



**COMUNE DI BASTIGLIA**  
Provincia di Modena

# PUG

## Piano Urbanistico Generale

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

B.2

Norme

Febbraio 2024





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**

**Planificazione/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

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

Filippo Boschi



*con*

Anna Trazzi

Giovanni Bazzani

Mattia Zannoni

*Microzonazione sismica, CLE*

*Rischio idraulico*

Samuel Sangiorgi

### **Assunzione**

Delibera di G.C.  
n.43 del 03/08/2023

### **Adozione**

Delibera di C.C.  
n. del

### **Approvazione**

Delibera di C.C.  
n. del



## INDICE

ABBREVIAZIONI	1
ELENCO DEGLI USI – categorie funzionali	2
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	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 13
Art. 1.5	Ruolo del PUG - Prescrizioni e direttive per la formazione degli Accordi Operativi 13
Art. 1.6	Misure di salvaguardia e continuità dell'efficacia degli strumenti urbanistici attuativi vigenti 14
Art. 1.7.	Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni 14
Art. 1.8	Tipologia delle norme e valore delle individuazioni grafiche relative all'assetto insediativo di progetto 14
Art. 1.9	Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie 15
Art. 1.10	Costruzioni preesistenti in contrasto con le presenti Norme 15
Art. 1.11	Frazionamenti e accorpamenti successivi 16
TITOLO 2 – SICUREZZA TERRITORIALE E VULNERABILITA' AMBIENTALI	17
CAPO I	NORME PER LE RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO 22
Art. 2.1	Norme per la riduzione del rischio idraulico 22
Art. 2.1bis	Aree soggette a criticità idraulica. 22
Art. 2.2	Riduzione del rischio sismico 22
CAPO III	VULNERABILITA' AMBIENTALI 22
Art. 2.3	Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate e Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi 22
TITOLO 3	NORME DI TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE, STORICO-CULTURALI E ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO 23
CAPO IV	TUTELE NATURALI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO - CULTURALI 23
Art. 3.1	Tutela delle risorse naturali e ambientali 23
Art. 3.2	Tutela delle risorse paesaggistiche e storico - culturali 23
Art.3.2bis	Tutela e valorizzazione della viabilità storica e dei manufatti storici minori 23
Art. 3.3	Tutela delle risorse archeologiche 23
Art.3.4	Corretto inserimento paesaggistico 23
TITOLO 4 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	25
Art. 4.1	Campo e criteri di applicazione del principio della perequazione urbanistica 25
TITOLO 5- DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO	28
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	34
Art. 5.1	Perimetrazione del territorio urbanizzato 34
Art. 5.2	Classificazione del sistema insediativo 34
Art. 5.3	Modalità di attuazione del PUG: interventi diretti ordinari 35
Art. 5.4	Modalità di attuazione del PUG: Accordo Operativo / Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, Permesso di Costruire convenzionato per interventi complessi 35
CAPO II – LA CITTA' STORICA	36
Art. 5.5	Tutela e valorizzazione del sistema insediativo storico 36

Art. 5.6	CS - Centro storico di Bastiglia	36
Art.5.7	TS - Tessuti di origine storica inclusi nel territorio urbanizzato	39
Art. 5.8	Patrimonio edilizio sparso di interesse storico	41
Art. 5.9	Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES	42
CAPO III – LA CITTA' CONTEMPORANEA		46
Art. 5.10	Tessuti - Definizione e perimetrazione	46
Art. 5.11	Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti insediati	46
ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI INSEDIATIVI DELLA CITTA' COSTRUITA		47
Art. 5.12	Articolazione dei Tessuti insediativi	47
TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA, DA QUALIFICARE		47
Art. 5.13	Destinazioni d'uso nei Tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale (T.1 – T.3)	47
Art. 5.14	Assi commerciali da valorizzare	48
Art. 5.15	Interventi ammessi nei Tessuti insediativi T.1, T.2, T.3	48
Art. 5.16	Requisiti e livelli minimi di qualità per interventi di RE e NC nei tessuti T.1, T.2, T.3	49
Art. 5.17	Prestazioni di qualità per l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto alla potenzialità base	49
Art. 5.18	Parametri dei Tessuti T.1-T.3	50
TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA-TERZIARIA-COMMERCIALE, DA QUALIFICARE		51
Art. 5.19	Articolazione dei Tessuti per attività economiche	51
Art. 5.20	Destinazioni d'uso nei tessuti T4 e T5	51
Art. 5.21	Parametri dei Tessuti T.4 – T.5	53
INTERVENTI DA ATTUARE ATTRAVERSO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO		54
Art. 5.22	Aree soggette a interventi da attuare con Permesso di costruire convenzionato	54
Art. 5.22	bis Ulteriori interventi di rigenerazione / riqualificazione attraverso permesso di costruire convenzionato	57
TESSUTI DA RIQUALIFICARE E RIGENERARE		58
Art. 5.23	Definizioni e perimetrazioni	58
Art. 5.24	Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti TR e Tr	58
Art.5.25	Attuazione degli interventi nei tessuti TR, Tr	58
CAPO IV – LE NUOVE URBANIZZAZIONI		60
Art. 5.26	Interventi di nuova urbanizzazione	60
Art. 5.27	Modalità di definizione e attuazione di interventi di nuovo insediamento	60
Art. 5.28	Requisiti e limiti degli interventi di nuovo insediamento	60
Art. 5.29	Ambiti di nuovo insediamento previsti dalla pianificazione vigente	60
CAPO V – IL DISEGNO DELLA CITTA' PUBBLICA		62
Art.5.30	Articolazione delle dotazioni territoriali	67
Art. 5.31	Aree per attrezzature e spazi collettivi – COL e ATP	67
Art. 5.32	Articolazione dei parcheggi	71
Art.5.33	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3	72
Art. 5.34	Mobilità sostenibile	75
Art. 5.35	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni (P1, P2, U)	76
Art. 5.35bis	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	80
Art. 5.35ter	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione	81
Art.5.36	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - URB	82
Art. 5.37	Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO	84

Art. 5.38	Edilizia Residenziale Sociale	85
	IL SISTEMA DELL'ACCESSIBILITA'	85
Art.5.39	Classificazione delle strade	85
Art.5.40	Infrastrutture per la mobilità	86
Art. 5.41	Impianti di distribuzione dei carburanti	86
	TITOLO 6 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	88
Art. 6.1	Articolazione del territorio rurale	92
Art. 6.2	Prescrizioni specifiche per le aree del paesaggio delle acque e della fruizione	92
Art. 6.3	Prescrizioni specifiche per gli interventi nelle aree del paesaggio rurale produttivo agricolo	93
Art. 6.4	Usi ammessi nel territorio rurale	93
Art. .6.5.	Interventi edilizi relativi all'azienda agricola - interventi per i quali è richiesta la presentazione del PRA	95
	INTERVENTI DI RECUPERO E RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE	96
Art. 6.6	Interventi di recupero del patrimonio esistente	96
Art. 6.7	Criteri generali per interventi di recupero	96
Art. 6.8	Interventi funzionali agli usi e alle attività ammesse nel territorio	97
Art. 6.9	Interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico	97
Art. 6.10	Interventi di recupero e riuso su edifici non più funzionali all'esercizio delle attività agricole	98
	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN TERRITORIO RURALE	104
Art. 6.11	Interventi per la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale	104
Art. 6.12	Abitazione dell'imprenditore agricolo (uso A3) - Interventi di NC, AM, DR, CD	104
Art. 6.13	Fabbricati di servizio all'attività agricola (uso F1) : interventi di NC, AM, DR, CD	105
6.13bis	Aziende agricole part-time – fabbricati di servizio (F1): interventi di NC, AM, DR, CD	107
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	107
Art. 6.15	Attività zootecniche aziendali - Interventi per uso F2	108
Art. 6.16 –	Attività ricettive, insediamenti produttivi e altre attività economiche non agricole in territorio rurale	109
Art. 6.17	Situazioni di incompatibilità, impatto e dismissione in territorio rurale	110
	PROGETTI SPECIALI	112
Art. 6.18	Progetti speciali	112





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

STer	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

PAI Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Po

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

PAIP Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica

PRA Piano di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale

PdCconvenzionato Permesso di costruire convenzionato

REG 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 complementari. 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, presentati nel Documento illustrativo della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, sono declinata in 3 Assi:

**ATTRATTIVITÀ, SOSTENIBILITÀ E QUALITÀ DEL TERRITORIO**

**CITTÀ PUBBLICA E ACCESSIBILITÀ**

**PAESAGGIO, PRODUZIONI DI QUALITÀ E RETI VERDI E BLU**

Ogni Asse è articolato in 14 obiettivi, la cui contestualizzazione, ha portato a definire 53 azioni specifiche per la Strategia del PUG e per la sua attuazione.

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 PSC 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\_4.1a Carta del sistema identitario- Scala 1:10000
- A.1\_4.1c 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 delle situazioni di impatto e dismessi - 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\_5.1a 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).

#### **Analisi morfo-idraulica**

Relazione descrittiva: analisi morfo-idraulica comunale

Carta di sintesi delle criticità idrauliche

### **B – ASSETTO E STRATEGIA**

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

Documento illustrativo

Criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico

#### **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.1a/b Sicurezza territoriale e Vulnerabilità - Scala 1:5000

B.4\_a.2 Tutele paesaggistiche e storico – culturali e archeologiche - Scala 1:5000

B.4\_a.3 Tutele ambientali, risorse naturali e rete ecologica - Scala 1:5000

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

### **C – VALSAT**

#### **C.1 Documento di VALSAT**

- Rapporto ambientale

*Elaborati grafici e allegati della VALSAT:*

##### *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, in relazione alla tipologia di intervento, dall'applicazione contestuale dei seguenti elaborati:

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

2bis. Le indicazioni di carattere geomorfologico, idrogeologico, sismico contenute nella Tavola dei Vincoli 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, dei Procedimenti Unici ex art. 53, LR 24/2017 e dei permessi di costruire convenzionati.

#### **Art. 1.4 Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – elementi per il monitoraggio e aggiornamento 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 interventi 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, valutazione e aggiornamento, previa delibera consigliare:
  - *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,*
  - *criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico.*

#### **Art. 1.5 Ruolo del PUG - Prescrizioni e direttive per la formazione degli Accordi Operativi**

1. Il PUG ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa. 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.**

Le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi di carattere generale per la redazione degli Accordi Operativi e permessi di costruire convenzionati sono definiti dalla Strategia per la qualità urbana ed eco-

logico - ambientale e dal documento di ValSat.

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,
  - b) alla disciplina degli interventi attuabili per intervento diretto convenzionato: 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.
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. Gli elaborati costitutivi dell'accordo operativo, del piano particolareggiato di iniziativa pubblica, dell'art.53, lett.b, LR24/2017 e del permesso di costruire convenzionato sono specificati nel regolamento edilizio.
6. La valutazione della proposta di accordo operativo, del piano particolareggiato di iniziativa pubblica, dell'art.53, lett.b, LR24/2017 e del permesso di costruire convenzionato viene effettuata dal Comune sulla base al documento "criteri e metodi per la valutazione del beneficio pubblico" (ST.2), allegato al documento illustrativo della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale (ST).

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

1. Ai sensi dell'art. 27 della LR 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, SCIA o altro titolo abilitativo per interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano adottato o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.
2. I PUA e gli altri strumenti attuativi comunque denominati presentati prima del 31-12-2021, da approvare e convenzionare entro il 31-12-2023 potranno essere attuati secondo le disposizioni dello strumento attuativo vigente.

#### **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**, articolate in obiettivi, azioni e politiche,
  - **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 (Schema di assetto strategico 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 e del territorio rurale è di competenza del PUG ed è rappresentata nella tavola della Disciplina degli interventi diretti.
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 diretti 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.5.36 delle presenti norme. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito con atto d'obbligo nell'Accordo Operativo, nella convenzione del permesso di costruire convenzionato l'impegno dell'operatore all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, garantito da idonea fidejussione. In caso di piano attuativo di iniziativa pubblica può essere previsto l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. 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 come parametro per la definizione della capacità edificatoria.

#### **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 straordinaria, 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 e accorpamenti successivi**

1. Per l'applicazione delle presenti norme relative agli interventi edilizi nel territorio urbanizzato (capo III della Disciplina del PUG) si fa riferimento alla situazione esistente alla data dell'entrata in vigore della LR24/2017, così come risulta dai documenti catastali.
2. L'intervento di NC, anche a seguito di frazionamento o accorpamento, deve comunque rispettare le disposizioni di cui all'art. 5.18 delle presenti norme. Il parametro della permeabilità di cui all'art.5.18 deve comunque essere garantito anche per la parte residuale del lotto eventualmente frazionato.



**TITOLO 2 – SICUREZZA TERRITORIALE E VULNERABILITA' AMBIENTALI****STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE****I ATTRATTIVITÀ, SOSTENIBILITÀ E QUALITÀ DEL TERRITORIO****I.a Sostenere la coesione e la sicurezza territoriale****a.1 Supportare azioni integrate a scala vasta con gli altri enti territoriali per la valorizzazione e la qualificazione del territorio**

*PNRR: M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)*

*Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico; SF 2 - Il sistema delle dotazioni territoriali e delle reti verdi e blu; SF 3 - Il sistema dell'accessibilità; SF 5 - Il sistema del territorio rurale e dei paesaggi naturali*

*Il territorio di Bastiglia è parte di un sistema territoriale più ampio (il nord modenese) con cui ha strette dipendenze in particolare rispetto alle relazioni e dinamiche sociali ed economiche, alle questioni ambientali e di sicurezza del territorio, di mobilità.*

*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) 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**

*Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico*

*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.3 Promuovere la sicurezza del territorio**

*PNRR: M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)*

*Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico*

*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.*

**a.4 Incentiva gli interventi di riduzione della impermeabilizzazione e di compensazione idraulica**

**PNRR:** M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico

Al fine di ridurre il rischio idraulico il PUG incentiva gli interventi di riduzione dell'impermeabilizzazione in territorio urbanizzato e di compensazione idraulica, come individuate nello Schema di Assetto.

Per i tessuti produttivi la strategia dispone livelli di intervento incrementali, che assicurino performance superiori al rispetto dell'invarianza idraulica:

- Il primo livello, prevede interventi di mitigazione del rischio idraulico per ampie porzioni delle aree produttive, quali: la realizzazione di bacini di laminazione con tecniche NBS, avendo a riferimento le Aree prioritarie per interventi di compensazione idraulica individuate nello Schema di Assetto; la risoluzione delle potenziali criticità idrauliche puntuali, come individuate nello Schema di Assetto; il ripristino e l'efficientamento del reticolo idrografico, come individuato negli elaborati di Valsat, con possibili ampliamenti della sezione, rimozione di tombature, e altri interventi migliorativi del deflusso delle acque. Tali interventi si configurano come PROGETTI STRATEGICI.

- Il secondo livello prevede azioni di mitigazione del rischio idraulico limitati all'area di intervento, con soluzioni che aumentino la permeabilità delle aree esterne e che contribuiscano alla compensazione idraulica (con tecniche NBS come bacini allagabili, giardini della pioggia e sistemi di recupero delle acque meteoriche), riducano il rischio idraulico (ad esempio con l'innalzamento del piano dello stabilimento sopra il tirante idraulico).

- Anche negli interventi di trasformazione edilizia meno rilevanti, è richiesta l'adozione di soluzioni minime per la riduzione del rischio (come la predisposizione di paratie anti-allagamento e griglie di scolo) e per il miglioramento del comfort ambientale (es: utilizzo di cool materials). Tali richieste valgono per interventi di riqualificazione edilizia e manutenzione straordinaria.

Per tutto il Territorio Urbanizzato interessato dalla presenza di Aree prioritarie per interventi di de-sealing e riduzione dell'impermeabilizzazione, come individuate nello Schema di Assetto, il PUG promuove azioni di qualificazione e adeguamento degli spazi pubblici improntati all'aumento della permeabilità e all'utilizzo di tecniche NBS.

**a.5 Contenimento del consumo di suolo e desealing**

**PNRR:** M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico

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.

**e.1 Incentivare l'insediamento e lo sviluppo di attività ricettive e turistiche attraverso il recupero del patrimonio esistente**

**PNRR:** : M1C3 (Turismo e Cultura)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico

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**

**PNRR:** : M1C3 (Turismo e Cultura)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico

*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.*

### **III – PAESAGGIO, PRODUZIONI DI QUALITÀ E RETI VERDI E BLU**

**III.a Conservazione e valorizzazione del patrimonio territoriale, paesaggistico, identitario e delle sue invarianti strutturali.**

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

*PNRR: M1C3 (Turismo e Cultura), M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)*

*Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale e SF 1*

*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 intervisibilità 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**

*PNRR: M1C3 (Turismo e Cultura), M5C2 (Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore), M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)*

*Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico*

*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**

**PNRR: M1C3 (Turismo e Cultura)**

**Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico e SF 5**

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**

**PNRR: M1C3 (Turismo e Cultura)**

**Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico e SF 5**

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**

**PNRR: M1C3 (Turismo e Cultura), M2C2 (Energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile)**

**Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico, SF 5**

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**

**PNRR: M1C3 (Turismo e Cultura)**

**Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale**

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.

### **III.b Valorizzazione reti ecologiche e infrastrutture verdi e blu**

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

**PNRR: M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)**

**Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale**

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.

Il PUG individua tali sistemi quali riferimenti condizionanti per tutte le trasformazioni e gli interventi relativi all'attività antropica.

*Il PUG segnala come intervento strategico il collegamento con il Parco dei Prati di San Clemente.*

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

*PNRR: M2C1 (Economia circolare e agricoltura sostenibile)*

*Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale*

*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 fruibili di mobilità dolce.*

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

*Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale*

*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.*

**III.c Sviluppo dell'economia agricola e tutela attiva del territorio**

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

*PNRR: M2C1 (Economia circolare e agricoltura sostenibile)*

*Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale*

*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.*

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

*PNRR: M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)*

*Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale*

*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.*

REGOLEAi sensi dell'art. 37 della LR 24/2017, tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela, sono riportati all'interno della "TAVOLA DEI VINCOLI", costituita dai seguenti elaborati cartografici

*B.4\_a.1a/b Sicurezza territoriale e Vulnerabilità*

*B.4\_a.2 Tutele paesaggistiche e storico – culturali e archeologiche*

*B.4\_a.3 Tutele ambientali, risorse naturali e rete ecologica*

*B.4\_a.4 Rispetti e servitù,*

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

## CAPO I NORME PER LE RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

### Art. 2.1 Norme per la riduzione del rischio idraulico

Nella tavola dei Vincoli sono individuati e perimetrati:

1. **Alvei ed invasi di bacini e corpi idrici superficiali** così come definiti all'art. 10 del P.T.C.P
2. **Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua** (art. 9 comma 2 lett, a e b PTCP), suddivise in:
  - "Fasce di espansione inondabili (lett.a);
  - "Zone di tutela ordinaria" (lett.b), con riferimento alle aree di terrazzo fluviale per gli alvei non arginati.
3. **Aree allagabili derivanti dagli scenari di pericolosità idraulica del PGRA**, a cui si applicano le norme di cui alle Varianti di coordinamento PAI/PGRA approvate nel 2016 e la DGR 1300/2016.

#### Art. 2.1bis Aree soggette a criticità idraulica.

## CAPO II NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

### Art. 2.2 Riduzione del rischio sismico

## CAPO III VULNERABILITA' AMBIENTALI

### Art. 2.3 Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate e Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi

Nella tavola dei Vincoli sono individuati e perimetrati:

1. Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate (art. 13B PTCP)
2. Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (art. 81 c. 5 PTCP)

## TITOLO 3 NORME DI TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE, STORICO-CULTURALI E ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO

### CAPO IV TUTELE NATURALI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO - CULTURALI

#### Art. 3.1 Tutela delle risorse naturali e ambientali

Nella tavola dei Vincoli sono individuati e perimetrati:

1. Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 39 PTCP)
2. Dossi di ambito fluviale recenti (art. 23A comma 4 PTCP)
3. Paleodossi di modesta rilevanza
4. Sistema forestale e boschivo (art.21 PTCP e art. 142, Dlgs 42/2004)
5. Elementi funzionali della rete ecologica provinciale (art. 28 PTCP)
6. Progetti di tutela, recupero e valorizzazione

#### Art. 3.2 Tutela delle risorse paesaggistiche e storico - culturali

Nella tavola dei Vincoli sono individuati e perimetrati:

1. Elementi storico-culturali e paesaggistici, che comprendono:
  - Insediamenti 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)
2. Insediamenti storici e strutture insediative storiche non urbane (art. 42 del PTCP)
3. Elementi di interesse storico-testimoniale: strutture di interesse storico-testimoniale
4. Elementi di interesse storico-testimoniale: canali storici e maceri (art. 44C PTCP)
6. Tutela dei segni storici del territorio di Bastiglia
6. Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica (art. 44A PTCP)

#### Art.3.2bis Tutela e valorizzazione della viabilità storica e dei manufatti storici minori

#### Art. 3.3 Tutela delle risorse archeologiche

#### Art.3.4 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 edilizie che realizzano o modificano volumi superiori a 2000 mc,
  - per le trasformazioni di situazioni di cui all'art.6.17,
  - 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 trasfor-

mazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ampliamento e sviluppo degli impianti produttivi e dei depositi isolati), anche sulla base di criteri definiti nel R.E.

3. Il corretto inserimento paesaggistico viene disciplinato dal R.E.G o da apposito regolamento che diviene parte integrante del R.E.G 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 considera i principali punti di vista panoramici e le aree di esposizione visuali 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.
4. 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.
5. 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.



**TITOLO 4 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA****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.
5. 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.

**MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI INTERVENTO**

Il PUG definisce i criteri e le regole per l'attuazione di interventi complessi, compresi gli Accordi Operativi, i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblico, i Permessi di Costruire convenzionati, Accordi di Programma e gli art.53, lett.b LR24/17, tesi a valutarne l'ammissibilità, la coerenza, l'efficacia e a definire le condizioni di sostenibilità. Tali criteri e regole vengono sinteticamente definiti "Valutazione del beneficio pubblico".

La qualità della proposta di intervento è valutata sulla base del raggiungimento di quattro livelli / soglie prestazionali: **sufficiente/ discreto / buono / ottimo**. Ad ogni livello corrispondono dei punteggi assegnabili sulla base del documento "CRITERI E METODI PER LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO".

Al raggiungimento di una delle quattro soglie stabilite, sono assegnabili delle premialità volumetriche, nei limiti di quanto stabilito nella tabella a seguire.

**INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE**

TABELLA DIRITTI EDIFICATORI (DE) ASSEGNABILI ATTRAVERSO LA VALUTAZIONE DI EFFICACIA

Soglie	Range di valutazione	AO/PAIP PdC conv	DE assegnabili Ip mq STer/mq
4	Ottimo	> 80	Ip = 0,20 mq STer/mq
3	Buono	> 70	Ip = 0,15 mq STer/mq
2	Discreto	> 60	Ip = 0,10 mq STer/mq
1	Sufficiente	> 50	Ip = 0,05 mq STer/mq

- DE = Diritti Edificatori

- Ip = Indice perequativo (calcolato su STer superficie territoriale) per l'attribuzione della Superficie Utile SU.

- Si precisa che:

- la Superficie Accessoria SA massima non potrà superare il 65% della Superficie Utile SU;
- se la proposta risulta insufficiente non è ammissibile e deve essere compensata per essere considerata idonea.

Gli Ip riportati nella suindicata tabella rappresentano le capacità edificatorie derivanti dall'attribuzione dei punteggi ottenuti dall'applicazione del documento "CRITERI E METODI PER LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO".

La determinazione dell'Ip verrà calcolata mediante interpolazione lineare.

**INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA**

Agli interventi di rigenerazione si riconosce:

- (AO/PAIP) una capacità edificatoria base pari al 15% del Volume esistente da demolire;
- (AO/PAIP) una capacità edificatoria base pari al 25% del Volume esistente da demolire, nel caso in cui la proposta preveda l'insediamento di usi di carattere turistico – ricettivo e produttivo, servizi alla persona o commerciale e ERS.
- (PdC conv\_) una capacità edificatoria base pari al 10% della SF esistente.

TABELLA DIRITTI EDIFICATORI (DE) ASSEGNABILI ATTRAVERSO LA VALUTAZIONE DI EFFICACIA

Soglie	Range di valutazione	AO/PAIP	DE max assegnabili nelle aree TR
4	Ottimo	> 70	Ip = 0,20 mq STer/mq
3	Buono	> 60	Ip = 0,15 mq STer/mq
2	Discreto	> 50	Ip = 0,10 mq STer/mq
1	Sufficiente	> 40	Ip = 0,05 mq STer/mq

TABELLA DIRITTI EDIFICATORI (DE) ASSEGNABILI ATTRAVERSO LA VALUTAZIONE DI EFFICACIA

Soglie	Range di valutazione	PdC conv	DE max assegnabili nelle aree TR
4	Ottimo	> 50	Ip = 0,35 mq STer/mq
3	Buono	> 40	Ip = 0,25 mq STer/mq
2	Discreto	> 30	Ip = 0,10 mq STer/mq
1	Sufficiente	> 20	Ip = 0,05 mq STer/mq

- DE= Diritti Edificatori

- Ip= Indice perequativo (calcolato su STer superficie territoriale) per l'attribuzione della Superficie Utile SU.

- Si precisa che:

- la Superficie Accessoria SA massima non potrà superare il 65% della Superficie Utile SU;
- se la proposta risulta insufficiente non è ammissibile e deve essere compensata per essere considerata idonea.

Gli Ip riportati nella suindicata tabella rappresentano le capacità edificatorie derivanti dall'attribuzione dei punteggi ottenuti dall'applicazione del documento "CRITERI E METODI PER LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO".

La determinazione dell'Ip verrà calcolata mediante interpolazione lineare.

**TITOLO 5- DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO****STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE****I ATTRATTIVITÀ, SOSTENIBILITÀ E QUALITÀ DEL TERRITORIO****I.a Sostenere la coesione e la sicurezza territoriale****a.5 Contenimento del consumo di suolo e desealing**

*PNRR: M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)*

*Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico*

*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.*

**I.b Incremento diffuso della qualità urbana ed ecologico ambientale.****b.1 Sostenere la rigenerazione urbana, la valorizzazione del paesaggio e la qualità insediativa**

*PNRR: M1C3 (Turismo e Cultura), M2C3 (Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici)*

*Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico*

*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**

*Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico*

*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).*

**I.c Attrattività dei luoghi e rivitalizzazione del centro urbano.****c.1 Promuovere di progetti di valorizzazione, riuso e rivitalizzazione per i luoghi strategici**

*PNRR: M1C3 (Turismo e Cultura), M2C4 (Tutela del suolo e della risorsa idrica)*

*Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico – e Strategie dei Luoghi 1*

*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**

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico

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**

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura), M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico

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 pertinenti di cui alla DCR 1253 del 1999, punto 5.2.5 lett. c).

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

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico

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.

Il PUG attraverso la Disciplina e il Regolamento Edilizio, introduce e regola le misure di mitigazione e compensazione e il procedimento del corretto inserimento paesaggistico per le situazioni, anche interne al territorio urbanizzato, che ricadono in prossimità di un margine esposto dal punto di vista percettivo.

In Territorio Rurale il PUG favorisce la demolizione dei manufatti dismessi incompatibili con il paesaggio rurale (ad es. le porcilaie), prevedendo la possibilità di assegnare da parte del Comune, quote di edificazione alle condizioni e nei limiti previsti dal comma 5 dell'art. 36 della LR n.24/2017.

#### **I.d Favorire lo sviluppo delle attività produttive, il potenziamento degli attrattori culturali e dei servizi di interesse pubblico.**

##### **d.1 Consolidare le aree produttive esistenti favorendo l'ampliamento delle attività in essere e l'insediamento di nuove**

**PNRR:** M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico e SF 4 – Il sistema economico - produttivo

Coerentemente agli obiettivi fissati dalla L.R. 24/2017 che persegue la competitività del sistema economico e l'attrattività territoriale, attraverso l'agevolazione delle procedure per l'ampliamento delle attività esistenti e che consentono l'insediamento di nuove attività, il PUG sostiene la crescita del sistema produttivo di Bastiglia, all'interno di uno sviluppo territoriale equilibrato.

Il PUG 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**

**PNRR:** M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico e SF 4 – Il sistema economico - produttivo

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.

Per i complessi dismessi nel territorio rurale, il PUG favorisce il recupero per le funzioni agricole e per quelle turistico-fruttive, così come previsto dalle azioni III a.6 e III a.7

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

**PNRR:** M5C1 (Politiche per il lavoro), M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico e SF 4 – Il sistema economico - 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.

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

**PNRR:** M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica) M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico e SF 2

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.

Il PUG sostiene anche l'innalzamento della qualità urbana di questi luoghi, delle condizioni ambientali e paesaggistiche con interventi orientati alle NBS (soluzioni basate sulla natura) e valutati anche secondo il criterio del corretto inserimento paesaggistico.

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.

## **II - CITTÀ PUBBLICA E ACCESSIBILITÀ**

### **II.a Integrazione e qualificazione della città pubblica anche in chiave ambientale e ecologico-ambientale**

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

**Sistemi Funzionali:** SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali e SF 1

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.

#### **II.b Promozione di una politica abitativa che valorizzi l'invenduto e potenzi l'ERS**

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

**PNRR:** M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)

**Sistemi Funzionali:** SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali e SF 1

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**

**PNRR:** M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)

**Sistemi Funzionali:** SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali e SF 1

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.

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

**PNRR:** M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)

**Sistemi Funzionali:** SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali e SF 1

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.

### **III – PAESAGGIO, PRODUZIONI DI QUALITÀ E RETI VERDI E BLU**

**III.a Conservazione e valorizzazione del patrimonio territoriale, paesaggistico, identitario e delle sue invarianti strutturali.**

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

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura), M5C2 (Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore), M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico

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**

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico e SF 5

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**

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura)

**Sistemi Funzionali:** SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico e SF 5

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

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura)

**Sistemi Funzionali:** SF 5 – Il sistema del territorio rurale

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.

## CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### 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 della Disciplina.

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.

Il centro del sistema insediativo di Bastiglia è riconosciuto idoneo alla evoluzione insediativa (attraverso interventi di rigenerazione, addensamento, integrazione)

**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 presentazione di un Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica. In particolare il PUG disciplina gli interventi diretti ordinari, non complessi, all'interno del:
  - sistema insediativo storico;
  - territorio urbanizzato;
  - territorio rurale.
2. Il PUG inoltre disciplina gli interventi diretti ordinari ammissibili in via transitoria sui tessuti da rigenerare - TR e riqualificare -Tr di cui all'art. 5.23 delle presenti norme.
3. Il Regolamento Edilizio disciplina le procedure di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi ordinari, e dei progetti unitari soggetti a permesso di costruire convenzionato di cui agli artt. 5.22, 5.22bis.

**Art. 5.4 Modalità di attuazione del PUG: Accordo Operativo / Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, Permesso di Costruire convenzionato per interventi complessi**

1. Gli interventi di nuova urbanizzazione sono attuabili previo:
  - Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, ai sensi dell'art. 38, LR 24/2017 e ss. mm. e ii..
2. Gli interventi di rigenerazione/riqualificazione di parti del territorio urbanizzato, sono attuabili previo:
  - Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, ai sensi dell'art. 38, LR 24/2017 e ss. mm. e ii., e Permesso di Costruire convenzionato, nei limiti di quanto disposto al successivo art. 5.25.

## CAPO II – LA CITTA' STORICA

### Art. 5.5 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,*
  - Altri elementi o aree di interesse storico – culturali, di cui all'art.3.2 delle presenti norme.*
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. 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 Regolamento Edilizio.
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 condizioni 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. 5.6 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 inedificati 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.5.9.
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 e fattori identitari della comunità locale;
  - sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
  - non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
5. Sulla base delle potenzialità di qualificazione e sviluppo e dei fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio, 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.5.9.
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. All'interno del Centro Storico non è ammesso il cambio d'uso verso l'uso A1 in caso di unità immobiliari che abbiano affaccio unico o prevalente su spazio pubblico e sotto un portico, anche qualora la classe attribuita all'edificio lo consenta.
10. Ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, all'interno del perimetro del centro storico l'applicazione dell'intervento RE – sugli edifici non classificati - può avvenire solo con la conservazione dei parametri originari dell'edificio quanto a sagoma, volume e sedime
11. Tipi d'uso ammessi:
- CATEGORIA A) RESIDENZIALE**
- A1. Residenza.
- A2. Residenza collettiva (non turistica)
- CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA**
- B1. Attività ricettive alberghiere, come definite dalla legislazione in materia.
- B2. Attività ricettive extra-alberghiere
- 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.
- D2. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto.
- 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.
- D4.2. Attività di interesse collettivo di tipo religioso.
- D4.3. Parcheggi pubblici in sede propria.
- D4.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.
- D5. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- D6. Attività espositive, fieristiche, congressuali.
- D7.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.
- D8. Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.
- D9. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.
- CATEGORIA E) COMMERCIALE**
- E1. Esercizi commerciali di vicinato.
- E2. Pubblici esercizi.
- E3.1. Medio-piccole strutture di vendita.
- E6. Attività di parcheggio.
- E7. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati.
- INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**
- G1. Mobilità.
- G2. Reti tecnologiche e relativi impianti.
- G4. Impianti di trasmissione (via etere).
- 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.
12. 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
13. 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.
  14. 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.
  15. Il R.E. specifica le analisi necessarie e precisa i requisiti e i criteri da applicare per la valutazione dell'intervento.

#### **Art.5.7 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:
  - CATEGORIA A) RESIDENZIALE**
    - A1. *Residenza.*
    - A2 *Residenza collettiva (non turistica)*
  - CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA**
    - B1. *Attività ricettive alberghiere, come definite dalla legislazione in materia.*
    - B2. *Attività ricettive extra-alberghiere*
  - 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.*

*D2. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto.*

*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.*

*D4.2. Attività di interesse collettivo di tipo religioso.*

*D4.3. Parcheggi pubblici in sede propria.*

*D4.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.*

*D5. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*

*D6. Attività espositive, fieristiche, congressuali.*

*D7.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.*

*D8. Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.*

*D9. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.*

**CATEGORIA E) COMMERCIALE**

*E1. Esercizi commerciali di vicinato.*

*E2. Pubblici esercizi.*

*E3.1 Medio-piccole strutture di vendita.*

*E6. Attività di parcheggio.*

*E7. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati.*

**INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

*G1. Mobilità.*

*G2. Reti tecnologiche e relativi impianti.*

*G4. Impianti di trasmissione (via etere).*

*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.*

**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 SU esistente, per gli usi E1, E2, 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. 5.8 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.5.9 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 tavole della Disciplina. 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 un tantum condizionati:
  - a. al recupero integrale dei fabbricati ES nel rispetto delle categorie di tutela assegnate e delle disposizioni dell'art. 5.9;
  - 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 un 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 norme di tutela di cui ai TITOLI 2 e 3 e 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. 5.9 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*) e comunque nel limite massimo di 3 u.i per edificio.

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.
  - Eventuali incrementi del numero delle unità immobiliari possono essere ammessi solo mantenendo la riconoscibilità del sistema distributivo interno e nel rispetto dei punti precedenti, e comunque nel limite massimo di 3 u.i per edificio.

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 e comunque nel limite massimo di 3 u.i per edificio.
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, e comunque nel limite massimo di 3 u.i per edificio;
- 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.3.4.

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.

### CAPO III – LA CITTA' CONTEMPORANEA

#### Art. 5.10 Tessuti - Definizione e perimetrazione

1. I Tessuti nel territorio urbanizzato sono perimetrati nella tavola della Disciplina degli Interventi Diretti (B.3\_2.1) 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. 5.11 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 REG definiscono inoltre i livelli minimi di qualità per gli interventi dal punto di vista delle prestazioni energetiche, del grado di accessibilità da garantire, del grado di arredabilità degli alloggi e l'obbligo di recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture. Sulle stesse tematiche e su argomenti affini, il PUG prevede inoltre altri requisiti e livelli di prestazione che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi, di cui all'art. 5.17. 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.

**ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI INSEDIATIVI DELLA CITTA' COSTRUITA****Art. 5.12 Articolazione dei Tessuti insediativi**

1. I Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista e i *Tessuti urbani a prevalente funzione produttiva – terziaria – commerciale*, perimetrati sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali valutate nel Quadro Conoscitivo Diagnostico, sono distinti nel modo seguente:

**Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista:**

- 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.

**Tessuti urbani a prevalente funzione produttiva – terziaria – commerciale:**

- 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, T.2 e T.3 sono disciplinati dai seguenti articoli 5.15 – 5.18, mentre i tessuti T.4 e T.5 sono disciplinati dagli articoli 5.19 - 5.21.
3. Il PUG individua inoltre:
- le aree con destinazione in atto a sede stradale
  - le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi (TITOLO 5, CAPO V)
  - gli assi commerciali da valorizzare, sedi di attività commerciali (ART. 5.15)
  - aree per le quali l'eventuale trasformazione è da assoggettare ad Accordo Operativo, PUA di iniziativa pubblica o a Permesso di Costruire convenzionato (artt. 522 – 5.25)

**TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA, DA QUALIFICARE****Art. 5.13 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:

**CATEGORIA A) RESIDENZIALE**

*A1. Residenza.*

*A2 Residenza collettiva (non turistica)*

**CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA**

*B1. Attività ricettive alberghiere, come definite dalla legislazione in materia*

*B2. Attività ricettive extra-alberghiere*

**CATEGORIA C) PRODUTTIVO**

*C2. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano*

**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.*

*D2. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto.*

*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.*

*D4.2. Attività di interesse collettivo di tipo religioso.*

*D4.3. Parcheggi pubblici in sede propria.*

*D4.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.*

*D5. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*

*D6. Attività espositive, fieristiche, congressuali.*

*D7.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.*

*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.*

*D9. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.*

#### **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.*

*E6. Attività di parcheggio.*

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

*G1. Mobilità.*

*G2. Reti tecnologiche e relativi impianti.*

*G4. Impianti di trasmissione (via etere).*

*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.*

*G9. Attrezzature per la Difesa Nazionale.*

*G10. Opere per la tutela idrogeologica.*

#### **Art. 5.14 Assi commerciali da valorizzare**

1. 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 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. 5.15 Interventi ammessi nei Tessuti insediativi T.1, T.2, T.3**

1. Interventi ammessi in generale.

Nei Tessuti T1-T3, 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 ordinari:

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. 5.13.

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.

2. Nel caso di lotti contigui nei quali a seguito di frazionamento successivo al 01.01.2018 si siano generati, attraverso accorpamento, lotti parzialmente edificati o non edificati (aree a verde privato) non sono possibili interventi di NC, nemmeno a seguito di fusione delle due particelle finalizzata a rag-



giungere la dimensione minima del lotto per la funzione abitativa richiesta dalle presenti norme (si veda anche art. 1.11 delle presenti norme).

3. Gli interventi da attuare attraverso Permesso di Costruire convenzionato sono soggetti alla valutazione del beneficio pubblico, ai fini della verifica dell'ammissibilità e della coerenza della proposta con la Strategia, e della valutazione dell'efficacia. In base all'esito della valutazione di efficacia vengono definiti (cfr. elaborato del PUG "Criteri e metodi per la valutazione del beneficio pubblico") la capacità edificatoria ammessa.

#### **Art. 5.16 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 conseguiti i seguenti livelli di qualità:

- a) per quanto riguarda le prestazioni energetiche, deve essere conseguita almeno la classe energetica NZEB (conseguimento documentato attraverso l'Attestato di Qualificazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015);
- b) per le NC e interventi di RE ricostruttiva: devono essere progettati edifici adeguati sismicamente; per la RE condizionata; nel caso di RE condizionata devono essere effettuati interventi di miglioramento sismico;
- c) accessibilità alle parti comuni e la visitabilità a tutte le unità immobiliari;
- d) In tutti gli spazi degli alloggi va garantito un adeguato grado di funzionalità, tenuto conto dei vincoli edilizi ed impiantistici.

#### **Art. 5.17 Prestazioni di qualità per l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto alla potenzialità base**

1. Per gli interventi di RE ricostruttiva e NC, il Regolamento edilizio stabilisce i livelli prestazionali (aggiuntivi rispetto ai requisiti minimi di qualità di cui all'art. 5.16 precedente) che consentono di accedere a premialità volumetriche, fiscali, etc ("incentivi per la qualificazione") rispetto alle potenzialità-base definite all'art.5.18 successivo, sulla base dei criteri di seguito elencati:
  - *recupero e riuso delle acque meteoriche provenienti dalle coperture,*
  - *riduzione del consumo di acqua potabile,*
  - *quota di Superficie Permeabile in profondità o valore di RIE in misura superiore a quanto previsto all'art.5.18*
  - *efficientamento energetico (adeguamento antisismico negli interventi di RE condizionata, anziché solo miglioramento),*
  - *produzione di energia termica da FER,*
  - *accessibilità ad una quota minima delle unità immobiliari (con un minimo di un alloggio per unità edilizia),*
  - *accessibilità verticale (ascensore o piattaforma elevatrice),*
  - *adattabilità negli ambiti di collegamento comuni al fabbricato,*
  - *dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune,*
  - *dotazione di parcheggi pertinenziali per disabili.*
2. In tutti gli interventi di RE ricostruttiva e di NC – fatto salvo l'obbligo del rispetto dei requisiti cogenti-- è ammesso un incremento del volume esistente, nei limiti di quanto disposto dal successivo art. 5.18 nella misura del 10% o 20%:
  - quota percentuale della SU al conseguimento di almeno 3 dei requisiti volontari definiti dal REG,
  - quota percentuale della SU al conseguimento di almeno 6 dei requisiti volontari definiti dal

REG,

3. Nelle nuove realizzazioni di edifici con destinazioni non residenziali (attività ricettive, commerciali, luoghi di lavoro): obbligo accessibilità in tutte le parti comuni degli edifici.

Le quantità di Su e Sa 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).

#### Art. 5.18 Parametri dei Tessuti T.1-T.3

1. *Parametri da applicare in tutti gli interventi:*

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.G.

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

2. 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.5.17); 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.

3. 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  $750 \text{ mq.} < SF \leq 1.000$  mq.;

4 U.I. in lotto con  $SF < 1.000$  mq  $SF \leq 1.200$  mq.;

5 U.I. in lotto con  $SF < 1.200$  mq.

Dimensione minima U.I. abitativa: 60 mq. di SU

Superficie accessoria SA: min. 50% SU – max 65% SU

Superficie permeabile minima: con  $SF \leq 1.000$  mq.: 40% (di cui 30% a verde)

con  $SF > 1.000$  mq.: 50% (di cui 40% a verde)

In alternativa alla Superficie permeabile minima:  $RIE \geq 4$ .

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.

- 3bis L'area di proprietà comunale, localizzata su via Tintori, dispone di una capacità edificatoria pari a 3.860 mq; una quota pari a 1.300 mq potrà essere trasferita, mediante AO, in altra area ritenuta idonea dal PUG, a fronte della realizzazione di un'opera di rilevante interesse pubblico.

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

4. Fino alla scadenza della convenzione: parametri e definizioni stabiliti dalla convenzione vigente; dopo la scadenza della convenzione sono ammessi gli interventi definiti dai commi seguenti.
5. 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.5.17); H di progetto  $\leq$  H esistente; con SU di progetto anche superiore alla SU esistente; in alternativa: demo-

lizione e nuova costruzione con parametri della NC.

- Dopo la scadenza della convenzione. Nuovo intervento in lotti liberi: parametri edilizi del PUA prelevante o successivamente a demolizione del fabbricato esistente, parametri stabiliti per i tessuti T1.

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

- Nei lotti insediati: interventi di ristrutturazione edilizia volume di progetto  $\leq$  volume esistente (con possibile applicazione di premialità di cui all'art.5.18); 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 o intervento successivo a demolizione del fabbricato esistente:  
Lotto minimo per funzione abitativa: 700 mq.  
Lotto minimo per altre funzioni: 1.000 mq.  
Altezza massima:  $\leq$  10,00 m. (3 piani);  
Numero massimo unità immobiliari abitative :  
  - 3 U.I. in lotto con  $700 \leq SF \leq 950$  mq.;
  - 4 U.I. in lotto con  $950 \text{ mq.} < SF \leq 1.200$  mq.;
  - 5 U.I. in lotto con  $SF > 1.200$  mq  
Dimensione minima U.I. abitativa: 60 mq. di SU  
 Superficie accessoria SA: min. 50% SU – max 65% SU  
 Superficie permeabile minima: con  $SF \leq 1.000$  mq.: 40% (di cui 30% a verde)  
 con  $SF > 1.000$  mq.: 50% (di cui 40% a verde)  
 In alternativa alla Superficie permeabile minima:  $RIE \geq 4$ .  
 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.

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

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

- 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.
- Nei Tessuti T4 e T5 il PUG disciplina gli interventi edilizi promuovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando le variazioni delle destinazioni d'uso.

### **Art. 5.20 Destinazioni d'uso nei tessuti T4 e T5**

- Usi ammessi:

#### ***Tessuti T4***

##### *CATEGORIA C) PRODUTTIVO*

*C1. Artigianato dei servizi agli automezzi*

*C2. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.*

*C3. Attività manifatturiere industriali o artigianali*

*C4. Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.*

*C7. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia*

*C9. Attività per la logistica delle merci.*

**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.*

*D3. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*

*D4.3. Parcheggi pubblici in sede propria.*

*D5. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*

*D7.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*

*D7.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto.*

**CATEGORIA E) COMMERCIALE**

*E1. Esercizi commerciali di vicinato.*

*E2. Pubblici esercizi.*

*E3.1 Medio-piccole strutture di vendita (SV max pari a 800 mq) limitatamente alla fascia prospiciente la via Canaletto*

*E4. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi.*

*E5. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.*

*E6. Attività di parcheggio*

**CATEGORIA F) RURALE**

*F9. Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra, attività di contoterzisti.*

**INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

*G1. Mobilità.*

*G2. Reti tecnologiche e relativi impianti.*

*G4. Impianti di trasmissione (via etere).*

*E' inoltre ammesso l'insediamento di attività di rimessaggio di camper, piccole barche, auto d'epoca e di deposito per conto terzi non legato all'attività produttiva (deposito mobili e simili). Non sono ammessi i frazionamenti e deve essere mantenuta l'unitarietà del lotto, anche attraverso la previsione di un unico accesso; le eventuali autorimesse presenti non possono in nessun caso essere considerate di tipo pertinenziale.*

*Il cambio d'uso verso gli usi D7.1 e D7.2 (con Su ≤ 500) mq. è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale che definisca gli obblighi dell'intervento a concorrere alla qualificazione architettonica, energetica e ambientale dell'edificio e del suo contesto.*

*Il cambio d'uso verso l'uso D7.2 con Su ≥ 500 mq. è subordinato alla stipula di AO.*

### **Tessuti T5**

#### **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*

**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.*

D2. *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto*

D3. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*

D4.2. *Attività di interesse collettivo di tipo religioso*

D4.3. *Parcheggi pubblici in sede propria.*

D8. *Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.*

CATEGORIA E) COMMERCIALE

E1. *Esercizi commerciali di vicinato.*

E2. *Pubblici esercizi.*

E3.1 *Medio-piccole strutture di vendita*

E4. *Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi.*

E6. *Attività di parcheggio*

## 2. Interventi ammessi

1. Nei Tessuti T4 e T5, 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, RE (conservativa e ricostruttiva), D, NC (anche attraverso ampliamento).

2. E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi del presente articolo.

Il CC (cambio di categoria) è ammesso previa verifica del soddisfacimento delle dotazioni territoriali di cui al CAPO V successivo.

3. In tutti i tessuti a destinazione produttiva è ammessa inoltre la residenza limitatamente alle superfici ove tale uso è già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme e con divieto di frazionamento in un numero maggiore di unità immobiliari; la residenza è inoltre ammessa qualora prevista in un Piano Attuativo vigente, fino alla scadenza della convenzione. La residenza ha in ogni caso carattere di pertinenzialità all'attività produttiva.

4. In tutti i tessuti T4 e T5, sugli immobili che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi di MO, MS, RE, D, nonché eventuali ampliamenti entro i seguenti limiti: Su non superiore alla Su preesistente e Sa non superiore al 65% della Su ad uso residenziale.

### Art. 5.21 Parametri dei Tessuti T.4 – T.5

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

- applicazione dei criteri di sostenibilità e parametri definiti dalla Valsat del PUG;
- distanze dalle strade:  $\geq 5,00$  m. e comunque nel rispetto del Codice della strada. E' ammesso, quando esistente e riconoscibile, il rispetto dell'allineamento prevalente dell'edificio 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 REG.
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:  $\geq 10,00$  m o nel rispetto dell'indice di visuale libera.

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

#### Tessuti T4 a prevalente destinazione produttiva

Parametri da applicare in tutti gli interventi di NC e AM:

- Lotto minimo per funzione produttiva: 1.000 mq.
- Altezza massima edifici: H = 13 m.

- Altezza massima magazzini verticali e volumi tecnici: H = 16 m. attraverso permesso di costruire convenzionato. Ai fini del rilascio del PdC convenzionato sono valutate attraverso idonea documentazione tecnica le motivazioni e le condizioni di sostenibilità dell'intervento, con particolare riferimento agli effetti del traffico indotto e agli aspetti percettivi di inserimento nel contesto.
- Dimensione minima U.I.: 300 mq. di SU
- Superficie permeabile minima: 20% (di cui almeno il 15 % a sup. verde)

In alternativa alla Superficie permeabile minima: RIE  $\geq$  3

Interventi di nuova costruzione in lotti ineditati o intervento successivo a demolizione del fabbricato esistente, presenti nei tessuti urbani alla data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di :

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

#### **Tessuti T5 a prevalente destinazione terziario-commerciale**

Parametri da applicare in tutti gli interventi di NC e AM:

Lotto minimo per funzione terziario-commerciale: 1.500 mq.

Altezza massima: H = 13 m.

Dimensione minima U.I. terziario: 50 mq. di SU

Dimensione minima U.I. commerciale: 100 mq. di SU

Superficie accessoria SA: min. 50% SU

Superficie permeabile minima: 20% (di cui almeno il 10 % a sup. verde)

In alternativa alla Superficie permeabile minima: RIE  $\geq$  3

Interventi di nuova costruzione in lotti ineditati o intervento successivo a demolizione del fabbricato esistente, presenti nei tessuti urbani alla data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di :

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

### **3. Tessuti per attività economiche in corso di attuazione**

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

Dopo la scadenza della convenzione:

- nei lotti insediati: interventi di ristrutturazione edilizia (RE) con volume di progetto  $\leq$  volume esistente (con possibile applicazione di premialità stabilite dal REG); H di progetto  $\leq$  H esistente; con SU di progetto anche superiore alla SU esistente; in alternativa: demolizione e nuova costruzione con parametri della NC;
- nuovo intervento in lotti liberi: parametri edilizi del PUA previgente o successivamente a demolizione del fabbricato esistente.
- Attraverso Permesso di Costruire convenzionato: parametri urbanistico-edilizi in coerenza con le caratteristiche del tessuto edificato limitrofo.

## **INTERVENTI DA ATTUARE ATTRAVERSO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

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

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, i cui elaborati dovranno essere redatti secondo le prescrizioni 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*
3. In assenza della approvazione del PdC convenzionato sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di recupero di edifici MO e MS.
4. Gli Interventi sono così individuati:

#### **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.*

#### **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.*

#### **3 - Stradello Secchia**

*L'area è divisa in comparti che possono avere attuazione separata: nn. 3.1 – 3.6.*

*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.*

#### **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.*

#### **5 – Via Verdi – via Verdeta**

*ST = 6.000 mq. circa*

*Usi ammessi: dotazioni pubbliche (attraverso AO, PUA di iniziativa pubblica PdC convenzionato); 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 si applicano le disposizioni dell'art. 2.1bis delle presenti Norme*

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

*Condizioni di sostenibilità: Da definire in sede di convenzione.*

#### **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.*

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

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

*Su max = per i pubblici esercizi: Su = Sue + 38% (PdC n. 4303/2014 prot. 9936 del 9/09/2014); 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.*

#### **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.*

*E' inoltre ammesso l'uso E3.2.a.*

#### **9 – Via Stazione e via del Lambrusco**

*Si confermano le superfici di cui al previgente PP.*



Su max 2871,58 mq.

**Art. 5.22bis Ulteriori interventi di rigenerazione / riqualificazione attraverso permesso di costruire convenzionato**

1. Al fine di incentivare interventi di rigenerazione / riqualificazione di parti del territorio urbanizzato di dimensione  $\leq 3.000$  mq. STer, il Comune può rilasciare un Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., purché conforme alla Strategia del PUG ed alla Disciplina del presente articolo.
2. Entro le aree di cui al comma 1, l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area, associato alla stipula di una convenzione con il Comune.
3. I contenuti minimi della convenzione sono stabiliti dal REG.
4. Eventuali studi e approfondimenti richiesti dalle presenti norme 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.

**TESSUTI DA RIQUALIFICARE E RIGENERARE****Art. 5.23 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 – Rigenerazione profonda.** Tessuto 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. **T.r - 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. 5.24 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti TR e Tr**

1. La Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale con il concorso della Valsat stabilisce, per i Tessuti di cui all'art. 5.23 obiettivi di qualità, requisiti e prestazioni attese.
2. Tutti gli interventi del presente articolo sono soggetti al rispetto delle prescrizioni ambientali stabilite nel Regolamento edilizio.

**Art.5.25 Attuazione degli interventi nei tessuti TR, Tr**

1. Ad eccezione degli interventi ordinari di cui al comma 4 del presente articolo, gli interventi nei tessuti **TR, Tr** di cui al comma 1 del precedente art. 5.23, si attuano previo Accordo Operativo e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica.
2. Nei tessuti **Tr e TR**, 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 uno schema di assetto esteso all'intero tessuto Tr e sia attuato unitariamente entro termini certi, stabiliti nella convenzione;
  - che l'intervento sia coerente con gli obiettivi della Strategia del PUG (Schema di Assetto Strategico e Strategia dei Luoghi strategici) e che la convenzione preveda l'adempimento di tutti gli impegni previsti per il tessuto da rigenerare;
  - che il carico urbanistico di progetto sia limitato, con esclusione di usi ad elevato carico urbanistico (esercizi commerciali di media dimensione, attività di spettacolo, ecc.).
3. Salvo diversa scelta da motivare in sede di Accordo Operativo/Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere nei Tessuti TR, non può essere inferiore al 40% della STer.

4. In assenza di Accordo Operativo, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica o Permesso di Costruire convenzionato, sono ammessi unicamente gli interventi di MO, MS, RE condizionata.

## CAPO IV – LE NUOVE URBANIZZAZIONI

### Art. 5.26 Interventi di nuova urbanizzazione

1. Gli interventi di nuova urbanizzazione, esterni al territorio urbanizzato, si attuano tramite Accordo Operativo e/o Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 e ss. mm. e ii., secondo i criteri e le condizioni stabiliti dalla Strategia del PUG.
3. Le nuove urbanizzazioni sono consentite per la realizzazione di:
  - opere pubbliche e opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico,
  - 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
4. Sono inoltre consentite le nuove urbanizzazioni di carattere residenziali esclusivamente, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 24/2017 e ss. mm. e ii.:
  - per attivare interventi di riuso e rigenerazione di parti di territorio urbanizzato;
  - per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale

### Art. 5.27 Modalità di definizione e attuazione di interventi di nuovo insediamento

- 1 L'attuazione degli interventi di nuovo insediamento è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni delle presenti Norme, delle indicazioni della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, della ValSAT del PUG, nonché delle disposizioni del Regolamento edilizio.
2. Nelle aree del territorio oggetto di Accordo Operativo e di Piano Attuativo 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 Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, in base alla Valutazione del Beneficio Pubblico.

### Art. 5.28 Requisiti e limiti degli interventi di nuovo insediamento

1. Gli interventi del presente articolo sono soggetti al rispetto delle prescrizioni ambientali stabilite nel Regolamento edilizio.

### Art. 5.29 Ambiti 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 D.2 del PUG. Si tratta di parti di territorio oggetto di Piani Urbanistici Attuativi previsti dal PSC 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 dalla LR24/2017.
4. Dopo la **scadenza della convenzione**, qualora le **opere di urbanizzazione** e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state **completate e collaudate** e ne sia stata verificata la regolare esecuzione e presa in carico:
  - nei **lotti edificati** 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. 5.14 delle presenti Norme,

- nei lotti liberi (urbanizzati) è possibile l'intervento diretto di NC secondo i parametri stabili dal PUG, nei limiti di quanto disciplinato dall'art. 5.16 delle presenti norme.

Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dall'Accordo Operativo a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico.

5. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state in gran parte terminate (al 75% rispetto al programma delle opere da realizzare) e risultino collaudabili, il completamento del programma edilizio è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, che preveda l'integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti. La convenzione deve prevedere tempi certi per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, per assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. A questa condizione sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni previste dallo strumento attuativo originario.
6. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e cedute all'Amministrazione, il PUA diviene inefficace.

## CAPO V – IL DISEGNO DELLA CITTA' PUBBLICA

STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE

### **II - CITTÀ PUBBLICA E ACCESSIBILITÀ**

**II.a Integrazione e qualificazione della città pubblica anche in chiave ambientale e ecologico-ambientale**

#### **a.1 Integre e adeguare le dotazioni territoriali**

**PNRR:** M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica), M2C2 (Energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile),

**Sistemi Funzionali:** SF 2 – Il sistema delle 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**

**PNRR:** M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica), M2C2 (Energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile), M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)

**Sistemi Funzionali:** SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali

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**

**PNRR:** M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica), M2C2 (Energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile),

**Sistemi Funzionali: SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali**

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 Verdetta

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****Sistemi Funzionali: SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali e SF 1**

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****Sistemi Funzionali: SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali e SF 1**

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.

**II.b Promozione di una politica abitativa che valorizzi l'inventuto e potenzi l'ERS****b.1 Riconoscere le politiche abitative come strumenti strategici per lo sviluppo del territorio**

**PNRR: M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)**

**Sistemi Funzionali: SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali e SF 1**

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**

**PNRR: M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)**

**Sistemi Funzionali: SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali e SF 1**

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.

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

**PNRR:** M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)

**Sistemi Funzionali:** SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali e SF 1

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.

## **II.c Adeguamento e potenziamento della offerta scolastica e socio assistenziale**

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

**PNRR:** M2C3 (Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici), M4C1. (potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione)

**Sistemi Funzionali:** SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali

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**

**PNRR:** M4C1. (potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione)

**Sistemi Funzionali:** SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali

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**

**PNRR:** M6C1 (Reti di prossimità, strutture e telemedicina per l'assistenza sanitaria territoriale)

**Sistemi Funzionali:** SF 2 – Il sistema delle dotazioni territoriali e SF 1

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.

## **II.d Potenziamento e integrazione della rete escursionistica e di mobilità dolce urbana**

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

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura), M2C2 (Energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile)

**Sistemi Funzionali:** SF 3 – Il sistema dell'accessibilità, SF 5

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**

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura), M2C2 (Energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile)

**Sistemi Funzionali:** SF 3 – Il sistema dell'accessibilità e SF 5

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 elementi 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**

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura), M2C2 (Energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile)

**Sistemi Funzionali:** SF 3 – Il sistema dell'accessibilità, SF 5 e **Strategie dei Luoghi 1**

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".

#### **II.e Miglioramento della viabilità extraurbana e integrazione del sistema di parcheggi di attestamento.**

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

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura), M2C2 (Energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile)

**Sistemi Funzionali:** SF 3 – Il sistema dell'accessibilità e **Strategie dei Luoghi 1**

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**

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura), M2C2 (Energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile), M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)

**Sistemi Funzionali:** SF 3 – Il sistema dell'accessibilità e SF 2

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**

**Sistemi Funzionali: SF 3 – Il sistema dell'accessibilità**

*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.*

## REGOLE

**Art.5.30 Articolazione delle dotazioni territoriali**

1. Le dotazioni territoriali sono articolate in:
  - Attrezzature e spazi collettivi- COL e AT.P,
  - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti- URB,
  - Dotazioni ecologiche e ambientali – ECO.

***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 al successivo art.5.35; 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. 5.31 Aree per attrezzature e spazi collettivi – COL e ATP**

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 comu-

nità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. 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, 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 al comma 15 del presente articolo.

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.

3. Gli spazi e le attrezzature collettive COL sono classificati in:

▪ **Attrezzature collettive - A:**

*Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza e della protezione civile (pa)*

*Strutture sanitarie e assistenziali (ass)*

*Sedi di attività culturali, di spettacolo, politiche, associazionismo (cult)*

*Luoghi di culto e attività correlate - ch*

*Cimiteri - cim*

▪ **Istruzione - AS:**

*Scuole dell'infanzia*

*Scuole primarie*

*Scuole secondarie*

*Licei, Istituti tecnici e professionali*

*Asili nido*

▪ **Verde pubblico attrezzato - V:**

*Verde attrezzato*

*Parchi urbani (par)*

▪ **Attrezzature sportive - SP:**

*Impianti e attrezzature sportive*

*Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive*

▪ **Parcheggi pubblici - P:**

*Parcheggi pubblici, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria).*

4. L'indicazione cartografica nel PUG delle perimetrazioni e classificazioni di cui al comma 3 precedente 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.

5. **Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali**

Le dotazioni territoriali 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;
- previa approvazione di un Piano attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP);
- attraverso il procedimento unico di cui all'art.53, lett.a, LR24/2017.

Attuazione di dotazioni pubbliche attraverso interventi privati:

- entro il Territorio Urbanizzato, se è prevista la realizzazione di Superfici Utili, attraverso interventi di NC (compreso ampliamento), con approvazione di un Permesso di costruire convenzionato
- entro il Territorio Urbanizzato, se non è prevista la realizzazione di Superfici Utili, attraverso Permesso di Costruire
- al di fuori del territorio urbanizzato: attraverso Accordo Operativo o art. 53 c.1 lett.a) LR n.24/2017.

**6. 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 MO, MS, RRC, RE.

7. L'articolazione tipologica delle dotazioni (di cui al precedente comma 4) ha carattere indicativo e può essere modificata in sede attuativa e secondo quanto stabilito al comma successivo.
8. Previa deliberazione del Consiglio Comunale, il dirigente può autorizzare una rotazione fra i diversi spazi ed attrezzature collettive, di cui ai commi successivi, con le finalità stabilite dalla Strategia, purché siano comunque garantite - a livello di settore urbano - le quantità di dotazioni minime stabilite dal PUG.
9. **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.

**10. Attrezzature collettive - A:**

*Usi ammessi:*

***Categoria D) Direzionale***

*D2 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

*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*

*D8. Attività sanitarie, sociali ed assistenziali*

*G5. Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile*

*Parametri urbanistico-edilizi:*

Da definire in sede di progettazione dell'opera pubblica, di PUA di iniziativa pubblica o di Accordo Operativo.

**11. Aree per Istruzione - S**

*Usi ammessi:*

***Categoria D) Direzionale***

*D4.1. Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici*

*Parametri urbanistico-edilizi*

Da definire in sede di progettazione dell'opera pubblica, di PUA di iniziativa pubblica o di Accordo Operativo.

**12. Verde pubblico – V:**

*Usi ammessi:*

***Categoria D) Direzionale***

*D4.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

***Categoria E) Commerciale***

*E2. Pubblici esercizi*

*E7. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati*

Sono inoltre ammessi i seguenti usi:

*G2 Reti tecnologiche e relativi impianti*

limitatamente alle attività e alle attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile:

*G3 Impianti per l'ambiente*

limitatamente ad una porzione (max 10% ST) parcheggi pubblici (SP > 90% ST)

*Parametri urbanistico-edilizi:*

Da definire in sede di progettazione dell'opera pubblica, di PUA di iniziativa pubblica o di Accordo Operativo.

### 13. **Attrezzature sportive – SP:**

*Usi ammessi:*

***Categoria E) Commerciale***

*E2. Pubblici esercizi*

***Categoria D) Direzionale***

*D2. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto*

*D4.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

*Parametri urbanistico-edilizi:*

Da definire in sede di progettazione dell'opera pubblica, di PUA di iniziativa pubblica o di Accordo Operativo.

### 14. **Parcheggi pubblici - P**

*Usi ammessi:*

***Categoria D) Direzionale***

*D4.3. Parcheggi pubblici in sede propria*

***Categoria E) Commerciale***

*E6. Attività di parcheggio*

*E7. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati*

Sono inoltre ammessi i seguenti usi:

*G2 Reti tecnologiche e relativi impianti*

*G3 Impianti per l'ambiente*

*G5 Attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile*

***Modalità di intervento:*** Intervento diretto.

Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate (quest'ultime solamente nel caso in cui non vi siano particolari problematiche di carattere ambientale);

I parcheggi eventualmente concessi a soggetti privati per l'uso E6, sono soggetti a convenzione con la P.A. e mantengono finalità di servizio e fruizione pubblica; gli eventuali manufatti di servizio devono avere carattere temporaneo pari alla durata della convenzione.

Per l'uso E7 non è ammessa la costruzione di edifici stabili.

Per gli usi G2 e G3 la localizzazione delle strutture deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale.

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

Nelle varie fasi del processo attuativo gli spazi per attrezzature collettive di cui all'art. 5.33, comma 4 non possono comunque costituire una dotazione inferiore ai valori minimi indicati dall'Atto 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 SU per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali;
- una quota non inferiore al 15% della SU destinata ad insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.

#### **16. Spazi e attrezzature private per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili – ATP**

Il PUG perimetra con la sigla ATP le aree relative a dotazioni private, eventualmente assoggettati a convenzione per usi pubblici, in relazione alla significatività del bacino di utenza. Questi spazi ed attrezzature 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.

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

#### **Art. 5.32 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 R.E.G.
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. 5.35. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono di norma individuati graficamente nelle planimetrie del PUG, ma vanno realizzati ai sensi dei successivi articoli.
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. 5.31.
6. I parcheggi pubblici (P) sono 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 numerica-

mente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi privati.

#### **Art.5.33 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3**

1. In tutti gli interventi edilizi di NC, negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD se l'utilizzo in progetto prevede dotazioni maggiori rispetto al precedente, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi privati pertinenziali 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.
2. La quantità di parcheggi privati pertinenziali è definita in rapporto alla SU dell'intervento ed anche al numero delle unità immobiliari per la destinazione residenziale. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi di aumento della SU calpestable, le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SU medesima, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'aumento 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, deve assicurata la quota aggiuntiva di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano, salvo che le dotazioni preesistenti non risultino sufficienti, e sia assicurata la dotazione minima per l'unità immobiliare originaria.
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 prevista a conguaglio 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.
8. Nel caso di intervento CD o CC 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 *Residenza*, A2 *Residenza collettiva (non turistica)*, A3 *Residenza di imprenditore agricolo professionale*, per i quali è richiesta in sede di progetto, la reperibilità nelle quantità minime stabilite dalla tabella di cui al comma seguente.
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 parcheggi privati pertinenziali in relazione agli usi**

<i>Categoria A) Residenziale</i>
----------------------------------



<p>A1. <i>Residenza</i>  A2. <i>Residenza collettiva (non turistica)</i>  A3. <i>Residenza di imprenditore agricolo professionale</i></p>			
<p>2 posti-auto per ogni unità immobiliare, da aumentare di 1 p.a. ogni 0 mq. di SU nel caso di u.i. con SU superiore a 100 mq.. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa (vano). 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.</p> <p>In tutti gli interventi sull'esistente 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 relativamente alla NC.</p>			
<p><b>Categoria C) Produttivo</b>  C1. <i>Artigianato dei servizi agli automezzi</i>  C2. <i>Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano</i></p> <p><b>Categoria D) Direzionale</b>  D1. <i>Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico</i>  D2. <i>Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto</i>  D3. <i>Artigianato dei servizi alla persona, alla casa</i>  D4.1. <i>Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici</i>  D4.2. <i>Attività di interesse collettivo di tipo religioso</i></p> <p><b>Categoria E) Commerciale</b>  E1. <i>Esercizi commerciali di vicinato</i>  E2. <i>Pubblici esercizi</i>  E8. <i>Concessionario autoveicoli e/o motoveicoli, con annessa eventuale officina meccanica pertinenziale alla marca venduta</i></p>			
<p>1 p.a. ogni 35 mq. di SU</p>			
<p><b>Categoria E) Commerciale</b>  E3.1 <i>Medio-piccole strutture di vendita</i>  E3.2 <i>Medio-grandi strutture di vendita</i>  E3.3. <i>Grandi strutture di vendita</i></p>			
<p><b>I valori minimi sono definiti come segue</b></p>			
<p>Esercizi con superficie di vendita</p>	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI	
	un posto auto ogni	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	
<p>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 dotazione richieste di cui sopra.</p>			
<p>Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione</p>			

<p>zione 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.</p>
<p><b>Categoria D) Direzionale</b>  <i>D5. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico</i>  <i>D6. Attività espositive, fieristiche, congressuali</i>  <i>D8. Attività sanitarie, sociali ed assistenziali</i>  <i>D9. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca</i></p>
<p>1 p.a. ogni 50 mq. di SU. Nel caso delle Case di riposo (ricomprese nell'uso D8) la dotazione richiesta è ridotta al 50%.</p>
<p><b>Categoria D) Direzionale</b>  <i>D7.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano</i>  <i>D7.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto</i></p>
<p>il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:  1 posto auto ogni 15 mq. di SU;  1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;  1 p.a. ogni 100 mq. di SF</p>
<p><b>Categoria C) Produttivo</b>  <i>C3. Attività manifatturiere industriali o artigianali</i>  <i>C4. Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici</i>  <i>C9. Attività per la logistica delle merci</i></p>
<p><b>Categoria E) Commerciale</b>  <i>E4. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</i>  <i>E5. Distribuzione carburanti per uso autotrazione</i></p>
<p><b>Categoria G) Infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio</b>  <i>G5. Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile</i></p>
<p>1 posto auto ogni 80 mq. di SU e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF. Una parte dei p.a., pari ad almeno il 30% della loro superficie con un minimo di 100 mq. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.</p>
<p><b>Categoria C) Produttivo</b>  <i>C3. Attività manifatturiere industriali o artigianali, limitatamente alle attività di collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio, di autotrasporto, di corriere, di magazzinaggio aziendale automatizzato.</i></p>
<p>1 posto auto ogni 200 mq di SU e comunque non meno di 1 mq. ogni 2 mq. di SF.  Una parte dei p.a., pari ad almeno il 50% della loro superficie con un minimo di 200 mq. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.</p>
<p><b>Categoria B) Turistico Ricettiva</b>  <i>B1. Attività ricettive alberghiere</i>  <i>B2. Attività ricettive extra-alberghiere</i></p>
<p><b>Categoria F) Rurale</b>  <i>F7. Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale, di cui alla legislazione in materia</i></p>
<p>1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di SU.</p>
<p><b>Categoria B) Turistico Ricettiva</b></p>

<i>B3. Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia</i>
numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
<b>Categoria C) Produttivo</b>
<i>C6. Attività estrattive</i>
<i>C7. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia</i>
<i>C11. Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra, attività di contoterzisti</i>
<b>Categoria D) Direzionale</b>
<i>D4.3. Parcheggi pubblici in sede propria</i>
<i>D4.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo</i>
<b>Categoria E) Commerciale</b>
<i>E6. Attività di parcheggio</i>
<i>E7. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati</i>
<b>Categoria F) Rurale</b>
<i>F1. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili</i>
<i>F2. Attività zootecniche aziendali</i>
<i>F3. Attività aziendali o interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici.</i>
<i>F4. Coltivazione in serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio</i>
<i>F5. Allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie</i>
<i>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.</i>
<i>F8. Impianti aziendali o interaziendali per lo stoccaggio di liquami da utilizzare come fertilizzanti organici</i>
<b>Categoria G) Infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio</b>
<i>G1. Mobilità</i>
<i>G2. Reti tecnologiche e relativi impianti</i>
<i>G3. Impianti per l'ambiente</i>
<i>G4. Impianti di trasmissione (via etere)</i>
<i>G6. Attrezzature cimiteriali</i>
<i>G7. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti</i>
<i>G8. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi)</i>
<i>G9. Attrezzature per la Difesa Nazionale</i>
<i>G10. Opere per la tutela idrogeologica</i>
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 scoperti e alberati, nella misura di un albero ogni 3 posti auto, e dovranno avere pavimentazione permeabile. (IP ≥ 50%).
11. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni, ancorché temporanee.

**Art. 5.34 Mobilità sostenibile**  
**Ricarica veicoli elettrici**

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

#### Stalli biciclette

2. In relazione agli usi urbanistici è prevista la seguente dotazione minima di stalli per le biciclette:
  - negli edifici a prevalente funzione abitativa
    - 2 posti bici: SU >100 mq
    - 3 posti bici: 100 mq < SU <150 mq
    - 4 posti bici: SU >150 mq
  - negli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva:
    - 2 posti bici: ogni 10 posti letto
  - negli edifici a prevalente funzione direzionale:
    - 1 posto bici ogni 150 mq di SU sino a 1.500 mq
    - 0,5 posti bici ogni 150 mq di SU oltre 1500 mq e fino a 5.000 mq
    - 0,1 posti bici ogni 150 mq di SU oltre i 5.000 mq per ogni ulteriore 150 mq di SU.
  - negli edifici a prevalente funzione pubblica (istruzione)
    - 2 posti bici: ogni 5 studenti
  - negli edifici a prevalente funzione commerciale:
    - 1 posto bici: ogni 100 mq di SV fino a 1500 mq;
    - 2 posti bici: ogni 100 mq con SV < 2500 mq

#### Art. 5.35 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni (P1, P2, U)

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, RE ricostruttiva 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 ad 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 superficie di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SU interessata dagli interventi di NC (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Su preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione); le suddette superfici, saranno convertite in numero di posti auto dividendo le suddette superfici per 25 mq. Qualora l'applicazione delle tabelle sotto riportate determini un numero frazionato di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
3. **Negli interventi edilizi diretti NC, aumento della SU calpestabile, MS, RRC e RE con aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento, non compresi in PUA di iniziativa pubblica e AQ,** le quantità minime, ogni 100 mq. di SU, sono fissate come segue:

<p><i>per gli usi residenziali</i></p> <p>A1. <i>Residenza</i></p> <p>A2. <i>Residenza collettiva (non turistica)</i></p>	<p><b>P1 = 20 mq. / 100 mq. di SU,</b> e comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 posto auto per alloggi con SU fino a 50 mq</li> <li>- 2 posti auto per alloggi con SU superiore a 50 mq</li> </ul>
<p><i>per i servizi connessi</i></p> <p>C1. <i>Artigianato dei servizi agli automezzi</i></p> <p>C2. <i>Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano</i></p> <p>D1. <i>Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico</i></p> <p>D2. <i>Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto</i></p> <p>D3. <i>Artigianato dei servizi alla persona, alla casa</i></p> <p>E1. <i>Esercizi commerciali di vicinato</i></p> <p>E2. <i>Pubblici esercizi</i></p>	<p><b>P1 = 20 mq. / 100 mq. di SU</b></p>
<p><i>per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e assimilabili</i></p> <p>B1. <i>Attività ricettive alberghiere</i></p> <p>B2. <i>Attività ricettive extra-alberghiere</i></p> <p>D5. <i>Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico</i></p> <p>D6. <i>Attività espositive, fieristiche, congressuali</i></p> <p>D7.1 <i>Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano</i></p> <p>D7.2. <i>Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto</i></p> <p>D8. <i>Attività sanitarie, sociali ed assistenziali</i></p> <p>D9. <i>Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca</i></p> <p>E3.1 <i>Medio-piccole strutture di vendita</i></p> <p>E3.2 <i>Medio-grandi strutture di vendita</i></p> <p>E3.3. <i>Grandi strutture di vendita</i></p> <p>E4. <i>Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</i></p>	<p><b>P1 = 45 mq. / 100 mq. di SU</b> <b>U = 65 mq. / 100 mq. di SU</b></p>

E8. Concessionario autoveicoli e/o motoveicoli, con annessa eventuale officina meccanica pertinenziale alla marca venduta	
<b>per gli usi produttivi</b> C3. Attività manifatturiere industriali o artigianali C4. Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici C9. Attività per la logistica delle merci	<b>P1 = 10 mq. / 100 mq. di SU</b>
<b>per gli usi</b> A3. Residenza di imprenditore agricolo professionale B3. Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia C6. Attività estrattive C7. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia 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 C10. Depositi di materiali a cielo aperto 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 E5. Distribuzione carburanti per uso autotrazione E6. Attività di parcheggio E7. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati <b>Categoria F) Rurale</b> <b>Categoria G) Infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio</b>	<b>Non è richiesta la cessione di aree</b>

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, C1, C2, D1, D2, D3, E1, E2	B1, B2, D5, D6, D7n, D8, D9, E3n, E4, E8	C3, C4, C9, A3	B3, C6, C7, C8, E6, E7, F
da				
A1, A2, C1, C2, D1, D2, D3, E1, E2	NO	SI	NO	NO
B1, B2, D5, D6, D7n, D8, D9, E3n, E4, E8	NO	NO	NO	NO
C3, C4, C9, A3	SI	SI	NO	NO
B3, C6, C7, C8, E6, E7, 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:

<p><b>per gli usi residenziali</b></p> <p>A1. <i>Residenza</i></p> <p>A2. <i>Residenza collettiva (non turistica)</i></p> <p><b>ei servizi connessi</b></p> <p>C1. <i>Artigianato dei servizi agli automezzi</i></p> <p>C2. <i>Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano</i></p> <p>D1. <i>Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico</i></p> <p>D2. <i>Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto</i></p> <p>D3. <i>Artigianato dei servizi alla persona, alla casa</i></p> <p>E1. <i>Esercizi commerciali di vicinato</i></p> <p>E2. <i>Pubblici esercizi</i></p>	<p><b>P1 = 20 mq / 100 mq. di SU</b></p> <p><b>U = 90 mq. / 100 mq. di SU</b></p>
<p><b>per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e assimilabili</b></p> <p>B1. <i>Attività ricettive alberghiere</i></p> <p>B2. <i>Attività ricettive extra-alberghiere</i></p> <p>D5. <i>Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico</i></p> <p>D6. <i>Attività espositive, fieristiche, congressuali</i></p> <p>D7.1 <i>Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano</i></p> <p>D7.2. <i>Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto</i></p> <p>D8. <i>Attività sanitarie, sociali ed assistenziali</i></p> <p>D9. <i>Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca</i></p> <p>E3.1 <i>Medio-piccole strutture di vendita</i></p> <p>E3.2 <i>Medio-grandi strutture di vendita</i></p> <p>E3.3. <i>Grandi strutture di vendita</i></p> <p>E4. <i>Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</i></p> <p>E8. <i>Concessionario autoveicoli e/o motoveicoli, con annessa eventuale officina meccanica pertinenziale alla marca venduta</i></p>	<p><b>P1 = 45 mq. / 100 mq di Su;</b></p> <p><b>U = 65mq. / 100 mq di Su</b></p>
<p><b>per gli usi produttivi</b></p> <p>C3. <i>Attività manifatturiere industriali o artigianali</i></p> <p>C4. <i>Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e</i></p>	<p><b>P1 + U = 15% della ST, di cui minimo 3% per P1</b></p>

<p><i>commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici</i></p> <p><i>C9. Attività per la logistica delle merci</i></p> <p><b>per gli usi</b></p> <p><i>A3. Residenza di imprenditore agricolo professionale</i></p> <p><i>B3. Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia</i></p> <p><i>C6. Attività estrattive</i></p> <p><i>C7. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia</i></p> <p><i>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</i></p> <p><i>C10. Depositi di materiali a cielo aperto</i></p> <p><i>D4.1. Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici</i></p> <p><i>D4.2. Attività di interesse collettivo di tipo religioso</i></p> <p><i>D4.3. Parcheggi pubblici in sede propria</i></p> <p><i>D4.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo</i></p> <p><i>E5. Distribuzione carburanti per uso autotrazione</i></p> <p><i>E6. Attività di parcheggio</i></p> <p><i>E7. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati</i></p> <p><b>Categoria F) Rurale</b></p> <p><b>Categoria G) Infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio</b></p>	<p><b>Non è richiesta la cessione di aree</b></p>
---	---

6. 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.
7. 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.5.16 in cui le aree ricadevano prima della cessione.

**Art. 5.35bis 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; i parcheggi devono essere realizzati a pettine, interponendo alberature mediamente ogni 6/7 m, o nei limiti di quanto stabilito dal R.E. (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune).
3. I parcheggi pubblici P (P1 e P2) possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione dell'AO o dal PUA di iniziativa pubblica, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco e le norme di impianto, stabilite dal Regolamento Edilizio (o Regolamento del Verde), nonché arredate con attrezzature per la frui-



zione, 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 perimetrare 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 e impianto di irrigazione, 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. 5.35 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 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. 5.35ter Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti all'interno del centro storico, nel territorio rurale e nei tessuti insediativi, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei criteri e dei valori monetari stabiliti dall'Amministrazione 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 un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:
  - a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
  - b) 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;
  - c) l'Amministrazione diversifica i parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale.
  - d) 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, ad esclusione degli interventi soggetti a NC; tale decisione è demandata, al Responsabile del procedimento fino alla concorrenza di n. 6 posti auto compresi; l'ulteriore monetizzazione viene demandata alla Giunta Comunale, previo parere dell'Ufficio Mobilità;
3. Il PUA di iniziativa pubblica, l'AO e il Pdc convenzionato può prevedere che la sistemazione e cessione 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 pub-

bliche destinate a dotazioni territoriali, può essere decisa nella seguente casistica:

1. l'ambito interessato dall'intervento disponga interamente delle dotazioni territoriali nella misura minima richiesta dal PUG, e pertanto si valuti opportuno procedere alla qualificazione delle dotazioni esistenti;
  2. qualora sia dimostrata oggettivamente l'impossibilità di reperire la quantità di dotazioni necessaria entro l'ambito d'intervento;
  3. 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 punto 3. del comma 4, si monetizza quando:
- l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a quattro posti auto (50 mq.);
  - l'area da cedere come U è inferiore a 50 mq..
- Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta all'applicazione dei criteri illustrati ai commi 1 e 2 del presente articolo, in base ai quali nei tessuti insediativi, la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, applicando i valori stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione (del. G.C. n. 79 del 09.07.2020). La monetizzazione non va applicata, salvo valutazioni particolari ed impossibilità esecutive, 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, al cambio di categoria, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
7. Nel territorio rurale negli interventi diretti laddove sia prescritta la cessione di aree, si applica la monetizzazione, salvo diversa indicazione da parte della Strategia del PUG.
8. Negli interventi soggetti ad AO e PUA di iniziativa pubblica 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.5.36 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. Se l'esecuzione delle suddette opere rimane in capo all'attuatore dell'intervento edilizio, le stesse dovranno essere collaudate e cedute, prima o contestualmente alla ultimazione dei lavori dell'intervento edilizio (presentazione fine lavori e SCEA di agibilità).

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

**Art. 5.37 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 (D4.1), alle attività ricreative, sportive e di spettacolo (D2, D7.1, D7.2), alle funzioni agricole (F), alle attività ricettive extra-alberghiere (B2) e ad infrastrutture per l'urbanizzazione (G), sempre tuttavia attraverso il recupero di edilizia esistente, senza incrementi insediativi e di numero delle unità immobiliari.
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). Gli immobili destinati a residenza possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) e risanamento conservativo (RS, RRC), senza incremento di SU e/o unità immobiliari. 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 R.E..
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**

La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale definisce, di concerto con i servizi di settore, il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale e pubblica, identificando e specificando le diverse esigenze e offerte abitative presenti nel territorio comunale, alla luce delle analisi operate dal quadro conoscitivo e comunque fissando per i Comuni ad alta tensione abitativa una quota complessiva di edilizia residenziale sociale non inferiore al 20% degli alloggi ammissibili.

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

#### **Art. 5.38 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, nel caso di interventi nel territorio urbanizzato di rigenerazione e densificazione.
2. Negli interventi di nuovo insediamento, ai sensi dell'art. 5, c.3 della LR24/2017, il consumo di suolo per nuova edificazione residenziale è consentito:
  - per attivare interventi di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale,
  - per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia). Tali interventi potranno comprendere una quota di edilizia libera indispensabile per consentire la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.
3. La convenzione urbanistica degli Accordi Operativi, dei Piani attuativi di iniziativa pubblica, dei procedimenti speciali e dei permessi di costruire convenzionati può prevedere che i soggetti interessati realizzino direttamente, in tutto o in parte, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti, in conformità alla normativa vigente e nel rispetto di quanto disposto dall'art.5 comma 1 della L.R. n. 24/2017.
4. Il Comune può realizzare, anche con la modalità della finanza di progetto, interventi di edilizia residenziale sociale.
5. Tra le tipologie di ERS sono individuate:
  - unità abitativa destinata alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
  - locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
  - edilizia convenzionata;
  - altre forme di co-housing.Gli interventi per la realizzazione di ERS sono soggetti a convenzionamento, per un periodo non inferiore a 10 anni.
6. Le aree cedute al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa potranno essere concesse per la costruzione di alloggi ERP; analogamente, gli alloggi trasferiti confluiranno nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

#### **IL SISTEMA DELL'ACCESSIBILITA'**

##### **Art.5.39 Classificazione delle strade**

1. Il PUG recepisce la classificazione della viabilità esistente e di progetto secondo quanto disposto dal codice della strada

**Art.5.40 Infrastrutture per la mobilità**

1. Comprendono gli spazi destinati alla circolazione e alla sosta delle diverse categorie di veicoli, ivi compresi i pedoni.
2. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, il PUG deve attenersi in via transitoria alla seguente classificazione:
  - Strade extraurbane secondarie - Tipo C: i tratti esterni ai centri abitati delle strade classificate dalla pianificazione provinciale e regionale come "rete di base di interesse regionale", "viabilità extraurbana di rilievo provinciale e interprovinciale", "viabilità extraurbana di rilievo intercomunale".
  - Strade urbane di quartiere -Tipo E: tutte le strade comunali all'interno dei centri abitati.
  - Strade urbane locali - Tipo F: tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali esistenti al di fuori dei centri abitati.
3. I requisiti tipologici e dimensionali minimi delle strade, dei percorsi ciclabili e dei percorsi pedonali sono stabiliti nel Regolamento Edilizio e dalla normativa di settore vigente.
4. Usi ammessi: D4.3, E6, E6, G1; è inoltre ammissibile l'uso E7 sulla base di specifici provvedimenti comunali.
5. Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.
6. Tipi di intervento ammessi: tutti.

**Art. 5.41 Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Per gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti (uso E5) si rinvia alla normativa specifica richiamata nell'allegato alla D.G.R.994/2014 Punto E.4 "Impianti di distribuzione del carburante" che richiama la DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 8 maggio 2002, n. 355 come modificata dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 208/2009 (Norme regionali di indirizzo programmatico per la realizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti).
2. Modalità di attuazione  
La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle eventuali opere di mitigazione.
3. Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:
  - nei tessuti produttivi e commerciali T4 e T5;
  - nel territorio rurale, limitatamente alle aree agricole della pianura alluvionale definite al seguente Titolo 6, esclusivamente in fregio alle strade statali, regionali e provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 60 dal limite della sede stradale.
4. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui alle Schede dei Vincoli; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli:
  - zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
  - sistema forestale e boschivo,
  - aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004,
  - altre tipologie di vincoli e tutele che precludono o condizionano in maniera significativa l'intervento.

La localizzazione dei nuovi impianti deve, comunque, essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico, e contesti di valore ambienta-

le e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

5. Parametri edilizi

- UF max = 0,10 mq/mq. Comprende anche i 200 mq per usi complementari, di cui al comma 6 successivo (con esclusione delle pensiline);
- H max = 4,00 m. escluse le pensiline;
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min. = 4.500 mq.
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min. = 20% della SF;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
  - nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m.20;
  - nel territorio urbano: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m;
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3;
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

6. Usi insediabili

In aggiunta all'uso E5, negli impianti sono ammessi, 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 (uso E2), attività di commercio di vicinato (uso E1) 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).

Per tali usi è ammessa una SU max pari a mq. 200.

7. Prescrizioni specifiche

Prescrizioni specifiche in riferimento al nuovo codice della strada ed eventuali opere di mitigazione ambientale (raccolta delle acque di prima pioggia ...) sono definite nel Regolamento Edilizio.

8. Impianti preesistenti

Negli impianti di distribuzione preesistenti possono essere realizzati gli interventi di MO, MS e RE, nel rispetto delle norme di cui al presente articolo.

9. Smantellamento e rimozione

Lo smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione sia pubblico che privato, dovrà prevedere:

- a. la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- b. la verifica e certificazione dello stato di conservazione del suolo/sottosuolo e delle acque sotterranee in relazione al D.Lgs.152/06;
- c. il ripristino dell'area alla situazione originale ovvero l'adeguamento alle disposizioni urbanistiche vigenti.

**TITOLO 6 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**

STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI, AZIONI SPECIFICHE

**III – PAESAGGIO, PRODUZIONI DI QUALITÀ E RETI VERDI E BLU****III.a Conservazione e valorizzazione del patrimonio territoriale, paesaggistico, identitario e delle sue invarianti strutturali.****a.1 Promozione della tutela attiva del paesaggio e delle sue invarianti strutturali****PNRR: M1C3 (Turismo e Cultura), M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)****Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale e SF 1**

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 intervisibilità 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****PNRR: M1C3 (Turismo e Cultura), M5C2 (Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore), M5C3 (Interventi speciali per la coesione territoriale)****Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico**

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****PNRR: M1C3 (Turismo e Cultura)**



**Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico e SF 5**

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**

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura)

**Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico e SF 5**

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**

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura), M2C2 (Energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile)

**Sistemi Funzionali: SF 1 – I centri urbani e il sistema insediativo storico, SF 5**

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.6 Mitigare ed eliminare le situazioni incongrue e incompatibili**

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura), M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)

**Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale**

Il PUG, nel promuovere la valorizzazione e la tutela del territorio e del paesaggio, individua i principali edifici che per localizzazione, dimensioni, forme, usi e impatti visuali costituiscono elementi di particolare incompatibilità con l'ambiente e il paesaggio circostante. Per queste situazioni il PUG promuove l'eliminazione e/o la riduzione dell'impatto attraverso procedure e disposizioni idonee, a seconda del grado di impatto paesaggistico e del contesto in cui si inserisce, disciplinando i casi in cui, oltre al trasferimento di una quota di diritti edificatori, si preveda il mantenimento di una quota edificatoria in loco con funzioni compatibili con il contesto e gli altri obiettivi del PUG, attraverso interventi di demolizione e nuova costruzione finalizzati comunque alla riqualificazione ambientale e paesaggistica.

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

**PNRR:** M1C3 (Turismo e Cultura)

**Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale**

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.

### **III.b Valorizzazione reti ecologiche e infrastrutture verdi e blu**

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

**PNRR:** M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)

**Sistemi Funzionali:** SF 5 – Il sistema del territorio rurale

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.

Il PUG individua tali sistemi quali riferimenti condizionanti per tutte le trasformazioni e gli interventi relativi all'attività antropica.

Il PUG segnala come intervento strategico il collegamento con il Parco dei Prati di San Clemente.

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

**PNRR:** M2C1 (Economia circolare e agricoltura sostenibile)

**Sistemi Funzionali:** SF 5 – Il sistema del territorio rurale

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 fruibili di mobilità dolce.

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

**PNRR:** M2C1 (Economia circolare e agricoltura sostenibile)

**Sistemi Funzionali:** SF 5 – Il sistema del territorio rurale

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**

**Sistemi Funzionali:** SF 5 – Il sistema del territorio rurale

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.

### **III.c Sviluppo dell'economia agricola e tutela attiva del territorio**

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

**PNRR:** M2C1 (Economia circolare e agricoltura sostenibile)

**Sistemi Funzionali:** SF 5 – Il sistema del territorio rurale

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**

**PNRR:** M2C1 (Economia circolare e agricoltura sostenibile), M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)

**Sistemi Funzionali:** SF 5 – Il sistema del territorio rurale

*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**

**Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale**

*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**

**PNRR: M5C1 (Politiche per il lavoro)**

**Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale**

*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**

**PNRR: M2C1 (Economia circolare e agricoltura sostenibile), M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)**

**Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale**

*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.*

**III.d Qualificazione dell'insediamento diffuso**

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

**Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale**

*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 tralasciare la 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**

**PNRR: M2C4 (Tutela del territorio e della risorsa idrica)**

**Sistemi Funzionali: SF 5 – Il sistema del territorio rurale**

*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 tutelare le particolari caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.

**Paesaggio rurale produttivo agricolo**

Comprende le restanti parti di territorio caratterizzate da un'alta vocazione produttiva agricola. La finalità delle presenti norme è conservarne l'integrità e promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio e la razionalizzazione degli insediamenti agricoli esistenti, delle attrezzature e infrastrutture.

2. Nel territorio rurale sono inoltre individuate dal PUG, nella tavola della Disciplina, le seguenti aree ed elementi per le quali la disciplina definisce specifiche politiche di tutela e qualificazione:

- Impianti, dotazioni, infrastrutture
- Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale
- Situazioni di impatto e situazioni di dismissione
- 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 ai TITOLI 2 e 3 delle presenti norme e sono soggetti a PRA nei casi di interventi significativi come stabilito al successivo art.6.5.
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 e mitigare le situazioni di impatto di cui all'art.6.17.
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 caratteristi-

che 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 ai TITOLI 2 e 3 e sono soggetti a PRA nei casi specificati all'art. 6.5.
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 dalle norme del PUG e RE, in rapporto alla superficie aziendale (interventi previa approvazione di PRA).
3. Gli interventi di cui all'art. 6.5 devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In queste aree 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.
4. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alla verifica preventiva della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
5. 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**

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, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione in materia

**Categoria D) Direzionale**

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)

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)

**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, sono ammessi anche da parte di soggetti economici non agricoli.
4. Ai sensi dell'art. 36 comma 2 della LR 24/2017 e dell'Atto di coordinamento tecnico di cui alla DGR 623/2019 sono soggetti alla presentazione del PRA, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, gli interventi di nuova costruzione (compreso ampliamento) di fabbricati agricoli e produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale e gli interventi di nuova costruzione su terreni agricoli già assoggettati ad un vincolo decennale di inedificabilità (LR 24/2017, art. 36 comma 7, lett. b).  
Le tipologie di fabbricati finalizzati alla gestione delle attività agricole individuati dall'art.9, comma 3bis della legge 133/1994 sono elencate al par. 3.18 dell'Atto di coordinamento, ove si precisa che si intendono inoltre ricompresi tra i fabbricati produttivi gli edifici adibiti o da adibire ad attività agrituristica, in relazione agli interventi per i quali la LR 4/2009, come modificata dall'art. 72 LR 24/2017, ammette la possibilità di ampliamento di tali edifici.
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 e 13/05/2019 n.713 e di seguito riportati integralmente:
    - a. realizzazione o ampliamento di impianti per la produzione di energia elettrica da biogas, per la produzione di biometano e per la produzione di energia elettrica da combustione diretta di biomasse, di cui ai capitoli 3 e 4 dell'Allegato I della deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 26.07.2011, n. 51 (Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica);
    - b. interventi edilizi rientranti in progetti soggetti a valutazione dell'impatto ambientale (VIA), a norma dell'articolo 4 della legge regionale 20.04.2018, n. 4 (Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale dei progetti);
    - c. realizzazione di nuovi fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale o

- nelle strette adiacenze dello stesso), fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti;
- d. realizzazione di nuovi fabbricati, anche all'interno del centro aziendale e nelle strette adiacenze dello stesso, ricadenti:
- nelle aree naturali protette e nei siti della Rete natura 2000 di cui alla LR 6/2005;
  - nelle aree di particolare tutela paesaggistica di cui agli articoli 10, 17, 19, 20, 21, 23 e 25 del vigente PTPR come perimetrato nel medesimo piano regionale ovvero nei piani provinciali che abbiano provveduto a darne attuazione;
- e. interventi di demolizione e ricostruzione e interventi di ampliamento superiori al 20 per cento della superficie coperta di fabbricati isolati (non realizzati, cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso).
- in riferimento agli usi F1, F2, gli interventi di ampliamento all'esterno della sagoma con SU maggiore di 400 mq e la realizzazione di nuovo fabbricato con SU maggiore di 200 mq;
  - In riferimento agli altri usi ammessi in territorio rurale, gli interventi di ampliamento all'esterno della sagoma con SU maggiore di 100 mq e la realizzazione di nuovo fabbricato con SU maggiore di 50 mq.
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 di 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.
7. Gli interventi di cui ai al comma 5 dovranno essere accompagnati dalla valutazione del corretto inserimento paesaggistico, di cui all'art.2.8 delle presenti norme.
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 io 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 cii 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**

### **Art. 6.6 Interventi di recupero del patrimonio esistente**

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 situazione di impatto di cui all'art.6.17.

### **Art. 6.7 Criteri generali per interventi di recupero**

- 1 Il 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 ai TITOLI 2 e 3 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.).

#### **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 5.8 "Patrimonio edilizio sparso di interesse storico" e 5.9 "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, 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 7 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. 5.33. 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).
7. 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 prevalentemente 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>Gli usi ammessi sono quelli previsti per il territorio rurale, con i relativi limiti e prescrizioni puntuali e le eventuali ulteriori prescrizioni stabilite dalle presenti norme.</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. 5.33 (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</p>

	l'ampliamento della funzione principale.
<p>b) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: 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 5.9 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 una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a).</p> <p>E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti.</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>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</p>

<p>b2) Tettoie, baracche, manufatti precari. Proservizi</p>	<p>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 pertinenti non agricoli: autorimesse e simili</p>	<p>E ammesso esclusivamente l'utilizzo della volumetria esistente, anche attraverso demolizione e ricostruzione, per funzioni accessorie alla funzione dell'edificio principale di cui sono pertinenza.</p>
<p>d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, allevamenti industriali, 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.</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 nel caso di edifici a tipologia promiscua fino al raggiungimento dei limiti di ambito.</li> </ul> <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>
<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</p>	<p>E1, E2, D2, D7.1, B1, B2. 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.</p>

f) Edifici per attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi D4.1,D4.2)	D2, D4.1, D4.2
g) Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso E5)	E5 (non è ammesso cambio d'uso)
h) Serre fisse (uso F4)	F4 (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: 2 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione; almeno 1 posto auto per alloggio deve essere realizzato in autorimessa chiusa.  
In base al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio possono essere autorizzate deroghe 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 accorpatto all'autorimessa in un unico locale della superficie massima di 20 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.).
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/adeguamento 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. 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 regolamento edilizio riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
12. 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.
13. 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.
14. 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.

## **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 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 della presente Disciplina, 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. 6.5 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 tutte 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:
- è ammessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi nei casi di ricongiungimenti familiari o di alloggi di servizio:
  - in presenza di edifici incongrui o non utilizzati e/o non utilizzabili ai fini agricoli è possibile realizzare fino a 35 mq. di ulteriore superficie utile abitativa, oltre all'eventuale Sa nella misura massima del 60% per il ricongiungimento di nuclei di familiari dell'imprenditore agricolo (fino al secondo grado di parentela) o per alloggi di servizio per ospitare manodopera anche stagionale impiegata nell'azienda, contestualmente alla demolizione dell'edificio incongruo o inutilizzato o inutilizzabile
  - 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 = 500 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 superare 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.

7. **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.*

<i>Massimo incremento in un unico edificio pari a 1.200 mq.</i>
---

8. **AZIENDA AGRICOLA DI NUOVA FORMAZIONE** (imprenditoria giovanile) gestita da un Imprenditore Agricolo.

<i>Nuova azienda con SAU &lt; 2 ha, con edifici di servizio: ampliamento una tantum di edifici esistenti fino ad un massimo del 30% della Su (previa presentazione di PRA)</i>
--

<i>SAU compresa tra 2 ha e 3 ha:</i>
--------------------------------------

<i>Su = 50 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 F1. (previa presentazione di PRA).</i>
--

<i>Si applica l'art. 3.4 "corretto inserimento paesaggistico" e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale" anche per edifici di dimensioni inferiori a quanto indicato</i>
---

**Art. 6.13bis Aziende agricole part-time – fabbricati di servizio (F1): interventi di NC, AM, DR, CD**

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle le attività agricole a tempo parziale (come definito dal REG), in cui il richiedente non 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, che sia cioè sotto alla soglia delle 56,5 giornate all'anno e ricavi dall'attività meno del 25% del reddito sul totale del proprio reddito.
2. I requisiti per lo svolgimento di tale attività e per l'eventuale richiesta di realizzazione di fabbricati di servizio interventi sono tutti i seguenti:
  - che l'area su cui si svolge tale attività, compresi eventuali edifici esistenti, risulti in piena proprietà del richiedente e sia per 2/3 accorpata all'edificio principale e per 1/3 localizzata nel territorio comunale; le dimensioni minime necessarie per l'intervento sono indicate nella tabella che segue.
  - che il richiedente disponga di un alloggio di proprietà in prossimità del fondo, e che l'edificio di servizio da realizzare sia costruito in diretta prossimità dello stesso e con vincolo di pertinenzialità trascritto all'edificio ad uso abitativo;
  - che l'intervento preveda la preventiva demolizione di tutti gli edifici incongrui esistenti sul fondo, ancorché condonati o comunque legittimi, quale condizione essenziale per l'inizio dei lavori della nuova costruzione;
  - che siano assunti attraverso un accordo sottoscritto con l'Amministrazione comunale impegni di manutenzione e gestione del territorio rurale, da definire tra gli "interventi per la sostenibilità" di cui all'art. 4.6.13 delle presenti Norme.

**AZIENDA AGRICOLA PART-TIME**

<i>SAU &gt; 2 ha, con edifici: ampliamento una tantum di edifici esistenti pari al 30% della Su</i>
---

<i>SAU &gt; 2 ha priva di edifici: 50 mq/ha per i primi due ettari + 40 mq/ha per i successivi, con un massimo di 150 mq., comprensivi del riuso di edifici esistenti e la demolizione di edifici precari.</i>
--

<i>Si applica l'art. 3.4 "corretto inserimento paesaggistico" e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale" anche per edifici di dimensioni inferiori a quanto indicato</i>
---

<i>Non è ammesso il cambio d'uso degli edifici né il frazionamento dell'area.</i>
---

**Art. 6.13ter Attività agricole di carattere amatoriale in territorio rurale: piccole costruzioni di servizio**

1. Nelle aree del territorio rurale le aree di dimensioni minime di 5.000 mq. (in territorio di pianura) e di 2.500 mq. (in territorio collinare e montano), nella piena proprietà e disponibilità del richiedente, nelle quali il proprietario intenda eseguire operazioni colturali amatoriali anche per l'autoconsumo (con

esclusione di colture estensive), e/o di manutenzione del territorio, garantendo un presidio sostenibile contro il degrado e l'abbandono, anche se in forme non continuative, possono essere attrezzate - in assenza di strutture preesistenti idonee - con piccoli manufatti atti al deposito in sicurezza di attrezzi e piccole macchine agricole. Tali manufatti edilizi dovranno avere una superficie totale complessiva massima di 20 mq, altezza massima di 2,5 m, copertura a due acque, ed essere dotati di sola porta di ingresso, senza servizi igienici, e dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, o comunque con materiali tradizionali; non potranno essere aggiunti alla costruzione pensiline, pergolati, gazebo o simili. Dovranno preventivamente essere demoliti, a spese e cura del richiedente, tutti i manufatti precari preesistenti, ancorché condonati o comunque legittimi, quale condizione essenziale per l'inizio dei lavori della nuova costruzione.

#### ATTIVITÀ AGRICOLA DI CARATTERE AMATORIALE

L'intervento è ammesso solo se il fondo è gestito e il conduttore è residente nel territorio del Comune di Bastiglia.

20 mq una tantum per SAU > 5.000 mq

Si applica l'art.3.4 sul "Corretto inserimento paesaggistico".

#### **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).
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 smi, 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 bovini:**
      - Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 10 ha;
      - Su max risultante dall'ampliamento: 1000 mq;
    - **altri allevamenti (equini, avicoli, ecc):**
      - Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 5 ha;
      - Su max risultante dall'ampliamento: 900 mq.
  3. 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.
  4. 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.
  5. Per gli allevamenti suini sono ammessi solo interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC), 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. Qualsiasi intervento che ecceda la Manutenzione Straordinaria è comunque subordinato alla dimostrazione di rispondenza alla "Carta delle aree idonee all'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e dei fanghi di depurazione" e alle relative NTA, approvate dall'Amministrazione Provinciale con DCP n.40 del 12/03/2008 nonché agli altri 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.
  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 Situazioni di incompatibilità, impatto e dismissione in territorio rurale**

1. Il PUG disciplina, in territorio rurale, le *SITUAZIONI DI INCOMPATIBILITÀ FUNZIONALE* e le *SITUAZIONI DI IMPATTO AMBIENTALE E/O PAESAGGISTICO* 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 (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).
2. Il PUG disciplina altresì le *SITUAZIONI DI DISMISSIONE IN TERRITORIO RURALE*; tali situazioni comprendono sia condizioni di dismissione totale che sedi di attività parzialmente in essere.
3. 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.
4. Le situazioni di dismissione di cui ai commi 1 e 2 sono individuate nello Schema di Assetto Strategico e nella tavola della Disciplina degli interventi diretti, e sono riferite al momento dell'assunzione del PUG. Le modalità di intervento previste al comma 4 potranno essere richieste in attuazione del PUG per situazioni di futura dismissione anche da operatori che dovranno dimostrare l'assenza continuativa di attività da almeno tre anni dalla proposta di intervento.

#### **TIPOLOGIE INDIVIDUATE:**

##### **SITUAZIONI DI INCOMPATIBILITÀ FUNZIONALE**

5. Il PUG prevede la possibilità, per edifici di cui al comma 1, attraverso Accordo Operativo, di programmare e attuare interventi convenzionati di demolizione integrale, risistemazione del sito e assegnazione di diritti edificatori compensativi secondo regole e parametri dell'AO, in misura non superiore al 10% e 20% (nel caso di interventi di bonifica) della superficie coperta esistente all'epoca di adozione del PUG, con obbligo di loro trasferimento in aree interne al territorio urbanizzato o in aree ad esso contigue.
6. 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 LR n. 24/2017 e ss.mm. e ii.. 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.

In assenza di AO, sono ammessi unicamente interventi di MO e MS, con opere di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici.

#### SITUAZIONI DI IMPATTO AMBIENTALE E/O PAESAGGISTICO

7. Il PUG prevede la possibilità, per edifici di cui al comma 1:
  - a. Previa presentazione di PRA e attraverso PdC convenzionato: demolizione integrale e successiva nuova costruzione entro il volume massimo della volumetria esistente per funzioni comprese nella CATEGORIA F) RURALE,
  - b. Attraverso PdC convenzionato o AO: demolizione integrale e successiva nuova costruzione in loco di una quota di SU fino al 10% o 20% (in caso di bonifica dei suoli) della superficie coperta, per funzioni turistico-ricettive, sportive, ricreative, culturali.  
Oltre alle percentuali di cui al punto precedente, potranno essere assegnate percentuali maggiori di SU, fino ad un massimo complessivo del 40% della superficie coperta esistente, al raggiungimento dei livelli prestazionali stabiliti nel documento "criteri e valutazione del beneficio pubblico".
8. In occasione di rilascio di qualsiasi titolo abilitativo, anche per interventi non soggetti a PdC convenzionato, di cui al comma 6, 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.  
Gli interventi di cui al comma 6, lett.a, sono soggetti alla verifica del corretto inserimento paesaggistico di cui all'art. 3.14.
9. Il PUG prevede altresì, attraverso AO, di programmare e attuare interventi convenzionati di demolizione integrale, risistemazione del sito e assegnazione di diritti edificatori compensativi, anche per usi residenziali, secondo regole e parametri dell'AO, in misura non superiore al 10% e 20% (nei casi di interventi di bonifica) della Superficie coperta esistente all'epoca di adozione del PUG, con obbligo di loro trasferimento in area da definire nella stessa sede di AO.

#### SITUAZIONI DI DISMISSIONE IN TERRITORIO RURALE

13. Edifici agricoli o produttivi dismessi, di cui a comma 2, non più funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse, che non presentino gravi compromissioni dei contesti paesaggistici entro cui sono localizzati.  
Sono ammessi i seguenti interventi:
  - (attraverso PdC semplice/ SCIA o PdC convenzionato) riuso (senza integrale demolizione) o demolizione integrale e successiva nuova costruzione in loco di una quota di SU fino al 100% della superficie coperta, per funzioni comprese nella CATEGORIA F) RURALE,  
(attraverso PdC convenzionato) demolizione integrale e successiva nuova costruzione in loco di una quota di SU fino al 10% o 20% (in caso di bonifica dei suoli), della superficie coperta, per funzioni turistico-ricettive, sportive, ricreative, culturali.
  - (attraverso PRA) per esigenze aziendali documentate dal PRA, quando l'edificio esistente è isolato, il trasferimento del volume in prossimità degli altri edifici del centro aziendale;
  - Usi temporanei ai sensi dell'art. 16 della LR n. 24/2017 e ss.mm. e ii., senza che ciò comporti mutamento di destinazione urbanistica dell'immobile.  
In alternativa, attraverso Accordo Operativo, si può prevedere:
  - (nei casi in cui l'edificio non sia di interesse storico-architettonico o testimoniale) il riconoscimento per usi residenziali o terziari di una quota di SU, non superiore al 10% della superficie coperta del manufatto, ovvero fino al 20% nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimo-

zione 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.

## PROGETTI SPECIALI

### Art. 6.18 Progetti speciali

1. Il PUG individua nello Schema di Assetto del territorio 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 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 Tornac canale) attraverso interventi microurbanistici

---

<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).



- 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.