoli, con esclusione delle zone interne al territorio urbanizzato;
  - per le trasformazioni edilizie che realizzano o modificano volumi e/o sagoma, nei Paesaggi delle acque e della fruizione, di cui all'art. 6.2
  - per le trasformazioni di edifici incongrui, di cui art.6.12;
  - per le trasformazioni rilevanti e profonde sottoposte a Permesso di Costruire Convenzionato e Accordo Operativo;
  - per altre situazioni (nuovi edifici rurali di particolari dimensioni e conformazione, impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ampliamento e sviluppo degli impianti produttivi e dei depositi isolati), anche sulla base di criteri definiti nel R.E.
2. Il corretto inserimento paesaggistico viene disciplinato dal R.E. o da apposito regolamento che diviene parte integrante del R.E. In particolare il corretto inserimento paesaggistico prevede una verifica paesaggistica dell'intervento proposto attraverso:
  - la definizione del contesto di riferimento progettuale, quale ambito di riferimento che consideri i principali punti di vista panoramici e le aree di esposizione visuale particolarmente sensibili;
  - la verifica dell'impatto dell'opera sul contesto rispetto ad alcuni elementi e criteri, quali morfologia, massa, volumi, visibilità, colore, materiali;
  - la definizione della procedura e degli elaborati da presentare.
3. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è l'organo competente per la valutazione del corretto inserimento paesaggistico; la stessa Commissione disciplina anche le eventuali misure preventive di compensazione o di mitigazione da adottare.
4. Nel caso l'intervento sia soggetto anche all'autorizzazione paesaggistica, secondo quanto disposto dalla L. 42 del 2004 e s.m.i., tale procedura assolve anche il corretto inserimento paesaggistico.

**CAPO II – LA CITTA' STORICA. SISTEMA IDENTITARIO, STORICO-CULTURALE, E PAESAGGISTICO****STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE****Asse I****c.1 Promuovere di progetti di valorizzazione, riuso e rivitalizzazione per i luoghi strategici**

Il PUG riconosce nel centro storico, e più in generale nel centro urbano un ruolo strategico e promuove l'insediamento di nuovi usi e funzioni, compatibili con i valori degli edifici e le caratteristiche dell'area.

Il PUG individua prioritariamente quali luoghi strategici per la promozione di progetti di valorizzazione, riuso e rivitalizzazione il sistema urbano costituito da Piazza Repubblica – inclusi l'attuale sede del Municipio, Viale Marconi e il collegamento con il fiume Secchia, per il quale detta specifiche indicazioni all'interno delle Strategie dei Luoghi da attuarsi, anche tramite una regia pubblico-privato fondata su progetti urbani condivisi, in una prospettiva ampia di rigenerazione urbana dell'abitato tesa a promuovere anche l'insediamento di servizi pubblici e attività, quale occasione di sviluppo economico e sociale.

**c.2 Sostenere la tutela attiva e il riuso adattivo del patrimonio di valore**

Il PUG promuove la tutela attiva del patrimonio storico-architettonico e dei caratteri identitari, sulla base di modalità e regole con cui preservare i caratteri del patrimonio edilizio di valore, consentire il loro adeguamento e l'insediamento di usi idonei (adaptive reuse), anche temporanei.

Il PUG promuove la cultura del recupero, introducendo nella disciplina una maggiore flessibilità negli usi e modalità applicative delle categorie di intervento che consentano gli adeguamenti funzionali necessari, nel rispetto dei valori storici, architettonici e identitari, anche attraverso nuovi criteri di valutazione della qualità del progetto.

**c.3 Valorizzare e rivitalizzare il centro storico e l'insediamento urbano**

Il PUG favorisce l'insediamento di attività commerciali e di servizio diffuse all'interno del centro urbano, quale forma di rivitalizzazione e integrazione delle dotazioni di servizi e attività. Negli spazi pubblici principali del centro storico e lungo l'asse strutturale urbano il PUG tutela la rete commerciale esistente e limita, al di fuori degli AO e dei PdC convenzionati, le trasformazioni dei piani terra in autorimesse o altre funzioni diverse da quelle commerciali, ricettive, terziarie o di servizio.

Il PUG regola le attività ammissibili nel rispetto della sicurezza e della tutela della salute, incluso il contrasto alle ludopatie.

Il PUG promuove, attraverso l'introduzione nella disciplina di incentivi e criteri premiali, il riuso, anche temporaneo, per l'insediamento di attività commerciali, ricettive, culturali o di servizio, nel centro storico. Per queste attività, all'interno del centro storico il PUG applica le misure alternative ai parcheggi pertinenziali di cui alla DCR 1253 del 1999, punto 5.2.5 lett. c).

**Asse II****b.2 Promuovere il recupero del patrimonio storico e del dismesso per l'ERS**

Il PUG incentiva il riuso del patrimonio edilizio dismesso/sottoutilizzato e del patrimonio storico, per soddisfare le esigenze abitative, e ne definisce a tal fine nella disciplina i criteri premiali.

Il PUG prevede che il Comune assegni attraverso bandi pubblici alcuni lotti di proprietà comunale per la realizzazione di interventi di ERS.

Il PUG ammette una pluralità di usi e di attività di carattere collettivo legate alle trasformazioni di recupero e riuso per il soddisfacimento delle esigenze abitative, quali elementi fondamentali per rafforzare l'attrattività e incrementare i servizi di prossimità.

**Asse III****a.2 Valorizzare e salvaguardare la struttura insediativa di matrice storica**

Il PUG tutela e valorizza la struttura insediativa storica, attraverso l'individuazione del Centro storico di Bastiglia e il riconoscimento dell'armatura storica minore, quali elementi generatori dell'insediamento e principali opportunità su cui far convergere politiche e progetti per il recupero e riuso, e politiche abitative del territorio, nel rispetto e salvaguardia dei caratteri morfologici del tessuto storico.

Il PUG definisce gli obiettivi specifici e politiche di tutela e riqualificazione, attraverso l'integrazione di interventi pubblici e privati, al fine di valorizzare il ruolo del centro storico in termini di offerta di servizi al cittadino, di mantenimento della residenza, di promozione dell'identità storico-culturale dell'ambiente costruito.

Il PUG riconosce nelle componenti della struttura insediativa storica i luoghi prioritari per il potenziamento dell'offerta abitativa e per il recupero del dismesso anche a favore di forme abitative di ERS, e individua forme premiali e incentivi per gli interventi che contribuiscono al perseguimento di tale obiettivo.

Il PUG incentiva il potenziamento dell'offerta di servizi e attività attrattive prioritariamente nelle componenti della struttura insediativa storica, anche a fini turistico-ricettivi, nel rispetto delle caratteristiche storiche e morfo-tipologiche dei tessuti e degli edifici, in particolare all'interno del centro urbano e del Paesaggio delle acque e della fruizione.

Il PUG individua inoltre le parti di centro storico che per fattori di abbandono o degrado e/o perché prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali, richiedono una organica riprogettazione e la ridefinizione di un nuovo assetto degli spazi aperti, la cui attuazione comporta il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private.

La tutela del patrimonio archeologico è garantita nel PUG dal recepimento della Carta delle potenzialità archeologiche, e della relativa disciplina, già presenti nel PS C previgente.

### **a.3 Promuovere la tutela attiva del patrimonio edilizio storico**

Il PUG incentiva la tutela attiva e la valorizzazione degli edifici di pregio, facilitandone il recupero, nel rispetto della salvaguardia dei caratteri riconosciuti e valorizzando i complessi edilizi e la qualificazione del paesaggio.

Per il patrimonio edilizio storico il PUG, sulla base dei contenuti delle schede di Quadro Conoscitivo, detta specifiche disposizioni di tutela articolate rispetto all'interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, all'integrità e allo stato di conservazione.

Il PUG segnala, oltre agli interventi sugli spazi pubblici storici (cfr. Strategia dei Luoghi) edifici di particolare significato per la comunità:

- il santuario della Madonna di San Clemente (di cui adeguare funzionalmente le aree di pertinenza e parcheggio)
- la chiesa parrocchiale dell'Assunta
- la stazione ferroviaria dismessa.

### **a.4 Riconoscere i segni minori quali elementi identitari da salvaguardare**

Il PUG riconosce e tutela il patrimonio identitario costituito dai "segni minori" caratterizzanti l'assetto paesaggistico locale e ne incentiva la valorizzazione all'interno dei progetti pubblici o privati di trasformazione o manutenzione del territorio e delle sue infrastrutture.

### **a.5 Salvaguardare i tracciati storici e valorizzarli anche a scopi fruitivi**

Il PUG riconosce nei tracciati della viabilità storica extraurbana i principali elementi di riferimento per l'integrazione e il potenziamento degli itinerari fruitivi.

Nella disciplina il PUG detta specifiche disposizioni di tutela per la salvaguardia del sistema della viabilità storica.

### **a.7 Incentivare la tutela attiva del patrimonio storico attraverso attività ricettive e servizi turistici**

Il PUG incentiva l'insediamento di attività turistiche sostenibili, privilegiando il recupero di edifici di pregio e comunque nel rispetto dei caratteri paesaggistici dei luoghi.

Per promuovere il potenziamento dell'offerta turistica anche quale opportunità per il recupero del patrimonio edilizio storico, il PUG introduce una disciplina degli usi flessibile, disposizioni di tutela che ne consentano l'insediamento, criteri di valutazione e meccanismi premiali per gli interventi che contribuiscono al perseguimento di tale obiettivo. Il PUG assume come riferimento prioritario il "Paesaggio delle acque e della fruizione". Negli AO e nei PdC convenzionati andrà valutata la compatibilità degli usi, la loro intensità, la presenza di adeguata accessibilità e dotazioni, l'appartenenza ai "Paesaggi delle acque e della fruizione" o la loro stretta e diretta connessione.

## REGOLE

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

1. Il PUG assume il sistema insediativo storico quale matrice fondamentale per lo sviluppo e la valorizzazione del territorio.
2. Ai sensi dell'art. 32, comma 6 della LR 24/2017, il PUG individua, perimetra e disciplina, il Sistema insediativo storico, costituito da:
  - CS - Centro storico di Bastiglia
  - TS - Tessuti di origine storica, inclusi nel territorio urbanizzato
  - ES - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale, compresi in TU, o sparsi in territorio rurale.
  - VS - Viabilità storica e manufatti storici minori
3. Nel rispetto dei valori architettonici e storico testimoniali, il PUG incentiva il recupero e la riqualificazione del patrimonio storico quale risposta alla domanda abitativa ed alla valorizzazione del territorio verso usi turistico-ricettivi. Anche nell'intento di perseguire i precedenti obiettivi, il PUG disciplina gli usi e gli interventi ammissibili, prevedendo là dove consentito, eventuali limitati ampliamenti funzionali sia alla qualificazione edilizia sia allo sviluppo di attività d'impresa utili al recupero e riqualificazione del patrimonio storico.
4. Gli immobili e le aree di pertinenza ES rientrano nella disciplina urbanistica generale dei tessuti se interni al TU o nelle parti del territorio rurale entro cui sono collocati, ma le disposizioni specifiche prevalgono su quelle generali, laddove in contrasto.
5. Negli edifici ES le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse dal tessuto urbano in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente PUG. L'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va comunque verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili gli usi che comportano un'alterazione sostanziale della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. I cambi di destinazione d'uso sono disciplinati dagli articoli successivi e dal R.E.
6. Ai fini di incentivare il recupero abitativo degli edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale che hanno una dimensione complessiva molto superiore agli standard abitativi contemporanei, possono essere autorizzati interventi di recupero che, nel rispetto delle modalità definite dal presente Capo, prevedano la realizzazione di più unità abitative, nel rispetto di limiti e criteri definiti nel R.E.
7. Il PUG, sulla base delle schede di Quadro Conoscitivo, individua gli ES. Tra questi sono compresi anche i beni culturali di cui all'art.10 c.3 del D.Lgs 42/04 e s.m.i. Per tali immobili il PUG stabilisce e indica la categoria di tutela in relazione alla valutazione delle caratteristiche del bene e delle condi-

zioni di conservazione; per gli immobili tutelati ai sensi degli artt. 10 c.1 e 12 c.1 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., non riportati nella suddetta tavola, valgono le disposizioni espresse per legge.

8. Nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi dell'art.10 c.3 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., la soluzione progettuale allegata all'autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, di cui all'art. 21 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., viene ritenuta integrativa della categoria d'intervento.

#### **Art. 5.7 CS - Centro storico di Bastiglia**

1. Il PUG perimetra il centro storico (CS) di Bastiglia, struttura urbana di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della sua formazione. Esso è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inediti e altri manufatti storici.
2. Il PUG individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Il PUG stabilisce la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo al mantenimento e recupero della residenzialità, alla presenza di attività commerciali, artigianali e turistiche nel rispetto della tutela degli edifici di valore storico-architettonico o culturale e testimoniale.
3. All'interno del CS il PUG individua gli edifici di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale ES, a cui si applicano le disposizioni di tutela definite all'art.5.12.
4. Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii., entro i tessuti del centro storico:
  - è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
  - non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi.
5. Sulla base delle potenzialità di qualificazione e sviluppo e dei fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio, per motivi di interesse pubblico il PUA di iniziativa pubblica e l'Accordo Operativo, possono definire programmi di intervento in deroga ai principi di cui al comma 4 che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private. Per gli interventi privati può essere predisposto un progetto specifico al fine di integrare gli interventi edilizi con elementi di valorizzazione degli spazi pubblici. In particolare, il PUA di iniziativa pubblica o l'AO devono introdurre per gli interventi più significativi procedure perequative ai sensi del Titolo 4, atte ad innescare processi di valorizzazione dell'intero Centro Storico.
6. Le porzioni in deroga (CS1) di cui al comma 5 riguardano immobili o complessi di immobili per i quali il PUG prevede una organica riprogettazione per perseguire la messa in valore di risorse storiche, ovvero il recupero di situazioni di disordine edilizio, con la riconfigurazione o la demolizione di corpi edilizi di epoca recente che hanno modificato e degradato l'impianto storico, e la ridefinizione di un nuovo assetto degli spazi aperti. Nelle more delle previsioni dell'approvazione dei PUA di iniziativa pubblica o degli AO, sui singoli edifici esistenti sono ammissibili i tipi di intervento secondo le disposizioni di tutela attribuite all'art.5.10.
7. Gli edifici del Centro Storico non oggetto di specifica tutela, che corrispondono alle unità edilizie fortemente trasformate o moderne ritenute comunque compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, sono da consolidare nel loro rapporto con il contesto. Gli interventi edilizi devono avere le finalità di: conservare la configurazione dei corpi edilizi; conservare l'unitarietà di tutti i prospetti; conservare gli elementi morfologici e di finitura

congruenti con il contesto storico-ambientale, eliminando o adeguando quelli non congruenti nel rispetto di quanto disposto dal R.E. in merito a materiali, elementi costruttivi, finiture degli edifici tutelati e nel Centro Storico.

8. Al fine di tutelare la presenza di attività commerciali, artigianali e turistiche lungo le strade e piazze principali e lungo gli Assi urbani strutturali nelle porzioni interne al sistema insediativo storico urbano, è prescritto il mantenimento al piano terra di usi commerciali, terziari e artigianali compatibili con la residenza.
9. I locali posti al piano seminterrato o interrato, qualora rispettino i requisiti igienici e di sicurezza, possono anche essere utilizzati come estensione di attività commerciali, artigianali, studi professionali e pubblici esercizi insediati ai piani soprastanti.
10. Tipi d'uso ammessi: A1 – A2 – B1 – D1 – D2 – D3 – D4.1 – D4.2 – D4.3 – D4.4 – D5 – D6 – D7.1 – D8 – D9 – E1 – E2 – E3.1 – E6 – E7 – G1 – G2 – G4 – G5 – G7.
11. Interventi ammessi, se non diversamente indicato dalla categoria di tutela delle unità edilizie: MO, MS, RS, RRC, RE condizionata:
  - a. altezza massima uguale a quella preesistente;
  - b. RAL degli spazi aperti.
  - c. dimensione minima U.I. abitativa: 60 mq. di SU
12. Per gli interventi richiamati al comma 5 nelle porzioni CS1 di cui al comma 6 e per tutti gli interventi pubblici o privati che comportino modifiche agli spazi aperti e agli elementi vegetazionali, deve essere redatta un'indagine conoscitiva di dettaglio finalizzata alla definizione dello stato di conservazione immateriale e materiale dell'ambito di intervento. In particolare deve essere effettuato un rilievo critico degli elementi costituenti, finalizzato alla definizione dello stato di conservazione del bene, rispetto alla condizione originaria e alla crescita organica dello stesso, comprensivo dell'analisi degli spazi aperti non costruiti pubblici e privati e degli elementi vegetazionali.
13. Ai fini richiamati al comma 5 il Comune può prevedere in sede di AO la stipula di convenzioni aventi ad oggetto interventi finalizzati al perseguimento degli obiettivi e delle disposizioni sopra richiamate.
14. Il R.E. specifica le analisi necessarie e precisa i requisiti e i criteri da applicare per la valutazione dell'intervento.

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

1. il PUG individua le porzioni del tessuto consolidato di particolare interesse storico TS che presentano caratteri morfologici e tipologici da tutelare. Fra questi sono inclusi parti del territorio urbanizzato, che nonostante non abbiano una struttura ed articolazione urbana particolarmente complessa, sono costituiti da un patrimonio edilizio prevalentemente di interesse storico e che sono stati riconosciuti come parte della matrice insediativa storica del territorio, e classificati come edifici e complessi ES.
2. Negli insediamenti di origine storica inclusi nel territorio urbanizzato, il PUG promuove politiche di salvaguardia, riqualificazione e rivitalizzazione, anche con riguardo al mantenimento e recupero della residenzialità, alla presenza di attività commerciali, artigianali e turistiche nel rispetto della tutela dei valori storici riconosciuti.
3. il PUG, in coerenza con i fattori di criticità funzionale e ambientale e i livelli prestazionali delle dotazioni esistenti, disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse, consentendo anche contenuti incrementi edilizi nel rispetto dei valori storico-architettonici e testimoniali degli edifici e senza compromettere le relazioni visuali con il paesaggio circostante. tali incrementi sono finalizzati ad innescare processi di recupero e riqualificazione di edifici o parti di nuclei storici in particolare per insediare forme abitative ERS e le attività economiche previste dal comma 2.

4. Interventi ammessi, se non diversamente indicato dalle categorie di tutela delle unità edilizie: MO, MS, RS, RRC, RE, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a. altezza massima uguale a quella preesistente; in caso di RE su edifici non individuati tra gli ES, altezza massima = a quella degli edifici adiacenti o immediatamente circostanti.
  - b. RAL degli spazi aperti.
  - c. dimensione minima u.i. abitativa: 60 mq. di su
5. Tipi d'uso ammessi: A1 – A2 – B1 – D1 – D2 – D3 – D4.1 – D4.2 – D4.3 – D4.4 – D5 – D6 – D7.1 – D8 – D9 – E1 – E2 – E3.1 – E6 – E7 – G1 – G2 – G4 – G5 – G7
6. Prescrizioni particolari:
  - è fatto obbligo di mantenere gli allineamenti preesistenti od originari lungo le strade storiche o le viabilità di attraversamento principale;
  - deve essere mantenuto l'impianto morfo-tipologico originale; per gli edifici non storici inclusi nel tessuto TS, l'intervento di demolizione e ricostruzione e/o di RE - anche con possibilità di spostamento del sedime - può essere realizzato attraverso intervento diretto, e deve essere finalizzato al mantenimento, recupero e miglioramento della riconoscibilità dell'impianto storico e dell'assetto funzionale del complesso.
  - nel rispetto delle categorie di tutela degli edifici, sono ammessi incrementi una tantum fino ad un massimo del 15% della sc esistente, per gli usi e4, b1, b2; tali incrementi devono inoltre essere finalizzati ad innescare processi di recupero e riqualificazione di edifici o di parti dei tessuti storici.
7. Per garantire la qualità degli interventi di recupero, qualsiasi intervento anche parziale su un edificio, storico e non, incluso nel TS, deve comprendere una documentazione sullo stato di fatto e di progetto estesa all'intera area, per consentire una verifica accurata degli esiti in termini di recupero edilizio e paesaggistico integrati.
8. Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale il PUA di iniziativa pubblica e l'AO possono prevedere interventi di valorizzazione e conservazione dei TS che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, definendo programmi di intervento in deroga ai parametri dimensionali e usi richiamati ai commi precedenti, comunque nel rispetto delle caratteristiche tipologiche d'impianto, sulla base di un progetto unitario, che comprenda tutta l'area di pertinenza del complesso oggetto di intervento, e ne dovrà dimostrare l'impatto rispetto al contesto urbano sottoponendosi al corretto inserimento paesaggistico.
9. Il comune può prevedere in sede di AO la stipula di accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.
10. il R.E. può meglio specificare le disposizioni di cui ai commi precedenti, anche tramite l'introduzione di abachi, linee guida o di ulteriori criteri di valutazione degli interventi.

#### **Art. 5.9 Patrimonio edilizio sparso di interesse storico**

1. Il PUG individua il patrimonio edilizio storico sparso, costituito dai fabbricati in territorio rurale, a cui riconosce l'interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale. Agli edifici e complessi ES si applicano le disposizioni di tutela di cui all'art.5.12 seguente.
2. Il PUG persegue il recupero e il riuso del patrimonio edilizio storico sparso nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei valori riconosciuti e attraverso la qualificazione dell'intero complesso rurale. Nel caso di complessi edilizi, il PUG promuove il recupero e la riqualificazione dell'intero aggregato, compresi annessi e aree pertinenziali perimetrate nelle tavv. DI.A1 – DI.A2 – DI.A3 e nell'elaborato DI.A4. Gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico sono da limitare a



- quelli di tipo conservativo, e devono mantenere, o ripristinare ove occorra, le caratteristiche morfologiche e di finitura dell'edilizia rurale tradizionale.
3. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio storico sparso ES senza snaturarne i caratteri architettonici e tipologici e nel rispetto delle morfologie aggregative tipiche, il PUG prevede ampliamenti una tantum condizionati:
    - a. al recupero integrale dei fabbricati ES nel rispetto delle categorie di tutela assegnate e delle disposizioni dell'art. 5.12;
    - b. alla riqualificazione dell'intero complesso compresi gli spazi pertinenziali, al riordino della eventuale corte e/o degli spazi aperti e alla rimozione degli elementi di impatto paesaggistico e di degrado delle pertinenze ed annessi eventualmente presenti;
    - c. Al mantenimento delle caratteristiche morfo-tipologiche d'impianto del complesso o della corte;
    - d. alla completa rimozione di eventuali tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere incongrue;
    - e. al parere della CQAP.
  4. Nel caso di edifici sottoposti a categoria di tutela che, in territorio rurale, ne impediscano l'ampliamento, è consentito prevedere un intervento di recupero che utilizzi un incremento una tantum fino al 10% di SU. Tale capacità edificatoria aggiuntiva, sommata alle superfici delle parti edilizie incongrue da demolire, può essere utilizzata come ampliamento di eventuali edifici annessi legittimi non vincolati, presenti nell' area pertinenziale perimetrata, da recuperare o demolire e ricostruire attraverso un progetto unitario di recupero, nel rispetto dei criteri e delle condizioni del comma precedente.
  5. Le destinazioni d'uso del patrimonio edilizio sparso ES sono disciplinate dagli articoli successivi, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
    - a. è sempre ammesso il cambio d'uso a fini residenziali di parti integranti dell'edificio principale o adiacenti al corpo principale avente uso residenziale;
    - b. è sempre ammesso il cambio d'uso a fini residenziali nel caso di edifici di interesse storico architettonico ES.1, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici dell'edificio principale.

#### **Art. 5.10 Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES**

1. Il PUG individua gli edifici ed i complessi edilizi di interesse storico-architettonico ES.1 e culturale e testimoniale ES.2, per i quali limita gli interventi ammissibili alle categorie di intervento conservative definite dall'Allegato alla L.R. 15/2013 e detta specifiche disposizioni di tutela tenendo conto del pregio riconosciuto all'edificio, della sua integrità e stato di conservazione riportati nelle schede, secondo le seguenti classi:
2. **ES.1.1: unità edilizie di valore monumentale** che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici ancora sostanzialmente riconoscibili.

*Interventi ammessi:* oltre alla MO e MS, è ammesso l'intervento edilizio di RS, nel rispetto delle seguenti condizioni:  
eventuali incrementi del numero delle unità immobiliari possono essere ammessi solo se compatibili con l'impianto distributivo e organizzativo originario (*adaptive reuse*).
3. **ES.1.2: Unità edilizie di interesse storico architettonico** in cui sono comunque ancora riconoscibili complessivamente o prevalentemente i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari.

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

*All'esterno:*

- Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante il restauro dei fronti con mantenimento delle aperture esistenti; sono ammesse nuove aperture sui fronti secondari dell'edificio che non affacciano su spazio pubblico;
- Eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e degli ampliamenti organici del medesimo.
- Restauro degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti;
- Conservazione e/o ripristino degli elementi di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

*All'interno:*

- Restauro e ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza;
- Mantenimento degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti.
- Adeguamento tecnologico-strutturale:
  - Consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scale principali originarie, tetto con ripristino del manto di copertura; non è ammesso l'inserimento di nuove rampe scale esterne.
  - Inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai punti precedenti.
  - Ampliamenti e incrementi delle unità immobiliari: non sono consentiti ampliamenti.
  - Eventuali incrementi del numero delle unità immobiliari possono essere ammessi solo mantenendo la riconoscibilità del sistema distributivo interno e nel rispetto dei punti precedenti.

**4. ES.1.3: Unità edilizie di interesse storico architettonico con evidenti compromissioni:**

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

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

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

*All'esterno:*

- Valorizzazione dei fronti attraverso la conservazione dei fronti prospicienti gli spazi pubblici o comunque esposti, con il ripristino delle aperture originarie;
- Mantenimento degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti;
- Conservazione e/o ripristino degli elementi di finitura congruenti con la tipologia originaria.

*All'interno:*

- Conservazione o ripristino degli elementi tipologici originari e di ambienti interni di documentata importanza;
- Adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con mantenimento delle quote delle finestre;
- Mantenimento degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti.
- Adeguamento tecnologico-strutturale:
- Consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, esteso a larghe parti dell'edificio;
- Inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai punti precedenti.
- Ampliamenti e incrementi delle unità immobiliari: è consentito il recupero delle superfici legittime delle superfetazioni incongrue nel rispetto e nell'armonizzazione dell'impianto tipologico originario e nel rispetto dei punti precedenti.
- Eventuali incrementi del numero delle unità immobiliari possono essere ammessi solo lasciando riconoscibile il sistema distributivo interno e nel rispetto dei punti precedenti.

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

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

*All'esterno:*

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

*All'interno:*

- Conservazione o ripristino degli eventuali elementi tipologici originari e di ambienti interni di documentata importanza;
- Mantenimento degli eventuali elementi decorativi originari di pregio ancora presenti.
- Ampliamenti e incrementi delle unità immobiliari:
- Per le unità edilizie ricadenti nel territorio rurale sono consentiti modesti ampliamenti; tali modesti ampliamenti devono comunque rispettare i punti precedenti, avvenire nel rispetto dell'impianto tipologico originario e l'intervento edilizio deve prevedere il riordino della eventuale corte e/o degli spazi aperti e il recupero delle pertinenze ed annessi eventualmente presenti;
- Sono consentiti gli incrementi del numero delle unità immobiliari nel rispetto dei precedenti punti;

- È consentito il recupero delle superfici legittime delle superfetazioni incongrue nel rispetto e nell'armonizzazione dell'impianto tipologico originario e nel rispetto dei punti precedenti.

**7. ES.2.3: Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale e culturale e testimoniale compromesse, in stato di degrado o parzialmente demolite.**

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

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

Fatte salve le possibilità di ricostruzione ammissibili con intervento RS, con RE sono inoltre ammessi gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti ai sensi dell'Allegato all'art. 9 della L.R. n. 15/2013, lett. f); in questo caso l'intervento dovrà essere esteso e sottoscritto da tutti gli aventi titolo dell'intera Unità Minima di Intervento di appartenenza.

L'analisi critica – che va sempre effettuata per gli interventi di RS, RRC e RE condizionata - può dimostrare, nel caso di mutate condizioni di conservazione rispetto a quanto riportato nelle schede, per un mediocre o cattivo stato di conservazione e/o condizioni di precarietà o pericolosità statica, e per parti tipologicamente autonome, l'ammissibilità di interventi RE condizionata per il ripristino e/o la modifica delle strutture, delle aperture e della tipologia delle coperture, e il riposizionamento di volumi edilizi entro il 20% del volume totale, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, con l'obiettivo di migliorare il rapporto con il contesto storico e risolvere eventuali condizioni di rischio alla pubblica incolumità. Tali interventi devono rispettare le disposizioni di cui al precedente comma 1, lettera (e).

Entro le aree di pertinenza (la cui individuazione ha carattere indicativo e non vincolante) degli edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico ES.1 sono vietate le modifiche dei caratteri funzionali e percettivi, l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione negli spazi liberi. Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale degli ambiti storici. Per gli edifici non storici inclusi nell'area di pertinenza del complesso edilizio classificato ES.1, da ristrutturare o demolire, l'intervento di demolizione e ricostruzione e/o di ristrutturazione edilizia - anche con possibilità di spostamento del sedime entro la stessa area - definito in base alle Norme del PUG può essere realizzato attraverso intervento diretto, e deve essere finalizzato al mantenimento, recupero e miglioramento della riconoscibilità dell'impianto storico e dell'assetto funzionale del complesso.

Le schede di Quadro Conoscitivo e quelle (A.1\_4.2.a) costituiscono riferimento per l'identificazione dell'ambito spaziale che storicamente costituisce la pertinenza dell'edificio o del complesso, e per gli elementi di valore testimoniale, funzionale o paesaggistico ivi presenti.

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

Il PUG individua le situazioni insediative storiche con rilevanza paesaggistica caratterizzante in cui, per gli interventi comportanti modifiche di volume e di sagoma degli edifici o per la NC, ove consentita, si applica il corretto inserimento paesaggistico di cui all'art. 5.5.

Il R.E. specifica con maggior dettaglio le modalità di intervento per gli edifici tutelati, le norme morfologiche, gli indirizzi per il decoro delle costruzioni nell'ambito degli insediamenti storici, nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato e precisa i contenuti e gli elaborati dell'analisi critica e della documentazione necessaria per la valutazione dell'intervento.

Il R.E. può meglio specificare le disposizioni di cui ai commi precedenti, anche tramite l'introduzione di abachi, linee guida o di ulteriori criteri di valutazione degli interventi.

8. Il PUG individua inoltre gli edifici che, pur non avendo interesse storico testimoniale, sono assoggettati a specifiche disposizioni di intervento per la loro appartenenza a complessi e insediamenti storici dei quali pregiudicano la leggibilità e la potenziale valorizzazione, per la loro incompatibilità morfologica e funzionale:

**ES.3.1: Unità edilizie incongrue rispetto a complessi e/o edifici ES.1**, comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse testimoniale, che sono definite incongrue con la struttura dell'insediamento storico, e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante. Sono ammessi in alternativa (in base alle risultanze morfologiche e tipologiche dell'analisi storica):

- Ripristino di aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo, con eventuale trasferimento della Su legittimamente in essere tramite A.O.;
- Sostituzione dell'unità edilizia con una nuova unità, congruente con il contesto ambientale e insediativo.

**ES.3.2: Unità edilizie incongrue rispetto a complessi e/o edifici ES.2**, comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie rurali di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse testimoniale, che sono definite incongrue con la struttura dell'insediamento storico.

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono:

- MO, MS, non è ammesso il cambio d'uso;
- Ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, è ammesso l'intervento di RE, senza cambio d'uso e con ricostruzione all'interno dei parametri originari di sagoma, sedime e volume dell'edificio.

#### **Art.5.11 Tutela e valorizzazione della viabilità storica e dei manufatti storici minori**

1. La viabilità storica, individuata nella Tavola dei vincoli, è costituita dalle sedi viarie storiche, comprensive degli slarghi e delle piazze urbane, delle aree di pertinenza delle stesse, nonché dai manufatti storici minori di pertinenza ancora leggibili, indicativamente: ponti, pilastri ed edicole, oratori, fontane, miliari, parapetti, muri di contenimento, case cantoniere, marciapiedi e banchine.
2. Il PUG di Bastiglia tutela le strutture ed infrastrutture storicamente correlate alla viabilità storica extraurbana ai seguenti indirizzi, da adottare in sede di PUA di iniziativa pubblica, AO o PdC convenzionato:
  - a) nella viabilità non più utilizzata interamente per la rete della mobilità veicolare, ed avente un prevalente interesse paesaggistico e/o culturale e nei relativi elementi di pertinenza ancora leggibili non devono essere alterati negli elementi strutturali (andamento del tracciato, sezione della sede stradale, pavimentazione, elementi di pertinenza sia di tipo edilizio quali pilastri, edicole, lavatoi, fonti ecc. che vegetazionali, con particolare attenzione ai filari di querce ed altre eventuali essenze

arboree ad alto fusto tipiche della zona) e se ne deve limitare l'uso, ove possibile, come percorso alternativo non carrabile;

b) la viabilità storica non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità. Devono essere inoltre salvaguardati gli elementi di pertinenza i quali, se di natura puntuale (pilastrini, edicole e simili), in caso di modifica o trasformazione dell'asse viario, possono anchetrovare una differente collocazione coerente con il significato percettivo e funzionale storico precedente;

c) per la viabilità d'impianto storico tutt'ora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità principale o secondaria o di scorrimento o di quartiere deve essere tutelata, in caso di modifiche e trasformazioni, la riconoscibilità dell'assetto storico sia del tracciato che della sede stradale, attraverso il mantenimento percettivo del tracciato storico e degli elementi di pertinenza di tale viabilità;

d) per la viabilità d'impianto storico tutt'ora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità locale, il PUG tutela l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico, sia percettivo e paesaggistico-ambientale, e ne favorisce l'utilizzo come percorso per la fruizione turistico-culturale del territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di tratti non carrabili (ciclopedonali), nonché ne salvaguarda e valorizza la potenziale funzione di corridoio ecologico. In particolare, sono da evitare allargamenti e snaturamenti della sede stradale, quali modifiche dell'andamento altimetrico della sezione stradale e del suo sviluppo longitudinale, modifiche alla pavimentazione e al fondo stradale. In caso di necessità di adeguamento del tratto viario alle disposizioni strutturali del Codice della Strada, sono da preferire soluzioni alternative all'allargamento sistematico della sede stradale, quali la realizzazione di spazi di fermata piazzole, per permettere la circolazione in due sensi di marcia alternati, introduzione di sensi unici, l'utilizzo di apparecchi semaforici, specchi, ecc. E' da preferire il mantenimento dei toponimi storici se ancora utilizzati. La dotazione vegetazionale (filari di alberi, siepi) ai bordi della viabilità è da salvaguardare e potenziare e/o ripristinare, anche ai fini del raccordo naturalistico della rete ecologica di livello locale;

e) le strade vicinali, i sentieri e tutta la viabilità minore deve essere oggetto in generale di conservazione nelle dimensioni. Nel caso la sezione stradale sia insufficiente e risulti necessario migliorarne la percorribilità, al fine di non alterarne la percezione e le caratteristiche fisiche dovranno essere individuati dei punti in cui realizzare allargamenti per il passaggio dei mezzi. In particolare le strade sterate non devono essere oggetto di asfaltatura, non devono essere modificate le canaline di raccolta acque se esistenti. Gli interventi ammessi per il ripristino e rifacimento di parti ammalorate o necessari alla corretta fruizione dei percorsi devono essere eseguiti tenendo conto in via prioritaria di questi elementi. I percorsi ad uso pubblico che attraversano proprietà private devono essere lasciati liberi al pubblico passaggio.

3. Il PUG tutela gli elementi di valore storico, culturale e testimoniale di pertinenza della viabilità storica e ne disciplina la salvaguardia. Questi ultimi, se di natura puntuale (quali pilastrini, edicole e simili), nel caso di adeguamento funzionale della strada o qualora si ravveda una intrinseca pericolosità alla circolazione dipendente dalla posizione degli stessi, potranno essere ricollocati, a cura e spese dell'Ente proprietario della strada, in posizione congrua e limitrofa a quella originale in modo da garantirne la "riconoscibilità" storica. Per tali elementi, il R.E. può introdurre specifiche disposizioni di salvaguardia.
4. La viabilità storica ricadente nel centro storico di Bastiglia può essere oggetto di specifiche disposizioni in sede di R.E.

**CAPO III – LA CITTA' CONTEMPORANEA****STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE****Asse I****a.2 Sostenere le trasformazioni complesse e i progetti innovativi perseguendo la coesione e la sicurezza del territorio**

La Strategia valuta, nella formazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica e negli Accordi Operativi, le proposte anche per la capacità di attivare fondi e finanziamenti, pubblici e privati, in particolare negli interventi di ERS e di quelli a favore della sicurezza territoriale.

Il Comune promuove la costruzione di protocolli, intese e accordi finalizzati a definire il percorso, i tempi, il programma funzionale, le modalità attuative, gli obiettivi specifici, le competenze, gli impegni e gli interventi con i soggetti pubblici interessati dalle trasformazioni urbane rilevanti, utili alla successiva definizione degli accordi operativi o dei piani attuativi di iniziativa pubblica.

**b.1 Sostenere la rigenerazione urbana, la valorizzazione del paesaggio e la qualità insediativa**

Il PUG promuove la rigenerazione, la valorizzazione del paesaggio (urbano ed extraurbano) e la qualificazione edilizia, e incentiva le trasformazioni e gli interventi volti ad un miglioramento della qualità insediativa, delle prestazioni energetiche e sismiche, delle dotazioni territoriali e della resilienza degli insediamenti.

Insieme ad aree che richiedono interventi complessi di rigenerazione, il PUG assegna alla disciplina degli interventi diretti l'obiettivo della riqualificazione diffusa di aree urbane in condizioni di criticità, quali i tessuti che prospicienti la S.S. 12, favorendone il miglioramento edilizio, l'accessibilità, l'incremento della varietà degli usi presenti (terziario, commercio, dotazioni di interesse pubblico).

Per perseguire queste finalità il PUG attraverso la disciplina e il Regolamento Edilizio prevede incentivi commisurati ai livelli prestazionali degli edifici e degli insediamenti superiori a quelli di legge.

**b.2 Favorire la crescita e l'inclusione puntando sulle eccellenze e l'innovazione**

Il PUG sostiene lo sviluppo economico e l'inclusione sociale quali presupposti fondamentali per la crescita e la coesione, puntando sulle eccellenze materiali e immateriali del territorio, sull'innovazione e la sostenibilità ambientale. La disciplina del PUG:

introduce incentivi e criteri valutativi premiali per gli interventi volti all'innovazione delle filiere produttive, con attenzione anche a quelle connesse all'agricoltura e al turismo;

- promuove una politica abitativa inclusiva;
- valorizza all'interno degli Accordi Operativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati le azioni e gli interventi che propongono oltre all'incremento e adeguamento delle dotazioni territoriali, forme di innovazione sociale anche per la gestione dei beni comuni;
- definisce i criteri per i quali è ammissibile la densificazione e/o completamento all'interno del territorio urbanizzato, per dettando specifiche indicazioni di armonizzazione nel contesto urbano e di integrazione della città pubblica, affinché possano essere attuate con procedure semplificate.

**b.3 Semplificare le procedure per la rigenerazione urbana e la qualificazione edilizia**

Il PUG, attraverso la disciplina e il Regolamento Edilizio, semplifica le procedure e incentiva la rigenerazione urbana attraverso l'introduzione di criteri che facilitino il ricorso ai Permessi di Costruire convenzionati e prevedano un esteso ricorso alla qualificazione edilizia (LR 24/17 art. 7 c.4 lett. a).

**c.1 Promuovere di progetti di valorizzazione, riuso e rivitalizzazione per i luoghi strategici**

Il PUG individua prioritariamente quali luoghi strategici per la promozione di progetti di valorizzazione, riuso e rivitalizzazione il sistema urbano costituito da Piazza Repubblica – inclusi l'attuale sede del Municipio, Viale Marconi e il collegamento con il fiume Secchia, per il quale detta specifiche indicazioni

all'interno delle Strategie dei Luoghi da attuarsi, anche tramite una regia pubblico-privato fondata su progetti urbani condivisi, in una prospettiva ampia di rigenerazione urbana dell'abitato tesa a promuovere anche l'insediamento di servizi pubblici e attività, quale occasione di sviluppo economico e sociale. In tale quadro si colloca il programma per la ristrutturazione e riuso dell'edificio "ex Casa del Popolo", in via Parco delle Rimembranze.

#### **c.4 Qualificare e valorizzare il rapporto città-campagna**

Il PUG promuove la qualificazione dei margini urbani e il miglioramento del rapporto tra centro urbano e territorio rurale perseguendo la salvaguardia delle valenze paesaggistiche ed ecologiche in un'ottica di contiguità insediativa, inclusione o complementarietà con il territorio urbanizzato.

#### **d.4 Potenziare i servizi e le attività di prossimità**

Il PUG sostiene il potenziamento dei servizi di vicinato e dei servizi di prossimità con l'inserimento di funzioni di pubblica utilità, ammettendo una pluralità di usi e attività di carattere collettivo a supporto della residenza, quali spazi per il co-working, fab-lab e altri luoghi dell'innovazione, attività associative e ricreative, servizi sociali e sanitari, biblioteche e altri poli aggregativi, tese a rafforzarne l'attrattività.

A tal fine il PUG incentiva il riuso e il ricorso agli usi temporanei degli immobili dismessi o in via di dismissione (es. ex Stazione), attraverso appositi accordi con i soggetti privati e/o con la messa a disposizione degli immobili pubblici o di parti di essi, considerandole attività qualificanti gli accordi operativi, i permessi di costruire convenzionati o gli interventi ex art. 53 LR 24/2017.

Al fine di sostenere la rete commerciale di vicinato, il PUG applica il contributo straordinario per l'insediamento delle medie strutture di vendita anche all'interno del territorio urbanizzato. In ogni modo, tali strutture commerciali dovranno perseguire l'integrazione nei tessuti urbani e nella rete commerciale, valutando positivamente le soluzioni che prevedono anche attività di vicinato al proprio interno, che limitino gli impatti ambientali e l'impermeabilizzazione dei suoli - anche con soluzioni di parcheggio incluse nella struttura - e che garantiscano adeguata accessibilità dalle strade principali.

### **Asse II**

#### **b.3 Porre la qualità dell'abitare al centro delle trasformazioni**

Il PUG individua il potenziamento della qualità abitativa e delle funzioni integrative alla residenza quale azione prioritaria per il contrasto allo spopolamento e per incrementare l'attrattività delle porzioni di territorio più marginali, in una logica di bilanciamento degli equilibri territoriali.

La disciplina regola per gli interventi complessi e le trasformazioni profonde (accordi operativi, piani attuativi di iniziativa pubblica, permessi di costruire convenzionati) i criteri e le soglie quali-quantitative da applicare per contribuire proporzionalmente a rafforzare la qualità dell'abitare e a realizzare delle funzioni integrative alla residenza.

#### **d.3 Promuovere l'accessibilità pedonale e ciclabile al centro urbano**

Il PUG promuove la realizzazione e integrazione dei percorsi ciclo pedonali urbani ad elevato confort ambientale, a partire da quelli individuati nella Tavola di assetto quali "Integrazione del sistema dei viali alberati esistenti: continuità dei percorsi ciclo-pedonali ombreggiati" e "Integrazione delle connessioni e della rete di mobilità dolce sia urbani che extraurbani".

## **REGOLE**

### **Art. 5.12 Tessuti - Definizione e perimetrazione**

1. I Tessuti nel territorio urbanizzato sono perimetrati nella cartografia del PUG (tav. b.3\_2-2) come aree territoriali continue, con caratteri di omogeneità: della struttura urbana e dei suoi processi di formazione, di funzioni prevalenti, di riconoscibilità formale rispetto al contesto, di livelli di qualità urbana e ambientale. Il PUG classifica i Tessuti sulla base della loro storicità (Tessuti storici), della



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

2. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse nei Tessuti sono disciplinate dalle presenti norme che specificano obiettivi, modalità di intervento, usi e prestazioni attese.
3. Il PUG individua, entro tali Tessuti, situazioni specifiche, per le quali detta direttive al PUA di iniziativa pubblica, all'Accordo Operativo e al PdC convenzionato.

#### **Art. 5.13 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti insediati**

1. Il PUG definisce attraverso il Quadro conoscitivo Diagnostico e la ValSAT i fattori di criticità funzionale e ambientale, le dotazioni esistenti, gli obiettivi della Strategia e gli indirizzi assegnati al PUA di iniziativa pubblica, AO ed al PdC convenzionato per il conseguimento dei livelli di qualità perseguiti per parti diverse parti del territorio urbanizzato.
2. Il PUG stabilisce livelli prestazionali da conseguire per gli interventi di trasformazione ed il RE definisce norme relative alla qualità urbanistico-edilizia degli interventi (allineamenti, altezze, coerenza architettonica, caratteri tipologici, continuità degli spazi di uso pubblico, ecc.), al fine di garantire adeguati livelli di qualità all'insieme delle trasformazioni urbanistiche ammesse, ancorché effettuate attraverso interventi singoli in tempi diversi.
3. Il PUG e il RE definiscono inoltre i livelli minimi di qualità per gli interventi dal punto di vista delle prestazioni energetiche, del grado di accessibilità da garantire, del grado di arredabilità degli alloggi e l'obbligo di recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture. Sulle stesse tematiche e su argomenti affini, il PUG prevede inoltre altri requisiti e livelli di prestazione che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi, di cui all'art. 5.20. La graduazione di tali diritti aggiuntivi è funzione del livello di qualità raggiunto, definito dal numero di requisiti applicati nell'intervento.
4. Il PUG promuove la qualità energetica, architettonica e ambientale anche attraverso la previsione di incentivi di varia natura (usi ammessi, numero alloggi, densificazione, ...) alle trasformazioni edilizie (sostituzione edilizia, recupero edilizio, ristrutturazione e ampliamento), anche attraverso l'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico e idrico, alla salubrità delle costruzioni, alla sostenibilità ambientale degli interventi.

### **TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA, DA QUALIFICARE**

#### **Art. 5.14 Articolazione dei Tessuti consolidati**

1. I Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, da qualificare, sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali valutate nel Quadro Conoscitivo Diagnostico, sono distinti nel modo seguente:
  - T.1** Tessuti insediativi a prevalente destinazione residenziale
  - T.2** Tessuti insediativi recenti o in corso di completamento di edilizia pianificata
  - T.3** Tessuti e piccoli insediamenti a margine del territorio urbanizzato.
2. I tessuti urbani a prevalente funzione produttiva – terziaria – commerciale sono distinti in:

**T.4** Tessuti insediativi sedi di attività economiche produttive

**T.5** Tessuti insediativi sedi di attività terziarie e commerciali

2. I Tessuti da T.1 a T.3 sono disciplinati dai seguenti articoli 5.15 – 5.18. I tessuti T.4 e T.5 sono disciplinati dai seguenti articoli 5.19, 5.20.
3. Il PUG individua inoltre:
  - c) le aree con destinazione in atto a sede stradale
  - d) le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi
  - e) le aree di concentrazione di attività commerciali
  - f) aree per le quali l'eventuale trasformazione è da assoggettare ad Accordo Operativo, PUA di iniziativa pubblica o a Permesso di Costruire convenzionato.

#### **Art. 5.15 Destinazioni d'uso nei Tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale (T.1 – T.3)**

1. Nei Tessuti T1-T3 di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti usi:  
A1 – A2 – B1 – B2 – C2 – D1 – D2 – D3 – D4.1 – D4.2 – D4.3 – D4.4 – D5 – D6 – D7.1 – D7.2 – D8 – D9 – E1 – E2 – E3.1 – E6 – G1 – G2 – G4 – G5 – G7 – G9 – G10.
2. **Assi commerciali da valorizzare**  
Negli edifici e spazi pertinenziali collocati lungo gli assi a marcata vocazione commerciale di Bastiglia (via Marconi, piazza della Repubblica., via Tintori, piazza Tintori), individuati nelle tavole di PUG, la Disciplina promuove il rafforzamento e la valorizzazione degli usi terziari e commerciali. A tal fine:
  - sono vietati ai piani terra i cambi d'uso dagli usi commerciali e terziari verso usi residenziali, produttivi e per autorimesse pubbliche e private
  - sono ammessi con intervento diretto cambi d'uso verso usi commerciali e terziari, anche in deroga alla richiesta di dotazioni pubbliche e pertinenziali private
  - sono ammessi interventi di CD verso gli usi turistico-ricettivi (B1 – B2), direzionali (D1 – D2 – D3 – D4.1) e commerciali (E1 – E2 – E3.1) al piano terra e ai piani superiori degli edifici, anche in deroga alla richiesta di dotazioni pubbliche e pertinenziali private
  - sono ammessi attraverso PdC convenzionato i CD verso gli usi terziari, direzionali e commerciali anche sotto forma di usi temporanei ai sensi dell'art. 16 della LR n.24/2017.

#### **Art. 5.16 Interventi ammessi nei Tessuti insediativi T.1, T.2, T.3**

1. Interventi ammessi in generale.  
Nei Tessuti T1-T4, fatte salve le prescrizioni di cui ai commi successivi del presente articolo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui ai Titoli II e III e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:  
MO, MS, RS, RRC, RE (condizionata e ricostruttiva), D, NC (anche attraverso ampliamento)  
E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'art. 6.22.  
Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che comportano ampliamento della volumetria esistente (laddove ammessi) la percentuale di Sa risultante deve essere adeguata almeno al valore minimo richiesto per le unità immobiliari sulle quali si effettua l'intervento.

#### **Art. 5.17 Requisiti e livelli minimi di qualità per interventi di RE e NC nei tessuti T.1, T.2, T.3**

1. Livelli minimi di qualità per interventi di RE e NC:  
Negli interventi di RE che prevedono l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio (ristrutturazione ricostruttiva), e negli interventi di NC, oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal PUG, in edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi residenziali devono essere con-

seguiti i seguenti livelli di qualità:

- a) per quanto riguarda le *prestazioni energetiche*, deve essere conseguita almeno la *classe energetica A1* (conseguimento documentato attraverso l'Attestato di Qualificazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015);
- b) *accessibilità* alle parti comuni e *visitabilità* a tutte le unità immobiliari;
- c) In tutti gli spazi degli alloggi va garantito un adeguato *grado di arredabilità*, tenuto conto dei vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti). Gli spazi devono possedere forme e dimensioni tali da consentire soluzioni di arredo compatibili con la piena fruizione degli spazi, per l'uso a cui sono destinati, da parte della tipologia di utenza prevista.

#### **Art. 5.18 Altri requisiti per l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto alla potenzialità base**

1. Altri requisiti previsti dal PUG che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione) rispetto alle potenzialità-base definite nel presente articolo.
  - a) Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili quale ad esempio l'irrigazione degli spazi verdi e usi interni alle unità abitative (alimentazione cassette di scarico dei w.c., ecc.), delle *acque meteoriche provenienti dalle coperture*;
  - b) Per quanto riguarda le *prestazioni energetiche*, conseguimento, documentato attraverso l'Attestato di Qualificazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015 – di un indice di prestazione energetica Ep che rientri nella classe energetica A2, e comunque comporti prestazioni superiori di almeno il 50% rispetto ai requisiti minimi stabiliti per la categoria di edifici di appartenenza (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale (artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967);
  - c) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente (di recupero, ampliamento, demolizione e ricostruzione) adeguamento antisismico (anziché solo miglioramento);
  - d) Accessibilità al 25% delle unità immobiliari (con un minimo di un alloggio per unità edilizia) e a tutti gli spazi comuni dell'organismo edilizio in interventi di edilizia residenziale privata;
  - e) Accessibilità verticale (ascensore o piattaforma elevatrice) anche in edifici con tre piani fuori terra;
  - f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente (da MS a DR): adattabilità in tutti gli ambiti di collegamento comuni al fabbricato;
  - g) Parcheggi pertinenziali per disabili: 1 ogni 10 alloggi e comunque almeno 1 per ogni edificio con almeno 4 alloggi – il posto auto per disabili deve essere di proprietà e uso condominiale;
  - h) Dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi, in misura adeguata al numero di alloggi dell'edificio;
  - i) Riduzione del consumo di acqua potabile negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto
  - j) Produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da FER tale da garantire la copertura del 75% dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti
  - k) Assicurare una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria nei lotti con SF ≤ 1.000 mq. e al 60% nei lotti con SF > 1.000 mq.;
2. Il Regolamento Edilizio definisce, anche aggiornandoli nel tempo, i livelli di prestazione richiesti, nel rispetto dei criteri sopra elencati, e fissa le percentuali di incremento della Su realizzabile rispetto ai

valori-base ammessi dalla Disciplina del PUG, nel rispetto dei seguenti indirizzi:

In tutti gli interventi di RE ricostruttiva e di NC – fatto salvo l'obbligo del rispetto dei requisiti da a) a d), e in quelli di AM e RE (nei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento e relativamente alla Su interessata dall'intervento) - è ammesso un incremento della Su assegnata nella misura del:

- 10% della Su al conseguimento di almeno 3 dei requisiti volontari di cui alle lettere da c) a k) che precedono
- 20% della Su al conseguimento di almeno 6 dei requisiti volontari di cui alle lettere da c) a k) che precedono.

Negli interventi ERS: obbligo di accessibilità nel 25% degli alloggi ERS.

4. Nelle nuove realizzazioni di edifici con destinazioni non residenziali (attività ricettive, commerciali, luoghi di lavoro): obbligo accessibilità in tutte le parti comuni degli edifici.
5. In tutti i Tessuti insediativi il numero massimo di alloggi ricavabile per singolo intervento è pari alla Su ammessa divisa per 60 (numero max alloggi =  $Su/60$ ), con arrotondamento all'unità inferiore.  
In tutti gli interventi in cui è ammessa la realizzazione di  $(Su + Sa)$  di progetto =  $(Su + Sa)$  esistenti, Su e Sa sia esistenti sia di progetto sono calcolate secondo quanto previsto dall'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (D.A.L n. 279/2010), con il vincolo di conservazione delle eventuali Sa interrante e seminterrate, fatti salvi gli eventuali adeguamenti ai minimi normativi di altezza interna.
6. Parametri dei **Tessuti T.1-T.3:**

*Parametri da applicare in tutti gli interventi:*

Applicazione dei criteri di sostenibilità e parametri definiti dalla Valsat del PUG.

Distanze dalle strade:  $\geq 5,00$  m. E' ammesso, quando esistente e riconoscibile, il rispetto dell'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada.

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

Distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:  $\geq 10,00$  m o pari all'altezza dell'edificio più alto.

#### **T1 - Tessuti insediativi a prevalente destinazione residenziale**

7. Nei lotti insediati: in caso di intervento di ristrutturazione edilizia: volume di progetto  $\leq$  volume esistente (con possibile applicazione di premialità di cui all'art.5.18); H di progetto  $\leq$  H esistente; con SU di progetto anche superiore alla SU esistente; in alternativa: demolizione e nuova costruzione con parametri della NC.
8. Nuovo intervento in lotti liberi o intervento successivo a demolizione del fabbricato esistente:  
Lotto minimo per funzione abitativa: 500 mq.  
Lotto minimo per altre funzioni: 750 mq.  
Altezza massima:  $\leq 10$  m. (3 piani);  
Numero massimo unità immobiliari abitative: 2 U.I. in lotto con  $500 \leq SF \leq 750$  mq.; 3 U.I. in lotto con  $750$  mq.  $< SF \leq 1.000$  mq.; 4 U.I. in lotto con  $SF > 1.000$  mq.  
Dimensione minima U.I. abitativa: 60 mq. di SU  
Superficie permeabile minima: con  $SF \leq 1.000$  mq.: 40%  
con  $SF > 1.000$  mq.: 50%  
In lotti con  $SF > 1.500$  mq.: obbligo di PdC convenzionato; numero di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi definiti in sede di PdC convenzionato.

#### **T2- Tessuti insediativi recenti o in corso di completamento di edilizia pianificata**

9. Fino alla scadenza della convenzione: parametri e definizioni stabiliti dalla convenzione vigente; dopo la scadenza della convenzione sono ammessi gli interventi definiti dai commi 12-14 seguenti.
10. Dopo la scadenza della convenzione. Nei lotti insediati: interventi di ristrutturazione edilizia con volume di progetto  $\leq$  volume esistente (con possibile applicazione di premialità di cui all'art.5.18); H di progetto  $\leq$  H esistente; con SU di progetto anche superiore alla SU esistente; in alternativa: demolizione e nuova costruzione con parametri della NC.
11. Dopo la scadenza della convenzione. Nuovo intervento in lotti liberi: parametri edilizi del PUA previgente o successivamente a demolizione del fabbricato esistente:  
 Lotto minimo per funzione abitativa: 750 mq.  
 Lotto minimo per altre funzioni: 1.000 mq.  
 Altezza massima:  $\leq$  10 m. (3 piani);  
 Numero massimo unità immobiliari abitative: 2 U.I. in lotto con  $750 \text{ SF} \leq 1.000 \text{ mq.}$ ; 3 U.I. in lotto con  $1.000 \text{ mq.} \leq \text{SF} \leq 1.250 \text{ mq.}$ ; 4 U.I. in lotto con  $\text{SF} \geq 1.250 \text{ mq.}$   
 Dimensione minima U.I. abitativa: 60 mq. di SU  
 Superficie permeabile minima: con  $\text{SF} \leq 1.000 \text{ mq.}$ : 40%  
 con  $\text{SF} > 1.000 \text{ mq.}$ : 50%
12. Attraverso PdC convenzionato (per qualsiasi dimensione di SF): possibilità di definire numero di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi in coerenza con le caratteristiche del tessuto edificato limitrofo.

### T3 - Tessuti e piccoli insediamenti a margine del territorio urbanizzato

13. Nei lotti insediati: interventi di ristrutturazione edilizia volume di progetto  $\leq$  volume esistente (con possibile applicazione di premialità di cui all'art.5.18); H di progetto  $\leq$  H esistente; con SU di progetto anche superiore alla SU esistente; in alternativa: demolizione e nuova costruzione con parametri della NC.
14. Nuovo intervento in lotti liberi o intervento successivo a demolizione del fabbricato esistente:  
 Lotto minimo per funzione abitativa: 750 mq.  
 Lotto minimo per altre funzioni: 1.200 mq.  
 Altezza massima:  $\leq$  10,00 m. (3 piani);  
 Numero massimo unità immobiliari abitative : 2 U.I. in lotto con  $750 \leq \text{SF} < 1.000 \text{ mq.}$ ; 3 U.I. in lotto con  $1.000 \text{ mq.} \leq \text{SF} < 1.250 \text{ mq.}$ ; 4 U.I. in lotto con  $\text{SF} \geq 1.250 \text{ mq.}$   
 Dimensione minima U.I. abitativa: 80 mq. di SU  
 Superficie permeabile minima: con  $\text{SF} < 1.000 \text{ mq.}$ : 40%  
 con  $\text{SF} \geq 1.000 \text{ mq.}$ : 50%
- In lotti con  $\text{SF} > 1.500 \text{ mq.}$ : obbligo di PdC convenzionato; numero di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi definiti in sede di PdC convenzionato.  
 Attraverso PdC convenzionato (per dimensioni di  $\text{SF} < 1.500 \text{ mq.}$ ); possibilità di definire numero di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi.

### Parametri da applicare per gli interventi nei Tessuti insediativi a prevalente destinazione residenziale

	T1	T2	T3
<b>Lotto minimo per funzione abitativa</b>	500 mq.	750 mq.	750 mq
<b>Lotto minimo per altre fun-</b>	750 mq.	1.000 mq.	1.200 mq

<b>zioni</b>			
<b>Altezza massima</b>	≤ 10 m. (3 piani)	≤ 10 m. (3 piani)	≤ 6,50 m. (2 piani)
<b>Numero massimo unità abitative immobiliari</b>	2 U.I. in lotto con $600 \leq SF \leq 800$ mq. 3 U.I. in lotto con $800 \text{ mq.} < SF \leq 1.000$ mq. 4 U.I. in lotto con $SF > 1.000$ mq.	2 U.I. in lotto con $750 \leq SF \leq 1.000$ mq. 3 U.I. in lotto con $1.000 \leq SF \leq 1.250$ mq. 4 U.I. in lotto con $SF > 1.250$ mq.	2 U.I. in lotto con $800 \leq SF \leq 1.000$ mq. 3 U.I. in lotto con $1.000 < SF \leq 1.250$ mq. 4 U.I. in lotto con $SF > 1.250$ mq.
<b>Dimensione minima U.I. abitativa</b>	60 mq. di SU	60 mq. di SU	80 mq. di SU
<b>Superficie permeabile minima</b>		SF ≤ 1.000 mq.: 40% SF > 1.000 mq.: 50%	
	In lotti con SF > 1.500 mq.: obbligo di PdC convenzionato; numero di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi definiti in sede di PdC convenzionato	Attraverso PdC convenzionato (per qualsiasi dimensione di SF): possibilità di definire numero di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi diversi, in coerenza con le caratteristiche del tessuto edificato limitrofo	In lotti con SF > 1.500 mq.: obbligo di PdC convenzionato; numero di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi definiti in sede di PdC convenzionato. Attraverso PdC convenzionato (per dimensioni di SF < 1.500 mq.); possibilità di definire numero di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi.

**TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA-TERZIARIA-COMMERCIALE, DA QUALIFICARE****STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE****Asse I****d.1 Consolidare le aree produttive esistenti favorendo l'ampliamento delle attività in essere e l'insediamento di nuove**

Il PUG sostiene la crescita del sistema produttivo di Bastiglia, all'interno di uno sviluppo territoriale equilibrato, e persegue il potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti, ne promuove la qualificazione e ne indirizza l'eventuale sviluppo.

Il PUG promuove l'adeguamento e qualificazione del sistema infrastrutturale a rete, ed in particolare la soluzione di situazioni di criticità relative ai sottoservizi nelle aree produttive (ad es. nel comparto industriale nord-est, dove si riscontrano anche problemi di insufficiente tensione elettrica di alimentazione)

**d.2 Incentivare il recupero dei dismessi per favorire l'insediamento di attività economiche**

Il PUG favorisce il recupero, per scopi produttivi e di impresa, dei complessi parzialmente o totalmente dismessi interni al perimetro del Territorio Urbanizzato, introducendo una disciplina degli usi flessibile che consenta l'insediamento e l'ampliamento di attività economiche compatibili con il contesto, e criteri di valutazione premiali degli interventi che recuperano edifici dismessi.

**d.3 Promuovere l'innovazione del sistema produttivo**

Il PUG sostiene l'innovazione del sistema produttivo, favorendo l'insediamento di start-up innovative, progetti di co-working e fab-lab quali imprese e attività capaci di promuovere l'innovazione.

Per queste attività il PUG riconosce la possibilità di installarsi in edifici dismessi, pubblici o privati, convenzionandone l'insediamento e la trasformazione con proprietari e utilizzatori, anche ricorrendo alla disciplina degli usi temporanei.

Il PUG favorisce l'insediamento di queste forme di promozione dell'innovazione, riconoscendone l'interesse pubblico e considerandole attività qualificanti gli accordi operativi, i permessi di costruire convenzionati o gli interventi ex art.53 LR 24/2017.

**REGOLE****Art. 5.19 Articolazione dei Tessuti per attività economiche**

1. Obiettivo del PUG è promuovere le prestazioni ecologico-ambientali, la corretta gestione del ciclo delle acque e dei rifiuti, il contenimento dei consumi energetici in direzione di una gestione ambientale delle aree produttive, integrata, sistematica e preventiva. Il modello di riferimento è quello richiesto per gli standard APEA attuando una strategia volta a metabolizzare gli impatti ambientali non solo avendo attenzione all'interno del sistema produttivo che li genera ma all'intero contesto urbanistico.
2. Nei Tessuti T5 e T6 il PUG disciplina gli interventi edilizi promovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando le variazioni delle destinazioni d'uso.
3. Gli interventi di RE e NC devono applicare i criteri di sostenibilità e parametri definiti dalla Valsat del PUG.

**Art. 5.20 Destinazioni d'uso e interventi ammessi nei Tessuti a prevalente destinazione produttiva e terziario-commerciale, da qualificare**

1. Usi ammessi:

*Tessuti T5*

C1 – C2 – C3 – C4 – C7 – C9 – D1 – D3 – D4.3 – D5 – E1 – E2 – E3.1 – E4 – E5 – E6 – F9 – G1 – G2 – G4.

*Tessuti T6*

D1 – D2 -D3 – D4.2 - D4.3 – D5 – D7.1 – D8- E1 – E2 – E3.1 – E4 – E5 – E6 – F9 – G1 – G2 – G4.

## 2. Interventi ammessi

Nei Tessuti di cui all'art. 5.19, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui ai Titoli II e III e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

MO, MS, RS, RRC, RE (leggera e pesante), D, NC (anche attraverso ampliamento)

Nei lotti insediati: interventi di ristrutturazione edilizia con volume  $\leq$  volume esistente (con possibile applicazione di premialità di cui all'art. 5.20) e  $H \leq H$  esistente; oppure demolizione e nuova costruzione con parametri della NC.

E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'art. 5.22.

Nuovo intervento in lotti liberi o successivamente a demolizione del fabbricato esistente:

Lotto minimo per funzione abitativa: 800 mq.

Altezza massima:  $\leq 12$  m.;

Superficie permeabile minima: con SF  $\leq 1.000$  mq.: 20%  
con SF  $> 1.000$  mq.: 30%

3. *Requisiti e livelli minimi di qualità per interventi di RE, DR e NC*

Per gli interventi edilizi nei tessuti a prevalente destinazione produttiva e terziario-commerciale i requisiti e le prestazioni sono definiti nel R.E. nel rispetto dei criteri di sostenibilità e parametri definiti dalla Valsat e delle disposizioni della legislazione vigente in materia energetica, di stabilità, sicurezza antisismica, di accessibilità, di sicurezza e funzionalità.

## 4. Tessuti per attività economiche in corso di attuazione

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

*Dopo la scadenza della convenzione:*

Nei lotti insediati: interventi di ristrutturazione edilizia con volume di progetto  $\leq$  volume esistente (con possibile applicazione di premialità di cui all'art.5.18); H di progetto  $\leq H$  esistente; con SU di progetto anche superiore alla SU esistente; in alternativa: demolizione e nuova costruzione con parametri della NC.

Nuovo intervento in lotti liberi: parametri edilizi del PUA previgente o successivamente a demolizione del fabbricato esistente

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

**Art. 5.21 Aree soggette a permesso di costruire convenzionato (PCONV)**

1. Il PUG individua, all'interno dei Tessuti del territorio urbanizzato, alcune aree entro le quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area, associato alla stipula di una convenzione con il Comune. L'intervento avviene previo rilascio di permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm. e ii. La finalità è quella di migliorare l'efficacia degli interventi sotto il profilo della qualificazione ambientale e funzionale, nonché di contribuire al raggiungimento degli standard di qualità urbana e dotazioni pubbliche, mediante il reperimento di spazi pubblici attrezzati in misura superiore rispetto ai minimi disciplinati dalle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato può essere rilasciato anche su progetti relativi ad aree del territorio urbanizzato non ancora individuati dalla cartografia del PUG, purché conformi alla Strate-



gia del PUG ed alla disciplina del presente articolo.

2. Contenuti minimi della convenzione. La convenzione, in applicazione della Scheda normativa del presente PUG, dovrà esplicitare:
  - l'esatta perimetrazione dell'intervento su base catastale, anche parzialmente difforme da quella individuata dalla cartografia della disciplina degli interventi diretti;
  - l'indicazione della SU massima realizzabile e le relative destinazioni d'uso;
  - la quantità, la localizzazione, la sistemazione prevista e le modalità di attuazione delle dotazioni pubbliche richieste, anche sotto forma di opere di mitigazione e qualificazione ambientale e paesaggistica, e l'eventuale monetizzazione delle dotazioni non realizzate, da corrispondere qualora il singolo stralcio funzionale non ottemperi alla cessione complessiva delle dotazioni aggiuntive richieste rispetto ai minimi definiti dal PUG. La localizzazione delle dotazioni territoriali, nonché la definizione del contributo dovranno essere comunque condivise dall'Ufficio di Piano, e verificate, secondo criteri e condizioni stabilite dalla strategia del PUG).
3. Gli interventi unitari già specificamente individuati dal PUG nella disciplina degli interventi diretti (PCONV 1-8) sono definiti attraverso obiettivi pubblici da conseguire con la progettazione, cui i singoli stralci funzionali dovranno tendere, e che andranno recepiti e palesati nel progetto e nella relativa convenzione.

In sede di approvazione del progetto unitario convenzionato le indicazioni delle schede dovranno essere specificate e dettagliate, sulla base di un approfondimento conoscitivo dello stato dei luoghi e delle proprietà interessate, dell'assetto delle reti tecnologiche, delle condizioni ambientali.

Le modifiche relative all'assetto interno (parti insediabili e non; aree di cessione; assetto della viabilità) ed alla perimetrazione complessiva degli PUC già individuati, non costituiscono variante allo strumento urbanistico vigente, fermo restando il conseguimento degli obiettivi pubblici assegnati alla perimetrazione unitaria ed il rispetto delle prescrizioni cogenti di cui ai commi 4 e 5 seguenti. E' sempre ammessa, nel rispetto del perseguimento degli obiettivi pubblici assegnati, l'attuazione attraverso permesso di costruire convenzionato di singoli stralci funzionali degli interventi, purché sia verificata la non compromissione del raggiungimento del disegno di insieme.
4. In applicazione delle specifiche prescrizioni normative contenute nelle singole schede normative di seguito riportate, entro i perimetri degli interventi PCONV nn. 1-8 si applicano in sede di PdC convenzionato criteri e modalità che prevedono l'attribuzione alle proprietà interessate:
  - nelle aree inedificate di un indice edificatorio base  $I_p = 0,15$  mq. di SU/ mq. di ST, a cui si potranno aggiungere diritti edificatori – nei limiti di cui al comma 17 seguente – parametrati in base all'interesse pubblico da conseguire;
  - nelle aree parzialmente edificate, nel rispetto dei valori massimi stabiliti nella Valsat, di possibilità di intervento che a partire dalla volumetria esistente potranno prevedere densificazioni di entità commisurata all'interesse pubblico da conseguire;
  - di dotazioni territoriali come individuate al Capo V delle presenti norme;

E' prevista la possibilità per l'Amministrazione di definire in sede di convenzione diverse quantità di aree di cessione, nel rispetto delle indicazioni della Strategia del PUG. Attraverso specifico accordo operativo è inoltre possibile definire il trasferimento parziale della SC ad altro ambito, insediabile in base al PUG.
5. Edifici esistenti entro le aree perimetrate PCONV: gli edifici esistenti inclusi entro le perimetrazioni PCONV possono essere oggetto, oltre che di interventi di demolizione definiti nell'ambito della convenzione di cui ai commi precedenti, dei seguenti interventi:  
MO, MS, RRC, RE.

6. Per le aree perimetrare la Valsat del PUG e le indicazioni dell'art. 5.22 riportano prescrizioni relative all'obbligo di effettuazione di approfondimenti di tipo geologico, sismico, idraulico, acustico e quant'altro ritenuto necessario a valutare la sostenibilità dell'intervento proposto. L'approvazione del progetto unitario convenzionato è subordinata all'esito e alle condizioni definite a seguito del completamento di detti studi e approfondimenti, finalizzati alla definizione delle opportune misure di mitigazione necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento.
7. Come prescritto dal PUG, gli studi e gli approfondimenti di cui al comma 6 dovranno essere redatti a cura dei soggetti direttamente interessati, coordinando le attività con gli Enti competenti in materia e con le aziende di gestione delle reti idriche e di scolo.  
Gli interventi di mitigazione, distinti in interventi strutturali e non strutturali, individuati a seguito degli studi e degli approfondimenti di cui al comma 6, eseguiti con le forme di coordinamento di cui sopra, costituiscono ai sensi della L.R. 24/2017 infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, da realizzare come opere di urbanizzazione a carico dell'intervento specifico per le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento e, nel caso in cui concorrano alla qualificazione di aree più estese.
8. in sede di definizione delle convenzioni relative agli interventi diretti convenzionati, il Comune attua le disposizioni di cui ai commi precedenti, programmando, in base alle modalità di cui sopra, l'attuazione di stralci funzionali in termini temporali e dimensionali degli interventi.

***Altri interventi unitari definiti sulla base di proposte presentate dalle proprietà interessate***

9. Altri interventi proposti dalle proprietà interessate possono essere approvati con permesso di costruire convenzionato, nel rispetto della Strategia del PUG relativa alle aree interessate. Il progetto, esteso all'intera area perimetrata, può prevedere una distribuzione dell'assetto parzialmente diversa da quello attuale, fatto salvo il rispetto della capacità edificatoria complessivamente ammessa dal PUG, e la disciplina degli usi ammessi e delle dotazioni richieste. Tale modifica è recepita nel progetto e nella convenzione in ragione di un riconosciuto miglioramento delle caratteristiche funzionali e ambientali dell'assetto proposto.
15. Attraverso una proposta di accordo da parte dei privati interessati approvata dal Consiglio/Giunta comunale in ragione di benefici pubblici conseguibili con la soluzione proposta, il progetto di intervento unitario convenzionato può fruire di diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli derivanti dall'applicazione degli indici ordinari previsti dal PUG, nella misura massima del 20% di incremento calcolato complessivamente sull'intera area soggetta a PCONV.
16. Per quanto riguarda gli eventuali edifici esistenti inclusi entro le perimetrazioni, si applica il comma 6 del presente articolo.
17. Gli altri interventi unitari eventualmente proposti dalle proprietà interessate ai sensi del comma 10, per i quali sono necessari studi ed approfondimenti di cui al comma 7 demandati alla fase attuativa, potranno essere attuati solo a seguito della definizione degli interventi di mitigazione stabiliti dall'autorità competente e dall'Amministrazione comunale.
18. I nuovi PCONV proposti che rientrino nei perimetri delle aree di cui al comma 2 dell'art. 18 del PUG sono soggetti, in fase di predisposizione della proposta di intervento, alle modalità attuative prescritte ai commi 7, 8 e 9 del presente articolo.
19. Attraverso Accordo Operativo può essere definito il trasferimento di diritti edificatori assegnati per la demolizione di edifici classificati incongrui di cui all'art. 6.18.
20. Gli Interventi Unitari Convenzionati definiti dalla Disciplina del PUG, da attuare attraverso Permesso di Costruire convenzionato, sono individuati all'art. 5.22 seguente.

**Art. 5.22 Aree soggette a interventi da attuare con Permesso di costruire convenzionato PCONV**

1. PUG individua, all'interno del territorio urbanizzato, aree entro le quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune, il cui schema di massima (da adeguare alle caratteristiche specifiche del PCONV) è indicato di seguito come indirizzo per la definizione del progetto e della convenzione, i cui elaborati dovranno essere redatti secondo le prescrizioni dell'art. 1.5 delle presenti Norme.
2. La convenzione dovrà contenere:
  - l'indicazione della Su massima realizzabile;
  - la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione delle dotazioni richieste;
  - la quantità delle eventuali cessioni, anche in alternativa alle dotazioni di cui al punto precedente;
  - la quantità di superficie permeabile minima richiesta
  - la disciplina dell'eventuale attuazione per stralci funzionali
4. In tutti gli interventi PCONV è ammesso l'eventuale trasferimento di parte della Su ad altra area idonea, attraverso Accordo Operativo.
5. In assenza della approvazione del PdC convenzionato sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di recupero di edifici MO,MS.
6. Gli Interventi sono così individuati:

**PCONV 1 - via Borsara – via Verdeta**

Usi ammessi: residenza e usi urbani compatibili;

Su max = Sue + 40%

NP max = 3 piani fuori terra

Prescrizioni specifiche: per la villa è prescritto l'intervento RRC, il nuovo edificio dovrà essere adeguatamente staccato dalla villa stessa. Non è ammessa la monetizzazione degli standard.

Condizioni di sostenibilità: Cessione gratuita dell'area verde ora in comodato all'Amministrazione e comunque da precisare in sede di convenzione.

**PCONV 2 - Stradello Secchia**

L'area è divisa in comparti che possono avere attuazione separata nn. 2.1 – 2.5.

Usi ammessi: residenza e usi urbani compatibili;

Su max = Sue + 20%; nei lotti liberi  $U_f = 0,26$  mq/mq

NP max = 3 piani fuori terra

Prescrizioni specifiche: le possibilità di aumento della Su, se non utilizzate per interventi AM, devono essere concentrate in un unico edificio.

Negli interventi diretti è ammessa per singolo lotto insediato la ristrutturazione edilizia RE.

Condizioni di sostenibilità: da definire in sede di convenzione.

**PCONV 3 - Stradello Secchia**

L'area è divisa in comparti che possono avere attuazione separata: nn. 3.1 – 3.4.

Usi ammessi: residenza e usi urbani compatibili;

Su max = Sue + 20%; nei lotti liberi  $U_f = 0,26$  mq/mq

NP max = 3 piani fuori terra

Prescrizioni specifiche: le possibilità di aumento della Su, se non utilizzate per interventi AM, devono essere concentrate in un unico edificio.

Negli interventi diretti è ammessa per singolo lotto insediato la ristrutturazione edilizia RE.

Condizioni di sostenibilità: da definire in sede di convenzione.

**PCONV 4- Via Verdeta**

Usi ammessi: residenza e usi urbani compatibili;

$Su = Sue$

Prescrizioni specifiche: La riprogettazione dovrà adeguatamente recuperare ed inserire l'edificio storico nel contesto; i nuovi edifici non potranno avere altezza superiore a quella dell'edificio storico; dovranno essere realizzate barriere verdi di mitigazione sul perimetro del sub- ambito.

Condizioni di sostenibilità: da definire in sede di convenzione.

**PCONV 5 – via Verdi – via Verdeta**

ST = 6.000 mq. circa

Usi ammessi: dotazioni pubbliche (attraverso AO o PUA di iniziativa pubblica); residenza e usi urbani compatibili

SU da definire sulle superfici fondiarie ricavate al netto delle aree di cessione per infrastrutture, parcheggi e verde pubblico.

Prescrizioni specifiche: nelle aree soggette a criticità idraulica di tipo C si applicano le disposizioni dell'art. 2.2 delle presenti Norme

Verde pubblico e parcheggi da concentrare nella parte est dell'ambito.

Condizioni di sostenibilità: Da definire in sede di convenzione.

**PCONV 6 - via Canaletto**

Usi ammessi: residenza e usi urbani compatibili;

$Su_{max} = Sue + 10\%$

NP max = numero piani esistente

Prescrizioni specifiche: Gli interventi sugli edifici di interesse testimoniale sono quelli definiti dalla classificazione riportata nelle tavole del PUG, sugli altri edifici sono ammessi tutti gli interventi. Il sub-ambito può essere attuato per stralci funzionali (unità minima l'unità edilizia), in questo caso, in occasione del primo intervento dovrà essere predisposto uno schema di assetto complessivo, al quale dovranno attenersi tutti gli interventi successivi.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con i caratteri del sub-ambito e del territorio rurale circostante.

Dopo l'attuazione degli interventi:  $Su = Sue$

Condizioni di sostenibilità: Da definire in sede di convenzione.

**PCONV 7 - Ristorante La Bastia – via Canaletto**

Usi ammessi: residenza, terziario, pubblici esercizi e funzioni ricettive;

$Su_{max} =$  per i pubblici esercizi:  $Su = Sue + 38\%$ ; per le altre funzioni si confermano quantità e destinazioni d'uso del PdC rilasciato, anche dopo la sua scadenza.

NP max = Numero piani esistente

Prescrizioni specifiche: Per tutto quanto non indicato nella presente scheda, l'intervento deve essere attuato in conformità al PdC rilasciato, anche dopo la sua scadenza. Dopo la scadenza del PdC rilasciato, qualora non sia stato attuato l'intervento, è richiesta la presentazione di un nuovo PdC.

Condizioni di sostenibilità: Da definire in sede di convenzione.

**PCONV 8 – Via Leonardo da Vinci**

Per questo intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

Sono integralmente recepiti i contenuti dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. sottoscritto in data 15/02/2005 tra il Comune di Bastiglia, i soggetti attuatori, relativi, tra le altre condizioni, alla diversa dimensione e dislocazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria

**INTERVENTI ATTUABILI ATTRAVERSO ACCORDO OPERATIVO O PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA****Art. 5.23 Interventi di trasformazione soggetti ad Accordo Operativo, PUA di iniziativa pubblica e a procedure speciali previste dalla LR 24/2017**

1. Comprendono tutte le trasformazioni non attuabili attraverso intervento diretto, sia nel territorio urbanizzato (rigenerazione, riqualificazione), sia all'esterno (nuova urbanizzazione).
2. Le modalità di intervento sono disciplinate per gli interventi di rigenerazione e riqualificazione dagli artt. 5.27 – 5.29 seguenti, e per gli interventi di nuovo insediamento dagli artt. 5.31 e 5.32.
3. Tutti gli interventi del presente articolo sono soggetti al rispetto delle prescrizioni ambientali di cui all'art. 5.30 e 5.33 seguenti.

**Art. 5.24 Prestazioni ambientali richieste agli interventi di rigenerazione e ai nuovi insediamenti**

1. Nelle aree da rigenerare (artt. 5.25 – 5.27) e nelle nuove urbanizzazioni (artt. 5.28 – 5.31), gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai commi seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine l'Accordo Operativo, o il PUA di iniziativa pubblica, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai commi che seguono. Le prestazioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 e 12 vanno applicate inoltre anche agli interventi di trasformazione urbana negli ambiti da riqualificare Tr e TR (di cui agli artt. 6.16 – 6.18).
2. Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie massime di rumore equivalente stabilite dalla Classificazione Acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il PUA di iniziativa pubblica, o il progetto urbano dell'Accordo Operativo, deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette. A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.  
La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali è da considerare soluzione accettabile per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, unicamente nell'impossibilità di adottare altre soluzioni progettuali, soltanto nei casi di risanamento di situazioni preesistenti, di interventi di trasformazione urbana o di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti, mentre non è considerata soluzione accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili.
3. Ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, in particolare in conformità alle norme e procedure di cui alla L.R. 29.09.2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e della rispettiva Direttiva Regionale di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05 e successive modificazioni e integrazioni.
4. Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che fanno parte del PUG (di cui all'art. 1.3), che sono da considerarsi parte integrante delle presenti Norme. Il PUA di iniziativa pubblica / AO stabilisce l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nelle aree degli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, oltre che in conformità alle considerazioni contenute nelle schede di ambito contenute nella ValSAT, anche mediante adeguata analisi geologica finalizzata alla definizione del giudizio di

fattibilità geotecnica delle previsioni urbanistiche, di cui al punto H, del D.M. 11/03/1988 e con i contenuti di cui alla circolare regionale 1288/83. Il PUA di iniziativa pubblica o il progetto di Accordo Operativo devono essere accompagnati da modellazione geologica e modellazione geotecnica ai sensi di legge e delle disposizioni del PUG.

5. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche contaminate (ABC) e dalle acque bianche non contaminate (ABCN) e di queste tra loro, anche se confluenti in via transitoria in reti miste, e la loro gestione secondo quanto previsto dal documento tecnico regionale "Linee Guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della Del. G.R 286/2005".

Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riutilizzo di tale risorsa, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche contaminate (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche. Il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. Le acque nere e le acque bianche contaminate ABC dovranno essere recapitate nella rete fognaria separata (condotta per le acque nere) a mezzo di tubazione dedicata, previo parere favorevole del gestore del Servizio Idrico Integrato (SII). Il Gestore può richiedere l'adozione di un sistema di laminazione.

In alternativa, laddove non sia possibile utilizzare la modalità di cui sopra, potranno essere utilizzate le seguenti modalità (in ordine preferenziale):

- Rete fognaria unitaria previo parere favorevole del gestore del SII, nel qual caso il gestore può richiedere un trattamento preliminare oltre alla laminazione.
  - Corpo idrico superficiale previo trattamento naturale estensivo in loco realizzato secondo le specifiche tecniche fornite dalle "Linee Guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della Del. G.R 286/2005" o dalle "Linee Guida di Sistemi naturali estensivi per il trattamento delle acque di prima pioggia" (allegato 7 alla "Relazione – Variante in recepimento del PTA regionale").
  - Rete fognaria separata (condotta per le acque bianche) previo parere favorevole del gestore del SII, solo nel caso non sia possibile lo smaltimento in alcuno dei precedenti recapiti e solo per le acque di prima pioggia (caso 1 - Del. G.R 286/2005) previo trattamento di cui alla precedente lettera c). Sono escluse le acque reflue di dilavamento (caso 2 - Del. G.R 286/2005).
  - Suolo o strati superficiali del sottosuolo nelle zone non servite da rete fognaria e ove non presenti corpi idrici superficiali, previo trattamento in loco realizzato secondo le specifiche tecniche fornite dalle linee guida regionali Del. G.R. 286/05 e Del. G.R. 1860/06 e dal Piano di indirizzo.
- Le ABNC sono equiparate ad acque meteoriche non soggette a vincoli o prescrizioni ai sensi della Del. G.R 286/2005 e Del. G.R 1860/2006 e recapitate in ordine preferenziale:
- Serbatoi di accumulo per il riutilizzo per usi non potabili (irrigazione, lavaggio superfici esterne, scarico WC, ecc.).
  - Rete idrografica, nel rispetto di quanto previsto all'art. 2.26 e di eventuali ulteriori prescrizioni a

salvaguardia di possibili rischi idraulici.

- Suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, ove possibile in relazione alle caratteristiche del suolo.

- Rete fognaria separata (condotta per le acque bianche) nelle zone servite direttamente da questo servizio, previo parere positivo del gestore del SII.

- Rete fognaria unitaria solo nel caso in cui non siano possibili le soluzioni precedenti e previo parere positivo del gestore del SII.

6. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. Il Comune, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, promuove la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi, la cui localizzazione dovrà essere precisata in sede di pianificazione operativa; le aree necessarie possono essere individuate come dotazioni ecologiche. Per quanto riguarda gli altri aspetti relativi alle interferenze tra nuove opere previste nel PUG e strutture di bonifica, siano esse di carattere tecnico che ecologico-ambientale, in sede di pianificazione operativa saranno definite le condizioni di reciproca compatibilità sulla base di un'analisi puntuale caso per caso tra i tecnici consorziali e i tecnici comunali.

Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che venga effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.

7. In conformità con quanto disposto dalla Del.G.R. 286/2005, le opere stradali, e le pavimentazioni impermeabili realizzate nell'ambito di interventi urbanistici, a meno di difficoltà tecniche che rendano impossibile il ricorso a tali soluzioni, dovranno prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche costituiti da "canali filtranti" eventualmente integrati da bacini di ritenzione. L'eventuale impossibilità di ricorrere a tali soluzioni dovrà essere dimostrata da una relazione tecnica da allegare alla domanda di permesso di costruire.
8. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:
- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento, ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel PUA di iniziativa pubblica o AO e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;
  - che il rilascio graduale delle acque dagli invasi di laminazione ai corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto d'acqua, avvenga con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente.
  - che l'ufficiosità dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.
9. Qualora l'attuazione di un intervento risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto ovvero di opere di laminazione, si deve intendere:
- che la firma della convenzione del PUA di iniziativa pubblica o dell'Accordo Operativo può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state appaltate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto, sulla base della convenzione stessa;
  - che l'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'agibilità, può avvenire

- quando tali opere sono state completate e collaudate.
10. In sede di elaborazione del PUA di iniziativa pubblica o dell'Accordo Operativo, nel programmare l'attuazione dei comparti di nuova urbanizzazione, deve essere preventivamente assicurato che le condizioni di cui al comma 9 possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale tra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.
  11. Per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero da depositi di materiali, in sede di accordo operativo deve essere accertata, attraverso un'adeguata indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. In sede di approvazione del PUA devono essere fornite le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.
  12. I Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica.
  13. Negli ambiti per nuovi insediamenti, la progettazione dei PUA deve tendere a recuperare il più possibile in forma "passiva" l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro, e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo nei nuovi insediamenti, prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:
    - caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, ecc.; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
    - contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;
    - gli alberi sul sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni).
  14. Sulla base dell'analisi di cui al comma 13 che precede, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà essere indirizzato a:
    - favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale sia disponibile anche nella stagione invernale;
    - consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
    - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;
    - trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/ raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
    - predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.
  15. Requisiti tecnici degli edifici. Il PUG definisce i requisiti tecnici degli edifici dando applicazione ai seguenti criteri:
    - per i nuovi edifici, deve essere fissato un livello minimo di prestazione energetica superiore ai valori minimi vigenti alla data di adozione delle presenti norme sulla base delle disposizioni normati-



ve nazionali e regionali; in particolare si assume come livello minimo la classe A1 per i nuovi edifici nei PUA già approvati o già presentati, negli interventi di sostituzione e in generale negli interventi edilizi diretti, ossia dove è limitata la possibilità di sfruttare al meglio il fattore orientamento;

- i requisiti come definiti dalla Regione sono integrati con ulteriori disposizioni cogenti riguardo all'uso razionale delle risorse idriche (riduzione del consumo, recupero e riuso delle acque meteoriche).

16. Il Regolamento Edilizio contiene disposizioni atte ad incentivare nei nuovi edifici e nell'ammodernamento di quelli esistenti l'applicazione di criteri progettuali di bioedilizia, di risparmio e riuso delle risorse, e di produzione locale di energia da fonti rinnovabili.

#### **Art.5.25 Disposizioni finalizzate alla riduzione del rischio di dissesto ed erosione**

1. Al fine di ridurre i rischi di dissesto ed erosione e al contempo di mitigare l'impatto ambientale, negli interventi di rigenerazione e di nuova urbanizzazione dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque di superficie, convogliandole ai margini dei nuovi insediamenti e ricorrendo al "tombamento" dei corsi d'acqua esistenti solo dove strettamente indispensabile, preferendo soluzioni a cielo aperto con ripristino di condizioni il più naturali possibili mediante creazione di fasce verdi di rispetto.

4. La viabilità dovrà essere progettata in modo da ridurre al minimo gli sbancamenti, i riporti, i muri di contenimento e sostegno. Tali elementi dovranno comunque essere realizzati in modo tale da risultare il meno impattanti possibile, con il ricorso a gradonature, uso di materiali naturali, schermature verdi, ecc.

Si consiglia la creazione, ai margini della viabilità, di piccole aree a verde alberato con funzioni di arredo e qualificazione ambientale, così come si consiglia di evitare la concentrazione delle prescritte quote di parcheggi in grandi aree, preferendo la distribuzione omogenea nell'ambito dell'intervento e integrando in ogni caso le zone pavimentate con aiuole o spazi alberati.

Più in generale dovranno essere utilizzati tutti gli spazi pubblici, le aree di risulta e marginali per creare ambienti più ricchi di vegetazione, che dovrà essere di tipo autoctono.

Nel caso in cui all'interno delle aree da assoggettare a interventi di nuova urbanizzazione ricadano aree alberate, le stesse sono da intendersi come zone tutelate e dovranno pertanto essere salvaguardate e destinate a parco.

### **TESSUTI DA RIQUALIFICARE E RIGENERARE**

#### **Art. 5.26 Definizioni e perimetrazioni**

1. Sono parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado. Entro tali Tessuti il PUG promuove politiche di riorganizzazione territoriale e di rigenerazione urbana, attraverso il miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, ovvero con l'attuazione di politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono.

Si articolano nel PUG in due tipologie:

**T.R - Rigenerazione Profonda,**

**T.r - Qualificazione e riqualificazione diffusa,**

di cui ai commi seguenti.

2. **T.R - Ambiti in cui il PUG prevede interventi di trasformazione urbanistica, attraverso la sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti.**

*Obiettivi del PUG:* allontanare funzioni non coerenti con il tessuto insediato e qualificare l'immagine urbana con una trasformazione urbanistica complessiva, da realizzare attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e rinnovo urbano, anche ai fini della soluzione di problemi di assetto e di dotazione di attrezzature e spazi pubblici riferiti al contesto urbano entro cui l'ambito è inserito, con un mix equilibrato di funzioni e occasioni di interesse per gli abitanti.

3. **Tr** - *Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione*

*Obiettivi del PUG:* conseguire, attraverso politiche di riqualificazione diffusa, il miglioramento della funzionalità, dell'assetto morfologico e della qualità ambientale dei tessuti urbani interessati; gli interventi comprendono in primo luogo la qualificazione del tessuto insediato esistente ma possono prevedere anche integrazioni di nuova edificazione, con l'inserimento di funzioni specialistiche o di eccellenza in grado di contribuire al generale processo di qualificazione.

**Art. 5.27 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti TR e Tr**

1. Il PUG definisce per ciascuno dei Tessuti di cui all'art. 5.25 una scheda normativa che contiene criteri e indirizzi relativi a:
  - a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali
  - b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche
  - c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi
  - d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito
  - e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia
  - f) funzioni ammesse
  - g) soglie dimensionali
  - h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste
  - i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste
  - l) elementi di mitigazione derivanti dalla ValSAT
  - m) modalità di attuazione.
2. Nella scheda sono indicati requisiti e prestazioni minimi che consentono di dare attuazione ad un intervento attraverso PdC convenzionato, mentre nell'eventuale procedimento di definizione di un Accordo Operativo tali indicazioni assumono il valore di criteri metodologici, rispetto ai quali è compito dell'accordo sviluppare uno specifico approfondimento e definire le scelte progettuali e le modalità di intervento.
3. I punti a) e b) della scheda rappresentano dati desunti dal Quadro Conoscitivo Diagnostico; i punti c), f), h), i), l), m) rappresentano direttive a cui gli strumenti dell'AO o del PUA di iniziativa pubblica devono attenersi; i punti d) ed e) rappresentano indirizzi per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi; il punto g) non è vincolante per gli AO e PUA di iniziativa pubblica.

**Art.5.28 Attuazione degli interventi Tr e TR**

1. Ad eccezione degli interventi ordinari di cui al comma 5 del presente articolo, gli interventi TR si attuano previo AO/PUA di iniziativa pubblica, mentre gli interventi Tr si possono attuare anche previo PdC convenzionato di cui all'art. 5.21.
2. Nella definizione degli interventi TR e Tr si applicano i criteri di perequazione ai sensi dell'art. 26 della LR24/2017.
3. In applicazione dei criteri perequativi di cui a Titolo 4 delle presenti Norme, gli interventi di cui al presente articolo concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere o la gestione e manutenzione, come specifico contenuto di interesse pubblico, e concorso agli obiettivi e ai requisiti definiti dalla Strategia per la città pubblica.

L'AO/PUA di iniziativa pubblica effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare. Negli ambiti da rigenerare il valore delle cessioni e delle dotazioni sarà collegato all'entità della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dall'AO/PUA di iniziativa pubblica.

4. In tutti gli ambiti TR e Tr la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) potrà costituire criterio di valutazione premiale in sede di esame delle proposte presentate al Comune.
5. Il PUG disciplina per le aree TR gli interventi ammessi in assenza di AO/PUA di iniziativa pubblica o prima della sua approvazione, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e rigenerazione definite dal PUG per l'intera area.
6. Nella due aree di rigenerazione in alternativa all'Accordo Operativo l'Amministrazione può promuovere l'attuazione di interventi di rigenerazione attraverso il rilascio di Permessi di costruire convenzionati alle seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia definito da un progetto esteso all'intero ambito e sia attuato unitariamente entro termini certi definiti dalla convenzione;
  - che l'intervento sia coerente con gli obiettivi della Strategia del PUG e che la convenzione preveda l'adempimento di tutti gli impegni previsti dalla Valsat per l'ambito da rigenerare
  - che il carico urbanistico di progetto sia limitato, e comunque caratterizzato da un indice di utilizzazione territoriale non superiore a  $U_t = 0,20 \text{ mq./mq.}$ , con esclusione di usi ad elevato carico urbanistico (esercizi commerciali di media dimensione, attività di spettacolo, ecc.).
7. Salvo diversa scelta da motivare in sede di AO/PUA di iniziativa pubblica per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere nei Tessuti TR, Tr non può essere inferiore al 40 % della ST.

**CAPO IV – LE NUOVE URBANIZZAZIONI****STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE****Asse I****a.4 Contenimento del consumo di suolo e desealing**

Al fine di contenere il consumo di suolo il PUG premia gli interventi che comportano de-sealing e orienta l'uso del 3% alle trasformazioni, contermini al territorio urbanizzato, che valorizzano la Strategia, valutandoli nella Valsat.

**Asse II****b.1 Riconoscere le politiche abitative come strumenti strategici per lo sviluppo del territorio**

Il PUG riconosce nelle forme abitative di Edilizia Residenziale Sociale prioritari strumenti di supporto allo sviluppo del territorio e all'incremento dell'attrattività del centro urbano.

Il PUG riconosce tra le tipologie di ERS anche quelle forme di residenzialità che si configurano come attività economiche, solo a condizione che siano fissate soglie di canoni e rette.

La disciplina del PUG ne definisce le tipologie, favorendo quelle in affitto a più lungo termine, negli interventi abitativi di nuova urbanizzazione e di rigenerazione, premiando la realizzazione di ERS.

**REGOLE****Art. 5.29 Interventi di nuova urbanizzazione**

1. Gli interventi di nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente residenziali si attuano tramite Accordo Operativo e Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 38 della LR24/2017, secondo i criteri e le condizioni stabiliti dalla Strategia del PUG.
2. Nelle aree di nuova urbanizzazione si applicano i criteri perequativi stabiliti dal PUG al Titolo IV.
3. Gli interventi sono finalizzati agli obiettivi e alle politiche indicate nella Strategia del PUG.  
In ogni caso le nuove urbanizzazioni residenziali sono consentite esclusivamente, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 24/2017:
  - per attivare interventi di riuso e rigenerazione di parti di territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
  - per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale.Le nuove urbanizzazioni sono inoltre consentite per la realizzazione di opere pubbliche e opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico e per insediamenti volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio, qualora non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso e rigenerazione di aree urbanizzate.

**Art. 5.30 Comparti di nuovo insediamento previsti dalla pianificazione vigente**

1. I tessuti insediativi di edilizia pianificata recentemente completati o in corso di completamento secondo la pianificazione vigente sono individuati graficamente nella tavola B.3\_2.2 del PUG. Si tratta di parti di territorio oggetto di piani urbanistici attuativi previsti dal PRG previgente, o di accordi sottoscritti.  
Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione la normativa del PUA vigente, e restano in vigore i contenuti della convenzione, o del PUA da approvare in base all'accordo sottoscritto.
2. Modifiche al PUA e alla convenzione non sostanziali, tali da non implicare incremento del carico urbanistico, riduzione delle dotazioni territoriali o modifica delle categorie di destinazioni d'uso,

possono essere approvate attraverso variante al PUA.

3. Modifiche sostanziali al PUA approvato (vale a dire aumento della capacità edificatoria e modifiche degli usi che comportino aumento delle dotazioni) sono possibili attraverso i procedimenti previsti dagli articoli 38 (Accordo Operativo, Piano particolareggiato di iniziativa pubblica) e 61 (Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici).
4. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e collaudate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, sono ammessi gli interventi edilizi di MO, MS, RE con Su = Su esistente. Per intervento edilizio diretto non sono ammessi incrementi di Su, salvo quelli previsti dal PUG per il conseguimento di livelli di qualificazione superiori ai minimi obbligatori, di cui all'art. 5.18 delle presenti Norme.  
Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e collaudate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, nei lotti liberi (urbanizzati) è possibile l'intervento diretto di NC secondo i parametri stabili dal PUG. Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dall'AO a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico. E' fatto salvo il caso di convenzioni sottoscritte al 31.12.2021, per le quali tale condizione opera decorso il triennio dalla loro originaria scadenza.
5. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione non siano state completate/ottemperate, il comparto perde la capacità edificatoria assegnatagli, e il completamento dell'attuazione può essere definito attraverso Permesso di Costruire convenzionato.

#### **Art. 5.31 Modalità di definizione e attuazione di interventi di nuovo insediamento**

1. Nelle aree del territorio oggetto di Accordo Operativo e di PUA di iniziativa pubblica si applicano i criteri perequativi fissati all'art. 4.1 delle presenti Norme; gli interventi sono finalizzati alle politiche della Strategia, tra le quali in primo luogo il concorso alla rigenerazione e riqualificazione, la realizzazione di ERS, la dotazione di attrezzature, il miglioramento dell'assetto funzionale e della qualità e sicurezza dell'ambiente urbano.
2. Il meccanismo attuativo è costituito dall'attribuzione di un indice perequativo di capacità edificatoria all'intero areale, in base al quale l'assegnazione dei diritti edificatori avviene in sede di PUA di iniziativa pubblica o di Accordo Operativo.

#### **Art. 5.32 Attuazione degli interventi di nuovo insediamento soggetti ad Accordo Operativo**

1. L'attuazione degli interventi di nuovo insediamento è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni delle presenti Norme e delle Indicazioni della Strategia del PUG riguardanti la cessione di aree, gli interventi infrastrutturali e gli altri contenuti dell'Accordo (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico).
2. In base ai criteri perequativi di cui all'art.5.36 delle presenti Norme, gli interventi soggetti ad AO concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere come dotazioni territoriali e servizi ecosistemici.
3. Negli interventi di nuovo insediamento la quota di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in

---

materia) non dovrà essere inferiore al 20% della dimensione totale dell'intervento, valore misurato in termini di Su e riferito al medesimo AO.

**CAPO V – IL DISEGNO DELLA CITTA' PUBBLICA****STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE****Asse II****a.1 Integrare e adeguare le dotazioni territoriali**

Il PUG promuove la realizzazione e l'adeguamento di dotazioni flessibili e multi-prestazionali, ovvero che oltre ad assolvere la loro funzione, contribuiscano anche al raggiungimento di altri obiettivi, in una logica intersettoriale, senza compromettere la loro efficienza e nel rispetto dei valori ecologici, ambientali e paesaggistici. Oltre che nella disciplina degli interventi diretti, tali obiettivi sono assunti dal RE che può definire linee guida e/o abachi per la progettazione delle dotazioni territoriali, quali riferimenti di buone pratiche e indirizzi per la progettazione di interventi, sia pubblici che privati.

Il PUG incentiva inoltre l'adeguamento funzionale e prestazionale delle dotazioni esistenti: strade, parcheggi, aree verdi, da concepire anche come dotazioni ecologiche, quindi in grado di concorrere a permeabilità, ombreggiamento, raccolta delle acque, risparmio idrico, oltre che di costituire, ove possibile, gli elementi dello standard di comunità.

Attraverso accordi operativi, piani attuativi di iniziativa pubblica o interventi diretti per la realizzazione di opere pubbliche, la Strategia del PUG prevede il progressivo adeguamento dell'offerta di dotazioni pubbliche alle esigenze connesse allo sviluppo sociale ed economico del comune. Si segnalano in tal senso: la realizzazione della nuova palestra (già oggetto di specifico accordo con i privati); la possibilità di riuso del complesso storico nell'isolato tra le vie Tintori e Stazione; la realizzazione della caserma dei Carabinieri; l'ampliamento del Cimitero.

Ogni intervento, proporzionalmente al livello dimensionale e di trasformazione, concorre al miglioramento, integrazione e potenziamento della città pubblica.

**a.2 Potenziare gli standard in risposta ai bisogni della comunità**

Il PUG persegue la creazione e qualificazione urbana ed ambientale, di "standard di comunità", per una più efficace risposta ai bisogni di prossimità e per la rivitalizzazione del tessuto urbano.

Il PUG incentiva la creazione e il potenziamento di polarità aggregative di prossimità, integrate nel tessuto urbano e nella rete di mobilità dolce, per il rafforzamento della rete diffusa di servizi e spazi di aggregazione a supporto della residenzialità diffusa che caratterizza il territorio.

La Strategia del PUG prevede l'attuazione di interventi di riqualificazione delle reti dei sottoservizi, da programmare in aree urbane che presentano condizioni di criticità: in particolare il tratto centrale di via Marconi, piazza Gramsci sede del mercato settimanale, via XXV Aprile (rete acquedotto), area della stazione ecologica attrezzata "Fiumicello".

Il PUG promuove l'integrazione delle infrastrutture necessarie al perseguimento della qualificazione ecologico-ambientale del territorio, anche nei servizi alla residenza, quali ad esempio colonnine elettriche, torrette dell'acqua pubblica, compostiere di quartiere, sistemazioni per migliorare la raccolta differenziata.

**a.3 Concorso delle proprietà pubbliche alla qualità urbana ed ecologico ambientale**

Il PUG, nel potenziamento del sistema delle dotazioni territoriali, valorizza le proprietà pubbliche quali principali luoghi per l'insediamento di nuove attrezzature a servizio della città anche di rilievo (es. teatro, cinema, ...) e per l'incremento della qualità ambientale e la forestazione urbana.

La Strategia del PUG prevede in particolare, per la realizzazione di nuove dotazioni, la possibilità di definire azioni su aree di proprietà comunale quali:

area tra le Vie G. Verdi e Verdeta

aree pubbliche per l'ampliamento del cimitero

riuso di aree di proprietà comunale entro ambiti produttivi (magazzino comunale; area a nord di via Fiumicello)

area per la realizzazione della Caserma dei Carabinieri.

#### **a.4 Favorire il riuso e l'uso temporaneo**

Il PUG persegue il riuso e il ricorso all'uso temporaneo prioritariamente per l'integrazione dei servizi e degli "standard di comunità", in particolare negli edifici e negli spazi pubblici o ad uso pubblico, e per la valorizzazione dei luoghi strategici e degli insediamenti storici.

Secondo le modalità dell'art.16 della L.R. 24/2017, si incentiva il riuso temporaneo per immobili pubblici e privati, per lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali anche come forme di presidio del territorio.

#### **a.5 Definire e regolare i beni comuni**

Il PUG promuove il coinvolgimento della popolazione nella gestione della città pubblica considerata bene comune. La gestione dei beni comuni può riguardare, ad esempio, la gestione degli spazi ed edifici pubblici, la gestione e manutenzione delle aree verdi e dell'arredo urbano. Nelle politiche sociali il PUG promuove e incentiva lo sviluppo di attività di varia natura gestite da Associazioni, finalizzate all'offerta di servizi alla popolazione anziana (orti, attività ricreative e di relazione, spettacoli, ...) e giovanile (attività sportive, ricreative, culturali, di spettacolo), anche attraverso convenzioni per usi temporanei, di cui al punto a.4.

#### **c.1 Qualificare il patrimonio edilizio scolastico**

Il PUG individua nella qualificazione e nel potenziamento dell'offerta di servizi legati all'istruzione una azione strategica rilevante per l'incremento dei servizi di base alla residenza, e incentiva l'adeguamento del patrimonio edilizio scolastico alle normative recenti in particolare sulla sicurezza e sul risparmio energetico. Il PUG prevede l'attuazione del progetto di ampliamento del Nido comunale La Locomotiva in via Tintori, attraverso l'adeguamento dell'edificio.

#### **c.2 Favorire la multifunzionalità degli spazi pubblici**

Il PUG promuove una maggiore integrazione degli spazi pubblici con i bisogni della comunità, consentendo la creazione di locali, o l'adeguamento dei locali esistenti anche per una molteplicità di usi di carattere collettivo e aggregativo, favorendo una maggiore efficienza nell'utilizzo degli spazi (interni ed esterni), nelle diverse fasce orarie.

#### **c.3 Favorire la creazione di attrezzature socio-sanitarie a supporto della comunità**

Il PUG promuove l'insediamento di attrezzature pubbliche e private, che diano risposta ai bisogni socio-assistenziali della comunità, privilegiando i luoghi maggiormente accessibili e integrati nei tessuti urbani.

#### **d.1 Creare una rete integrata di mobilità dolce**

Il PUG promuove lo sviluppo e il potenziamento della mobilità ciclabile incentivando la creazione di una rete continua: un sistema di percorsi - sia di collegamento urbano che di lunga percorrenza di interesse escursionistico - in grado di rendere accessibile l'intero territorio comunale, connettendo il centro urbano ad aree significative del territorio sia dal punto di vista ambientale che paesaggistico e storico-culturale. Il PUG persegue il completamento e la valorizzazione del sistema di itinerari ciclabili di scala provinciale, d'intesa con la Provincia di Modena e con i Comuni contermini (pista ciclabile delle Terre del Sorbara, pista ciclabile lungo il Naviglio).

La disciplina regola i criteri, le soglie quali-quantitative e le modalità con cui gli interventi devono contribuire proporzionalmente al grado di trasformazione, e all'integrazione della rete di mobilità dolce.

#### **d.2 Valorizzare la rete delle strade vicinali**

Il PUG sostiene la riqualificazione e la valorizzazione della attuale rete di strade vicinali quali arterie caratterizzanti il paesaggio e l'organizzazione, il funzionamento e la gestione del territorio rurale, e quali ele-



menti strutturali per l'insediamento diffuso e opportunità di potenziamento e integrazione della rete fruitiva e di mobilità dolce.

### **d.3 Promuovere l'accessibilità pedonale e ciclabile al centro urbano**

Il PUG promuove la realizzazione e integrazione dei percorsi ciclo pedonali urbani ad elevato confort ambientale, a partire da quelli individuati nella Tavola di assetto quali "Integrazione del sistema dei viali alberati esistenti: continuità dei percorsi ciclo-pedonali ombreggiati" e "Integrazione delle connessioni e della rete di mobilità dolce sia urbani che extraurbani".

### **e.1 Riorganizzazione del sistema dei parcheggi**

Il PUG promuove la riorganizzazione dei parcheggi esistenti a supporto degli attrattori culturali, del centro storico e delle zone di pregio ambientale e paesaggistico, quali punti di accesso del sistema fruitivo-turistico, nonché di servizio alla fruizione delle attività commerciali anche in funzione degli interventi di valorizzazione e qualificazione dello spazio pubblico. Il PUG incentiva inoltre l'adeguamento funzionale e prestazionale dei parcheggi esistenti affinché concorrano all'incremento della permeabilità, dell'ombreggiamento, della raccolta delle acque e del risparmio idrico, oltre ad altri elementi a supporto dei servizi di prossimità.

### **e.2 Promuovere la creazione di nuovi spazi di sosta flessibili e multiprestazionali**

Il PUG definisce la possibilità di dotazione di nuovi parcheggi pubblici sulla base delle condizioni di utilizzo ordinarie e di quelle straordinarie, legate ad eventi particolari. Il PUG favorisce la creazione di eventuali nuovi spazi destinati a parcheggio con caratteristiche tali da garantire un utilizzo flessibile nel tempo, attraverso una localizzazione, un dimensionamento ed un assetto che consentano la multifunzionalità.

La disciplina regola i criteri, le soglie quali-quantitative e le modalità con cui gli interventi devono contribuire, proporzionalmente al grado di trasformazione, all'integrazione del sistema della sosta.

A tale scopo, vengono valutate positivamente le proposte che consentano un uso più efficiente dei parcheggi pertinenziali delle strutture commerciali, produttive o comunque private, come l'utilizzo a rotazione per il pubblico.

### **e.3 Migliorare l'accessibilità del territorio con interventi sulla viabilità esistente**

Il PUG individua nel miglioramento delle intersezioni e degli attraversamenti ciclo-pedonali della SS12 un importante fattore di incremento dell'accessibilità del territorio e ne promuove l'adeguamento, in particolare nei nodi più problematici.

## **Asse III**

### **b.2 Potenziare la rete degli attrattori culturali anche per la diffusione della cultura ambientale**

Il PUG promuove la realizzazione di luoghi di aggregazione e di accrescimento culturale, premiando la realizzazione di laboratori didattici e luoghi di diffusione della cultura ambientale, in particolare per il recupero e riuso del patrimonio dismesso, anche in territorio rurale. Il PUG disciplina l'attuazione di questi spazi in connessione con le reti fruitive di mobilità dolce.

**REGOLE****Art.5.33 Articolazione delle dotazioni territoriali della città pubblica**

1. Le dotazioni territoriali sono articolate in:
  - Attrezzature e spazi collettivi
  - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
  - Dotazioni ecologiche e ambientali

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

**CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO**

2. Tutti gli interventi di nuovo insediamento, riqualificazione, rigenerazione, recupero, rifunzionalizzazione ecc., sia diretti sia assoggettati ad accordi operativi o piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali.
3. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
  - nuova costruzione;
  - ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
  - aumento delle superfici degli edifici;
  - cambio d'uso urbanisticamente rilevante che determina aumento del carico urbanistico;devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune le dotazioni territoriali, fatto salvo quanto eventualmente specificato nelle presenti norme relativamente alla disciplina dei tessuti insediativi.
4. Negli interventi di cui al comma 2, le quantità stabilite nei commi successivi vanno riferite:
  - integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
  - integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito con incremento di carico urbanistico (computando la differenza);
  - integralmente per la superficie della parte ampliata;
  - integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso (computando la differenza).
5. Le dotazioni minime di parcheggi pubblici (P1, P2), di verde pubblico (V) sono esplicitate, per i diversi usi insediati, nelle Tabelle riportate ai successivi artt.5.39 e 5.40; le quantità destinate all'una o all'altra funzione potranno variare in funzione delle criticità presenti e gli obiettivi specifici di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato.
6. In fase di attuazione degli interventi, le relative convenzioni possono motivatamente stabilire il reperimento e la cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi al di fuori dell'ambito di trasformazione.
7. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.30 LR 15/2013 e l'acquisizione delle aree al demanio e/o patrimonio indisponibile del Comune.

**Art. 5.34 Aree della città pubblica per attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi riguardano in particolare:
- a) le attrezzature collettive*  
 gli spazi per la cultura, lo spettacolo e la ricerca  
 le attività associative e politiche  
 l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari  
 le attrezzature religiose (chiese, santuari, conventi, ecc.)  
 i cimiteri  
 la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile  
 le piazze
- b) l'istruzione*  
 le scuole del secondo ciclo  
 le scuole secondarie di primo ciclo;  
 le scuole primarie;  
 le scuole dell'infanzia  
 gli asili nido
- c) il verde pubblico attrezzato e le attrezzature sportive*  
 i parchi  
 gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;  
 gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;  
 il verde attrezzato e i giardini di quartiere
- d) i parcheggi*  
 i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'inse-  
 diamento (parcheggi di urbanizzazione primaria).
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola .. della Disciplina, insieme con le aree che verranno individuate negli AO e nei PUA di iniziativa pubblica e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art..., costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dall'art....  
 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.
4. Il PUG di Bastiglia individua le dotazioni di livello sovracomunale – COL-S e quelle di livello comunale COL-C. L'eventuale modifica di queste ultime (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del Piano, non richiede modifica di tale strumento.
5. Gli spazi e le attrezzature collettive della città pubblica sono classificati in:
- A Attrezzature collettive:**  
 pa Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e protezione civile  
 ass Assistenza e servizi sociali e sanitari  
 ac Attività culturali, associative e politiche  
 ch Sedi di culto e attività correlate  
 cim) Cimiteri
- S Istruzione**
- V Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive**  
 par Parchi urbani

v Verde pubblico attrezzato

sp Attrezzature sportive

**P Parcheggi pubblici**

- 8 Usi ammessi. Nelle aree della città pubblica sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi:
- D2 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto
  - E7 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
  - D4.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile; Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
  - D4.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso
  - D4.3 Parcheggi pubblici in sede propria
  - D4.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - G5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile
  - G7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.
- Sono inoltre ammissibili, in quanto legittimamente presenti al momento dell'adozione del PUG o insediabili attraverso concessioni temporanee, i seguenti ulteriori usi:
- E2 Pubblici esercizi
- 9 L'indicazione cartografica nel PUG delle perimetrazioni e classificazioni di cui al comma 5 del presente articolo non comporta l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio per le aree relative, in quanto tale vincolo è di esclusiva competenza degli Accordi Operativi e dei PUA di iniziativa pubblica.
- 10 Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali  
Le dotazioni previste dal PUG possono essere attuate, sulla base delle indicazioni della Strategia:
- direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dell'area necessaria, approvazione del progetto e realizzazione attraverso proprie fonti di finanziamento;
  - attraverso il procedimento unico di cui all'art.53, LR24/2017;
  - attraverso il PUA di iniziativa pubblica, Accordi Operativi o altre modalità di accordo con privati interessati all'attuazione e alla gestione degli interventi e dei servizi connessi (Accordo di Programma, Permesso di costruire convenzionato).
- Modalità di attuazione di interventi di MO, MS, RRC, RE: intervento edilizio diretto.
- 11 Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura  
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PUG le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.
- 12 L'articolazione tipologica delle dotazioni (di cui al precedente comma 5) ha carattere indicativo e può essere modificata in sede attuativa e secondo quanto stabilito al comma successivo.
- 13 Previa deliberazione del Consiglio Comunale, il dirigente può autorizzare una rotazione fra i diversi spazi ed attrezzature collettive, di cui al comma 5, con le finalità stabilite dalla Strategia, purché siano comunque garantite - a livello di settore urbano e di centro abitato - le quantità di dotazioni minime stabilite dal PUG.
- 14 Interventi di Ristrutturazione Edilizia e Nuova Costruzione.  
In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le prescrizioni di intervento di cui ai commi seguenti.

**15. Spazi e attrezzature private per attività fruibili, ricreative e sportive – ATP**

Ambiti relativi a dotazioni private, eventualmente assoggettati a convenzione per usi pubblici, in relazione alla significatività del bacino di utenza. Questi ambiti non rientrano nella dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PUG, ma concorrono all'offerta di spazi per usi collettivi. Questi ambiti sono individuati nelle tavole della Disciplina con la sigla ATP.

Salvo diversa indicazione delle presenti norme, negli ambiti ATP gli interventi di MO, MS, RRC, RE, DR sono ammessi attraverso intervento diretto convenzionato. Eventuali interventi di NC e AM sono ammessi in sede di AO.

**16. Quantità di dotazioni territoriali richieste per gli interventi urbanistico ed edilizi**

Nelle varie fasi del processo attuativo tali spazi non possono comunque costituire una dotazione inferiore ai valori minimi indicati dall'Atti di coordinamento regionale sulle Dotazioni territoriali, vale a dire:

- 30 mq. per ogni abitante effettivo e potenziale negli insediamenti residenziali;
- 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali;
- una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata ad insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.

**Art. 5.35 Articolazione dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:
  - parcheggi pubblici (P), a loro volta distinti in parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2),
  - parcheggi privati, pertinenziali (P3) e privati senza vincoli di pertinenza.
2. I requisiti tipologici dei parcheggi, nonché le caratteristiche di tali aree sono stabiliti dal RE.
3. I parcheggi pubblici (P) 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 ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro. Nel calcolo delle superfici da adibire a parcheggio pubblico possono essere conteggiate come superfici per parcheggi pubblici le aree del posto auto e di relativa manovra all'interno di aree esclusive per parcheggi, ma non quelle riservate alla viabilità come definita da Codice della Strada.
4. I parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sono parcheggi pubblici che devono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art.5.37. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono di norma individuati graficamente nelle planimetrie del PUG, ma vanno realizzati ai sensi dei successivi art. 5.36, 5.37 e 5.38.
5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del PUG e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 5.38.
6. I parcheggi pubblici (P) 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. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi privati.
8. Si considerano parcheggi privati:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità edilizie (parcheggi privati pertinenziali – P3);
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico E6) o i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari.

#### **Art.5.36 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3**

1. In tutti gli interventi edilizi di AM e NC negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi privati nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella che segue, che fa parte integrante del presente articolo. La dotazione di parcheggi pertinenziali non è richiesta nel caso di interventi nel Centro Storico. Questi parcheggi dovranno essere realizzati in modo da prevenire incidenti sui minori (ad esempio sono da evitare percorsi pedonali posteriormente agli automezzi).
2. La quantità di parcheggi privati pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi di ampliamento (AM) le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota aggiuntiva di parcheggi pertinenziali con riferimento ad almeno tutte le nuove unità che si realizzano, salvo che le dotazioni preesistenti non risultino sufficienti.
7. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso. L'area per i posti auto pertinenziali può essere reperita in un raggio di 200 m dall'unità immobiliare cui si riferisce e alla quale dovrà essere asservita. L'asservimento viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali. Il suddetto vincolo dovrà essere riportato nel documento autorizzativo relativo all'intervento. Fanno eccezione gli interventi in Centro Storico, per i quali non è richiesta la dotazione di parcheggi privati pertinenziali.
8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta, con esclusione del cambio d'uso verso

gli usi A1, A2, A3.

9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

#### Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali in relazione agli usi

<b>usi A1, A2, A3</b>		
2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. La dotazione di un posto auto in forma di autorimessa chiusa si considera pertinenziale all'unità immobiliare. Ulteriori posti auto pertinenziali si intendono legati all'unità edilizia. In tutti gli interventi non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto, al di sotto dei limiti stabiliti dalle presenti norme.		
<b>usi E1, E2, D1, D2, D3, C1, C2, D4.1, D4.2</b>		
1 p.a. ogni 35 mq. di Su		
<b>usi E3.1, E3.2, E3.3:</b>		
i valori minimi sono definiti come segue		
Esercizi con superficie di vendita	ALIMENTARI un posto auto ogni	NON ALIMENTARI un posto auto ogni
fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV
Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste di cui sopra. Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.		
<b>usi D5, D6, D8, D9</b>		
1 p.a. ogni 25 mq. di Su.		
<b>usi D7.1 e D7.2</b>		
il numero di posti auto più elevato fra i seguenti: 1 posto auto ogni 12 mq. di Su; 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata; 1 p.a. ogni 100 mq. di SF		
<b>usi C3, C4, E4, E5, G5</b>		
1 posto auto ogni 80 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.		

**uso C3**, limitatamente alle attività di collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio, di autotrasporto, di corriere, di magazzinaggio aziendale automatizzato.

1 posto auto ogni 200 mq di Su
<b>usi B1, B2, F7</b> 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di Su.
<b>uso B3</b> numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
<b>usi E6, E7, C5, C6, C7, D4.3, D4.4, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F8, F9, F10, G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8, G9 e G10</b> non sono richieste dotazioni minime di parcheggi privati.

10. Nel territorio rurale adiacente al TU e agli insediamenti storici è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali alla residenza (usi A1 e A2), ai pubblici esercizi (uso E2) e alle attività ricettive (usi B1 e B2), se realizzati in aree confinanti con quelle residenziali di cui sono pertinenza. Questi parcheggi dovranno essere di norma scoperti e alberati, nella misura di un albero ogni 3 posti auto, e dovranno avere pavimentazione permeabile (IP maggiore o uguale al 50%). Non è ammessa la realizzazione di costruzioni, ancorché temporanee, ma solo di pergolati di cui all'art. B.3.6.5, comma 2 del RE. I parcheggi potranno essere delimitati da siepi vive o da recinzioni ai sensi dell'art. B.3.5.11 del RE. In ogni caso la loro realizzazione è subordinata al parere positivo della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio.

#### **Art. 5.37 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, DR, e fatte salve norme specifiche diverse contenute negli AO, nei PUA di iniziativa pubblica e nei PdC convenzionati che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di Su interessata dagli interventi di NC, AM, DR (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Su preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).
3. Negli interventi edilizi diretti NC, DR, AM non compresi in PUA di iniziativa pubblica e AO, le quantità minime, ogni 100 mq. di Su, sono fissate come segue:
  - a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (A1, A2, E1, E2, D1, D2, D3, C1, C2):  
P1 = 20 mq./100 mq di Su
  - b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi E3, D5, D6, D7, D8, D9, B1, B2):  
P1 = 45 mq. /100 mq di Su ;  
U = 65 mq. /100 mq di Su
  - c) per gli usi produttivi (usi c1, c2, c3):  
P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di Su.

Per gli usi A3, E6, E7, C5, C6, C7, B3 e per tutti gli usi della categoria "D" non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per gli usi D4 e le funzioni 'F' in quanto trattasi di dotazioni territoriali.



4. Negli interventi di cambio d'uso CD è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

a	A1, A2, E1, E2, D1, D2, D3, C1, C2	E3, D3, D6, D7, D8, D9, B1, B2, B3	C3, C4, E4, A3	E6, C5, F
A1, A2, E1, E2, D1, D2, D3, C1, C2	NO	SI	NO	NO
E3, D3, D6, D7, D8, D9, B1, B2, B3	NO	NO	NO	NO
C3, C4, E4, A3	SI	SI	NO	NO
E6, C5, F	SI	SI	SI	NO

Se per l'uso preesistente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per dotazioni nella fase di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. Negli interventi edilizi soggetti a AO, PUA di iniziativa pubblica e PdC convenzionati le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono le seguenti quantità minime:

Per gli usi residenziali e i servizi connessi (A1, A2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):

$P1 = 20 \text{ mq} / 100 \text{ mq. di Su}$

$U = 90 \text{ mq.} / 100 \text{ mq. di Su}$

Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'D' e usi 'F'):

$P1 = 45 \text{ mq.} / 100 \text{ mq di Su};$

$U = 65 \text{mq.} / 100 \text{ mq di Su}$

Per gli usi di tipo produttivo (usi C3, E4, C4):

$P1 + U = 15\% \text{ della ST, di cui minimo } 3\% \text{ per } P1.$

Per gli usi E6, E7, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, C5, C6, C7 non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni 'F' in quanto esse stesse costituiscono dotazioni territoriali.

In sede di AO e PUA di iniziativa pubblica viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando se e in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi P2.

6. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto ai parametri previsti nei tessuti insediativi di cui agli art.5.18 in cui le aree ricadevano prima della cessione.

#### **Art. 5.38 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/7 m.

3. I parcheggi pubblici P (P1 e P2) possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà verificato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione da cedere.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione dell'AO e dal PUA di iniziativa pubblica, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto stabilite dal Regolamento edilizio, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili entro le aree a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche, anche se non individuate e perimetrate come tali nella cartografia del PUG.
6. Qualora l'AO o il PUA di iniziativa pubblica preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE, nel rispetto del vigente Regolamento comunale del verde pubblico e privato.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 5,40 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro sei mesi dalla fine dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.

#### **Art. 5.39 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti all'interno dei centri storici, nel territorio rurale, e nei tessuti insediativi, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei criteri e dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale.
2. In applicazione di quanto previsto dall'art. 20 dell'Atto di coordinamento sulle dotazioni territoriali (art.49 della LR 24/2017), il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente a un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:
  - la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
  - la monetizzazione non è ammessa nei casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'area interessata, un peggioramento delle condizioni di vivibilità
  - l'Amministrazione diversifica i parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
  - nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (AO, PUA di iniziativa pubblica, PdC convenzionato) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte della Giunta comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il S.U.E.
  - i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono aggiornati su base ISTAT annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzi di realizza-

zione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Modena.

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

#### **Art.5.40 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - URB**

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua; le casse di espansione

e le vasche di laminazione

- la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi; gli spazi e attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana;
- i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria);
- i cimiteri;
- i canili municipali o intercomunali e le altre opere di urbanizzazione degli insediamenti;
- impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti.

2. Nelle aree di cui sopra sono ammesse tutte le categorie di intervento per la realizzazione di opere di pubblico interesse.

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

In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:

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

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

4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestuale all'intervento è la seguente:

- strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero, in mancanza, di adeguato impianto di produzione energetica da fonti rinnovabili;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di trattamento e smaltimen-

to dei reflui approvati dall'ARPAE.

#### **Art. 5.41 Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO**

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio – ECO sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano; le dotazioni sono volte in particolare:
  - alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale; al risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
  - alla gestione integrata del ciclo idrico;
  - alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
  - al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
  - alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
  - alla raccolta differenziata dei rifiuti;
  - alla riduzione dei rischi: sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.
2. Il PUG classifica con ECO spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale (anche all'interno di tessuti produttivi o residenziali); generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che possono non rientrare nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.
3. L'attuazione di interventi di interesse pubblico entro gli ambiti ECO è definita dall'AO, attraverso accordo con i privati o con previsione di vincolo preordinato all'esproprio. Gli usi ammessi sono relativi ai Servizi e attrezzature di interesse collettivo, alle attività ricreative, sportive e di spettacolo, alle funzioni agricole, alle attività ricettive extra-alberghiere e ad infrastrutture per l'urbanizzazione, sempre tuttavia attraverso il recupero di edilizia esistente, senza incrementi insediativi.
4. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi in sede di AO, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc. e di rifiuti, così come definiti all'art. 183.1 del D.Lgs 152/2006), e di attività produttive. Gli immobili destinati a residenza possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, senza incremento di Su. Il recupero e riuso degli edifici esistenti si attua in base alle norme del territorio rurale e degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, se classificati tali dal PUG. Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.
5. Sono classificate con sigla ECO i bacini/ vasche di laminazione presenti nel territorio. Le nuove aree di laminazione dovranno essere realizzate in modo da non essere fonte di pericolo e/o caduta, né occasione di disturbo per odori, esalazioni, proliferazione di insetti.
6. Eventuali parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere realizzati con le modalità stabilite all'art. B.3.2.6 del RE.
7. Nel territorio rurale la SAU eventualmente compresa in ambiti ECO concorre ugualmente alla dotazione dell'azienda agricola.

**CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA****STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE****Asse II****b.1 Riconoscere le politiche abitative come strumenti strategici per lo sviluppo del territorio**

Il PUG riconosce nelle forme abitative di Edilizia Residenziale Sociale prioritari strumenti di supporto allo sviluppo del territorio e all'incremento dell'attrattività del centro urbano.

Il PUG riconosce tra le tipologie di ERS anche quelle forme di residenzialità che si configurano come attività economiche, solo a condizione che siano fissate soglie di canoni e rette.

La disciplina del PUG ne definisce le tipologie, favorendo quelle in affitto a più lungo termine, negli interventi abitativi di nuova urbanizzazione e di rigenerazione, premiando la realizzazione di ERS.

**b.2 Promuovere il recupero del patrimonio storico e del dismesso per l'ERS**

Il PUG incentiva il riuso del patrimonio edilizio dismesso/sottoutilizzato e del patrimonio storico, per soddisfare le esigenze abitative, e ne definisce a tal fine nella disciplina i criteri premiali.

Il PUG prevede che il Comune assegni attraverso bandi pubblici alcuni lotti di proprietà comunale per la realizzazione di interventi di ERS.

Il PUG ammette una pluralità di usi e di attività di carattere collettivo legate alle trasformazioni di recupero e riuso per il soddisfacimento delle esigenze abitative, quali elementi fondamentali per rafforzare l'attrattività e incrementare i servizi di prossimità.

**REGOLE****Art. 5.42 Edilizia Residenziale Sociale**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia soggetti ad accordi operativi, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, procedimenti speciali e permessi di costruire convenzionati, concorrono al soddisfacimento del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, nella misura del 15% (in termini di SU) nel caso di nuovi insediamenti residenziali,
2. La convenzione urbanistica degli Accordi Operativi, dei Piani attuativi di iniziativa pubblica, dei procedimenti speciali e dei permessi di costruire convenzionati può prevedere che i soggetti interessati realizzino direttamente, in tutto o in parte, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti, in conformità alla normativa vigente e nel rispetto di quanto disposto dall'art.5 comma 1 della LR 24/2017.
3. Il Comune può realizzare, anche con la modalità della finanza di progetto, interventi di edilizia residenziale sociale.
4. Tra le tipologie di ERS sono individuate:
  - unità abitativa destinata alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
  - locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
  - edilizia convenzionata;
  - altre forme di co-housing.

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

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

**TITOLO 6 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE****STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE****Asse I****e.1 Incentivare l'insediamento e lo sviluppo di attività ricettive e turistiche attraverso il recupero del patrimonio esistente**

Il PUG promuove l'insediamento di attività turistiche, con il recupero di edifici e complessi di edifici (es. ex Stazione), in particolare a supporto degli itinerari turistici e degli attrattori culturali e naturali, avendo a riferimento il "Paesaggio delle acque e della fruizione". Negli AO e nei PdC convenzionati andrà valutata la compatibilità degli usi, la loro intensità, la presenza di adeguata accessibilità e di dotazioni, l'appartenenza ai "Paesaggi dell'acqua e della fruizione" o la loro stretta e diretta connessione.

Il PUG individua il recupero a fini turistici del patrimonio storico architettonico e culturale quale criterio prioritario e premiale ai fini della valutazione degli interventi.

**e.2 Integrazione e miglioramento degli itinerari fruitivi**

In particolare il PUG promuove l'integrazione e potenziamento della rete fruitiva ed escursionistica e la creazione di un sistema di "visita" e wayfinding legato ai principali itinerari di scala vasta e della rete ciclo-turistica di livello provinciale, regionale, nazionale ed europea, ammettendo anche l'inserimento appositi spazi di sosta e parcheggio, e con l'installazione di pannelli illustrativi che raccontino gli aspetti culturali e naturalistici del territorio attraversato.

**Asse III****b.3 Promuovere la produzione di FER integrate anche a sostegno del reddito agricolo**

Il PUG promuove la produzione di FER integrate, anche quale forma di integrazione del reddito proveniente dalla produzione agricola, volta all'ammodernamento, efficientamento e transizione verso forme di produzione innovative e attente alla biodiversità e al benessere animale.

**b.4 Introdurre misure di compensazione e mitigazione degli interventi**

Il PUG disciplina l'applicazione di misure di compensazione e mitigazione degli interventi, proporzionali all'intensità e alla dimensione degli interventi e rapportate agli impatti esistenti e di progetto.

**c.1 Promuovere il consolidamento e lo sviluppo dell'attività agricola anche per il suo ruolo attivo nella tutela degli equilibri ecologici del territorio**

Il PUG riconosce all'attività agricola un ruolo fondamentale, non solo all'interno del sistema economico, ma anche nelle politiche di tutela attiva e valorizzazione paesaggistica e degli equilibri ecologici, nella tutela degli ecosistemi e nel presidio del territorio.

**c.2 Incentivare le produzioni agricole di qualità**

Il PUG incentiva le produzioni agricole biologiche, legate alle eccellenze del territorio (DOP, IGP,..), innovative, attente all'efficienza della produzione in termini di risorsa idrica e di suolo, alla biodiversità.

**c.3 Favorire le attività integrative del reddito agricolo compatibili con l'ambiente e il paesaggio**

Il PUG promuove lo sviluppo e il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, anche attraverso l'introduzione di nuove possibilità per le attività integrative del reddito agrario, con usi compatibili.

**c.4 Favorire l'imprenditoria agricola per giovani e donne**

Il PUG favorisce la formazione di imprese agricole gestite da giovani agricoltori e incentiva l'imprenditoria agricola femminile, quali priorità per garantire lo sviluppo sostenibile del territorio e combattere lo spopolamento, in particolare delle generazioni più giovani.

**c.5 Promuovere la zootecnia sostenibile**

Il PUG promuove azioni di qualificazione e sviluppo sostenibile degli allevamenti zootecnici, incentivando la riduzione degli impatti sul contesto paesaggistico e ambientale, e pratiche di tipo non intensivo, attente al benessere dell'animale, preferibilmente biologiche.

Nei casi che il PUG individua come situazioni incongrue, valutate come ad alto impatto ambientale e paesaggistico, ne incentiva la ri-localizzazione.

#### **d.1 Incentivare il riuso e la qualificazione del patrimonio edilizio diffuso dismesso**

Il PUG favorisce il riuso del patrimonio edilizio, anche non storico, dismesso o comunque in cattive condizioni statiche e funzionali, dove promuovere interventi di qualificazione edilizia e ri-funionalizzazioni compatibili con il contesto.

Tali interventi comunque dovranno trarre vantaggio dalla qualificazione paesaggistica e architettonica, e dovranno ridurre e/o mitigare eventuali fattori di impatto ambientale.

#### **d.2 Promuovere atti convenzionali per la gestione e tutela attiva del territorio tramite il coinvolgimento della comunità locale**

Per gli interventi di recupero, riuso e qualificazione dell'insediamento diffuso con usi non agricoli, il PUG indica delle forme di accordo e convenzione volte all'assunzione di impegni, responsabilizzazione e collaborazione per la gestione e tutela ambientale attiva del territorio tramite il coinvolgimento della comunità locale.

## **REGOLE**

### **Art. 6.1 Articolazione del territorio rurale**

1. Il territorio rurale di Bastiglia è articolato nel PUG in:

#### **Paesaggio delle acque e della fruizione**

E' costituito da parti del territorio caratterizzate da rilevanti componenti paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali.

In particolare tali aree comprendono le aree dei corridoi ecologici del fiume Secchia, del canale Naviglio e del cavo Levata e le aree di riequilibrio ecologico.

Queste componenti, tutte individuate nella tavola B.3.2 del PUG, generano, per l'azione congiunta, un rilevante interesse paesaggistico ed ambientale nei confronti anche di limitrofi insediamenti urbani, rispetto ai quali sono considerate "dotazioni ecologiche ed ambientali di valenza territoriale" ai sensi dell'art.21 della L.R.24/2017, in quanto costituiscono un sistema di spazi, talvolta anche periurbani, che concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente, mitigandone gli impatti negativi.

Obiettivo del PUG è garantire la tutela le particolari caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 e sono soggetti a PRA (art. 6.6) nei casi di interventi significativi come ivi definiti.

#### **Paesaggio rurale produttivo agricolo**

Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme del PUG, e sono soggetti a PRA (art.6.6) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 6.6, comma 5.

Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e ampliamento, nella misura definita dalle norme del PUG e RE, in rapporto alla superficie aziendale (interventi previa approvazione di PRA).

Gli interventi di cui all'art. 6.6 devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In queste aree non sono ammesse in proposito attività che preve-



dano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

2. Nel territorio rurale sono inoltre individuate dal PUG, nella tavola B.3.2.1, le seguenti aree ed elementi per le quali la disciplina definisce specifiche politiche di tutela e qualificazione:
  - Edifici incongrui e situazioni di compromissione dei contesti ambientali e paesaggistici
  - Impianti, dotazioni, infrastrutture
  - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale.
  - Corti rurali e sedi di aziende agricole e zootecniche.

#### **Art. 6.2 Prescrizioni specifiche per le aree del paesaggio delle acque e della fruizione**

1. Nelle aree del paesaggio delle acque e della fruizione gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 e sono soggetti a PRA (art. 6.5) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art.6.5 delle presenti norme.
2. Qualunque intervento tra quelli ammessi deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.
3. Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati a condizione che avvengano prioritariamente attraverso il recupero dell'edilizia esistente, nel rispetto delle categorie di intervento definite dal presente testo normativo.
4. Per gli interventi la cui ammissibilità è soggetta a PRA, è richiesto che tale strumento espliciti, attraverso idonea documentazione tecnica (commisurata all'entità degli interventi), le seguenti problematiche:
  - relazioni dell'intervento con il paesaggio storico e contemporaneo: eliminazione di eventuali alterazioni, analisi della compatibilità percettiva dell'intervento da punti di vista significativi;
  - modificazione delle relazioni ecologiche in essere, o ripristino di relazioni; equilibri idraulici e idrogeologici;
  - tutti gli interventi di uso e trasformazione del territorio siano tali da non alterare le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti
  - mantenimento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali presenti.
5. In sede di PRA dovranno essere valutati con particolare attenzione gli aspetti di compatibilità con i criteri e i vincoli di tutela naturalistica e ambientale e con il progetto di rete ecologica definito dalla Strategia del PUG.
7. I contenuti ed il livello di analisi del PRA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.
8. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano, in termini generali, anche attraverso progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, realizzazione di tratti di reti verdi e blu) definiti in sede di Accordo Operativo, e programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con comuni contermini e la Provincia di Modena.

#### **Art. 6.3 Prescrizioni specifiche per gli interventi nelle aree del paesaggio rurale produttivo agricolo**

1. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II e III delle presenti Norme, e sono soggetti a PRA (art. 6.5.) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 6.5, comma 5.

2. Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e ampliamento, nella misura definita dalla Disciplina del PUG agli artt. 6.5 e 6.6 in rapporto alla superficie aziendale (interventi previa approvazione di PRA)
3. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alla verifica preventiva della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
4. Gli interventi di cui ai commi precedenti essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzino/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

#### **Art. 6.4 Usi ammessi nel territorio rurale**

1. Alle condizioni e nei limiti e modalità specificati dagli articoli del presente Titolo 6, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

##### **Categoria A) Residenziale**

A1. *Residenza* (limitatamente al riuso di edifici di origine storica e al riuso di edifici in prevalenza abitativi legittimamente esistenti)

A3. *Residenza di imprenditore agricolo professionale*

##### **Categoria B) Turistico Ricettiva**

B1. *Attività ricettive alberghiere*

B2. *Attività ricettive extra-alberghiere* (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere)

B3. *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.

B4. *Aree attrezzate di sosta temporanea*, come definite e regolamentate dall'art.15 della L.R. 16/2004.e dalla DGR n.803/2007.

##### **Categoria C) Produttivo**

C1. *Artigianato dei servizi agli automezzi* (solo se legittimamente insediato nelle aree produttive agricole)

C2. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano* (solo se legittimamente insediato nelle aree produttive agricole)

C3. *Attività manifatturiere industriali o artigianali* (solo se legittimamente insediato nelle aree produttive agricole)

C4. *Attività industriali o artigianali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici del settore agroalimentare e conserviero* (solo nelle aree produttive agricole)

C7. *Impianti per la produzione e commercializzazione di energia* (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso G5), limitatamente alle aree produttive agricole

C8. *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* (solo se legittimamente insediato nelle aree produttive agricole)

C10. *Depositi di materiali a cielo aperto* (solo se legittimamente insediato nelle aree produttive agricole).

##### **Categoria D) Direzionale**

D1. *Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico* (solo attraverso riuso di patrimonio edilizio esistente)

D2. *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto pubblico* (solo attraverso riuso di patrimonio edilizio esistente)

D3. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli* (solo attraverso riuso di patrimonio edilizio esistente)

D4.1 *Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici* (solo attraverso riuso di patrimonio edilizio esistente)

D4.2 *Attività di interesse collettivo di tipo religioso* (solo attraverso recupero e riuso di patrimonio edilizio esistente)

D4.3 *Parcheggi pubblici in sede propria* (solo attraverso recupero e riuso di patrimonio edilizio esistente)

D4.4 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

D8. *Attività sanitarie, sociali ed assistenziali* (solo nelle aree produttive agricole attraverso riuso di patrimonio edilizio esistente)

#### **Categoria E) Commerciale**

E1. *Esercizi commerciali di vicinato* (solo attraverso recupero e riuso di patrimonio edilizio esistente)

E2. *Pubblici esercizi* (solo attraverso recupero e riuso di patrimonio edilizio esistente)

E5. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione* (solo nelle fasce di rispetto stradale, nelle aree produttive agricole)

E7. *Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati* (solo nelle aree produttive agricole)-

#### **Categoria F) Rurale**

F1. *Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili*

F2. *Attività zootecniche aziendali*

F3. *Attività aziendali o interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici*

F4. *Coltivazione in serre fisse*

F5. *Allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie*

F6. *Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica (elettrica o termica) da biomasse di origine agricola, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.*

F7. *Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale*

F8. *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; aziende faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio, attività di manutenzione del verde pubblico e privato.*

F9. *Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra, attività di contoterzisti.*

F10. *Impianti aziendali o interaziendali per lo stoccaggio di liquami da utilizzare come fertilizzanti organici*

F11. *Allevamento ittico ad uso produttivo.*

#### **Categoria G) Infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio**

G1. *Mobilità.* Sedi stradali, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi.

- G2. *Reti tecnologiche e relativi impianti.*
- G3. *Impianti per l'ambiente*
- G4. *Impianti di trasmissione (via etere).*
- G5. *Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile*
- G6. *Attrezzature cimiteriali*
- G10. *Opere per la tutela idrogeologica.*

#### **Art..6.5. Interventi edilizi relativi all'azienda agricola - interventi per i quali è richiesta la presentazione del PRA**

1. Gli interventi edilizi residenziali in territorio rurale sono ammessi:
  - da parte di soggetti economici del settore agricolo:
    - IAP - Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi del D.Lgs. 99/2004
    - Coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L. 454/1961
  - In caso di recupero del patrimonio edilizio di origine storica e in caso di recupero di patrimonio edilizio con prevalente funzione abitativa, anche da parte di soggetti non agricoli.
2. Gli interventi edilizi al servizio dell'attività agricola e di attività connesse sono ammessi:
  - da parte di IAP - Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi del D.Lgs. 99/2004
  - da parte di Coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L. 454/1961
  - da parte di azienda agricola con Imprenditore agricolo professionale.
3. Altri interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio, alle condizioni previste dall'art. ...., sono ammessi anche da parte di soggetti economici non agricoli.
4. Ai sensi dell'art. 36 comma 2 della LR 24/2017 sono soggetti alla presentazione del PRA, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, gli interventi per la costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale.
5. Il PUG definisce di rilevante impatto ambientale o territoriale:
  - gli interventi di cui alle lett. da a) ad e) del par. 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Del. G.R. n.623 del 29.04.2019
  - gli interventi nelle aree di alto valore paesaggistico e ambientale per la nuova costruzione di attrezzature di servizio all'agricoltura di dimensioni superiori a 500 mq., e ampliamenti superiori a 300 mq. di Su funzionalmente collegati all'attività agricola.
6. Il PRA deve essere presentato, ai sensi del DPR 160/2010 e dell'art. 5 L.R. 15/2013, al SUAP del Comune, unitamente alla richiesta o alla presentazione del titolo abilitativo edilizio. Il PRA deve essere conforme ai contenuti definiti nell'Atto regionale di coordinamento, e deve essere completo dell'asseverazione di cui al punto 3.1.4 e dell'Atto unilaterale d'obbligo di cui al punto 3.2.5 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Del. G.R. n.623 del 29.04.2019.

#### **INTERVENTI DI RECUPERO E RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE**

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

- patrimonio edilizio riconosciuto dal PUG di interesse storico-culturale e testimoniale
- patrimonio edilizio non storico
- localizzazione in aree di alto valore paesaggistico e ambientale
- originaria funzione abitativa e tipologia dell'immobile
- presenza di una dotazione minima di infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità
- stato di dismissione e perdita della funzionalità alle attività agricole e ad altre attività connesse

- classificazione del PUG come edificio incongruo

#### **Art. 6.7 Criteri generali per interventi di recupero**

1. Al PUG disciplina il recupero e riuso degli edifici esistenti in territorio rurale, valorizzando il patrimonio edilizio di interesse storico-culturale e testimoniale, incentivando il riuso per attività connesse all'agricoltura o comunque compatibili, e promuovendo l'eliminazione di situazioni di dismissione e abbandono, e la rimozione di elementi incongrui.
2. Il recupero e riuso dell'edificio esistente deve in ogni caso consentire di mantenere la leggibilità dell'impianto tipologico originale ed i caratteri architettonici e spaziali dell'edificio; ciò vale in particolare per gli edifici specialistici (fienili, stalle, edifici per ricovero mezzi agricoli) nei quali l'architettura è più strettamente correlata alle funzioni originali.
3. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale locale, anche in caso di interventi su immobili non vincolati, dovranno rispettare le prescrizioni elencate all'art. 6.8 delle presenti norme.
4. Negli edifici con originaria funzione abitativa è sempre ammesso il recupero a fini residenziali, anche non connessi all'esercizio dell'attività agricola.
5. Negli edifici con funzioni diverse da quella abitativa le modalità di recupero e riuso sono definite in relazione alle eventuali caratteristiche storico-culturali, alla tipologia del fabbricato e alla compatibilità della nuova funzione con il contesto paesaggistico e con la presenza di dotazioni di infrastrutture.
6. Negli interventi di recupero è ammessa la demolizione dei manufatti edilizi con funzioni accessorie, e la loro ricostruzione con le modalità definite dalla presente disciplina. Non è ammesso il recupero di manufatti precari (tettoie, baracche, altre strutture leggere), la cui completa rimozione (con sistemazione delle aree di pertinenza) è condizione essenziale per l'attuazione degli interventi di recupero.

#### **Art. 6.8 Interventi funzionali agli usi e alle attività ammesse nel territorio**

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
2. Per gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto, in conformità agli usi ammessi nei diversi ambiti del territorio rurale.
3. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia in territorio rurale, da attuarsi ai sensi dell'allegato alla L.R. 15/2013 anche tramite demolizione e ricostruzione di un fabbricato preesistente, ove consentiti in base al sistema di vincoli di cui al Titolo 2 delle presenti norme, alle prescrizioni di cui al presente articolo ed alla pianificazione sovraordinata, sono attuabili a condizione che in caso di demolizione e ricostruzione l'area di sedime del fabbricato ricostruito rimanga almeno per una sua parte all'interno di quella del fabbricato precedente, ed il volume lordo di progetto sia non superiore a quello del fabbricato originario, a meno che non siano presenti le condizioni di cui ai successivi artt. 6.9 e 6.10.  
Inoltre, nel caso in cui l'intervento preveda modifiche dell'area di sedime, il progetto dovrà prevedere l'adeguamento a tutti i parametri urbanistici ed edilizi vigenti (distanze, visuale libera, etc..).
4. E' pure sempre consentita la destinazione ad autorimesse private. Nel caso di funzioni abitative già esistenti prive di autorimesse è consentita la realizzazione di una quota di S.a. da destinare a tale uso sino ad un massimo di 30 mq per alloggio esistente. L'autorimessa dovrà essere armonizzata con

l'edificio esistente e rimanere all'interno dell'area di pertinenza dello stesso, rispettando le norme relative alle distanze dai confini, dalle strade e dalle pareti finestrate.

La realizzazione di opere pertinenziali quali autorimesse o tettoie / porticati a servizio di abitazioni esistenti è attuabile una tantum (qualora non già realizzata al 29/11/2000, data di approvazione del Consiglio Comunale della variante generale al previgente PRG):

- per quanto non costituente Nuova Costruzione, in accordo con le definizioni degli interventi edilizi di cui all'Allegato alla L.R. 15/2013;
- solamente se il progetto risulti conforme a quanto previsto nel seguente art. ....;
- in sostituzione di edifici pertinenziali da demolire, fermo restando che eventuali baracche/tettoie provvisorie esistenti ed eventuali manufatti precari, che non sono oggetto di recupero e vanno rimossi ai sensi del comma 6 dell'art. 6.7 che precede.

#### **Art. 6.9 Interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico**

1. Il PUG individua gli edifici e complessi storici diffusi nel territorio, vale a dire l'architettura rurale (case coloniche, mulini, frantoi, fienili), nonché l'architettura civile e religiosa (ville, palazzi, rocche, fortezze, chiese e pievi) e l'architettura preindustriale e artigianale.
2. Il PUG incentiva la tutela attiva e la valorizzazione degli edifici di pregio, facilitandone il recupero, nel rispetto della salvaguardia dei caratteri riconosciuti e valorizzando il complesso edilizio e la qualificazione del paesaggio.
3. Le disposizioni relative alla tutela e alla valorizzazione del sistema insediativo storico in territorio rurale sono contenute negli articoli 5.10 "Patrimonio edilizio sparso di interesse storico" e 5.11 "Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES" della presente Disciplina del PUG.
4. Gli interventi di recupero relativi ad edifici facenti parte di nuclei storici in territorio rurale (ma non tutelati come edifici di origine storica) possono prevedere incrementi della Su fino al 20% della Su esistente, qualora finalizzati al riuso per attività economiche (pubblici esercizi, attività ricettive), per l'incremento della dotazione di spazi da destinare ad usi accessori alle funzioni principali.

#### **Art. 6.10 Interventi di recupero e riuso su edifici non più funzionali all'esercizio delle attività agricole**

1. Ai sensi dell'art. 36 c.5 della LR 24/2017 il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse ha la finalità generale della qualificazione del paesaggio e del contrasto allo spopolamento e abbandono del territorio rurale.
2. Gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio per usi non agricoli possono essere associati attraverso specifici accordi o convenzioni a impegni finalizzati alla tutela ambientale e paesaggistica attiva.

Gli usi previsti sono connessi allo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, in particolare quelli relativi all'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo e l'ospitalità rurale.

Gli impegni comportano l'attuazione di un insieme di azioni coordinate, caratterizzate da varie modalità d'intervento, da applicare negli interventi sul patrimonio edilizio in funzione dei seguenti obiettivi:

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

Gli impegni sono definiti in un apposito accordo, ex art. 61 L.R. 24/2017, da sottoscrivere da parte del soggetto che richiede di intervenire e l'Amministrazione comunale; nell'accordo può essere richiesta, per gli interventi da effettuare, apposita garanzia fideiussoria, e vengono dettagliate le misure operative, nonché i soggetti abilitati all'esecuzione degli interventi e la loro tempistica, che non potrà essere inferiore ai 5 anni. I contenuti obbligatori dell'accordo sono individuati nel R.E.

Gli incentivi e i benefici connessi consistono in defiscalizzazione degli oneri e in ampliamenti edilizi con incremento della Su rispetto a quella ottenuta dal recupero dell'esistente, fino ad un massimo del 20%, da utilizzare per la qualificazione funzionale dei servizi offerti.

3. Per gli edifici di origine storica (classificati tali dal PUG o comunque con origine storica dimostrabile attraverso idonea documentazione da Catasto ottocentesco), con caratteristiche tipologiche idonee al riuso abitativo, che non abbiano subito trasformazioni tali da non consentire la riconoscibilità degli elementi di interesse storico-architettonico o testimoniale, è ammesso il recupero e riuso a fini abitativi, attraverso un intervento di RRC o di RE condizionata, previo parere della COAP.
4. Il recupero e riuso a fini abitativi è anche consentito in generale anche per gli edifici con originaria funzione abitativa di origine non storica, anche qualora non siano connessi con l'esercizio dell'attività agricola.
5. Per gli edifici di origine non storica con caratteristiche diverse da quelle di cui ai commi 3 e 4 sono consentiti tutti gli interventi di recupero, comprensivi della ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nel rispetto dei criteri e degli usi indicati nella tabella del comma 6 seguente.
6. La conversione ad altri usi di strutture già destinate ad attività agricole potrà avvenire alle seguenti condizioni:
  - a) dimostrazione documentata che la struttura oggetto di intervento ha definitivamente perso la funzione agricola da non meno di un anno dalla data di presentazione della richiesta di conversione d'uso (es. accatastamento dell'immobile);
  - b) dimostrazione che la nuova destinazione non comporta particolari potenziamenti dei servizi e delle infrastrutture già esistenti, che restano comunque a carico di chi intende intervenire, che vengono reperite le quote dei parcheggi relative ai nuovi usi secondo quanto stabilito all'art. 5.39. Dette quote devono essere ubicate all'interno dell'area di cui al successivo punto d);
  - c) dichiarazione dell'interessato (proprietario del fondo di provenienza dell'edificio oggetto dell'intervento) di essere a conoscenza che la quantità di Su recuperata ad altro uso (non agricolo) resterà vincolata al fondo di origine, al fine del calcolo delle potenzialità edificatorie dello stesso, per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data di abitabilità o agibilità relativa alla nuova funzione, da inserire nell'Accordo art. 61 L.R. 24/2017 se richiesto dall'Amministrazione Comunale. In particolare se l'edificio recuperato aveva originariamente la funzione F.1, per lo stesso periodo non sarà possibile realizzare una nuova residenza rurale neppure a seguito di frazionamento;
  - d) eventuali frazionamenti di aree di pertinenza della nuova destinazione dovranno essere contenuti entro un valore non superiore a otto volte quello della Su. recuperata ad altro uso, salvo ambiti già chiaramente definiti e documentabili preesistenti; all'interno di questa area dovranno essere ubicati i parcheggi e il verde di cui alla precedente lettera b).
6. Le modifiche delle destinazioni d'uso legittimamente in atto sono ammesse nel rispetto delle disposizioni della tabella seguente.

<i>Destinazioni d'uso in atto legittimamente</i>	<i>Destinazioni d'uso ammissibili</i>
a) Edifici in tutto o preva-	Gli usi ammessi sono quelli previsti per il territorio rurale, con i

<p>lentamente abitativi (usi A1, A2 o A3), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi D1, D3, E1, E2)</p>	<p>relativi limiti e prescrizioni puntuali e le eventuali ulteriori prescrizioni nelle aree di alto valore paesaggistico e ambientale.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il recupero a fini abitativi, anche nel caso di cambio d'uso di porzioni di edificio non più funzionali all'agricoltura, fino ad un massimo di due alloggi alle condizioni definite ai commi 7-10 seguenti, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari se preesistenti, e a condizione che il rapporto fra Su complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari della funzione principale sia di almeno 75 mq.</p> <p>Per interventi di ERS ed in caso di interventi di co-abitazione è ammesso l'incremento del numero di unità immobiliari nei limiti definiti dalla convenzione sottoscritta con il Comune in sede di PdC convenzionato. Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3) o possa dotarsene intervenendo su spazi accessori già esistenti nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 5.39 (un posto auto per alloggio), tali vani ovvero la residua parte di questi al netto della dotazione minima di autorimesse pertinenziali dello stato di progetto possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p>
<p>b) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi F, F2, F3, F5, F8): stalle, fienili, magazzini, depositi, granai, ricoveri macchine e simili, caselle, con esclusione di capannoni agricoli e tettoie, di cui alle successive lettere b1) e b2).</p>	<p>Per ciascun edificio di origine storica di cui all'art 5.12 delle presenti norme con caratteristiche tipologiche idonee al riuso abitativo è ammesso il recupero a fini abitativi fino ad un massimo di due alloggi alle condizioni definite all'artt.6.7, 6.8 e 6.9, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari di funzione principale se preesistenti, e a condizione che il rapporto fra Su complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari di funzione principale sia di almeno 75 mq.</p> <p>In caso di interventi di ERS e di <i>co-abitazione</i> si applicano i limiti e le modalità previsti dalla convenzione sottoscritta in sede di PdC convenzionato.</p> <p>In caso di imprenditori agricoli, è ammesso l'uso A3, per le parti tipologicamente compatibili, qualora nell'azienda non siano già presenti edifici destinati a residenza. Nel caso si applicano le norme e i parametri di cui all'art. 6.12.</p> <p>E' ammesso il recupero e riuso per funzioni turistico-ricettive e fruibili, con possibilità di incremento della Su esistente (per i soli edifici non classificati di valore storico e testimoniale) fino al 30%, sia attraverso interventi di recupero all'interno del volume esistente, sia con accorpamenti di volumi di edifici accessori (piccoli fabbricati autonomi) esistenti nell'area di pertinenza qualora non a loro volta vincolati ad interventi di Restauro.</p> <p>È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi</p>



<p>b1) Capannoni agricoli, con caratteristiche tipologiche e costruttive non tradizionali, a sviluppo orizzontale, non idonei al cambio d'uso. Ai fini di una più precisa distinzione di questi edifici da quelli di cui alla precedente lettera b), in allegato al RE è riportato un abaco fotografico dei casi più ricorrenti di capannoni agricoli.</p> <p>b2) Tettoie, baracche, manufatti precari. Proservizi</p>	<p>una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti.</p> <p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto;</li> <li>- il cambio d'uso verso altri usi agricoli consentiti;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti e di contoterzismo</li> <li>- l'attività di fornitura, rimessaggio di macchine agricole e macchine movimento terra, nonché per attività di riparazione di macchine agricole;</li> <li>- l'uso per allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie.</li> <li>- l'uso temporaneo come spazi per la vendita al dettaglio di prodotti agricoli;</li> </ul> <p>Interventi diversi sono attuabili, in applicazione delle prescrizioni del PUG, attraverso intervento convenzionato, nel rispetto rigoroso dei criteri generali definiti dalla L.R. 24/2017 e dal presente PUG (in particolare, per il riuso, gli interventi di recupero devono essere compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici, e finalizzati ad usi compatibili con il contesto ambientale (preferibilmente usi turistico – ricettivi)</p> <p>Ai sensi dell'art. 36 comma 5 lett. c) della LR 24/2017, non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.</p> <p>I piccoli fabbricati autonomi (proservizi) legittimamente realizzati oppure oggetto di sanatoria possono essere demoliti con ricostruzione a parità di superficie coperta in adiacenza all'edificio principale, o con realizzazione di fabbricati autonomi, con le stesse destinazioni d'uso di quelli demoliti, o con altre destinazioni accessorie ammesse dal PUG.</p>
<p>c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili</p>	<p>Sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto, senza incrementi di Su, attraverso interventi di MO e MS.</li> <li>- demolizione con ricostruzione a parità di superficie coperta in adiacenza all'edificio principale</li> </ul>
<p>d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, allevamenti industriali (usi C1, C3, C4, C5, E4), compreso l'eventuale alloggio annesso</p>	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto, senza incrementi di Su, attraverso interventi di MO e MS. E' inoltre ammesso l'intervento di RE per i soli edifici compresi nelle aree di cui all'art.6.8 della presenti norme;</li> <li>- il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse F1, F2, F3, F5, F6, F7, F8, F9;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti (uso F8).</li> <li>- il cambio d'uso per Superficie accessoria alla residenza esistente</li> </ul>

	<p>te nel caso di edifici a tipologia promiscua fino al raggiungimento dei limiti di ambito.</p> <p>Interventi diversi sono attuabili, sulla base delle prescrizioni del PUG, attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accordo operativo</li> <li>- Art. 53 L.R. 24/2017 per ampliamento attività esistenti</li> <li>- PdC convenzionato per interventi di riuso delle volumetrie esistenti, anche con incremento di Su, eventualmente tramite accorpamento di volumi esistenti.</li> </ul> <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente.</p>
e) Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi E1, E2, D2, D7.1, B1, B2), compreso l'eventuale alloggio annesso	<b>E1, E2, D2, D7.1, B1, B2.</b> L'uso E.1 è soggetto alle eventuali restrizioni e/o prescrizioni dell'area in cui è localizzato. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente. Sono ammessi eventuali cambi d'uso per funzioni agricole di servizio al territorio, quali l'agriturismo.
f) Edifici per attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi D4.1, D4.2)	<b>D2, D4.1, D4.2</b>
g) Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso E5)	<b>E5</b> (non è ammesso cambio d'uso)
h) Serre fisse (uso F4)	<b>F4</b> (non è ammesso il cambio d'uso)

7. Negli interventi di CD verso l'uso A1 e negli interventi di RE estesa all'intero edificio, qualora l'intervento comporti aumento del numero delle unità immobiliari, si applicano le seguenti disposizioni relative alla realizzazione degli spazi accessori:

- posti auto pertinenziali: secondo le quantità di cui all'art. 5.36 delle presenti norme. In base al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio possono essere autorizzate deroghe all'obbligo di realizzazione di autorimesse chiuse con la specifica finalità del rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare; in ogni caso i posti auto ricavati all'esterno devono essere localizzati e realizzati con soluzioni organiche all'intervento, tali da non compromettere la qualità del recupero dell'edificio o del complesso.
- cantine, nella misura minima di 5 mq. per alloggio
- locali per ricovero attrezzi e altri locali di deposito, nella misura minima di 5 mq. per alloggio, accessibile dall'esterno.

Cantina e ricovero attrezzi possono eventualmente essere accorpati in un unico locale della superficie minima di 10 mq, accessibile dall'esterno. Il deposito attrezzi può anche essere accorpato all'autorimessa in un unico locale della superficie massima di 25 mq.

In caso di progetti unitari che comprendano più edifici, potranno essere realizzate soluzioni combinate e accorpamenti degli spazi accessori (ad esempio all'interno di un solo edificio oppure recuperate all'interno di fabbricati minori, ecc.).

Nel territorio rurale le autorimesse pertinenziali quando esterne al volume dell'edificio esistente, ai fini della tutela dell'integrità del paesaggio, potranno essere realizzate in conformità al comma 4

dell'art. 6.8, e nel caso di nuova edificazione o preferibilmente al piano interrato (sottosuolo), secondo un profilo di progetto che preveda il volume della nuova costruzione, al lordo delle strutture e comprese quelle di sostegno della via di accesso degli automezzi, contenuti nel profilo di campagna preesistente e legittima a tale realizzazione. Tali autorimesse possono costituire la dotazione sostitutiva in caso di deroghe per il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare.

8. Non sono ammesse deroghe che comportino la riduzione degli spazi accessori esistenti all'atto dell'intervento rispetto alla misura minima prescritta dalle presenti Norme.
9. Il cambio d'uso CD di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi F) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo (secondo modalità definite nel R.E.) nel quale ai sensi dell'art. 36 c. 7 della L.R. 24/2017, si stabilisce che alle unità poderali agricole cui era asservito alla data di adozione del PUG l'edificio riutilizzato a fini non agricoli si applicheranno i seguenti limiti a nuove edificazioni:
  - nel caso di ripristino e riuso di edificio con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità che le unità poderali concorrano, nei termini previsti dall'art. 6.10, alla realizzazione di nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - nel caso di ripristino e riuso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, le unità poderali interessate non potranno in seguito concorrere per almeno 10 anni alla realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche; successivamente, tali interventi sono subordinati alla presentazione assieme al titolo edilizio di un PRA e alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
  - è fatto salvo il caso di frazionamento delle unità fondiari agricole che conservano, rispettivamente, anche attraverso acquisizioni e accorpamenti, una SAU non inferiore a 5 ha nel territorio; in questo caso non potranno essere realizzati nuovi edifici, in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche nelle nuove unità fondiari agricole, solo nella unità fondiaria agricola dove insiste l'edificio con originaria funzione diversa da quella abitativa oggetto di riuso.
  - nell'atto unilaterale d'obbligo si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale, funzionale e idrogeologica: ad es. realizzazione/adequamento di infrastrutture viarie e tecnologiche, demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti non compatibili con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, tettoie), demolizione degli edifici classificati incongrui, interventi di MO e MS per le baracche (da destinare esclusivamente ad Sa), impianto di alberature e siepi anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
10. In applicazione di quanto previsto all'art. seguente, nell'atto d'obbligo sono indicate le condizioni e le opere da eseguirsi ai sensi del medesimo articolo.

Il cambio d'uso CD di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi F) all'uso residenziale o ad altri usi dei gruppi B-E non più connessi alla funzione agricola è subordinato alla trascrizione nel titolo edilizio dell'obbligo di provvedere in modo autonomo a tutti i servizi a rete.
11. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del RE riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
12. La realizzazione di manufatti in legno per ricovero attrezzi da giardino e simili (ad esclusione di quelli

non soggetti a titolo abilitativo ai sensi del R.E.) è ammessa solo nel caso in cui non esistano altri edifici (come ad esempio caselle o altri manufatti quali forni, ex pollai, ecc. ) o parti di edifici che possano essere adibiti a tale uso. La condizione deve essere dimostrata in sede di presentazione della domanda di titolo abilitativo edilizio.

13. Nel caso di familiare con disabilità certificata, è sempre ammesso il recupero a fini residenziali per la realizzazione di un alloggio accessibile, attraverso la trasformazione di Sa in Su, anche in deroga ai minimi stabiliti per la Sa oppure con l'applicazione di quanto ammesso al titolo III della L.R. 6/2009, anche in deroga ai limiti temporali di applicazione della legge stessa. Non è ammessa la trasformazione di capannoni agricoli, con la sola esclusione degli edifici di cui alla lettera b) della tabella del comma 4 di questo articolo.
14. Nei casi sotto riportati e per fabbricati non classificati storici o non inseriti in nuclei storici, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, in area diversa da quella di sedime, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà e nelle immediate adiacenze del fabbricato da spostare, alle seguenti condizioni:
  - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa (D.Lgs 30/04/1992 n. 285 (e s.m.i.) e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., per gli ambiti esterni al perimetro del Centro Abitato;
  - Il fabbricato sia distante meno di 0,50 m dalle strade vicinali e meno di 3,00 m. dalle strade statali;
  - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto degli elettrodotti e dei depuratori secondo la vigente normativa;
  - Il fabbricato sia compreso nella fascia di rispetto delle "acque pubbliche" ai sensi dell'art. 96, lett. f) del R.D. 523/1904.

Nei casi sopra elencati l'intervento di trasferimento si attua per intervento diretto convenzionato ed è subordinato al parere della COAP e alla integrale demolizione dell'edificio originario, come prescritto all'art. 5.19 del PUG.

15. Le possibilità di ampliamento sono limitate ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno. Tale dimensione è viene fissata, ai fini della presente norma, in un massimo di 45 mq. di Su, alla quale possono aggiungersi 10 mq per cantina e deposito attrezzi. I posti auto pertinenziali sono realizzati all'aperto. È ammesso inoltre l'adeguamento dell'altezza ai valori minimi prescritti.
15. In alternativa alle possibilità di cui ai commi precedenti, il PUG prevede la possibilità attraverso Accordo Operativo di demolizione integrale, risistemazione del sito e assegnazione di diritti edificatori compensativi, in misura non superiore ad una Su residenziale compresa tra il 10 e il 20% della superficie coperta esistente all'epoca di adozione del PUG, con obbligo di loro trasferimento in area idonea, da definire nella stessa sede di AO. Il valore massimo del 20% può essere raggiunto qualora siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto.

## **INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN TERRITORIO RURALE**

### **Art. 6.11 Interventi per la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale**

1. Ai sensi del comma 2 dell'art.36 della LR n.24/2017 la realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quella ad essa connesse, e qualora non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

2. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alla verifica preventiva della impossibilità di soddisfacimento attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. Ai sensi dell'art. 36 comma 3 della LR 24/2017 i nuovi fabbricati devono essere realizzati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche e igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti. Per centro aziendale si intende "la sede legale dell'azienda agricola, nonché le sedi operative e le unità locali nelle quali sono esercitate stabilmente e continuativamente le attività imprenditoriali, con l'esclusione, in ogni caso, dei singoli fabbricati isolati" (par. 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Del. G.R. n.623 del 29.04.2019).

#### **Art. 6.12 Abitazione dell'imprenditore agricolo (uso A3) - Interventi di NC, AM, DR, CD**

##### ***Interventi di Nuova Costruzione – NC (anche attraverso ampliamento o D/R)***

1. La presentazione della richiesta di nuova costruzione di un edificio residenziale agricolo deve avvenire ai sensi degli artt. 17 e ss della LR 15/2013, in conformità con la modulistica unificata definita con Del. Giunta Regionale 20.06.2017 n. 922 e successivi aggiornamenti.
2. In allegato alla modulistica di cui al comma 1 deve essere redatta una relazione tecnica finalizzata a dimostrare l'effettiva esigenza del nuovo fabbricato ad uso abitativo. Tale relazione deve obbligatoriamente contenere gli elementi elencati al par. 6 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Del. G.R. n.623 del 29.04.2019.
3. Per l'uso A3 la richiesta di permesso di costruire per interventi di NC può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale per aziende con SAU > 3,0 ha; il richiedente deve essere titolare della proprietà per una superficie agricola aziendale almeno pari al valore minimo sopra indicato.  
In alternativa alla nuova costruzione, anche per aziende con SAU < 3 ha., possibilità di incremento una tantum del 20% della Su esistente, e comunque possibilità di raggiungere i 180 mq di Su complessiva.
4. La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC può essere avanzata per:
  - a. unità fondiari agricole esistenti alla data del 30/12/1993 (con riferimento al comma 9 "requisiti della ruralità" del DL 557/93), sprovviste di fabbricati abitativi fin da tale data e che non hanno subito in seguito riduzioni della SAU;
  - b. unità fondiari agricole derivate da frazionamenti intercorsi tra la data precedente e l'adozione del presente RUE, purché ciascuna unità fondiaria agricola (nuova e preesistente) generata dal frazionamento abbia SAU non inferiore a 3 ha;
5. Modalità di attuazione:  
Intervento edilizio diretto; obbligo di presentazione di un PRA nei casi di rilevante impatto ambientale previsti all'art. 6.6, c.5 delle presenti norme, e di quelli previsti al par. 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Del. G.R. n.623 del 29.04.2019.
6. Parametri edilizi  
Su max = 150 mq + Sa (Sa max = 60% della Su)  
NP max = 2  
In caso di intervento di ampliamento, la Su e la Sa edificabili si intendono comprensive:
  - di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
  - di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola, salvo il caso di frazionamento aziendale che conservi le SAU minime, su tut-

te le unità fondiari agricole, nella misura prevista al presente comma.

7. In tutti gli interventi di cui ai commi precedenti la Su e la Sa possono essere distribuite in un massimo di due alloggi, purché all'interno di un unico fabbricato abitativo: un alloggio per l'imprenditore agricolo (uso A3) e uno per un familiare fino al secondo grado di parentela (uso A1). Il permesso di costruire relativo all'alloggio per il familiare è a titolo oneroso, fatto salvo il caso in cui anche il familiare sia in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione e cioè: Imprenditore Agricolo, Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale. In caso di ricongiungimento di un familiare fino al secondo grado la Su ammessa può avere un incremento di 35 mq (oltre all'eventuale Sa nella misura massima del 60%) ed essere distribuita in un numero massimo di due alloggi.  
E' ammesso un incremento massimo del 20% di tali parametri tramite presentazione di un PRA che documenti specifiche esigenze abitative legate ad allevamenti o colture richiedenti un elevato carico di manodopera. La superficie per alloggi di servizio può essere collocata in un edificio autonomo rispetto all'abitazione dell'imprenditore agricolo.
8. Nel caso di interventi all'interno di una corte rurale esistente i nuovi edifici dovranno essere inseriti nella corte, con rispetto dei caratteri tipologici e dell'organizzazione spaziale degli edifici esistenti i nuovi edifici dovranno essere inseriti nella corte, con rispetto dei caratteri tipologici e dell'organizzazione spaziale degli edifici esistenti.
9. Il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, potrà derogare dai suddetti parametri in caso di particolari esigenze abitative di nuclei familiari aventi un componente portatore di handicap grave, previa dimostrazione di idonea certificazione.
10. L'intervento CD verso l'uso A3 è ammesso nei limiti di cui al comma 6, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo.

#### **Art. 6.13 Fabbricati di servizio all'attività agricola (uso F1) : interventi di NC, AM, DR, CD**

1. Ai fini della disciplina di interventi per fabbricati di servizio all'attività agricola, la Disciplina del PUG distingue quattro casi di soggetti e di attività:
  - Azienda agricola consolidata (con Imprenditore Agricolo)
  - Azienda agricola di nuova formazione (Imprenditoria giovanile)
2. Norme di applicazione generale  
Per la definizione della dimensione della SAU che stabilisce il diritto ad intervenire, il presente PUG richiede che la quota di SAU in proprietà da parte del soggetto richiedente sia almeno pari ai 2/3 della SAU complessiva; la SAU in oggetto potrà essere localizzata in parte nei comuni dell'Unione Comuni del Sorbara o in altri comuni limitrofi. Per le aziende agricole di nuova formazione di cui al comma 7 seguente la SAU di proprietà deve essere il 100%.  
Un incremento massimo pari al 20% delle quantità di Su indicate nei punti seguenti, per i casi di cui alle lett. a) e b), può essere assentito se adeguatamente motivato attraverso la presentazione del PRA.
  - a) Nelle aree del paesaggio rurale produttivo agricolo: Su massima edificabile = 1.500 mq;
  - b) Nelle aree del paesaggio delle acque e della fruizione: Su massima edificabile = 750 mq; H. max (altezza massima dei fabbricati) = m. 7,50.
 Le quantità sopra indicate sono comprensive della Su esistente.
4. *Modalità di attuazione:*
  - intervento edilizio diretto nei limiti prescritti;
  - incrementi da definire (entro i valori massimi indicati nel presente articolo), per esigenze documentate: attraverso PRA (è possibile superare la Su edificabile in rapporto alla superficie e/o su-

perare la Su massima, e superare l'altezza massima, fino ad un massimo di m. 8,50)

5. *Intervento di cambio d'uso CD*

Gli interventi di cambio d'uso CD sono sempre ammessi, nei limiti e con le prescrizioni di cui agli articoli da 6.4 a 6.10 che precedono, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo, a condizione che il cambio d'uso non comporti la perdita delle dotazioni aziendali minime.

6. *Criteri di localizzazione*

Gli interventi di NC per fabbricati di servizio devono essere realizzati nel centro aziendale agricolo. Qualora l'azienda agricola non abbia nel territorio comunale il centro aziendale o sia priva di centro aziendale, o pur disponendo di un centro aziendale la necessità di nuovi edifici in una diversa localizzazione sia comunque documentata attraverso PRA, in particolare nei casi in cui la realizzazione di infrastrutture abbia interrotto stabilmente i collegamenti agrari e non siano presenti infrastrutture adatte allo scopo, è possibile realizzare un fabbricato di servizio autonomo. La localizzazione dovrà tener conto dei caratteri ambientali delle aree insediabili e la presentazione della richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da una valutazione di impatto paesaggistico, di cui all'art. 5.6 delle presenti norme.

6. AZIENDA AGRICOLA CONSOLIDATA gestita da un Imprenditore Agricolo

SAU < 3 ha: incremento una tantum del 20% della Su esistente
SAU compresa tra 3 ha e 5 ha Fabbricati di servizio: SU = 300 mq. per i primi 3 ha; 150 mq./ha per i successivi. Possibilità di incremento una tantum del 20% della Su esistente. Premialità del 20% di Su per aziende agricole biologiche certificate (previa presentazione di PRA), attraverso Permesso di costruire convenzionato.
SAU > 5 ha Fabbricati di servizio: Su = 100 mq./ha per i primi 5 ha; 40 mq./ha per i successivi. La Su risultante comprende anche la Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione produttiva. Premialità del 10% di Su per aziende agricole biologiche certificate (previa presentazione di PRA), attraverso Permesso di costruire convenzionato. Massimo incremento in un unico edificio pari a 1.200 mq.

7. AZIENDA AGRICOLA DI NUOVA FORMAZIONE (imprenditoria giovanile) gestita da un Imprenditore Agricolo.

SAU compresa tra 2 ha e 5 ha, con edifici di servizio: Su = 100 mq/ha di incremento, da documentare in sede di PRA rispetto alla disponibilità di Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d1. (previa presentazione di PRA). Oltre 5 ha: 150 mq./ha. Premialità del 20% di Su per aziende agricole biologiche certificate (previa presentazione di PRA), attraverso Permesso di costruire convenzionato.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Art. 6.14 Depositi di materiali a cielo aperto – installazione di strutture leggere a servizio dell'agricoltura – interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici**

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci e rifiuti a cielo aperto, salvo che si tratti di attività già legittimamente in essere.
2. Gli interventi significativi di movimento di terra (MT), come definiti dall'allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013 (da limitare in ogni caso al minimo indispensabile per ragioni funzionali), sono sot-

toposti a SCIA, salvo che si tratti di interventi di cui all'elenco 3 della DGR 1117/2000 (Vincolo idrogeologico – opere non soggette a richiesta di autorizzazione o comunicazione). È fatta salva la disciplina sovraordinata del Vincolo Idrogeologico.

3. L'installazione di coperture leggere (come tunnel a copertura del fieno, serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratura, ecc.) è ammessa come attività edilizia libera ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. e) della L.R. n.15/2013 e s.m.i, per l'imprenditore agricolo in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione, ed è soggetta ad atto d'obbligo per il suo smontaggio entro termini definiti dall'Amministrazione comunale e dall'imprenditore, e comunque per una durata non superiore a sei mesi; per le coperture temporanee di dimensione superiore a 300 mq l'ammissibilità è condizionata alla verifica delle condizioni di vincolo che non impediscano la costruzione di annessi agricoli ai sensi delle norme del PUG e di Piani sovraordinati; in questo caso deve essere predisposta (come allegato all'atto d'obbligo da approvare prima dell'esecuzione dei lavori) una idonea documentazione di inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e/o dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo; in ogni caso l'edificio dovrà essere posizionato nel punto di minore visibilità.
4. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PUG.

#### **Art. 6.15 Attività zootecniche aziendali - Interventi per uso F2**

1. Non è ammesso l'insediamento di nuove sedi aziendali di attività zootecniche di tipo industriale/intensivo. Per l'uso F2 sono ammessi attraverso intervento diretto interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) ed interventi, anche di demolizione e ricostruzione degli edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili.
2. Per gli allevamenti aziendali esistenti (uso F2) alla data di adozione delle presenti Norme, previa approvazione di un PRA e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.), sono ammessi interventi AM con incremento massimo del 30% della Su legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, secondo i seguenti parametri:

##### **— allevamenti suini:**

Qualsiasi intervento che ecceda la Manutenzione Straordinaria è subordinato alla dimostrazione di rispondenza agli adempimenti previsti dalla legislazione in materia. Deve essere inoltre valutato l'impatto dell'emissione di odori molesti in atmosfera e, nel caso, devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e organizzativi necessari per l'eliminazione degli odori stessi.

Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 10 ha;

Su max risultante dall'ampliamento: 300 mq;

Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento sono soggetti all'obiettivo del miglioramento del benessere degli animali, della diminuzione degli impatti ambientali dell'attività o della conversione a modalità di zootecnia biologica. In tali interventi devono essere utilizzate tecnologie a basso impatto ambientale, nel rispetto del conseguimento degli obiettivi quali-quantitativi definiti dalla legislazione regionale in materia, e alla verifica di conformità da parte dei competenti uffici di ARPAE e USL.

##### **- allevamenti bovini:**



Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 15 ha;

Su max risultante dall'ampliamento: 500 mq;

— **altri allevamenti (equini, avicoli, ecc):**

Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 10 ha;

Su max risultante dall'ampliamento: 500 mq.

4. Fermo restando il rispetto del comma 3, gli interventi che non rientrano nei limiti di cui al comma 2 possono eventualmente essere programmati in sede di AO o di PdC convenzionato, tramite PRA, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.
5. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici aziendali (uso F2) non è comunque consentita (tramite Nuove Costruzioni o recupero di edifici esistenti):
  - nelle aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti di valore storico-culturale ad una distanza inferiore ai 200 ml dal limite del Territorio Urbanizzato.
6. Le attività zootecniche di allevamento di tipo intensivo sono compatibili solo se già insediate: non sono pertanto ammesse come nuovi insediamenti.

Gli allevamenti intensivi se chiusi definitivamente non potranno riprendere l'attività, a meno che si tratti di allevamenti annessi a strutture casearie, che potranno essere riattivati in sito o in altro luogo compatibile, ma solo come allevamenti collegati ad altra struttura casearia in attività e qualora risulti coerente con il Piano di ristrutturazione della rete casearia di cui alla Delibera di Consiglio Provinciale n. 232 del 16/11/1994 e conforme alle direttive definite nella Delibera di Giunta Regionale n. 641 del 11/5/1998.

**Art. 6.16 – Attività ricettive, insediamenti produttivi e altre attività economiche non agricole in territorio rurale**

1. Attraverso permesso di costruire convenzionato è ammesso l'insediamento di attività di agriturismo, albergo diffuso, ricettività all'aperto in territorio rurale.
2. Le attività al coperto possono avere sede soltanto in edifici esistenti, attraverso interventi di recupero e riuso, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 6.9 e 6.10 precedenti.
3. E' inoltre ammessa l'installazione di manufatti temporanei legati al periodo di apertura dell'attività, previa garanzia da fornire all'amministrazione comunale per la loro rimozione al termine di detto periodo
4. Ad integrazione delle attività ricettive possono essere disciplinati da specifiche convenzioni attività divulgative, espositive, ricreative, formative e di ricerca e sperimentazione.
5. Sono ammessi gli usi in essere, correlati alle attività insediate, ed in particolare E1 (esercizi commerciale di vicinato), D2 (attrezzature culturali), E3 (abitazioni agricole). Sono applicabili per l'attività di B&B le disposizioni di cui alla L.R. 16/2004 in materia di "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità".
6. Per gli insediamenti produttivi non agricoli legittimamente insediati in territorio rurale alla data di adozione del PUG sono ammessi interventi di MO, MS, RRC e RE, oltre ad eventuali interventi di ampliamento con applicazione del procedimento unico di cui all'art.53 della LR n.24/2017. Non sono ammessi cambi d'uso. Gli interventi devono in ogni caso essere finalizzati alla mitigazione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio rurale.

**Art. 6.17 Edifici incongrui e situazioni di compromissione dei contesti ambientali e paesaggistici**

1. Gli edifici che il PUG definisce opere incongrue, vale a dire costruzioni che per localizzazione, dimensioni planivolumetriche, forme o caratteristiche tipologiche e funzionali, usi e impatti visuali alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi (urbani o extraurbani),

sono stati individuati e descritti nel Quadro Conoscitivo Diagnostico attraverso uno specifico elaborato (QC.A11).

2. L'individuazione cartografica delle situazioni incongrue di cui al comma 1 è effettuata nelle tavole della Disciplina degli interventi diretti; tali situazioni comprendono sia condizioni di dismissione che sedi di attività parzialmente in essere.
3. Il PUG disciplina inoltre altre eventuali situazioni in cui l'assetto attuale presenta caratteristiche di conflitto ambientale e/o paesaggistico con il contesto e di compromissione della qualità dei luoghi e dell'equilibrio insediativo.
4. In attuazione della Strategia il PUG promuove per le situazioni di cui ai commi precedenti azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche, attraverso la riduzione e la mitigazione degli impatti, o il ripristino ambientale e paesaggistico con la totale demolizione dei manufatti, a seconda del grado di compromissione del contesto paesaggistico e ambientale.

#### TIPOLOGIE INDIVIDUATE:

5. Edifici agricoli in uso di cui ai commi 2 e 3.  
In occasione di rilascio di qualsiasi titolo abilitativo è fatto obbligo di prevedere e attuare interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale e architettonico; tali interventi saranno oggetto di appositi atti d'obbligo sottoscritti da parte dei soggetti interessati. Non sono previsti incentivi né la possibilità di trasferimento di diritti edificatori.
6. Edifici agricoli o produttivi dismessi o in corso di dismissione, non più funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse, che non presentino gravi compromissioni dei contesti paesaggistici entro cui sono localizzati. Oltre che nelle situazioni individuate dal PUG, a seguito del riconoscimento da parte della Giunta comunale di altre situazioni di compromissione, adeguatamente documentate, possono essere attuati interventi finalizzati al miglioramento dell'assetto, con differenti livelli di trasformazione, in ragione dell'entità della compromissione dei valori presenti.

Sono ammessi interventi di:

- attraverso PdC semplice, riuso (anche attraverso CD verso usi compatibili con il territorio rurale: usi "F"), che dovranno sempre prevedere opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale e architettonico (art.5.6);
- attraverso PdC convenzionato, demolizione integrale e successiva nuova costruzione in loco di una quota di Su pari al 10% della superficie coperta esistente, da destinare ad attività economiche compatibili (pubblici esercizi, attività ricettive). Nel caso siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione e smaltimento di materiali pericolosi, l'intervento convenzionato potrà prevedere la realizzazione di una Su fino ad un massimo del 20% della superficie coperta preesistente.

In alternativa, attraverso Accordo Operativo, si può prevedere:

- per esigenze aziendali documentate dal PRA, quando l'edificio esistente è isolato, il trasferimento del volume in prossimità degli altri edifici del centro aziendale;
- il riconoscimento per usi residenziali o terziari di una quota di Su, non superiore al dieci per cento della superficie coperta dell'edificio incongruo, ovvero fino al venti per cento nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione e smaltimento di materiali pericolosi, da trasferire in area idonea del territorio urbanizzato (densificazione) o in area adiacente al TU idonea per dotazioni e assetto infrastrutturale.

La convenzione urbanistica deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti e il ripristino e rinaturalizzazione dell'area di sedime e di pertinenza.

7. Incongrui: edifici o complessi dismessi, in corso di dismissione o in uso, in situazioni di grave compromissione dei contesti paesaggistici (urbani o extraurbani) di particolare valore.  
Il PUG prevede che oltre alle possibilità di cui al comma 6 del presente articolo, attraverso AO sia possibile programmare e attuare interventi convenzionati di demolizione integrale, risistemazione del sito e assegnazione di diritti edificatori compensativi secondo regole e parametri l'AO, in misura non superiore ad una Su residenziale non superiore al 50% della Superficie coperta esistente all'epoca di adozione del PUG, con obbligo di loro trasferimento in area da definire nella stessa sede di AO. In sede di AO la quantità di SU assegnata è parametrata in base ai costi dell'intervento, specificati analiticamente nella relazione economico finanziaria di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017. La convenzione urbanistica dell'AO deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la sistemazione dell'area di sedime e di pertinenza con interventi di rinaturalizzazione, e la costruzione di edifici, anche di tipologia e destinazione d'uso diversa, da realizzare in aree definite dall'accordo, entro il TU o in aree ad esso contigue.  
Nel caso di situazioni incongrue entro il territorio urbanizzato la Strategia del PUG prevede, attraverso Accordo Operativo, la possibilità di intervento di rigenerazione con definizione di un nuovo assetto urbanistico dell'area interessata dall'insediamento incongruo.

## PROGETTI SPECIALI

### Art. 6.18 Progetti speciali

1. Il PUG individua nello Schema di Assetto del territorio – ST.A1 aree di applicazione di progetti di qualificazione del paesaggio e di promozione della fruizione del territorio urbano e rurale.  
Tali progetti sono da attuare tramite Accordo Operativo e. PUA di iniziativa pubblica attraverso l'apporto coordinato di varie azioni, pubbliche e private, finalizzate al conseguimento di obiettivi considerati strategici per la qualificazione del territorio di Bastiglia.
2. **Progetto speciale Conca del Naviglio (piazza Repubblica e aree limitrofe)**  
Fin dal 2011 l'Amministrazione comunale aveva promosso la formazione di un Programma di riqualificazione urbana denominato "La Piazza della Bastiglia", attraverso "un progetto che si caratterizzi per i valori culturali e simbolici della riqualificazione per gli effetti diffusi e intersettoriali che può determinare, per il forte coinvolgimento degli attori sociali nelle scelte di riqualificazione, per la possibilità di esplorare soluzioni tecniche e modalità innovative, per lo spazio che può riconoscere a risposte creative, e magari inattese, sui fattori che incidono sulla capacità di abitare la città."<sup>1</sup>  
Nel PRU la riqualificazione della Piazza era intesa come possibile "volano" per la qualificazione di un ambito più vasto, che trascende i confini del Centro Storico (così come definiti negli strumenti urbanistici) per ricomprendere una parte significativa del Capoluogo di impianto ormai consolidato e, potenzialmente, tutto l'abitato. In primo luogo si pone quindi l'obiettivo della riqualificazione di Piazza della Repubblica, da riconquistare da parte dei cittadini come luogo della centralità e dello scambio. La Piazza di Bastiglia è stato il nucleo centrale dell'insediamento, quando era una conca del canale Naviglio circondata da case e da mulini.  
Con la deviazione e il tombamento del canale nel tratto centrale dell'abitato, la piazza ha perso da tempo la connotazione di "cuore d'acqua" senza riuscire ad assumere un vero nuovo ruolo di centralità. Il suo uso attuale, in parte a verde (più d'arredo che fruibile) e in parte a parcheggio, non

---

<sup>1</sup> Estratto dalla Scheda di presentazione della proposta presentata per il Bando "Concorsi di architettura per la riqualificazione urbana" della Regione Emilia-Romagna (proposta non ammessa al contributo).

contribuisce a questo ruolo, anche se sulla piazza si affacciano gli edifici civili e religiosi principali (in primo luogo il municipio e la chiesa). Il PUG include nella strategia l'obiettivo di riconsegnare a Bastiglia la sua piazza, con un chiaro e condiviso ruolo di centralità della vita cittadina, legandola alla qualificazione della via Marconi come percorso di accesso principale al centro cittadino.

La qualificazione e re-invenzione della Piazza rappresentano il tema centrale della Strategia per l'intero ambito urbano centrale: il solo intervento architettonico sulla Piazza non è infatti sufficiente a promuoverne la rinascita, in quanto questa dipende dalla vitalità del tessuto insediato che la circonda e dalla capacità del centro storico di attrarre e conservare funzioni, pubbliche e private, di tipo collettivo.

Alcune azioni da prevedere nel "Progetto speciale" sono al riguardo:

- la riqualificazione dell'ambito situato nella parte nord della piazza, oggi parzialmente in stato di abbandono, attraverso la trasformazione del tessuto insediato e l'inserimento di nuovi usi
- lo studio di una possibile sostituzione, anche con trasferimento, dell'attuale sede municipale, il cui edificio appare oggi incongruo rispetto all'immagine complessiva della Piazza
- azioni di qualificazione di via Borsara (già via Tornacanal) attraverso interventi microurbanistici di qualificazione diffusa del tessuto insediato consolidato
- azioni di qualificazione per la valorizzazione del sistema degli spazi pubblici di via Marconi come "porta" e percorso di accesso principale al centro storico.

3. ***Progetto speciale Rete infrastrutture Verdi e Blu e valorizzazione della fruizione turistico-ricettiva***

Si tratta di un progetto integrato di qualificazione e valorizzazione del territorio; finalità del Progetto speciale è la messa a punto e il coordinamento di progetti di tutela, restauro e valorizzazione fruitiva del sistema di aree nel territorio rurale, e del relativo paesaggio; correlazione in un percorso di fruizione integrata (ricettività; ristorazione; servizi; attività ricreative e culturali, ecc.).

Il PUG riconosce nelle reti ecologiche e nelle infrastrutture verdi e blu elementi identitari e strategici prioritari per il territorio di Bastiglia e ne favorisce quindi la salvaguardia, la valorizzazione e l'integrazione.

Il PUG individua tali sistemi quali riferimenti condizionanti per tutte le trasformazioni e gli interventi relativi all'attività antropica, e in particolare segnala come intervento strategico il collegamento con il Parco dei Prati di San Clemente.

Il territorio rurale di Bastiglia è caratterizzato da una ricchezza ambientale e naturalistica che il PUG intende valorizzare e integrare in termini di rete ecologica e infrastrutture verdi e blu, strettamente connesse agli attrattori culturali, e introduce specifiche misure di mitigazione e compensazione degli interventi promuovendo il consolidamento dell'attività agricola anche nel suo ruolo attivo per il mantenimento degli equilibri ecologici del territorio. Il PUG disciplina inoltre meccanismi premiali per le eccellenze del mondo agricolo in termini di innovatività, sostenibilità e rispetto del benessere animale, anche ampliando la gamma degli usi a favore delle attività integrative del reddito agricolo, che consentano il mantenimento e il potenziamento di tali eccellenze.

4. I progetti speciali sono connotati dalla creazione di una rete interconnessa di percorsi pedonali (urbani e naturalistico/ricreativi) e ciclabili che comporterà la definizione e la progressiva attuazione del sistema integrato dei percorsi.
5. In alternativa all'AO, l'Amministrazione può promuovere l'attuazione di parti degli interventi di cui ai commi 2 e 3, attraverso il rilascio di Permessi di costruire convenzionati, secondo le finalità stabilite dalla Strategia.