



Piano Urbanistico Generale
Comune di Sassuolo

Trasformabilità
TR 6 Norme

24 marzo 2023

Assunzione

Del. G.C n. del

Adozione

Del. C.C n. del

Approvazione

Del. C.C n. del



COMUNE DI
SASSUOLO



UNIONE COMUNI
DISTRETTO CERAMICO

Comune di Sassuolo
Provincia di Modena

Comune di Sassuolo

Gruppo di progettazione esterno all'Amministrazione Comunale

Il Sindaco

Gian Francesco Menani

Associazione temporanea

Marco D. Engel (capogruppo)

Sandra Vecchietti (rigenerazione urbana)

L'Assessore all'Urbanistica

Ugo Liberi

Massimo Bianchi (Urbanistica)

Paolo Maneo (cartografia e GIS)

Maddalena Gioia Gibelli (paesaggio)

Il Dirigente del Settore ambiente e territorio

Andrea Illari

Giovanni Luca Bisogni (ambiente e VALSAT)

Stefano Stanghellini (economia)

Fabio Pellicani (aspetti giuridici)

l'Ufficio di Piano

Chiara Bezzi

Ermanno Dolci – Arethusa srl (geologia)

Rudiano Testa – Ecosphera srl (acustica)

Milva Dieci

Maddalena Gardini

Collaborazioni specialistiche

Alessandra della Porta (commercio)

Paolo Leoni

Valentina Cosmi (stima utilità pubblica)

Andrea Verrini

Collaborazioni

Erika Corbella

Viola Dosi

Teresa di Muccio

Ippolito Tarantino

SOMMARIO

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI	11
TITOLO I	OBIETTIVI, OGGETTI ED ELABORATI DEL PUG	11
ART. 1.1	OBIETTIVI.....	11
ART. 1.2	OGGETTI.....	11
ART. 1.3	STRATEGIE E REGOLE	11
ART. 1.4	ELABORATI COSTITUTIVI	12
PARTE II	STRUMENTI	13
TITOLO I	PEREQUAZIONE	13
ART. 2.1	PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	13
Art. 2.1.1	Definizione di perequazione urbanistica	13
Art. 2.1.2	Obiettivi, criteri e modalità di applicazione.....	13
Art. 2.1.3	Individuazione degli indici di edificabilità territoriale.....	14
	<i>Tabella 1 - Classificazione dei suoli e attribuzione degli indici perequativi</i>	<i>14</i>
	<i>Figura 1 – Classificazione dei suoli in base alle fasce OMI</i>	<i>15</i>
	<i>Figura 2 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti abitativi/terziari.....</i>	<i>16</i>
	<i>Figura 3 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti produttivi</i>	<i>16</i>
	<i>Figura 4 – Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti turistici</i>	<i>17</i>
	<i>Figura 5 – Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti commerciali</i>	<i>17</i>
	<i>Figura 6 - Indici perequativi dotazioni ecologico-ambientali</i>	<i>18</i>
Art. 2.1.4	Rigenerazione di tessuti urbani. Metodologia per la determinazione delle quantità edificatorie.....	18
Art. 2.1.5	Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale.....	18
Art. 2.1.6	Trasferimento di attività produttive e commerciali dal territorio rurale	18
	<i>Tabella 2 – Modello per il calcolo delle quantità edificatorie per la qualificazione paesaggistica nel territorio rurale: Edifici dismessi o in corso di dismissione</i>	<i>19</i>
	<i>Tabella 3 – Modello per il calcolo dell’incentivo al trasferimento per le attività produttive incompatibili esistenti nel territorio rurale</i>	<i>20</i>
ART. 2.2	TRASFERIMENTI DI QUANTITÀ EDIFICATORIE	21
Art. 2.2.1	Criteri e modalità di attuazione	21
	<i>Figura 7 – Mappa dei valori immobiliari.....</i>	<i>22</i>
Art. 2.2.2	Monitoraggio delle quantità edificatorie.....	22
	<i>Matrice 1 - Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti (aggiornata al 2022 semestre 2)</i>	<i>23</i>
ART. 2.3	STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUG.....	23
Art. 2.3.1	Trasformazioni diffuse e interventi complessi.....	23
Art. 2.3.2	Accordi Operativi	24
Art. 2.3.3	Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP)	24
Art. 2.3.4	Procedimento unico LR 24/2017, art. 53.....	24
Art. 2.3.5	Permessi di costruire convenzionati	24
Art. 2.3.6	Concorsi di progettazione e processi partecipati	24
ART. 2.4	VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI.....	25

Art. 2.4.1	Criteri e metodi.....	25
Art. 2.4.1	A - Valutazione di coerenza	25
Art. 2.4.2	B - Valutazione di sostenibilità.....	30
PARTE III	TRASFORMABILITA'	41
TITOLO I	MACROSTRATEGIE	41
ART. 3.1	SOSTENIBILITÀ, EQUITÀ, COMPETITIVITÀ, DIRITTI FONDAMENTALI	41
Art. 3.1.1	Contenimento del consumo di suolo.....	41
Art. 3.1.2	Rigenerazione urbana.....	41
Art. 3.1.3	Strategie, obiettivi, azioni	42
Art. 3.1.4	Articolazione del territorio	42
TITOLO II	DISPOSIZIONI COMUNI	43
ART. 3.2	OBIETTIVI GENERALI	43
ART. 3.3	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI	43
Art. 3.3.1	Disciplina degli interventi edilizi	43
Art. 3.3.2	Lotti minimi e aree di intervento.....	44
Art. 3.3.3	Distanze	45
Art. 3.3.4	Permeabilità dei suoli	45
Art. 3.3.5	Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti	46
ART. 3.4	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI	46
Art. 3.4.1	Edifici a prevalente funzione a abitativa.....	46
Art. 3.4.2	Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva.....	47
Art. 3.4.3	Edifici e strutture a prevalente funzione d direzionale privata	48
Art. 3.4.4	Edifici e strutture a prevalente funzione d direzionale pubblica.....	48
Art. 3.4.5	Edifici a prevalente funzione e commerciale.....	48
Art. 3.4.6	Funzioni ammesse ai piani terra degli edifici abitativi e terziari e lungo i tracciati storici	49
Art. 3.4.7	Sale da gioco.....	49
Art. 3.4.8	Edifici a prevalente funzione c produttiva.....	49
Art. 3.4.9	Impianti di distribuzione di carburanti	50
TITOLO III	TESSUTI	51
ART. 3.5	ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI.....	51
TITOLO IV	CITTA' STORICA (CS)	52
ART. 3.6	SISTEMI ED ELEMENTI DELLA CITTÀ STORICA.....	52
Art. 3.6.1	Centro storico di Sassuolo CS1	53
Art. 3.6.2	Complessi edilizi di antica formazione.....	53
Art. 3.6.3	Edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbano	54
Art. 3.6.4	Tessuto a ville della prima formazione industriale CS2	54
TITOLO V	CITTÀ DA QUALIFICARE (Q)	55
ART. 3.7	OBIETTIVI GENERALI	55
ART. 3.8	TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE ABITATIVA.....	55
Art. 3.8.1	Tessuto della prima formazione industriale Q1.....	56
Art. 3.8.2	Tessuti caratterizzati dalla varietà delle tipologie edilizie Q2	56

Art. 3.8.3	Tessuto a villini e palazzine Q3	57
ART. 3.9	TESSUTI A PREVALENTEMENTE FUNZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA.....	57
Art. 3.9.1	Tessuto edilizio della manifattura Q4.....	59
Art. 3.9.2	Tessuti polifunzionali per la produzione di beni e servizi Q5	59
Art. 3.9.3	Dotazioni territoriali	60
TITOLO VI	CITTA' DA RIGENERARE.....	62
ART. 3.10	CITTÀ DA RIGENERARE	62
Art. 3.10.1	Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati	62
Art. 3.10.2	Aree di dotazioni ecologico-ambientale	62
TITOLO VII	CITTÀ IN TRASFORMAZIONE	63
ART.3.11	AREE CON PUA DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE	63
TITOLO VIII	CITTA' DA URBANIZZARE	64
Art. 3.12.1	Individuazione delle nuove urbanizzazioni.....	64
Art. 3.12.2	Condizioni di intervento	64
Art. 3.12.3	Funzioni ammesse	64
Art. 3.12.4	Strumenti di attuazione	66
PARTE IV	CITTA' PUBBLICA.....	67
TITOLO I	IL CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE E CRESCITA DELLA CITTÀ PUBBLICA	67
ART. 4.1	OBIETTIVI.....	67
ART. 4.2	IL CONCORSO DEI PROGETTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	67
ART. 4.3	ARTICOLAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	67
Art. 4.3.1	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	67
Art. 4.3.2	Attrezzature e spazi collettivi	68
Art. 4.3.3	Dotazioni ecologico e ambientali.....	69
Art. 4.3.4	Dotazioni multi-prestazionali.....	70
Art. 4.3.5	Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento	70
ART. 4.4	USI	71
Art. 4.4.1	Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali: reperimento delle dotazioni territoriali.....	71
	<i>Tabella 5 - Gruppi di categorie funzionali</i>	<i>71</i>
Art. 4.4.2	Usi temporanei	72
ART. 4.5	PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI	73
Art. 4.5.1	Parcheggi requisiti dimensionali.....	73
Art. 4.5.2	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)	74
Art. 4.5.3	Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione	75
	<i>Tabella 6 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, PAIR, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati</i>	<i>76</i>
	<i>Tabella 7 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico.....</i>	<i>79</i>
TITOLO II	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	82
ART. 4.6	CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA.	82
PARTE V	TERRITORIO RURALE.....	83

TITOLO I	ARTICOLAZIONE E OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE	83
ART. 5.1	OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE	83
ART. 5.2	AMBITI DI PAESAGGIO RURALI.....	84
Art. 5.2.1	Paesaggi di collina.....	84
Art. 5.2.2	Paesaggi del Secchia	84
Art. 5.2.1	Paesaggi di pianura.....	85
Art. 5.2.1	Paesaggio agricolo del Parco Ducale	85
TITOLO II	CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO E DI INTERVENTO.....	86
ART. 5.3	INTERVENTI EDILIZI.....	86
Art. 5.3.1	Disposizioni comuni per gli interventi edilizi nel territorio rurale	86
ART. 5.4	FUNZIONI AMMESSE.....	86
Art. 5.4.1	Funzioni ammesse nei nuovi interventi funzionali all’azienda agricola.....	86
Art. 5.4.2	Funzioni ammesse negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	87
Art. 5.4.3	Funzioni ammesse negli interventi di qualificazione paesaggistica.....	88
Art. 5.4.4	Altre funzioni ammesse nel territorio rurale	88
ART. 5.5	INTERVENTI FUNZIONALI ALL’AZIENDA AGRICOLA	89
Art. 5.5.1	Nuovi interventi edilizi relativi all’azienda agricola	89
Art. 5.5.2	Interventi assoggettati al Programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola (PRA)	89
Art. 5.5.3	Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo.....	90
Art. 5.5.4	Interventi edilizi al servizio della produzione agricola.....	91
Art. 5.5.5	Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici	92
Art. 5.5.6	Interventi per attività agrituristiche	92
Art. 5.5.7	Serre permanenti per attività floro-vivaistica.....	93
Art. 5.5.8	Interventi edilizi relativi ad attività strettamente correlate alla produzione agricola.....	94
ART. 5.6	RECUPERO DI EDIFICI PER FUNZIONI NON CONNESSE ALL’AZIENDA AGRICOLA	94
Art. 5.6.1	Edifici con originaria funzione abitativa.....	94
Art. 5.6.2	Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola	94
Art. 5.6.3	Strutture ricettive all’aria aperta	95
Art. 5.6.4	Attrezzature sportive all’aperto e infrastrutture pubbliche	95
Art. 5.6.5	Maneggi.....	95
Art. 5.6.6	Ricovero, cura ed addestramento animali.....	95
ART. 5.7	ATTIVITA’ PRODUTTIVE E COMMERCIALI INSEDIATE NEL TERRITORIO RURALE	96
Art. 5.7.1	Imprese produttive e commerciali presenti nel territorio rurale	96
ART. 5.8	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....	96
TITOLO III	VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO.....	97
ART. 5.9	EDIFICI STORICI DIFFUSI NEL TERRITORIO RURALE	97
Art. 5.9.1	Funzioni ammesse	97
Art. 5.9.2	Interventi edilizi ammessi.....	98
ART. 5.10	INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA	98
Art. 5.10.1	Eliminazione di edifici incongrui e dismessi.....	98

PARTE VI	RETI ECOLOGICHE	99
ART. 6.1	RETE ECOLOGICA – INFRASTRUTTURA VERDE TERRITORIALE	99
ART. 6.2	SISTEMA PORTANTE DI AREA VASTA	100
Art. 6.2.1	Capisaldi.....	100
Art. 6.2.2	Corridoio fluviale del Secchia e del Fossa	100
ART. 6.3	SISTEMA LOCALE RURALE.....	101
Art. 6.3.1	Sistema portante rurale.....	101
Art. 6.3.2	Sistema connettivo agroecologico.....	101
Art. 6.3.3	Direttrici di potenziale connettività in ambito rurale	102
Art. 6.3.4	Ambito di appoggio delle direttrici di potenziale connettività	102
Art. 6.3.5	Ambito agricolo intercluso.....	103
ART. 6.4	SISTEMA LOCALE URBANO.....	103
Art. 6.4.1	Sistema portante urbano.....	103
Art. 6.4.2	Sistema connettivo urbano.....	104
Art. 6.4.3	Direttrici di potenziale connettività in ambito urbano	104
ART. 6.5	SISTEMA DI IMPLEMENTAZIONE	104
Art. 6.5.1	Interventi di mitigazione o ambientalizzazione delle infrastrutture critiche	105
Art. 6.5.2	Sistema di implementazione associata alle trasformazioni.....	105
Art. 6.5.3	Sistema di implementazione temporanea.....	105
PARTE VII	AGGIORNAMENTI DEL PUG.....	107
TITOLO I	AGGIORNAMENTI	107
ART. 8.1	AGGIORNAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI	107
ART. 8.2	EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE NON RILEVATI ED AGGIORNAMENTO DELLE SCHEDE RELATIVE AL CENSIMENTO DI TUTTI GLI EDIFICI PRESENTI	107

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I OBIETTIVI, OGGETTI ED ELABORATI DEL PUG

ART. 1.1 OBIETTIVI

STRATEGIE

1. Il PUG è lo strumento di pianificazione predisposto, con riferimento a tutto il territorio comunale, per delineare le invarianti 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. Il PUG definisce strategie, criteri, regole, prestazioni e disposizioni normative per il governo del territorio, 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. Persegue 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, 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 urbani 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 LR 24/2001 (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;
 - tutelare e valorizzare gli elementi storici e culturali del territorio;
 - 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.
3. Le disposizioni del PUG sono conformi alle previsioni degli strumenti di pianificazione generale e settoriale che recepiscono e specificano per quanto di competenza.

ART. 1.2 OGGETTI

STRATEGIE

1. Il PUG, a partire dal Quadro Conoscitivo diagnostico stabilisce i vincoli e le invarianti strutturali di propria competenza, di cui all'articolo 32 della LR 24/2017; individua il perimetro del territorio urbanizzato, disciplina le trasformazioni nella città storica e negli altri tessuti urbani; definisce le regole per la localizzazione dei nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e la disciplina del territorio rurale, in coerenza con lo schema di assetto territoriale e urbano definito nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, di cui all'articolo 34 della LR 24/2017 articolata in 4 assi articolati in obiettivi e azioni.

ART. 1.3 STRATEGIE E REGOLE

1. Le presenti norme, coerentemente con i nuovi contenuti del PUG sono articolate in:
 - strategie, che indicano gli obiettivi e i criteri di riferimento per le attività di pianificazione, operativa, attuativa e regolamentare, indicati nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG, costituiscono riferimento sostanziale per le presenti norme ed elemento di raccordo tra la Strategia e le Norme; non sono

una duplicazione di quest'ultima, ma hanno l'obiettivo di fare comprendere il processo logico che ha portato alla definizione delle successive regole;

- regole, che definiscono le prestazioni e le disposizioni che le trasformazioni devono rispettare.

2. Sono strutturate in 7 Parti che trattano:

- le disposizioni generali;
- gli strumenti che il PUG definisce per regolare in modo trasparente ed equo particolari trasformazioni;
- la trasformabilità che disciplina le trasformazioni diffuse e complesse nel territorio urbano e nella città da urbanizzare. E' costituita dal Titolo I disposizioni comuni che si riferiscono a tutti i tessuti, mentre nei singoli tessuti sono indicate le disposizioni specifiche per ciascuno;
- la città pubblica è riferimento per tutte le trasformazioni, diffuse e complesse, per tutti i tessuti e il territorio rurale;
- il territorio rurale disciplina gli interventi relativi alle aziende agricole, ma anche le attività presenti nel territorio rurale non connesse all'agricoltura;
- le reti ecologiche sono riferite a tutto il territorio e costituiscono una struttura di integrazione tra la città consolidata e il territorio rurale;
- gli aggiornamenti del PUG

ART. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI

1. Il PUG si compone dei seguenti gruppi di elaborati:

- **QC** **Quadro conoscitivo**
- **VT** **Vincoli e Tutele**
- **ST** **Strategia**
- **TR** **Trasformabilità**
- **VA** **Valutazioni ambientali**
 - VA1 Valsat
 - VA2 Studio di incidenza ambientale
- **SI** **Sismica**

Oltre ad uno stralcio del RE Regolamento Edilizio, di supporto alla lettura del PUG nel processo di redazione.

PARTE II STRUMENTI

TITOLO I PEREQUAZIONE

ART. 2.1 PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 2.1.1 Definizione di perequazione urbanistica

STRATEGIE

2. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.
3. Il PUG è redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica, di cui definisce criteri, strumenti e modalità di applicazione.
4. Tutti gli interventi complessi attuano la perequazione che, nel disciplinare gli interventi da realizzare unitariamente, assicura un'equa ripartizione delle quantità edificatorie e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree¹

Art. 2.1.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

STRATEGIE

1. Attraverso il ricorso alla perequazione urbanistica e agli istituti della incentivazione e della compensazione ad essa collegati, coerentemente con gli obiettivi e le azioni indicate nella Strategia, la pianificazione comunale persegue la qualità dell'insediamento e del territorio da ricercare tramite:
 - l'acquisizione pubblica di terreni o di edifici da destinare a dotazioni territoriali;
 - la realizzazione di opere pubbliche;
 - la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale;
 - la qualificazione e valorizzazione della Città storica;
 - la rigenerazione dei tessuti urbani;
 - la qualificazione ecologica degli insediamenti produttivi (tendenti APEA);
 - l'incentivazione di interventi privati che contemplino prestazioni qualitative più elevate, rispetto a quanto previsto per legge, in termini architettonici, ambientali, sociali, sismici o energetici e di accessibilità universale.

REGOLE

2. Sono pertanto soggetti a perequazione i seguenti interventi complessi:
 - a. i nuovi insediamenti nelle aree permeabili non infrastrutturate;
 - b. le aree, nel territorio consolidato, interessate da processi di sostituzione che attuano gli obiettivi della strategia;
 - c. gli interventi di rigenerazione nel territorio urbano che a fronte del trasferimento di quantità edificatorie nelle aree di nuova urbanizzazione, attuano azioni dello schema di assetto della città pubblica indicato nella Strategia;
 - d. gli interventi di ampliamento di imprese al di fuori del TU; entro il TU qualora l'incremento sia superiore al 20% della St esistente.

Sono attuati tramite Accordi operativi, procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, accordi di programma, PAIP e titoli abilitativi convenzionati, finalizzati alla realizzazione dei contenuti dello Schema di assetto urbano e di prossimità.

3. Il PUG, sulla base della localizzazione e della morfologia definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base generati dal terreno. Sono individuati:

¹ LR 24/2017 art. 26.

- l'indice perequativo di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo;
- l'indice di sostenibilità: indice di edificabilità territoriale rappresentante le quantità edificatorie massime sostenibili per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree, crediti edilizi, premialità, ecc.

Le aree oggetto di trasformazione potranno incrementare la capacità edificatoria derivante dall'indice di base mediante l'acquisizione ed il trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree o premialità, in misura tale comunque da non superare l'Indice di sostenibilità.

4. Ai fini della realizzazione della Superficie totale (St) derivante dall'indice perequativo, gli strumenti attuativi individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune/i o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche.
5. Nelle nuove urbanizzazioni o negli ampliamenti di cui all'art. 53 in aree permeabili, le aree da cedersi al Comune sono così quantificate:
 - a. insediamenti abitativi, terziari e turistici, è ceduto al Comune il 50% della STer, che include le aree con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle per la realizzazione di ERS;
 - b. insediamenti produttivi, sono cedute al Comune le aree con le opere di urbanizzazione primaria, la restante quota sino al 50% della STer, viene destinata a dotazioni ecologico-ambientali (inclusi eventuali bacini di laminazione) ma non ceduta al Comune;
 - c. insediamenti commerciali o ampliamento di quelli esistenti, sono cedute al Comune le aree con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; la restante quota sino al 50% della STer, viene destinata a dotazioni ecologico-ambientali (inclusi eventuali bacini di laminazione) ma non ceduta al Comune.
 - d. le aree individuate come dotazioni ecologiche-ambientali:
 - se poste all'interno del TU, possono realizzare in loco le quantità edificatorie generate dall'applicazione dell'indice di sostenibilità, a fronte della cessione del 90% dell'area, in alternativa le quantità edificatorie possono essere trasferite in altra area oggetto di trasformazione;
 - se poste in aree esterne, le quantità edificatorie generate dall'applicazione dell'indice di base, a fronte della cessione dell'intera area, possono essere trasferite in altra area oggetto di trasformazione.
6. Negli interventi di rigenerazione le aree da cedere al Comune, fatto salvo quanto eventualmente diversamente indicato nei rispettivi tessuti, sono quantificate nel 20% della STer e destinate alla realizzazione di ERS o nel 20% degli alloggi realizzabili.

Art. 2.1.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

REGOLE

1. Gli indici di edificabilità territoriale sono definiti con riferimento alla classificazione del territorio e sono articolati come indicato nella successiva Tabella 1.

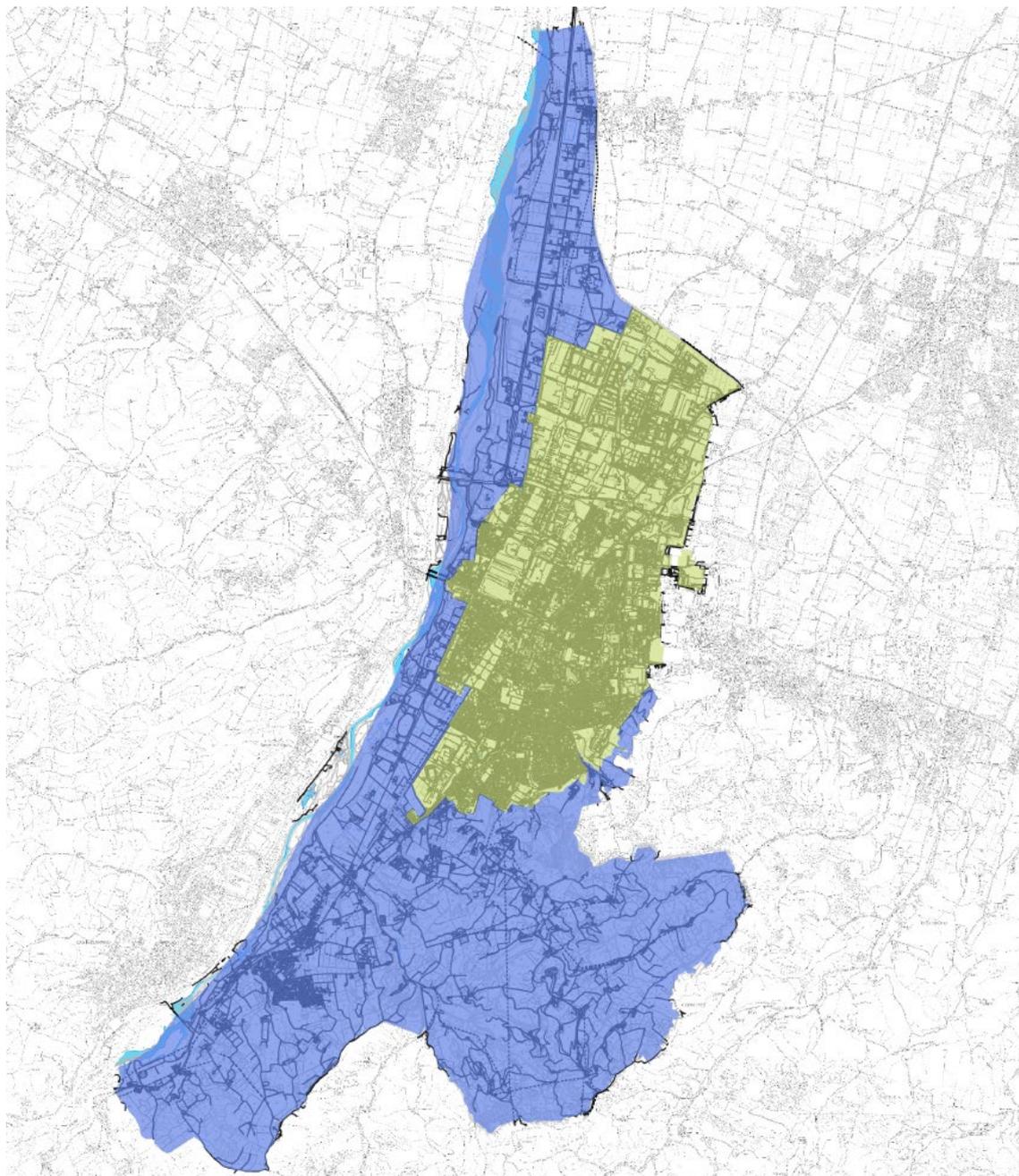
Tabella 1 - Classificazione dei suoli e attribuzione degli indici perequativi

Suoli	Insediamenti									
	Abitativi/Terziari		Produttivi		Turistici		Commerciali		Dotazioni ecologico-ambientali	
	Indice perequativo $m^2 St/m^2$	Indice di sostenibilità $m^2 St/m^2$	Indice perequativo $m^2 St/m^2$	Indice di sostenibilità $m^2 St/m^2$	Indice perequativo $m^2 St/m^2$	Indice di sostenibilità $m^2 St/m^2$	Indice perequativo $m^2 St/m^2$	Indice di sostenibilità $m^2 St/m^2$	Indice perequativo $m^2 St/m^2$	Indice di sostenibilità $m^2 St/m^2$
Zona Centrale/Periferica	0,15	0,25	0,25	0,50	0,20	0,35	0,10	0,30	0,04	0,08
Zona Suburbana ed Extraurbana	0,10	0,20	0,15	0,25	0,15	0,30	0,10	0,30	-	-

2. Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementate da premialità e crediti edilizi fino al raggiungimento dell'indice massimo con:
 - a. ulteriori quantità edificatorie derivanti dall'applicazione del modello di valutazione del beneficio pubblico di cui al successivo art. 2.3;

- b. crediti edilizi derivanti dalla cessione di aree di proprietà privata per effetto di compensazioni. Per credito edilizio si intende una quantità di Superficie totale (St) riconosciuta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'indennizzo, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo (compensazione urbanistica);
 - c. nel caso di interventi di rigenerazione, quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dell'edificio esistente.
3. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento di quantità edificatorie.

Figura 1 – Classificazione dei suoli in base alle fasce OMI



- Zona centrale / Periferica
- Zona extra urbana/sub urbana

Figura 2 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti abitativi/terziari

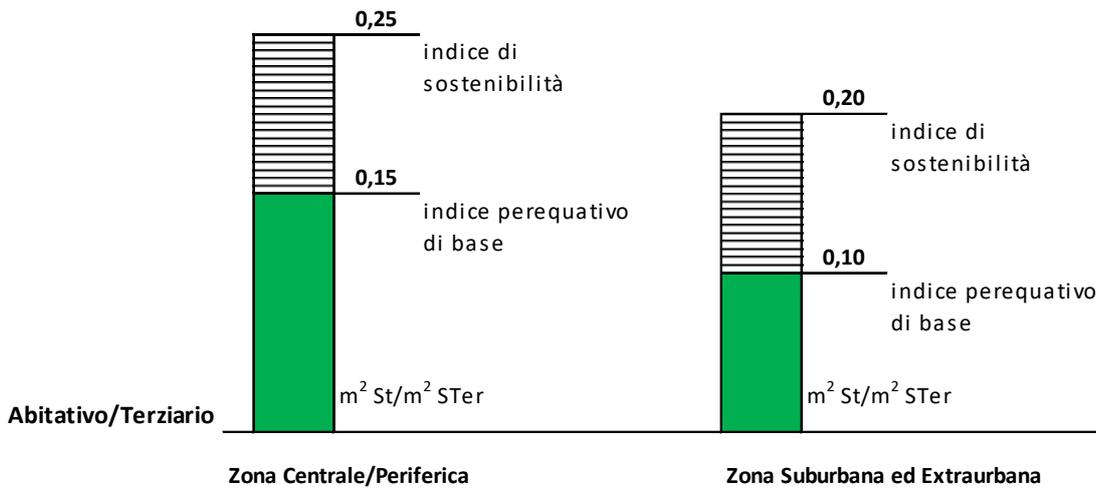


Figura 3 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti produttivi

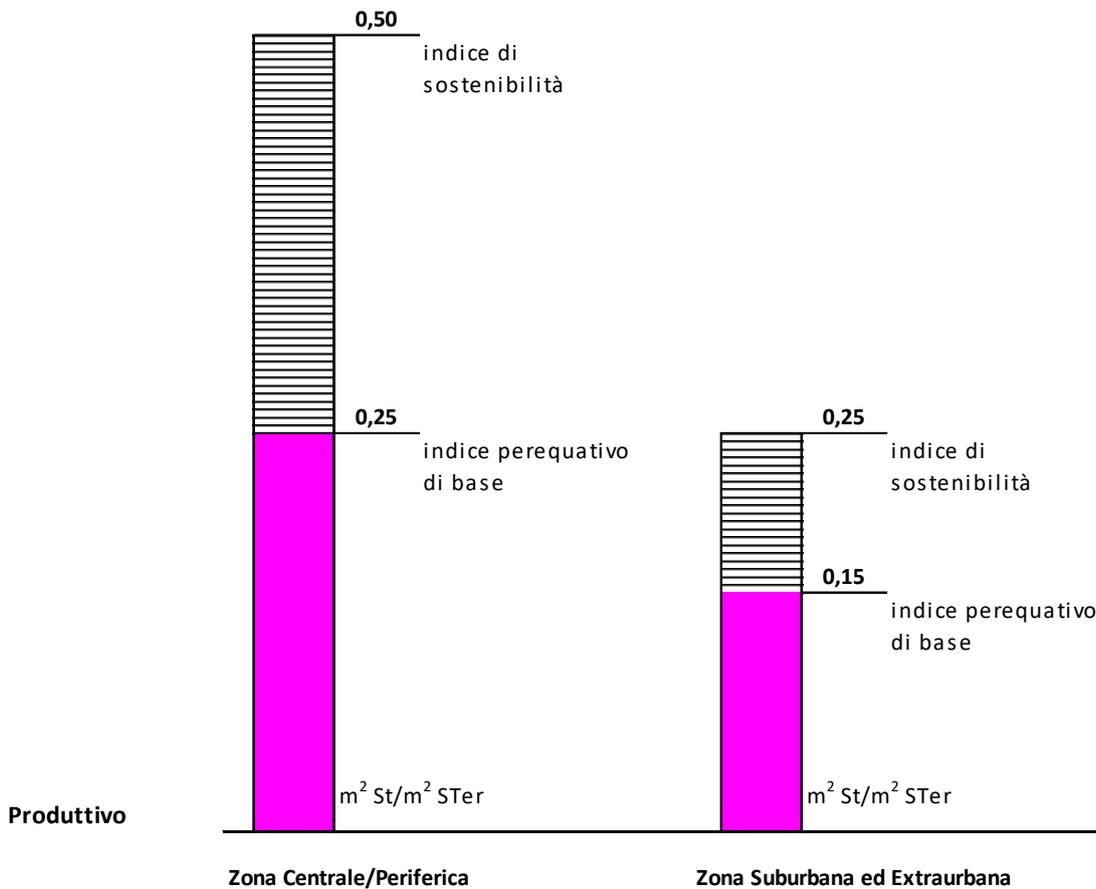


Figura 4 – Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti turistici

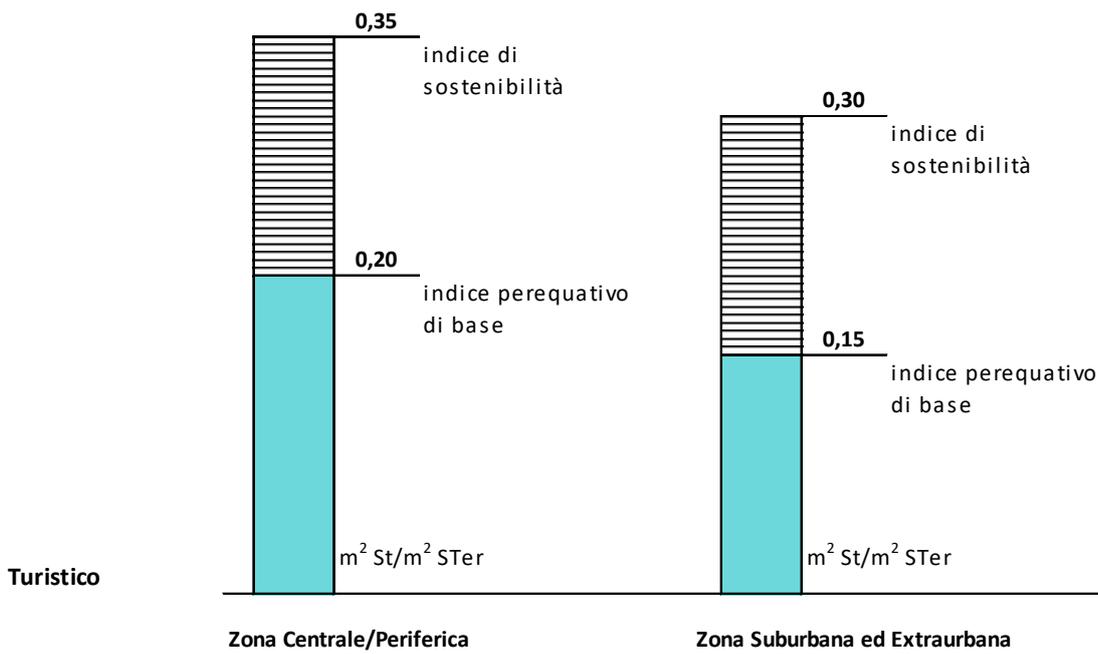


Figura 5 – Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti commerciali

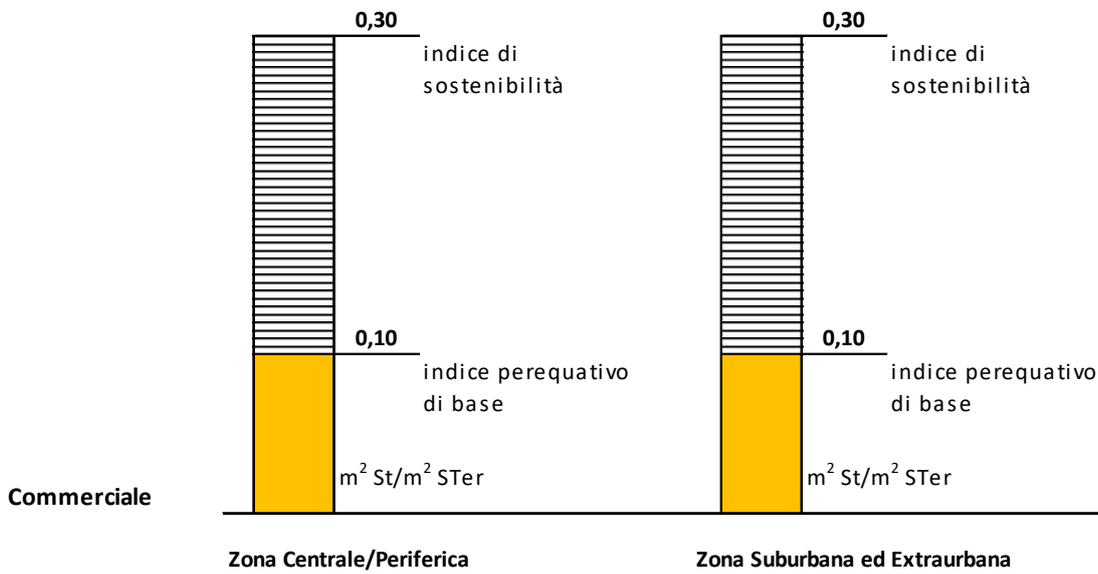
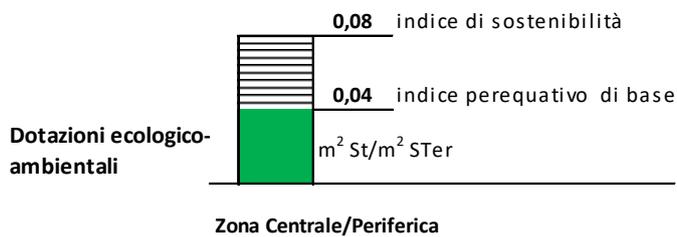


Figura 6 - Indici perequativi dotazioni ecologico-ambientali



Art. 2.1.4 Rigenerazione di tessuti urbani. Metodologia per la determinazione delle quantità edificatorie.

REGOLE

1. Nel caso di interventi di rigenerazione di aree edificate nel territorio urbano, il PUG distingue tra interventi di rigenerazione diffusi e interventi di rigenerazione complessi:
 - gli interventi diffusi di rigenerazione edilizia si attuano, demolito l’edificato esistente, con le regole dell’edificazione su lotto libero e del tessuto nel quale è localizzato;
 - gli interventi complessi di rigenerazione si attuano applicando la perequazione (art. 3.1.3) e la valutazione del beneficio pubblico (art. 2.4). Gli strumenti di attuazione sono quelli indicati all’art. 3.3.2, in relazione all’area di intervento.

Art. 2.1.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale.

REGOLE

1. Gli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale interessano edifici non più funzionali all’attività agricola, in quanto dismessi o in corso di dismissione. Il riconoscimento delle quantità edificatorie realizzabili considera: la tipologia dell’immobile, il suo stato conservativo, la necessità di bonifiche. I coefficienti di ragguaglio sono indicati nella successiva Tabella 2. Le quantità edificatorie generate che, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera e) non possono comunque superare il 20% della superficie coperta, possono essere realizzate in loco o trasferite.
2. Le quantità edificatorie di cui al precedente comma 1 lettera a) possono essere realizzate in loco o trasferite. Se realizzate in loco potranno essere destinate esclusivamente alle funzioni esplicitamente indicate nella tabella riportata all’art. 5.11 per gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, l’intervento è soggetto a PdC convenzionato. Se trasferite in aree di nuovo insediamento o in aree di rigenerazione e potranno assumere le funzioni previste in tali aree, l’intervento si attua con Accordo operativo o PAIP.

Art. 2.1.6 Trasferimento di attività produttive e commerciali dal territorio rurale

REGOLE

1. Per il trasferimento delle attività produttive presenti nel territorio rurale, di cui all’art 5.7, l’incentivo al trasferimento è determinato applicando la metodologia di calcolo indicata nella successiva Tabella 3.

Tabella 2 – Modello per il calcolo delle quantità edificatorie per la qualificazione paesaggistica nel territorio rurale: Edifici dismessi o in corso di dismissione

Descrizione			Superficie coperta esistente	Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)									
Località	Catasto			Proprietà	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche	
	foglio	particella		descrizione	coefficiente	condizione	coefficiente	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare	coefficiente	
			a (mq)		b		c			d	(mq)	e	S = (a*b*c)+(a*d)+(a*e) (mq)
				capannone agricolo	0,10		0,10			0%	0	0,00	0,00

Premialità per la funzione futura		Quantità edificatorie		
Incentivo accoglienza		St da realizzare in loco per		da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone
strutture accoglienza f	Strutture complementari g	strutture per l'accoglienza (anche per non imprenditori agricoli) S ₁ = S ₁ *f (mq)	strutture per attività complementari all'agricoltura S ₂ = S ₁ *g (mq)	
2,00	1,50	0,00	0,00	0,00

Coefficienti di ragguaglio:

Tipologia		
fabbricato di servizio		0,05
capannone agricolo		0,10
Stato conservativo		
discreto		0,50
scadente		0,10
Incentivo al trasferimento		
attività dismessa		0%
attività in corso di dismissione		5%

Incentivo alla realizzazione di strutture per l'accoglienza		
strutture per l'accoglienza e la fruizione del territorio		2,00
strutture per attività complementari all'agricoltura		1,50
Bonifiche		
nessuna bonifica		0,00
fino a 1000 mq		0,05
oltre 1000 mq		0,10

Tabella 3 – Modello per il calcolo dell’incentivo al trasferimento per le attività produttive incompatibili esistenti nel territorio rurale

Descrizione			St esistente	Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)											
Località	Catasto			Proprietà	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche		Desigillazioni	
	foglio	particella		descrizione	coefficiente	condizione	coefficiente	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare	coefficiente	superficie da desigillare	coefficiente	$S = (a*b*c) + (a*d) + (e*f) + (g*h)$
			a (mq)		b		c			d	e (mq)	f	g (mq)	h	(mq)
				capannone industriale-commerciale	0,30	■	0,80	■		0,20				0,00	0,00

Quantità edificatorie		
St da da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone		
quantità edificatorie zona origine	coefficiente di ragguaglio	quantità edificatorie zona atterraggio
S_1 (mq)	f	$S_2 = S_1 * f$ (mq)
0,00	1,00	0,00

Coefficienti di ragguaglio:

Tipologia	
capannone industriale-commerciale	0,30
fabbricato di servizio	0,15
tettoia	0,05
piazzali asfaltati per deposito mezzi	0,05

Stato conservativo		
buono	0,80	■
discreto	0,70	■
scadente	0,60	■

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0,00
attività in essere senza impianti	0,10
attività in essere con impianti	0,20

Bonifiche	
nessuna	0,00
fino a 500 mq	0,05
oltre 500 mq	0,10

Desigillazioni	
fino a 500 mq	0,05
da 500 a 1500 mq	0,10
oltre 1500 mq	0,15

ART. 2.2 TRASFERIMENTI DI QUANTITÀ EDIFICATORIE

STRATEGIE

1. Il trasferimento di quantità edificatorie e crediti edilizi dalla proprietà originaria ad altra deve rispettare il principio della equivalenza del valore economico. A tal fine sarà utilizzata la metodologia esposta nel successivo articolo.

Art. 2.2.1 Criteri e modalità di attuazione

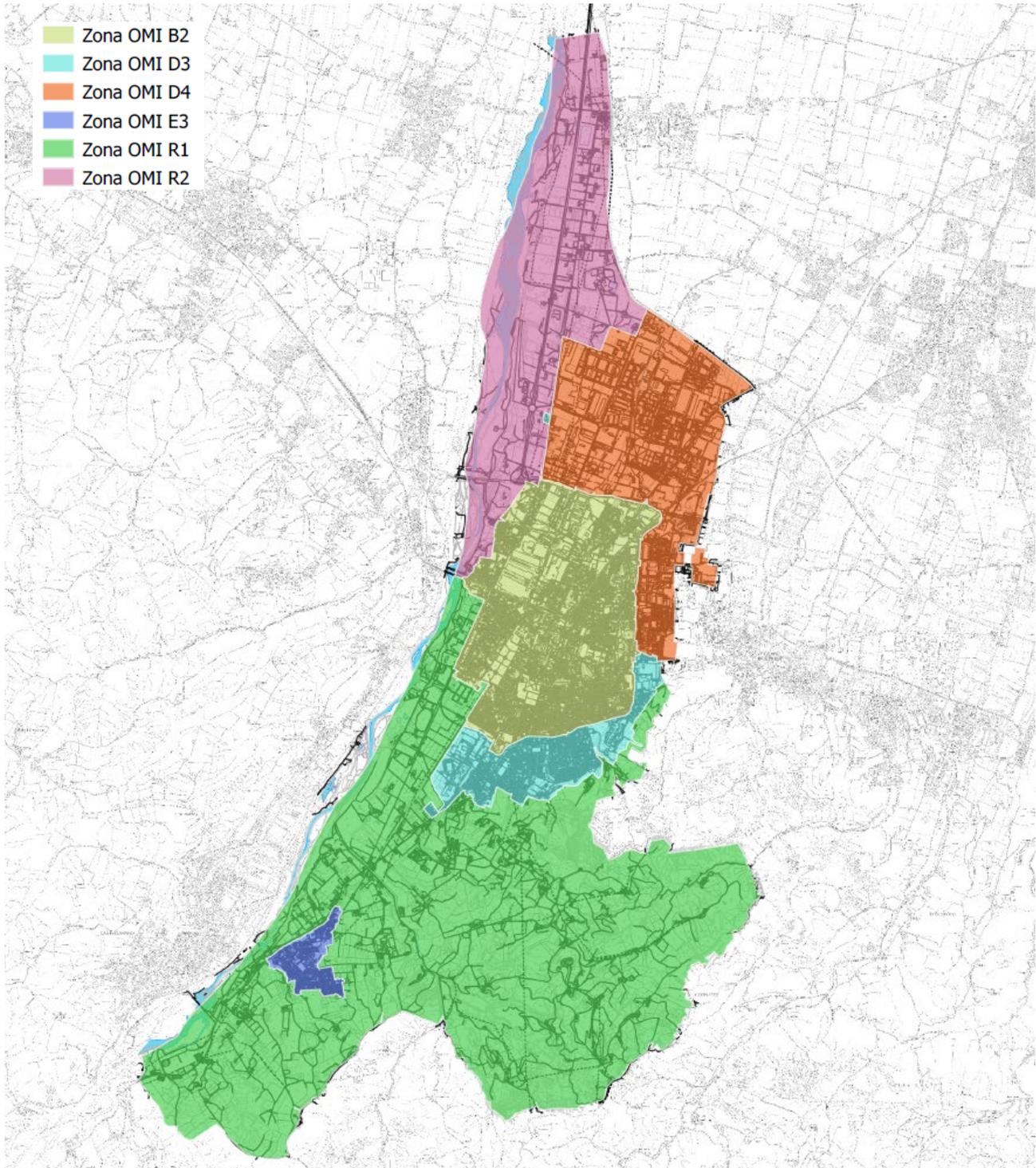
STRATEGIE

1. I suoli interessati da trasformazioni, le quantità edificatorie realizzabili e i suoli ricettori sono individuati negli strumenti di attuazione indicati nel successivo comma 2.
I suoli generatori di quantità edificatorie e quelli ricettori non sono necessariamente contigui. Essi possono anche essere distanti tra loro e quindi possedere valori fondiari differenti per effetto delle loro caratteristiche localizzative.
2. L'Osservatorio dei Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, in particolare, individua nel territorio comunale zone di mercato omogeneo e valori di riferimento per le principali tipologie edilizie. Ciò consente l'elaborazione di una Mappa dei valori immobiliari, costituita da un elaborato grafico (Figura 5) in grado di rappresentare cartograficamente l'articolazione del territorio in zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare e da una tabella contenente i valori unitari di riferimento e i coefficienti di ragguaglio per il trasferimento delle quantità edificatorie da una zona ad un'altra (Matrice 1). La matrice è compilata con riferimento ai valori OMI relativi al secondo semestre 2021, dovrà essere periodicamente aggiornata.

REGOLE

3. I trasferimenti di potenzialità edificatorie e di crediti edilizi si attuano attraverso i seguenti strumenti attuativi:
 - a. accordi operativi;
 - b. PAIP;
 - c. accordi di programma di cui agli artt. 59 e 60 della LR 24/2017;
 - d. PdC convenzionato nel caso di trasferimenti di quantità edificatorie in lotti contigui o comunque all'interno dello stesso tessuto con contestuale realizzazione dell'intervento,
4. nei quali è sempre indicato il suolo generatore e quello ricettore: non sono ammesse quantità edificatorie "in volo", pertanto, scaduti i termini della convenzione, le quantità non realizzate decadono.
5. I valori indicati per le zone OMI, rapportati tra loro, originano coefficienti di conversione utilizzabili nel trasferimento a distanza di quantità edificatorie, per ragguagliare le quantità edificatorie afferenti a suoli ricadenti in zone differenti (Matrice 1).
6. I trasferimenti di quote di edificabilità sono recepiti nella cartografia e nella normativa degli strumenti attuativi e nelle relative convenzioni sottoscritte fra il Comune ed i proprietari delle aree che generano e ricevono il potenziale edificatorio.
7. Nel caso di trasferimenti di quantità edificatorie in areali permeabili non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato, tali quantità edificatorie dovranno essere utilizzate, pena la loro decadenza, mediante il rilascio del titolo edilizio, entro il termine perentorio di tre anni dall'approvazione dello strumento attuativo.
8. I contratti che trasferiscono potenzialità edificatorie sono soggetti a trascrizione, secondo quanto disposto all'art. 2643, comma 1, del Codice Civile.

Figura 7 – Mappa dei valori immobiliari



Art. 2.2.2 Monitoraggio delle quantità edificatorie

REGOLE

1. Gli uffici del Comune di Sassuolo, effettueranno il monitoraggio delle quantità edificatorie derivanti da trasferimenti assentiti dal PUG, per verificarne lo stato di attuazione.

Matrice 1 - Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti (aggiornata al 2022 semestre 2)

	Zona Omi		Abitazioni civili	Zona di atterraggio					
	Cod	Denominazione		stato conservativo normale (€/mq)	B2	D3	D4	R1	R2
			Coefficienti di conversione						
				1.700	2.400	1.500	1.350	1.350	1.450
Zona di origine	B2	Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO	1.700	1,00	0,71	1,13	1,26	1,26	1,17
	D3	Periferica/ZONA RESIDENZIALE SUD	2.400	1,41	1,00	1,60	1,78	1,78	1,66
	D4	Periferica/ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE NORD	1.500	0,88	0,63	1,00	1,11	1,11	1,03
	R1	Extraurbana/ZONA AGRICOLA SUD	1.350	0,79	0,56	0,90	1,00	1,00	0,93
	R2	Extraurbana/ZONA AGRICOLA NORD	1.350	0,79	0,56	0,90	1,00	1,00	0,93
	E3	Suburbana/FRAZIONE DI SAN MICHELE	1.450	0,85	0,60	0,97	1,07	1,07	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2022

ART. 2.3 STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUG

Art. 2.3.1 Trasformazioni diffuse e interventi complessi

STRATEGIE

1. Sono **trasformazioni diffuse** gli interventi di qualificazione edilizia nella Città da qualificare e nel territorio rurale, che si attuano con intervento edilizio diretto.
2. Sono **trasformazioni complesse**, gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana, che oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto:
 - a. sono esplicitamente indicate nella Città da rigenerare e nella Città in trasformazione, e sono soggette a strumenti attuativi;
 - b. sono indicate nella Strategia, con riferimento ai progetti prioritari;
 - c. possono essere proposte in tutti i tessuti della Città da qualificare;
 - d. sono proposte nella Città da urbanizzare, in seguito alla pubblicazione di bandi di evidenza pubblica da parte dell'Amministrazione, e localizzate secondo i criteri indicati nella Valsat.
3. Il PUG definisce i criteri e le regole per l'attuazione di interventi complessi precedentemente indicati. Tutti gli interventi attuano la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e concorrono, in misura differenziata, alla crescita e qualificazione della Città pubblica.
4. Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, promuove la presentazione di proposte di Accordi Operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG.

Art. 2.3.2 Accordi Operativi

REGOLE

1. Gli accordi operativi 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.
2. L'accordo operativo si compone degli elaborati minimi indicati nel Regolamento Edilizio.
3. La stipula dell'accordo operativo deve avvenire entro sei mesi dalla sua approvazione ed è subordinata alla verifica delle condizioni di cui all'art. 2 della LR 24/2017.

Art. 2.3.3 Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP)

REGOLE

1. I PAIP di iniziativa pubblica si compongono degli elaborati indicati nel Regolamento Edilizio.

Art. 2.3.4 Procedimento unico LR 24/2017, art. 53

REGOLE

1. Gli elaborati minimi per avviare il procedimento unico di cui alla LR 24/2017 art. 53 sono indicati nel Regolamento Edilizio.

Art. 2.3.5 Permessi di costruire convenzionati

REGOLE

1. Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbano assoggettati a PdC convenzionato si compongono degli elaborati minimi indicati nel Regolamento Edilizio.

Art. 2.3.6 Concorsi di progettazione e processi partecipati

STRATEGIE

1. Negli interventi complessi di rigenerazione e di nuovo insediamento, al fine di promuovere una maggiore qualità insediativa e un migliore inserimento del progetto nel contesto sociale ed economico, potranno essere promossi concorsi di progettazione o concorsi di idee.
2. Per dare attuazione a particolari interventi complessi di rigenerazione urbana, quali ad esempio quelli riguardanti immobili abitati, ma anche interventi di qualificazione di tessuti, quali ad esempio quelli tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA, ecc., è opportuno avviare processi partecipati con i soggetti coinvolti per definire e concordare le modalità attuative.

ART. 2.4 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 2.4.1 Criteri e metodi

REGOLE

1. Per gli interventi complessi, la Strategia e la Valsat stabiliscono i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017, e nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche richieste ai sensi della Tabella 6. Sono definite inoltre le dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati.
2. Il modello di valutazione è articolato in due step:
 - **A - Valutazione di coerenza**, definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG,
 - **B - Valutazione di sostenibilità**, stabilisce l'apporto della proposta progettuale alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici.

Art. 2.4.1 A - Valutazione di coerenza

REGOLE

1. La componente della valutazione relativa alla sfera della coerenza attiene alla scala territoriale, è articolata in tre ambiti di valutazione:
 1. **l'area urbanistico-territoriale;**
 2. **l'area ecologico-ambientale;**
 3. **l'area economico-sociale.**
2. Per ciascuna di esse sono esplicitati gli obiettivi che compongono la **Strategia del PUG** ed è verificato il contributo che i molteplici contenuti della proposta progettuale recano alla loro attuazione.

Per ogni area tematica è stabilito un punteggio minimo, il cui mancato raggiungimento determina il mancato accoglimento della proposta progettuale.

Un punteggio minimo è fissato anche per l'intera scala territoriale.

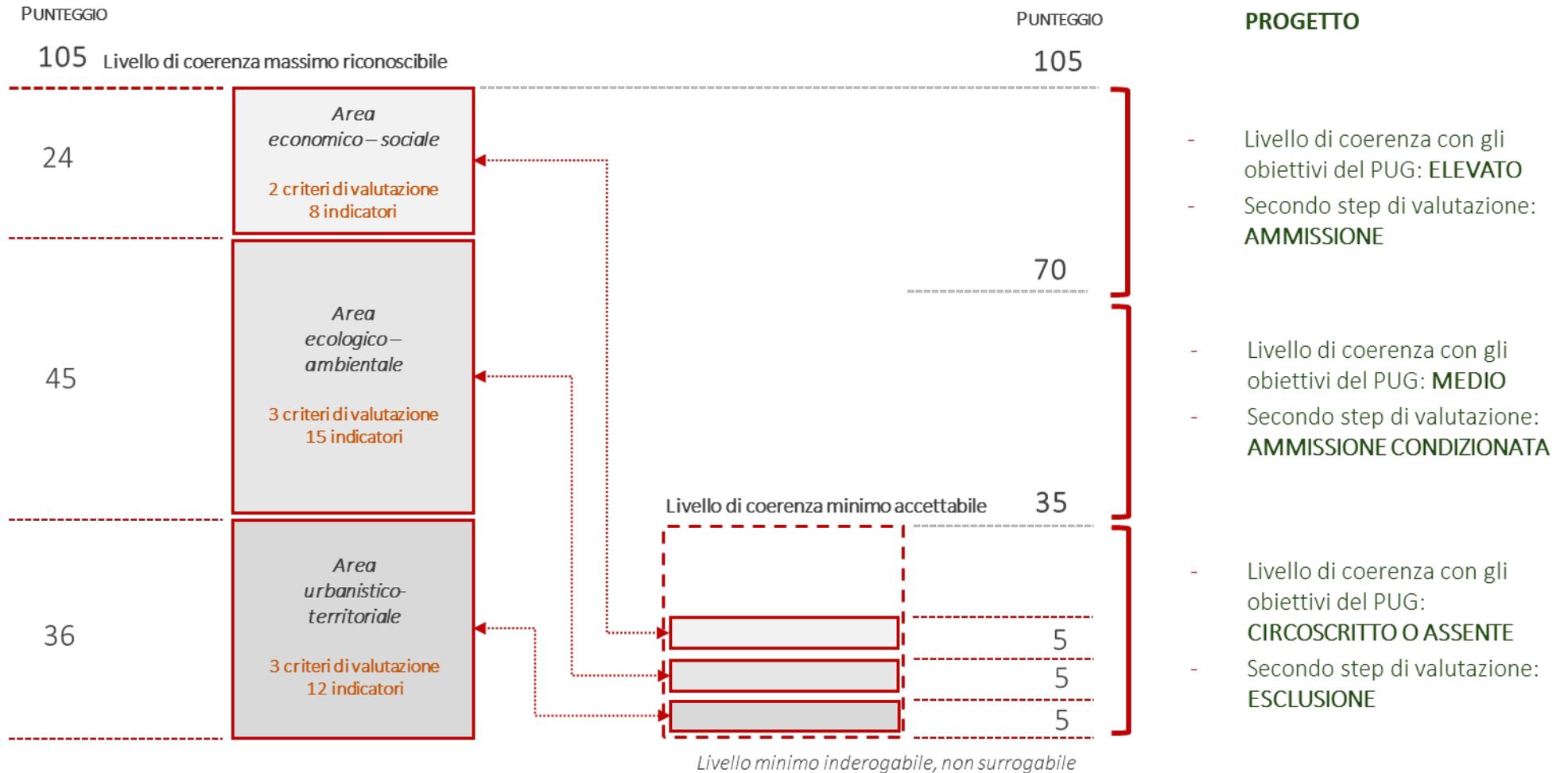
VALUTAZIONE DI COERENZA

AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG	FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE
A.1 Urbanistico territoriale			36			
		A.1.1 Valorizzazione della dimensione urbana	9	3. Valorizzare la dimensione urbana e la collocazione territoriale Rafforzare il ruolo di Sassuolo come polo centrale della conurbazione del Distretto ceramico	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Riqualificazione urbana dell'area delle stazioni ferroviarie 2. Nuovi parcheggi pubblici o di uso pubblico in prossimità dell'area centrale 3. Nuovo insediamento di attività commerciali di vicinato <i>O ulteriori azioni mirate alla valorizzazione della dimensione urbana</i>
A.1 Urbanistico territoriale	Territoriale	A.1.2 Potenziamento delle dotazioni pubbliche e private	18	2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa Creare luoghi di aggregazione di prossimità Diversificare l'offerta di ERS	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Realizzazione di spazi di socialità di quartiere 2. Realizzazione di spazi di uso collettivo 3. Qualificazione e manutenzione delle dotazioni esistenti 4. Valorizzazione delle centralità locali 5. Realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) 6. Realizzazione di nuove forme di edilizia sociale <i>O ulteriori azioni mirate al potenziamento delle dotazioni pubbliche e private</i>
		A.1.3 Promozione della mobilità dolce	9	2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa Orientare le trasformazioni ad una maggiore qualità ecologica	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Misure di mitigazione del traffico 2. Ampliamento dei marciapiedi 3. Realizzazione di piste ciclabili in sede propria <i>O ulteriori azioni mirate alla promozione della mobilità dolce</i>

AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG	FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE
A.2 Ecologico ambientale		A.2.1 Realizzare la rete delle infrastrutture ecologiche	45	3. Valorizzare la dimensione urbana e la collocazione territoriale	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<p><i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Valorizzazione ambientale e paesistica del fiume Secchia e della collina 2. Salvaguardia delle aree di riequilibrio ambientale del Canale di Modena 3. Realizzazione o qualificazione dei corridoi verdi delle infrastrutture 4. Apertura e qualificazione di connessioni verdi tra lo spazio urbano e le sponde del fiume 5. Valorizzazione del Parco Ducale e del filare prospettico 6. Sviluppo degli itinerari di mobilità dolce fra città e collina <p><i>O ulteriori azioni mirate alla realizzazione della rete delle infrastrutture ecologiche</i></p>
				Migliorare l'accessibilità e il paesaggio della sponda del fiume		
				4. Realizzare la rete delle infrastrutture ecologiche		
A.2 Ecologico ambientale	Territoriale	A.2.2 Sostenibilità degli interventi edilizi	15	1. Riconnettere industria e territorio	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<p><i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aumento di piantagioni arboree negli spazi residuali degli insediamenti e lungo le infrastrutture 2. Utilizzo delle "Nature-based solutions" 3. Realizzazione di pareti e tetti verdi negli edifici produttivi 4. Utilizzo dei Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile 5. Deimpermeabilizzazioni <p><i>O ulteriori azioni mirate alla sostenibilità degli interventi edilizi</i></p>
				Orientare le trasformazioni del comparto industriale al raggiungimento dei parametri di una Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata		
				2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa		
A.2 Ecologico ambientale		A.2.3 Trasformazioni del comparto industriale	12	Ridurre l'occupazione del suolo	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<p><i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deimpermeabilizzazione delle superfici pavimentate per lo stoccaggio 2. Realizzazione di magazzini verticali 3. Formazioni di comunità energetiche 4. Miglioramento della qualità tecnico funzionale dei fabbricati <p><i>O ulteriori azioni mirate alla trasformazione del comparto industriale</i></p>
				1 Riconnettere industria e territorio		

AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG		FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE
A.3 Economico sociale			24				
		A.3.1 Coinvolgimento dei cittadini	9	4. Realizzare la rete delle infrastrutture ecologiche	Sviluppare la consapevolezza dell'importanza degli ecosistemi	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<p><i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Progettazione partecipata degli spazi pubblici, del verde urbano e degli itinerari 2. Attività di associazioni e gruppi di cittadini rivolta alla gestione e cura degli spazi pubblici 3. Coinvolgimento di soggetti nella realizzazione e gestione delle aree in attesa di trasformazione <p><i>O ulteriori azioni mirate al coinvolgimento dei cittadini</i></p>
A.2 Economico Territoriale sociale							
		A.3.2 Realizzazione e riqualificazione dell'infrastruttura turistica	15	3. Valorizzare la dimensione urbana e la collocazione territoriale	Ricostruire il rapporto tra la città, la collina, il fiume	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<p><i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Realizzazione o sistemazione degli itinerari di passeggiata 2. Realizzazione o sistemazione di aree attrezzate per la sosta o la ricreazione 3. Qualificazione del sito di Montegibbo 4. Realizzazione di attività ricettive mediante riuso del patrimonio esistente 5. Finanziamento di strutture e attività (anche immateriali) a sostegno della fruizione turistica <p><i>O ulteriori azioni mirate alla realizzazione e riqualificazione dell'infrastruttura turistica</i></p>

ESITO DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA



Art. 2.4.2 B - Valutazione di sostenibilità

1. La Valutazione di sostenibilità è articolata in due parti.
 - La prima prevede che alla proposta progettuale sia attribuito: un **punteggio negativo**, in relazione alla natura e alle caratteristiche della proposta con riferimento a quattro indicatori di impatto;
 - La seconda contempla che alla proposta progettuale sia attribuito: un **punteggio positivo**, in relazione alla qualità e alle quantità dei benefici pubblici in termini di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, ed altri benefici pubblici che il proponente si impegna a realizzare.

INDICATORE DI IMPATTO	PUNTEGGIO ATTRIBUITO
1 Livello di coerenza alle strategie del PUG accertato attraverso la Verifica di Coerenza	
1.1 livello di coerenza elevato (oltre 70 punti)	0
1.2 livello di coerenza medio (da 35 a 70 punti)	5
2 Consumo di suolo (in termini di Superficie territoriale)	
2.1 inferiore a 3.000 qm di STer	0
2.2 da 3.000 a 5.000 mq di STer	5
2.3 oltre 5.000 mq di STer	10
3 Aree di intervento	
3.1 rigenerazione con edificazione in situ	0
3.2 intervento di rigenerazione con parziale trasferimento su terreno vergine	0
3.3 intervento di rigenerazione con totale trasferimento su terreno vergine	0
3.4 ampliamento	5
3.5 nuova urbanizzazione	10
4 Funzione prevalente	
4.1 funzione abitativa	0
4.2 funzione turistico-ricettiva	0
4.3 funzione direzionale	5
4.4 funzione produttiva	5
4.5 funzione commerciale	10
PUNTEGGIO MASSIMO CONSEGUIBILE	
35	

2. Per il soggetto proponente il conseguimento del punteggio positivo ha un duplice scopo:
 - l'**azzeramento degli impatti** (compensazione)
 - l'**acquisizione di capacità edificatorie** superiori alla soglia di base (premierità)
3. Per l'Amministrazione gli obiettivi da conseguire sono:
 - l'**acquisizione gratuita di dotazioni** nuove o riqualficate;
 - l'**innalzamento del livello di qualità urbana**;
 - il **miglioramento della qualità dell'ambiente**.
5. In questo caso la valutazione attiene alla scala urbana ed edilizia e si rifà ai contenuti della **Strategia** del PUG con riferimento alle **Tavole di assetto**, alle **Strategie di prossimità (quadranti)** e ai **Progetti prioritari**.
La struttura del modello valutativo riprende quella già esposta per la Valutazione di Coerenza, mentre gli indicatori sono valutati con funzione lineare o dicotomica.
6. Il modello valutativo della Sostenibilità è declinato in due alternative:
 - la prima si applica agli interventi a prevalentemente destinazione residenziale, terziaria, commerciale, ricettiva o mista;
 - la seconda agli interventi agli interventi a destinazione industriale, artigianale e commerciale.

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

Interventi a prevalentemente destinazione residenziale, terziaria, commerciale, ricettiva o misti

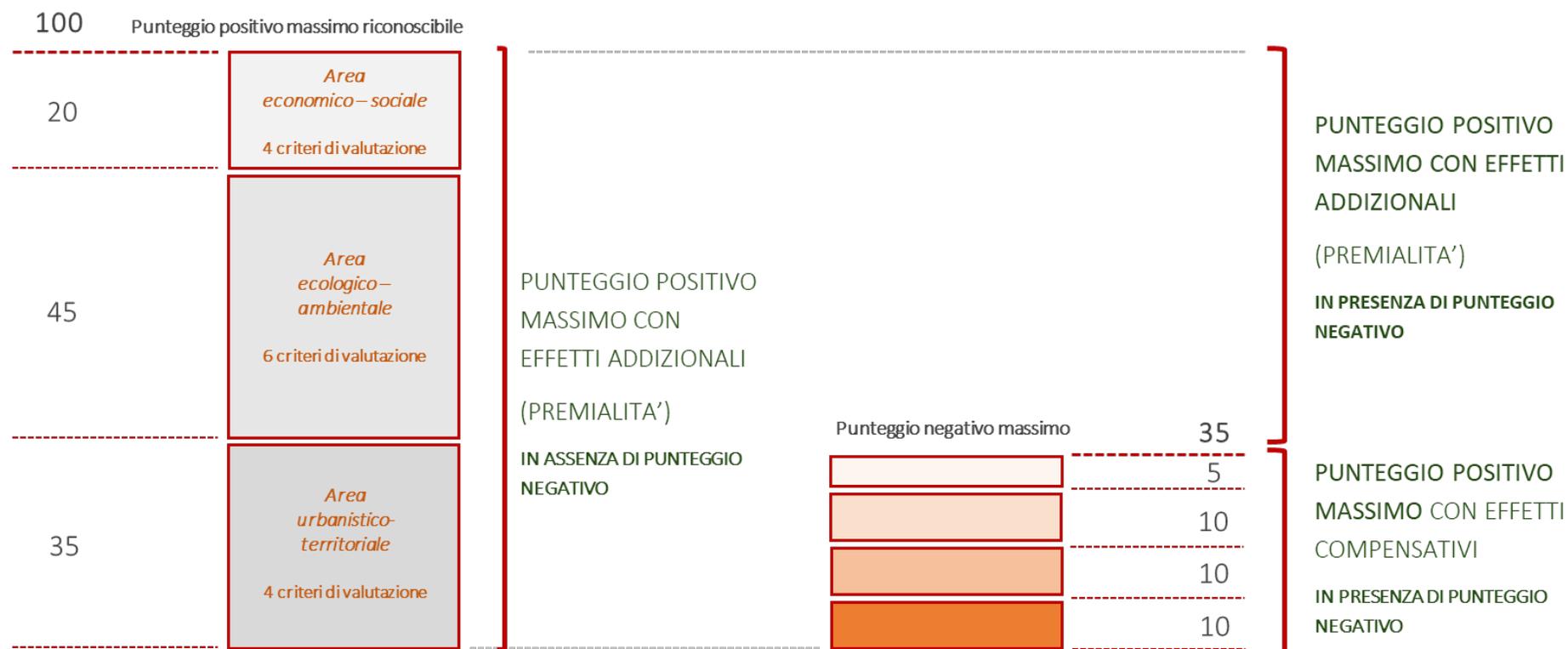
AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	Coerenza con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale		FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE
				Manifesto della Strategia	Progetti prioritari		
B.1 Urbanistico territoriale			35				
B.1 Urbanistico territoriale	Urbana	B.1.1 Qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici (investimento economico)	15	3. Valorizzare la dimensione urbana e la collocazione territoriale > Rafforzare il ruolo di Sassuolo come polo centrale della conurbazione del Distretto ceramico > Migliorare accessibilità e qualificazione dell'urbanità del sito delle stazioni ferroviarie	Progetto Prioritario 1	Funzione lineare	Costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento (euro)
				2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa > Creare luoghi di aggregazione di prossimità > Creazione di un centro riconoscibile in ogni quartiere	Progetto Prioritario 8		
		B.1.2 Qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici (dimensione / estensione della riqualificazione)	10	3. Valorizzare la dimensione urbana e la collocazione territoriale > Rafforzare il ruolo di Sassuolo come polo centrale della conurbazione del Distretto ceramico > Migliorare accessibilità e qualificazione dell'urbanità del sito delle stazioni ferroviarie	Progetto Prioritario 1	Funzione lineare	Superficie riqualificata (mq)
				2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa > Creare luoghi di aggregazione di prossimità > Creazione di un centro riconoscibile in ogni quartiere	Progetto Prioritario 8		
	B.1.3 Realizzazione di piste ciclabili in sede protetta dotate di arredi e ombreggiature	5	2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa > Orientare le trasformazioni edilizie al conseguimento di una maggiore qualità ecologica > Adottare un green factor per il conseguimento di una migliore qualità ecologica urbana nelle trasformazioni		Funzione lineare	Lunghezza delle piste ciclabili (ml)	
	Edilizia	B.1.4 Realizzazione di sistemazioni temporanee in attesa di trasformazione	5	4. Realizzare la rete delle infrastrutture ecologiche > Favorire la sistemazione temporanea a fini ambientali delle aree in attesa di trasformazione > Gestire il tempo di attesa delle trasformazioni		Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione

AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	Coerenza con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale		FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE
				Manifesto della Strategia	Progetti prioritari		
B.2 Ecologico ambientale			45				
	Urbana	B.2.1 Realizzazione di nuove aree verdi urbane e/o parchi agriurbani	10	2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa > Migliorare la qualità delle dotazioni esistenti e il comfort degli spazi pubblici > Aumentare la qualità e le funzioni dei parchi pubblici ed in generale dello spazio pubblico della città	Progetto prioritario 2	Funzione lineare	Superficie destinata a parco (mq)
		B.2.2 Riqualificazione e valorizzazione della Riserva Ducale e del Viale dei Pioppi	10	3. Valorizzare la dimensione urbana e la collocazione territoriale > Rafforzare il ruolo di Sassuolo come polo centrale della conurbazione del Distretto ceramico > Valorizzazione dello straordinario patrimonio culturale migliorandone la fruibilità	Progetto prioritario 3	Funzione lineare	Lunghezza del viale alberato riqualificato (ml) Area della Riserva ducale riqualificata (mq)
B.2 Ecologico ambientale		B.2.3 Concorso alla realizzazione dell'infrastruttura ecologica individuata dal PUG	10	2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa > Orientare le trasformazioni edilizie al conseguimento di una maggiore qualità ecologica > Adottare un green factor per il conseguimento di una migliore qualità ecologica urbana nelle trasformazioni	Progetto prioritario 5	Funzione lineare	Superficie destinata a infrastruttura ecologica (mq)
		B.2.4 Dotazione vegetale (filari, arbusti in linea o a gruppi, ecc.) dei tracciati viari che collegano il fiume alla città	5	3. Valorizzare la dimensione urbana e la collocazione territoriale > Migliorare l'accessibilità e il paesaggio della sponda del fiume > Realizzare le connessioni fra la fascia fluviale e i percorsi urbani		Funzione lineare	Metri lineari o numero di piante
	Edilizia	B.2.5 Deimpermeabilizzazioni	5	2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa > Migliorare la qualità delle dotazioni esistenti e il comfort degli spazi pubblici > Aumentare la qualità e le funzioni dei parchi pubblici ed in generale dello spazio pubblico della città		Funzione lineare	Superficie deimpermeabilizzata (mq)
		B.2.6 Riduzione dell'Impatto Edilizio	5	2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa > Orientare le trasformazioni edilizie al conseguimento di una maggiore qualità ecologica > Adottare un green factor per il conseguimento di una migliore qualità ecologica urbana nelle trasformazioni		Funzione lineare	Valore del RIE

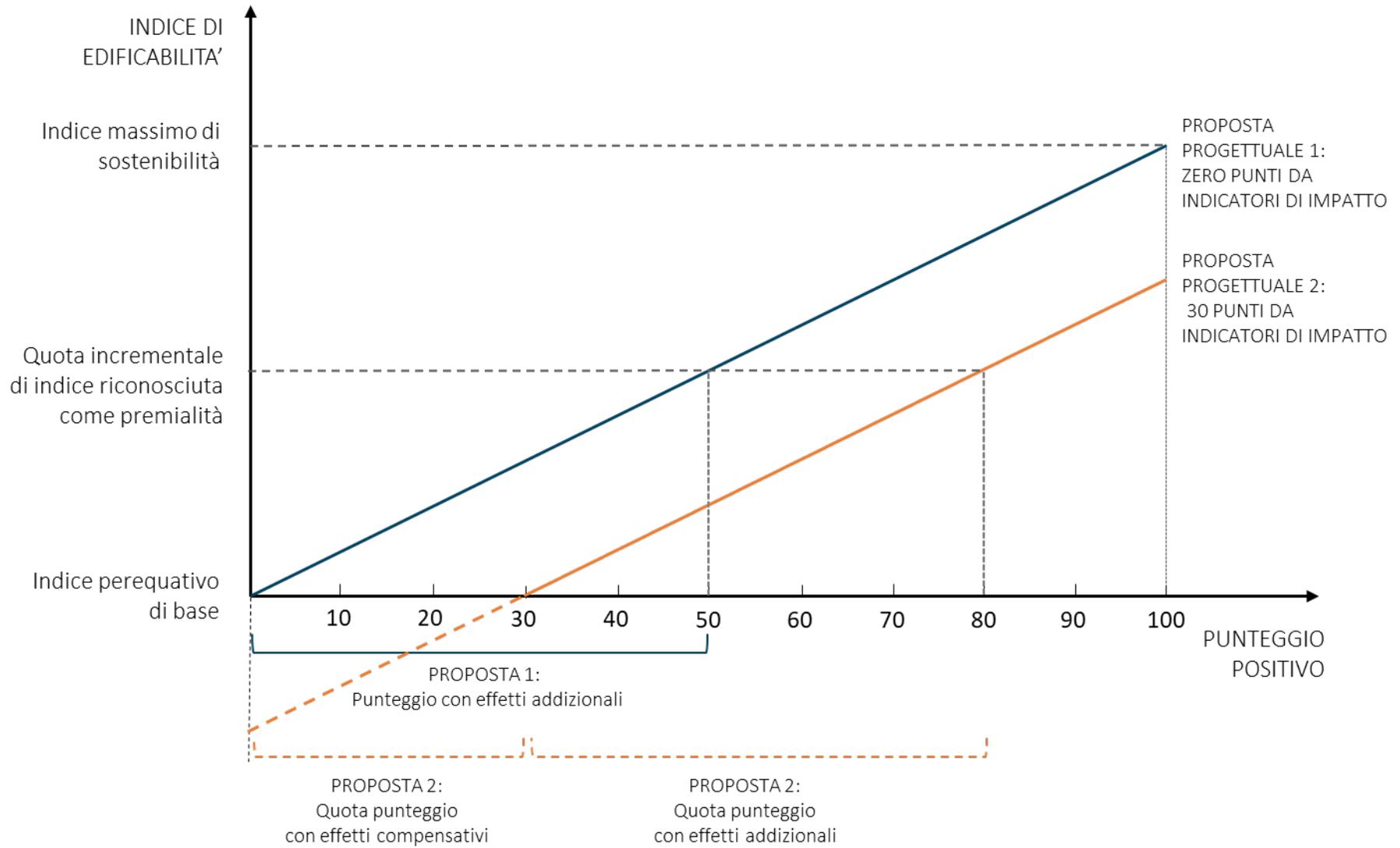
AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	Coerenza con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale		FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE
				Manifesto della Strategia	Progetti prioritari		
B.3 Economico sociale			20				
B.3 Economico sociale	Urbana	B.3.1 Forme di progettazione partecipata degli spazi pubblici, del verde urbano e degli itinerari nella collina e nel lungo fiume	2,5	4. Realizzare la rete delle infrastrutture ecologiche > Sviluppare la consapevolezza dell'importanza degli ecosistemi per il benessere della popolazione > Promuovere il coinvolgimento dei cittadini		Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione
		B.3.2 Attività di associazioni e gruppi di cittadini rivolta alla gestione e cura degli spazi pubblici	2,5	4. Realizzare la rete delle infrastrutture ecologiche > Sviluppare la consapevolezza dell'importanza degli ecosistemi per il benessere della popolazione > Promuovere il coinvolgimento dei cittadini		Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione
B.3 Economico sociale	Edilizia	B.3.4 Realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) negli interventi di rigenerazione urbana e di nuovo insediamento	10	2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa > Diversificare l'offerta residenziale > Attivazione di forme di compensazione o incentivazione per assicurare la realizzazione degli alloggi di edilizia sociale		Funzione lineare	Superficie Lorda destinata a ERS (mq SL)
		B.3.5 Realizzazione di nuove forme di edilizia sociale (co-housing, residenze protette per soggetti fragili, ecc.)	5	2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa > Diversificare l'offerta residenziale > Attivazione di forme di compensazione o incentivazione per assicurare la realizzazione degli alloggi di edilizia sociale		Funzione lineare	Superficie Lorda destinata a nuove forme di edilizia sociale (mq SL)

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

Interventi a prevalentemente destinazione residenziale, terziaria, commerciale, ricettiva o misti



ESITO DELLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'



ESITO DELLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

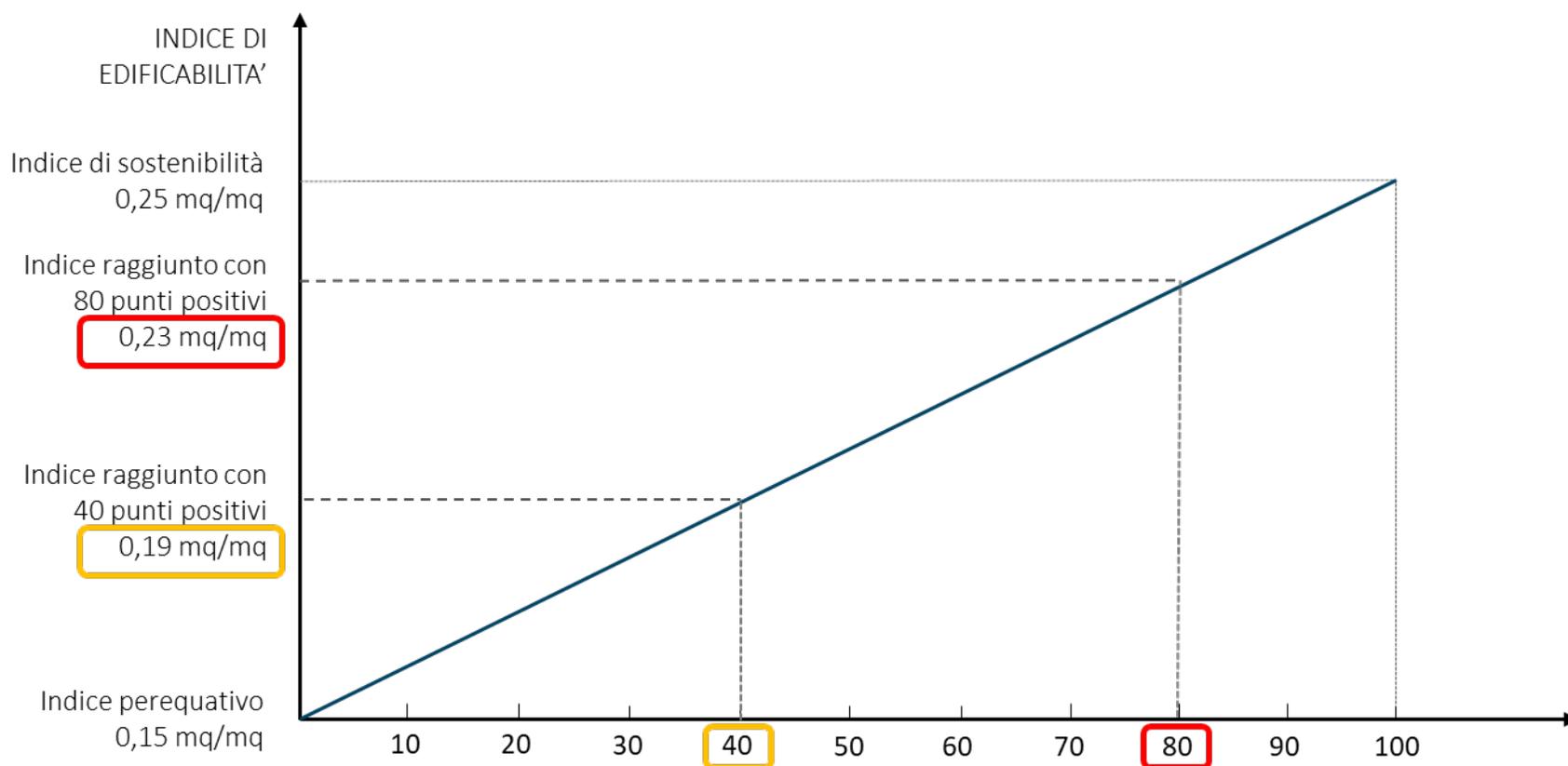
Interventi a prevalentemente destinazione residenziale, terziaria, commerciale, ricettiva o mista

ESEMPIO:

Intervento di rigenerazione con parziale trasferimento su terreno vergine di 3.000 mq di Superficie totale a destinazione residenziale.

nella prima fase di valutazione la proposta ha raggiunto un livello di coerenza elevato (95 punti).

nella valutazione di sostenibilità ha raggiunto 80 punti, pertanto l'indice di base è salito a 0,23



VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

Interventi a prevalentemente destinazione produttiva

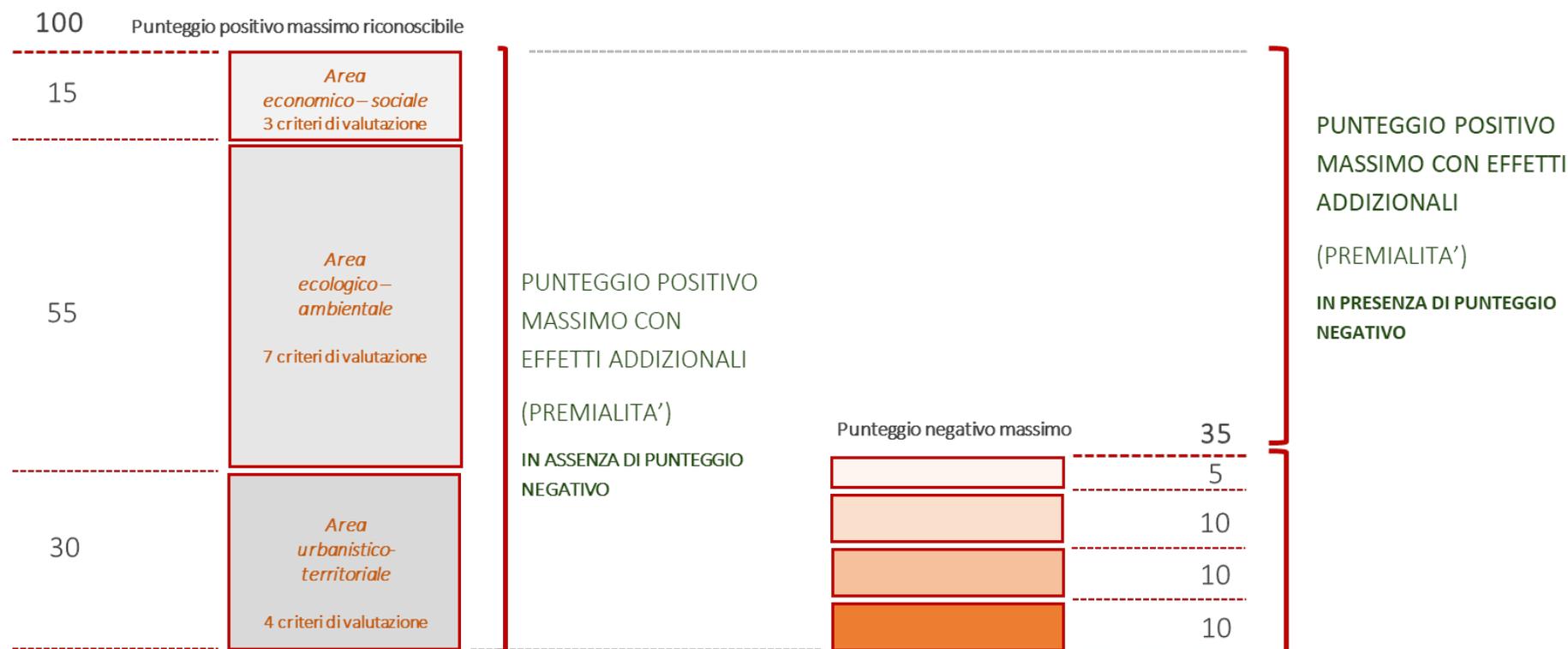
AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	Coerenza con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale		FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE
				Manifesto della Strategia	Progetti prioritari		
B.1 Urbanistico territoriale			30				
B.1 Urbanistico territoriale	Urbana	B.1.1 Qualificazione dei servizi, degli spazi pubblici e dei siti produttivi (investimento economico)	15	1. Riconnettere industria e territorio > Ricostruire il rapporto fra la fabbrica e la città > Promuovere la qualità ambientale dei siti produttivi come contributo al brand della ceramica di Sassuolo (Ecosito della ceramica)		Funzione lineare	Costo sostenuto per la qualificazione dei servizi, degli spazi pubblici e dei siti produttivi sull'ammontare complessivo dell'investimento
		B.1.2 Delocalizzazione delle attività produttive più prossime al Fiume	5	3. Valorizzare la dimensione urbana e la collocazione territoriale > Migliorare l'accessibilità e il paesaggio della sponda del fiume > Realizzare le connessioni fra la fascia fluviale e i percorsi urbani	Progetto Prioritario 7	Funzione lineare	Superficie liberata dalle attività produttive o logistiche (mq)
		B.1.3 Realizzazione di piste ciclabili in sede protetta dotate di arredi e ombreggiature	5	1. Riconnettere industria e territorio > Ricostruire il rapporto fra la fabbrica e la città > Migliorare la dotazione di percorsi ciclo-pedonali, compresa l'infrastruttura verde		Funzione lineare	Lunghezza delle piste ciclopedonali (ml)
	Edilizia	B.1.4 Realizzazione di sistemazioni temporanee in attesa di trasformazione	5	4. Realizzare la rete delle infrastrutture ecologiche > Favorire la sistemazione temporanea a fini ambientali delle aree in attesa di trasformazione > Gestire il tempo di attesa delle trasformazioni		Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione

AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	Coerenza con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale		FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE
				Manifesto della Strategia	Progetti prioritari		
B.2 Ecologico ambientale			55				
		B.2.1 Realizzazione di iniziative ai autoconsumo collettivo o comunità energetiche rinnovabili	5	1. Riconnettere industria e territorio > Orientare le trasformazioni del comparto industriale al raggiungimento dei parametri di una APEA > Costruire la comunità energetica e promuovere la formazione delle Green Communities		Funzione lineare	Tipologia di iniziativa
	Urbana	B.2.2 Concorso alla realizzazione del Parco del Canale di Modena e dell'infrastruttura verde blu del torrente Fossa e degli spazi verdi connessi	10	1. Riconnettere industria e territorio > Ricostruire il rapporto fra la fabbrica e la città > Migliorare la qualità degli insediamenti e del loro rapporto col contesto	Progetto prioritario 2	Funzione lineare	Superficie destinata a parco (mq)
		B.2.3 Concorso alla realizzazione dell'infrastruttura ecologica individuata dal PUG	10	2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa > Orientare le trasformazioni edilizie al conseguimento di una maggiore qualità ecologica > Adottare un green factor per il conseguimento di una migliore qualità ecologica urbana nelle trasformazioni	Progetto prioritario 5	Funzione lineare	Superficie destinata a infrastruttura ecologica (mq)
B.2 Ecologico ambientale		B.2.4 Riqualificazione del sistema delle cave nel settore settentrionale in connessione con il raccordo autostradale	5	3. Valorizzare la dimensione urbana e la collocazione territoriale > Migliorare l'accessibilità e il paesaggio della sponda del fiume > Realizzare le connessioni fra la fascia fluviale e i percorsi urbani	Progetto prioritario 6	Funzione lineare	Superficie riqualificata (mq)
		B.2.5 Installazione di pannelli fotovoltaici su piazzali, parcheggi e coperture dei complessi industriali	10	1. Riconnettere industria e territorio > Orientare le trasformazioni del comparto industriale al raggiungimento dei parametri di una APEA > Costruire la comunità energetica e promuovere la formazione delle Green Communities		Funzione lineare	Superficie occupata da pannelli fotovoltaici (mq)
	Edilizia	B.2.6 Deimpermeabilizzazioni	10	1. Riconnettere industria e territorio > Ridurre l'occupazione del suolo > Ridurre la superficie pavimentata destinata allo stoccaggio dei materiali		Funzione lineare	Superficie deimpermeabilizzata (mq)
		B.2.7 Riduzione dell'Impatto Edilizio	5	2. Migliorare la qualità sociale e ambientale della condizione abitativa > Orientare le trasformazioni edilizie al conseguimento di una maggiore qualità ecologica > Adottare un green factor per il conseguimento di una migliore qualità ecologica urbana nelle trasformazioni		Funzione lineare	Valore del RIE

AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	Coerenza con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale		FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE
				Manifesto della Strategia	Progetti prioritari		
B.3 Economico sociale			15				
		B.3.1 Forme di progettazione partecipata degli spazi pubblici, del verde urbano e degli itinerari nella collina e nel lungo fiume	2,5	4. Realizzare la rete delle infrastrutture ecologiche > Sviluppare la consapevolezza dell'importanza degli ecosistemi per il benessere della popolazione > Promuovere il coinvolgimento dei cittadini		Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione
B.3 Economico sociale	Urbana	B.3.2 Realizzazione di spazi condivisi	2,5	1. Riconnettere industria e territorio > Orientare le trasformazioni del comparto industriale al raggiungimento dei parametri di una APEA > Condividere spazi e servizi		Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione
		B.3.3 Creazione di nuovi posti di lavoro	10			Funzione lineare	Numero di posti di lavoro con riferimento alle funzioni previste dal progetto (n.)

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

Interventi a prevalentemente destinazione produttiva



PARTE III TRASFORMABILITA'

TITOLO I MACROSTRATEGIE

ART. 3.1 SOSTENIBILITÀ, EQUITÀ, COMPETITIVITÀ, DIRITTI FONDAMENTALI

STRATEGIE

1. La LR 24/2017 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, individua le seguenti macrostrategie:
 - 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, anche attraverso interventi di densificazione;
 - tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali paesaggistiche e storiche.

Art. 3.1.1 Contenimento del consumo di suolo

STRATEGIE

1. La Regione Emilia-Romagna, al fine di contenere il consumo di suolo, con l'obiettivo di consumo di suolo a "saldo zero" da raggiungere entro il 2050, individua il limite massimo del 3% della superficie del territorio urbanizzato, (riferito al 1° gennaio 2018, entrata in vigore della LR 24/2017) il suolo consumabile fino a tale data.
2. Il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e quelle per le quali è prevista una destinazione che richiede interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

REGOLE

3. Le aree edificate nel Comune di Sassuolo che concorrono alla determinazione del 3% sono quantificate in ha 1.189,61, il suolo consumabile al 2050 è complessivamente pari a ha **35,7** di superficie territoriale.
4. La suddetta quota può essere utilizzata nei seguenti casi:
 - a. per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
 - b. per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile ad assicurare la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;
 - c. per localizzare nuovi insediamenti produttivi.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere si attuano attraverso bandi di evidenza pubblica che l'Amministrazione pubblicherà periodicamente.

Art. 3.1.2 Rigenerazione urbana

STRATEGIE

1. Contestualmente al contenimento del consumo di suolo, la legge promuove il riuso e la rigenerazione urbana, definendo i seguenti interventi edilizi e urbanistici:
 - a. interventi di qualificazione edilizia, diretti a promuoverne l'efficienza energetica, la sicurezza sismica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, da attuarsi tramite la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati; sono interventi diffusi di rigenerazione edilizia nei tessuti urbani;
 - b. interventi di ristrutturazione urbanistica, diretti a promuovere la rigenerazione edilizia e una maggiore qualità urbana intervenendo non solo nell'edificato ma anche nell'intorno, e possono essere attuati anche con interventi di costruzione e successiva demolizione;

- c. interventi complessi di addensamento o sostituzione urbana diretti a promuovere significative trasformazioni di aree degradate, marginali, dismesse, ecc., contribuiscono in misura significativa alla qualificazione/crescita della Città pubblica, anche con la creazione di nuove centralità urbane, e possono comportare il trasferimento di quantità edificatorie in aree permeabili non urbanizzate.

REGOLE

2. Gli interventi di cui al comma precedente si attuano:
- quelli di cui alla lettera a. con interventi edilizi diretti;
 - quelli relativi alla lettera b. con PdC convenzionati;
 - quelli di cui alla lettera c. con Accordi Operativi o PAIP o PdC convenzionati, in base alla complessità di attuazione dell'intervento considerando: le problematiche da risolvere rispetto alle reti infrastrutturali, il frazionamento proprietario, particolari criticità ambientali; la dimensione dell'intervento. Tali strumenti definiscono anche le quantità edificatorie realizzabili, le eventuali aree di atterraggio nel caso di trasferimenti, le funzioni da insediare.

Art. 3.1.3 Strategie, obiettivi, azioni

STRATEGIE

1. Il PUG nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sviluppata negli elaborati contrassegnati dalle lettere "ST", definisce il quadro di riferimento, prescrittivo, per le trasformazioni urbane e territoriali.

Art. 3.1.4 Articolazione del territorio

STRATEGIE

1. Il PUG disciplina l'assetto fisico e funzionale del sistema territoriale, di cui analizza e valuta le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali, storico-culturali, produttive e paesaggistiche allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei al suo riuso, rigenerazione, qualificazione e valorizzazione e ne definisce specifiche strategie e disciplina. Individua un sistema urbano e un sistema paesaggistico-ambientale interconnessi.
2. I **tessuti urbani** definiti in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti ma anche al ruolo individuato dalla Strategia per ciascuno, fanno riferimento a sei Città:
- Città storica
 - Città da qualificare
 - Città da rigenerare
 - Città in trasformazione
 - Città da urbanizzare
 - Città pubblica
3. Gli **ambiti di paesaggio rurali** nei quali sono, in particolare disciplinate:
- Le attività presenti;
 - L'insediamento diffuso (storico e privo di valore);
 - Le reti e le strutture per la fruizione turistica.
4. La **rete ecologica**, che costituisce la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale.

TITOLO II DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 3.2 OBIETTIVI GENERALI

STRATEGIE

1. Il PUG, articola il territorio urbano in tessuti, e, con riferimento all'evoluzione individuata nella Strategia, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari, nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento nonché gli incentivi urbanistici riconosciuti.
2. In ogni tessuto, con riferimento alle tipologie edilizie, sono disciplinate le trasformazioni "diffuse" di manutenzione, ampliamento, recupero, completamento e cambio della destinazione d'uso, nonché "interventi complessi" di rigenerazione urbana relativi a specifici tessuti con manifesti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio, sociale e ambientale in atto.
3. Il PUG definisce inoltre le trasformazioni relative al territorio rurale orientate al contenimento della diffusione insediativa e alla qualificazione e valorizzazione del paesaggio.

REGOLE

4. Le disposizioni di cui al presente Titolo II si applicano a tutti gli interventi sia nel territorio urbano che rurale. Sono fatte salve le limitazioni specifiche relative ai tessuti o all'insediamento rurale.
5. Interventi diversi da quelli specificatamente indicati per le trasformazioni diffuse (dirette), comunque coerenti con quanto definito nella Strategia, potranno attuarsi tramite Accordi operativi, PAIP, PdC convenzionati, procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma che ne definiscono le condizioni di trasformazione e gli usi. Con i medesimi strumenti potranno essere proposti interventi complessi nei tessuti da qualificare. Sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico e alla verifica di assoggettabilità.
6. Non è considerata variante al PUG la lieve rettifica delle perimetrazioni dei tessuti effettuata in sede di accordi operativi, di PAIP o di PdC convenzionati a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della situazione dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.
7. Tutti gli interventi concorrono alla crescita, qualificazione o manutenzione della città pubblica con riferimento alle due dimensioni territoriale/urbana (Sistemi) e di prossimità (Quadranti e Luoghi): la prima inserisce Sassuolo nel contesto di area vasta, la seconda pone particolare attenzione alle dotazioni presenti nelle varie parti della Città, alla loro accessibilità e alle relazioni con il contesto urbano. Queste due dimensioni sono individuate nella Strategia (Fascicolo ST1) che ne evidenzia criticità, opportunità e schema di assetto strategico. Tutti gli interventi concorrono alla realizzazione del progetto della città pubblica che è il riferimento non solo per gli interventi complessi ma anche per quelli diffusi. Le quantità minime delle dotazioni sono indicate nella Parte IV delle presenti Norme.
8. Tutte le trasformazioni sono soggette alle limitazioni derivanti dalla Pianificazione sovraordinata e di settore per l'area oggetto d'intervento, riportate nelle Tavole dei vincoli.

ART. 3.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI

Art. 3.3.1 Disciplina degli interventi edilizi

REGOLE

1. Gli interventi ammessi nel territorio urbano sono differenziati per Tessuti. Sono ammessi gli interventi edilizi di cui alla LR15/2013 (Allegato):
 - a) manutenzione ordinaria
 - b) manutenzione straordinaria
 - c) restauro scientifico
 - d) restauro e risanamento conservativo
 - f) ristrutturazione edilizia:
 - "conservativa"
 - "demolitiva"
 - "ricostruttiva"

- g) nuova costruzione
- h) ristrutturazione urbanistica
- i) demolizione senza ricostruzione
- l) recupero e risanamento delle aree libere

con le limitazioni e regole definite in relazione:

- alle dimensioni del lotto;
- alle distanze;
- alla permeabilità;
- al tessuto;
- alle funzioni (che determinano specifiche tipologie edilizie).

2. Le premialità previste da disposizioni normative nazionali che consentono, per incrementi del volume dell'edificio esistente, di intervenire con la ristrutturazione edilizia, si attuano nel rispetto dei parametri del PUG.
3. Le condizioni di intervento sono da intendersi riferite alla funzione prevalente finale dell'edificio, pertanto nel caso di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso i vari parametri sono da riferirsi alla funzione di progetto².
4. Negli interventi di nuova costruzione deve sempre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.
5. Recupero a fini abitativi dei sottotetti:
 - a. nei tessuti urbani, negli edifici destinati per almeno il 25% della superficie utile a residenza e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013, è consentito il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, secondo quanto disposto dalla LR 11/1998: è possibile modificare le altezze del colmo (per un massimo di 1,00 m), della linea di gronda (per un massimo di 0,50 m) e delle linee di pendenza delle falde, anche in deroga alle altezze massime e alle distanze dai confini e dai fabbricati indicate nel tessuto.
 - b. nel Centro storico e negli Edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale diffusi in ambito urbano, il recupero dei sottotetti deve avvenire, senza modifica dei volumi esistenti.
 - c. Gli interventi di cui alle precedenti lettere a, b devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
 - altezza utile media $\geq 2,40$ m per i locali adibiti ad abitazione
 - altezza utile media ≥ 2.20 m per i locali adibiti a servizi, corridoi, disimpegni bagni e ripostigli
 - rapporto illuminante, se in falda $\geq 1/16$
5. L'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici è ammessa nelle falde e nelle coperture piane, con esclusione degli edifici nella Città storica dove è ammessa esclusivamente nei prospetti che non affacciano su spazi pubblici³.
6. Soppalchi. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita, in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.
7. La realizzazione di cappotti esterni negli edifici a filo strada o comunque a confine di spazi pubblici, non è ammessa al piano terra.

Art. 3.3.2 Lotti minimi e aree di intervento

REGOLE

1. I lotti ineditati, presenti nei tessuti urbani alla data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di:
 - a. interventi di nuova costruzione con PdC qualora raggiungano la seguente dimensione minima:
 - lotto minimo per le funzioni a abitative: ≥ 500 mq
 - lotto minimo per le altre funzioni: ≥ 1.000 mq
 - b. interventi di nuova costruzione soggetti a PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia ≥ 2.000 mq
 - c. interventi di nuova costruzione soggetti ad AO o PAIP qualora l'area di intervento sia ≥ 5.000 mq

² Ad esempio nella demolizione e ricostruzione di un edificio direzionale con cambio d'uso in abitativo, l'altezza massima sarà riferita a quella prevista nel tessuto per la funzione abitativa anche se l'altezza dell'edificio esistente è maggiore.

³ Fatto salvo quanto meglio precisato nel Regolamento Edilizio.

- d. interventi di nuova costruzione soggetti ad AO o PAIP qualora l'area di intervento sia stata oggetto di frazionamento dopo l'assunzione del PUG.
2. Interventi diffusi di rigenerazione edilizia: il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente.
3. Interventi complessi di rigenerazione urbana si attuano con gli strumenti di seguito indicati:
 - a. PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia ≥ 2.000 mq
 - b. AO o PAIP qualora l'area di intervento sia ≥ 5.000 mq

Art. 3.3.3 Distanze

REGOLE

1. Gli interventi di nuova costruzione di edifici **g**) e di ristrutturazione **f**) sono soggetti alle disposizioni dei successivi commi.
2. Distanze:
 - **Dcs** (distanze dalle strade) nei centri abitati: $\geq 5,00$ m, e comunque nel rispetto del Codice della strada, al lordo delle eventuali aree di cessione prospicienti, salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9. Nel caso di edilizia aggregata è ammesso l'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada degli edifici principali. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti o per specifiche funzioni.
 - **Dcs** (distanze dalle strade) fuori dei centri abitati: $\geq 10,00$ m, e comunque nel rispetto del Codice della strada;
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq 5,00$ m, è inoltre consentita l'edificazione in aderenza, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti o per specifiche funzioni.
 - **Dpf** (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): $\geq 10,00$ m (DM 1444/1968 art. 9).
 - **IVL** (indice di visuale libera), per tutte le funzioni $\geq 0,5$

Negli edifici esistenti sono comunque ammessi interventi edilizi in deroga agli art. 7, 8 e 9 del DM 1444/1968, secondo quanto indicato all'art. 10 della LR 24/2017.

3. La realizzazione di locali interrati è ammessa, alle seguenti condizioni:
 - a. parcheggi pubblici e parcheggi di uso pubblico anche in struttura:
 - **Dcs** (distanze dalle strade) per le parti interrate: $\geq 2,00$ m
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) per le parti interrate: $\geq 2,00$ m
 - b. posti auto pertinenziali e locali a servizio della la funzione abitativa, se realizzate sotto la sagoma del fabbricato non rientrano nel calcolo della Superficie totale;
 - c. posti auto pertinenziali per le funzioni direzionali, commerciali e turistico-ricettive sono ammessi esclusivamente in struttura, se realizzati sotto la sagoma del fabbricato non rientrano nel calcolo della Superficie totale.
4. La realizzazione di piscine scoperte è ammessa alle seguenti condizioni:
 - **Dcs** (distanze dalle strade): $\geq 5,00$ m
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq 2,00$ m

Art. 3.3.4 Permeabilità dei suoli

STRATEGIE

1. Gli interventi edilizi relativi alle funzioni **a** abitative, **b** turistico ricettive **c** produttive **d** direzionali ed **e** commerciali dovranno garantire una buona permeabilità dei terreni e rallentare i tempi di corrivazione delle acque meteoriche. Per determinare la congruità di tale prestazione è utilizzato l'indice di Riduzione Impatto Edilizio (RIE).

REGOLE

2. L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) consente di accertare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità dei suoli; considera:
 - la tipologia e i materiali delle superfici esposte alle acque meteoriche;
 - la gestione e l'eventuale recupero/riuso delle acque meteoriche;

- la piantumazione e il rinverdimento pensile.

Il RIE si applica a tutte le trasformazioni edilizie che intervengono su superfici che intercettano la pioggia, inclusa la pavimentazione di piazzali, indipendentemente dal titolo abilitativo, con esclusione degli interventi limitati all'involucro esterno dell'edificio.

3. L'obiettivo è di garantire l'indice RIE di progetto (RIE 2) migliore possibile, a partire dalla rilevazione del RIE dello stato di fatto (RIE 1) e con riferimento a indici RIE definiti per i vari tessuti, le funzioni e gli interventi: il RIE 2 è sempre maggiore del RIE 1.
Il mancato rispetto del RIE si qualifica come danno ecologico-ambientale ed è soggetto all'applicazione delle sanzioni previste nel Regolamento Edilizio.
4. Il RIE non si applica agli interventi edilizi relativi alle funzioni abitative e di servizio alla produzione agricola, nei quali sono richiesti interventi di mitigazione e/o di manutenzione di particolari elementi quali scoline, ecc.
5. Il modello di calcolo è allegato al Regolamento Edilizio.

Art. 3.3.5 Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti

REGOLE

1. In tutti gli interventi relativi all'insediamento di nuove funzioni **c** produttiva **d** direzionali ed **e** commerciali (con esclusione degli esercizi di vicinato), il progetto dovrà prevedere:
 - la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione, compensazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento del verde. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
 - la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.
2. Negli interventi edilizi diretti fino al PdC, inerenti edifici esistenti o aree di pertinenza degli stessi, dovrà essere garantito il mantenimento delle alberature esistenti; gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti all'interno dell'area di intervento o eventualmente compensati secondo quanto disposto nel Regolamento del Verde.

ART. 3.4 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI

REGOLE

1. Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto dei parametri definiti negli articoli seguenti, con riferimento alla funzione prevalente. Sono fatte salve eventuali specificazioni indicate nei tessuti.
2. La funzione in essere è quella prevalente risultante dal titolo abilitativo.

Art. 3.4.1 Edifici a prevalente funzione a abitativa

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione a abitativa si attuano, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti;
 - **H** (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto:
 - 1-2 piani fuori terra: H massima $\leq 6,70$ m
 - 3 piani fuori terra: H massima $\leq 10,00$ m
 - 4 piani fuori terra: H massima $\leq 13,30$ m
 - per altezze maggiori l'incremento è di 3,20 m a piano.

Tali altezze sono incrementate: di 0,50 m qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato, previa produzione di apposita documentazione; di 1,10 m nel caso di copertura piana praticabile.

Negli edifici eccedenti l'altezza massima indicata nel tessuto, qualora soggetti ad interventi di demolizione e ricostruzione, è consentita una maggiore altezza rispetto all'edificio esistente dovuta all'aumento dello spessore dei solai ciascuno dei quale potrà raggiungere cm 50.

- **Pendenza delle falde** $\leq 35\%$; nei sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di una sola apertura per vano scala, tipo “velux” di accesso al tetto.
- **Dimensione degli alloggi.** Negli interventi di nuova costruzione **g)**, di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano un incremento degli alloggi, la loro dimensione non potrà essere inferiore a 60 mq di St. Il RE indica il rapporto tra la superficie dell'alloggio e gli spazi minimi a servizio dello stesso. Le dimensioni minime precedentemente indicate non si applicano all'ERS qualora l'edificio disponga di vari spazi comuni.
- **I locali a piano terra** nei tessuti residenziali, potranno:
 - essere utilizzati quali spazi comuni condominiali da destinare a sale attrezzate per lo smart working e la didattica a distanza, sale giochi per bambini, stanze per attività sportive, ecc.;
 - essere utilizzati da associazioni no profit o del terzo settore;tali locali sono qualificati come spazi integrativi per i quali non sono dovuti i posti auto pertinenziali e le dotazioni territoriali.

Ai piani terra, lungo i tracciati della viabilità storica, non è ammessa la realizzazione di unità abitative indipendenti.
- **RIE** per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia **f)** conservativa $RIE\ 2 > RIE\ 1$
 - ristrutturazione edilizia **f)** demolitiva o ricostruttiva $RIE \geq 2,5$
 - nuova costruzione **g)** $RIE \geq 4$
- **Locali di servizio.** Nel Regolamento edilizio sono indicati, con riferimento ai tessuti e il territorio rurale i rapporti tra la superficie dell'alloggio e gli spazi minimi a servizio dello stesso.

Art. 3.4.2 Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione b1 (alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **H** (altezza dell'edificio):
 - $\leq 23,50$ m nei tessuti produttivi e commerciali
 - \leq quella prevista per la funzione abitativa (o comunque quella dell'edificio esistente) nei tessuti residenziali
 - **RIE**: per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia **f)** conservativa $RIE\ 2 > RIE\ 1$
 - ristrutturazione edilizia **f)** demolitiva o ricostruttiva $RIE \geq 2,5$
 - nuova costruzione **g)** $RIE \geq 4$
2. Gli interventi per le funzioni b2 (spazi congressuali ed espositivi) e b4 (altre strutture per il soggiorno temporaneo) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **H** (altezza dell'edificio)
 - $\leq 23,50$ m nei tessuti specializzati di servizio e commerciali
 - \leq a quella specificatamente indicata per la funzione abitativa del tessuto in cui si colloca l'intervento.
 - **RIE**: per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia **f)** conservativa $RIE\ 2 > RIE\ 1$
 - ristrutturazione edilizia **f)** demolitiva o ricostruttiva $RIE \geq 2,5$
 - nuova costruzione **g)** $RIE \geq 4$
3. Gli interventi per la funzione b3 (campeggi) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - quelli definiti dalla disciplina regionale in materia
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 4,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)

- **RIE**: in tutti gli interventi edilizi: **RIE 2** > RIE 1
4. Gli interventi per la funzione b5 (strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica) si attuano:
- tramite il recupero di edifici esistenti:
 - **H** (altezza dell'edificio) = quella dell'edificio esistente
 - **RIE 2** > RIE 1
 - in strutture di servizio di modesta entità realizzate in legno o altre strutture leggere
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 3,50 m
 - negli interventi di qualificazione paesaggistica del territorio
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 6,70 m
 - **RIE** ≥ 4
5. Gli interventi per la funzione b6 (aree attrezzate per la sosta temporanea di camper) si attuano nel rispetto dei parametri di cui all'art. 15 della LR 16/2014 e degli standard strutturali e requisiti di esercizio contenuti nell'Allegato A alla DGR n. TUR/04/33618 e delle seguenti disposizioni:
- **H** (altezza dell'edificio) ≤ 3,50 m
 - la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento del verde. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto.

Art. 3.4.3 Edifici e strutture a prevalente funzione d direzionale privata

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione d2, d3 direzionale privata si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel medesimo tessuto;
 - **RIE** ≥ 4
2. Gli interventi per la funzione d4 parcheggi privati, si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - in tutti i tessuti è ammessa la realizzazione in struttura
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella indicata nel tessuto per la funzione prevalente
 - **RIE** ≥ 4

Art. 3.4.4 Edifici e strutture a prevalente funzione d direzionale pubblica

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione d3 direzionale pubblica sono finalizzati alla qualificazione e incremento del sistema delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento, possono essere attuati in tutti i tessuti, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti
 - **RIE** ≥ 5 (per lotti con strutture scoperte)
 - **RIE** ≥ 4,5 (per lotti con strutture coperte quali scuole, piscine, ecc.);

Art. 3.4.5 Edifici a prevalente funzione e commerciale

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione e commerciale si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - quelli definiti dalla disciplina regionale in materia⁴

⁴ LR 14/1999 e DGR 1253/1999.

- **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel relativo tessuto
 - **RIE** ≥ 4
2. Nella Città da qualificare, la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita è soggetta PdC convenzionato; mentre la localizzazione di medio-grandi strutture di vendita ad AO.
 3. Nella Città da rigenerare, la localizzazione di medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita, è soggetta ad AO.
 4. La localizzazione di grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita di livello superiore è subordinata alla previsione in strumenti di pianificazione sovraordinata o di settore.
 5. I posti auto pertinenziali delle strutture di vendita, con esclusione per gli esercizi di vicinato e1 e dei pubblici esercizi e5, dovranno essere sempre assicurati e localizzati all'interno delle aree o degli immobili oggetto di intervento ed essere realizzati in interrato sotto la struttura di vendita o sopra la copertura.
 9. Le strutture di vendita di rilievo sovracomunale di cui ai precedenti commi 2 e 3, nonché le strutture di vendita di cui al comma 4 sono soggette alla corresponsione del contributo straordinario.

Art. 3.4.6 Funzioni ammesse ai piani terra degli edifici abitativi e terziari e lungo i tracciati storici

STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è favorire l'uso dei piani terra degli edifici quale azione per contrastare il degrado connesso al non utilizzo e promuoverne la frequentazione. Allo scopo viene favorito il passaggio tra attività, che pur appartenendo a gruppi funzionali diversi risultano coerenti e compatibili con edifici residenziali e terziari.

REGOLE

2. L'insediamento di nuovi esercizi di vicinato e1, e2 medio piccole strutture di vendita, pubblici esercizi e5, artigianato di tipo laboratoriale c1 e di servizio alla persona c2, studi professionali d1, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative d2, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private d3 è ammesso nella maggior parte dei tessuti al piano terra degli edifici. Nel caso di attività insediata o insediabile a piano terra l'attività potrà essere estesa al piano superiore.
3. Ai piani terra degli edifici del Centro storico di Sassuolo e lungo gli assi commerciali, il PUG promuove il mantenimento delle attività commerciali, direzionali e produttive in essere e l'insediamento di nuove. A tal fine:
 - possono essere individuati specifici incentivi fiscali;
 - gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni indicate al comma precedente.
 - non sono ammesse nuove unità abitative indipendenti, con esclusione delle corti interne.

Art. 3.4.7 Sale da gioco

REGOLE

1. Al fine di contrastare, prevenire, ridurre il rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, l'esercizio delle sale da gioco e delle sale scommesse, di cui agli art. 1, comma 2, e art. 6 comma 3-ter, della LR 5/2013 nonché la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del RD 773/1931 (VLT, SLOT, sale bingo, sale scommesse, sale aperte al pubblico finalizzate al gioco d'azzardo e scommesse di qualunque tipo) sono ammesse esclusivamente negli immobili ubicati in tessuti produttivi, e gli impianti di distribuzione di carburanti e sempre condizionatamente a quanto disciplinato dalla LR 5/2013.

Art. 3.4.8 Edifici a prevalente funzione c produttiva

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione c produttiva si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **Dcs** (distanze dalle strade): $\geq 5,00$ m
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq 5,00$ m
 - **H** (altezza dell'edificio): ≤ 15 m fatti salvi eventuali corpi tecnici

≤ 25 m nel caso di sistemi di immagazzinaggio verticali, subordinata alla presentazione di un piano aziendale soggetta a PdC convenzionato.

- **RIE** per interventi di:
 - nuova costruzione **g)** RIE ≥ 4
 - per gli altri interventi RIE 2 > RIE 1

Art. 3.4.9 Impianti di distribuzione di carburanti

REGOLE

1. Nuovi impianti di distribuzione di carburanti sono ammessi nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva, commerciale e terziaria privata, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto; gli impianti esistenti sono disciplinati nel tessuto di appartenenza.

Le attività integrative degli impianti per le quali sia necessaria la realizzazione di edifici (quali punti di ristoro, ecc.) ma anche di attrezzature (quali ad esempio strutture per il lavaggio dei veicoli) si attuano con PdC convenzionato.

TITOLO III TESSUTI

ART. 3.5 ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI

STRATEGIE

1. Il PUG, articola le cinque città del territorio urbano in tessuti, a cui si aggiunge la Città da urbanizzare, che non è perimetrata dal PUG.
 1. **Città Storica (CS)**
 - CS1 Centro Storico di Sassuolo
 - Complessi edilizi di antica formazione
 - Edifici vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004
 - Edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbano
 - CS2 Tessuto residenziale a villini della prima formazione industriale
 2. **Città da Qualificare (Q)**
 - Tessuti a prevalente funzione abitativa
 - Q1 Tessuto della prima formazione industriale
 - Q2 Tessuti caratterizzati dalla varietà delle tipologie edilizie
 - Q3 Tessuto a villini e palazzine
 - Tessuti a prevalentemente funzione produttiva e terziaria
 - Q4 Tessuto edilizio della manifattura
 - Q5 Tessuti polifunzionali per la produzione di beni e servizi
 3. **Città da Rigenerare (CR)**
 - R1 tessuti da rigenerare
 - edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati
 4. **Città in trasformazione (CT)**
 - PUA in corso
 - PUA scaduti non completati
 - PUA e progetti presentati entro il 31/12/2021
 5. **Città da Urbanizzare**
 6. **Città Pubblica**
 - P1 Aggregazioni di dotazioni territoriali
 - Dotazioni ecologico-ambientali:
 - D1 Dotazioni ecologico-ambientali del Canale di Modena
 - D2 Giardini privati
 - D3 Altre dotazioni ecologico-ambientali
2. Le disposizioni relative ai tessuti sono riportate nei successivi articoli.

TITOLO IV CITTÀ STORICA (CS)

ART. 3.6 SISTEMI ED ELEMENTI DELLA CITTÀ STORICA

STRATEGIE

1. La città storica comprende il centro storico di Sassuolo, Palazzo Ducale e l'ampio parco, complessi edilizi di antica formazione ed edifici storici diffusi nel territorio urbano, di valore identitario, in quanto espressione della comunità.
2. La città storica è articolata in:
 - CS1 Centro Storico di Sassuolo
 - Complessi edilizi di antica formazione
 - Edifici vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004
 - Edifici storici diffusi in ambito urbano
 - CS2 Tessuto residenziale a villini della prima formazione industriale
10. Gli obiettivi per la Città storica sono rivolti a:
 - accrescere l'attrattività della città storica anche attraverso azioni di tutela e valorizzazione dei suoi complessi edilizi;
 - recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati anche per servizi e funzioni sociali;
 - qualificare gli spazi pubblici e i luoghi identitari;
 - sostenere la residenzialità nel centro storico;
 - mantenere le attività commerciali esistenti e favorire l'insediamento di nuove.
11. Funzioni ammesse. La modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle unità tipologiche storiche. Son ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast
	a2 affittacamere;
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
c	funzioni produttive
	c2 artigianato di servizio (compatibile con la residenza);
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali;
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone,
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
	e2 medie strutture di vendita:
	1 medio piccole strutture di vendita;
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

Negli edifici specialistici di valore storico (chiesa, convento, torre, ecc.) sono ammesse, nel rispetto della tipologia dell'edificio esclusivamente le funzioni, b1, b2, b5; c1, d3, e1, e5; f3.

Art. 3.6.1 Centro storico di Sassuolo CS1

STRATEGIE

1. Il centro storico comprende l'edificato rappresentato nella carta dell'Istituto Geografico Militare (IGM) levata nel 1884, disposto attorno alle piazze centrali e attorno al Palazzo Ducale ed esclude le parti edificate o ricostruite attorno alla metà del secolo scorso. Si tratta di un gruppo di isolati con elevate densità e rapporti di copertura, caratterizzati da edificazioni a cortina lungo il fronte stradale, generalmente di non più di tre piani fuori terra, salvo casi sporadici di edifici recenti di maggiore altezza.

REGOLE

2. All'interno del Centro storico:
 - è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;
 - sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
 - non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici;
 - non sono ammessi incrementi di volume degli edifici.

Per motivi di interesse pubblico e in ambiti specificatamente determinati, eventuali interventi non conformi a quanto precedentemente indicato possono essere attuati con accordi operativi o con PAIP e sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico di cui al precedente art. 2.4.

3. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 4 nel rispetto della tipologia dell'edificio.
4. Interventi edilizi ammessi sono attribuiti, con riferimento al valore indicato per ciascun edificio nella Tavola TR3, come segue:
 - a Edifici vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 artt. 10 e 13: restauro scientifico c);
 - b Edifici di valore storico- architettonico: restauro e risanamento conservativo d);
 - c Edifici di valore storico, culturale, testimoniale: ristrutturazione edilizia f) "conservativa" con il mantenimento dei muri perimetrali e degli elementi e strutture originali (quali volte, aperture marcapiani, decorazioni, ecc.)
 - d Edifici privi di valore storico: ristrutturazione edilizia f) senza incremento di volume ma con eventuale modifica della sagoma mantenendo l'allineamento prevalente.

Art. 3.6.2 Complessi edilizi di antica formazione

STRATEGIA

1. Centri minori e complessi edilizi rappresentati nella carta dell'Istituto Geografico Militare (IGM) levata nel 1884 (Castello di Montegibbio, La Casiglia, Quattro Ponti, S. Michele) costituiti da fabbricati del periodo della formazione rurale disposti coerentemente coi tracciati della viabilità storica e della rete irrigua e orientati secondo gli andamenti del terreno. I fabbricati, sia quelli residenziali che quelli originariamente destinati alla produzione agricola, superano raramente l'altezza corrispondente a due piani fuori terra.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 4, nel rispetto della tipologia dell'immobile.
3. Gli interventi edilizi ammessi sono attribuiti, con riferimento al valore indicato per ciascun edificio nella Tavola TR2, come segue:
 - a Edifici vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 artt. 10 e 13: restauro scientifico c);
 - b Edifici di valore storico- architettonico: restauro e risanamento conservativo d);
 - c Edifici di valore storico, culturale, testimoniale: ristrutturazione edilizia f) "conservativa" con il mantenimento dei muri perimetrali;
 - d Edifici privi di valore storico: ristrutturazione edilizia f) senza incremento di volume ma con eventuale modifica della sagoma mantenendo l'allineamento prevalente.
4. Non deve essere modificata la maglia viaria e il rapporto tra gli spazi pubblici e quelli privati.

Art. 3.6.3 Edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbano

STRATEGIA

1. Gli edifici di valore storico diffusi nel territorio urbano sono costituiti sia da edifici urbani dei primi anni del '900 sia da edifici rurali inglobati nella città consolidata.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 4.
3. Gli interventi edilizi ammessi sono attribuiti, con riferimento al valore indicato per ciascun edificio nella Tavola TR1 come segue:
 - a Edifici vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 artt. 10 e 13: restauro scientifico c);
 - b Edifici di valore storico- architettonico: restauro e risanamento conservativo d);
 - c Edifici di valore storico, culturale, testimoniale: ristrutturazione edilizia f) “conservativa” con il mantenimento dei muri perimetrali.
4. Le aree di pertinenza devono essere conservate, gli edifici di servizio eventualmente presenti sono soggetti a manutenzione.

Art. 3.6.4 Tessuto a ville della prima formazione industriale CS2

1. Comprende un tessuto realizzato tra la fine del 1800 e l’inizio del 1900 formatosi oltre il margine sul dell’insediamento antico e costituito principalmente da villini. La maglia viaria è in gran parte alberata e le aree di pertinenza degli edifici sono caratterizzate dalla presenza di giardini.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 4
3. Ad esclusione degli edifici storici disciplinati nel precedente art. 3.6.3, sono ammessi i seguenti gli interventi edilizi: a), b), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa, d direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell’edificio) \leq quella dell’edificio esistente
 2. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con i parametri indicati all’art. 3.3.4
 - **H** (altezza dell’edificio) \leq 16,50 m
 3. per gli edifici ad altre funzioni:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f con:
 - **H** (altezza dell’edificio) \leq quella dell’edificio esistente.
12. Non devono essere modificati la struttura viaria e gli spazi pubblici.

TITOLO V CITTÀ DA QUALIFICARE (Q)

ART. 3.7 OBIETTIVI GENERALI

STRATEGIE

1. La città da qualificare comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un buon livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere consistenti interventi di riqualificazione.
2. Entro tali tessuti il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili.
3. Il PUG promuove inoltre:
 - le attività di servizio, sociosanitarie e culturali di prossimità con accessibilità pedonale e ciclabile;
 - la riqualificazione dei piani terra per attività di condivisione e coworking;
 - l'economia sostenibile (green economy, economia circolare);
 - usi temporanei.

ART. 3.8 TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE ABITATIVA

STRATEGIE

1. Il PUG favorisce il riequilibrio della mixité sociale nella città consolidata mediante:
 - un'offerta di differenti tipologie abitative e di diversi tipi di titolo di godimento dell'alloggio;
 - la permanenza e l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza;
 - la formazione di spazi collettivi negli edifici;
 - la conferma e il potenziamento della residenzialità nel centro storico;
 - la qualificazione dei centri di vicinato quali luoghi di attrattività e innovazione di quartiere.
2. I tessuti urbani a prevalente funzione abitativa sono articolati come segue:
 - Q1 Tessuto della prima formazione industriale
 - Q2 Tessuti caratterizzati dalla varietà delle tipologie edilizie
 - Q3 Tessuto a villini e palazzine

REGOLE

3. Nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast
	a2 residenze brevi, affittacamere;
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2 artigianato di servizio (compatibile con la residenza);
	c4 magazzini e depositi;
	c10 attività di ricerca

d	funzioni direzionali
d1	studi professionali;
d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone,
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;
d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
e	funzioni commerciali
e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
e2	medie strutture di vendita:
	1 medio piccole strutture di vendita;
e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
e6	impianti di distribuzione carburanti (se presenti e compatibili);

Sono comunque vietati i cambi d'uso nei casi in cui la nuova destinazione preveda l'utilizzo di impianti rumorosi, emissioni di aerosol e/o polveri e deposito di materiali e attività che possano creare disagi alla residenza, in conformità alle norme di settore vigenti.

4. Gli edifici a prevalente funzione **c** produttivo, **e** commerciale o **d** direzionale privata, dismessi o sottoutilizzati attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa, di cui alla Tabella 2.

Art. 3.8.1 Tessuto della prima formazione industriale Q1

STRATEGIE

1. Si tratta degli isolati più prossimi al nucleo storico, che presentano elevate densità edilizie, realizzate sia con edifici a palazzina al centro dei lotti che con edifici a stecca, raramente allineati sul fronte stradale e caratterizzati da una certa promiscuità funzionale. In molti casi agli originari edifici a tre piani fuori terra sono succeduti fabbricati recenti fino a sei piani fuori terra. Gli isolati edificati a palazzine abbelliti dai giardini privati mantengono caratteri di maggiore continuità ed omogeneità rispetto all'impianto originario.

REGOLE

2. **Funzioni ammesse:** quelle del precedente art. 3.8 comma 3.
3. **Interventi edilizi ammessi:** a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
1. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa, d direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 16,50 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva, e commerciale:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f
 3. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con i parametri indicati all'art. 3.3.4
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 16,50 m

Art. 3.8.2 Tessuti caratterizzati dalla varietà delle tipologie edilizie Q2

STRATEGIE

1. Si tratta degli isolati caratterizzati dal disegno unitario della distribuzione planivolumetrica, frequentemente esito di strumenti attuativi. Le tipologie prevalenti sono la stecca e la palazzina multipiano con sporadica presenza di villini collocati al centro dei lotti. Le altezze sono quasi sempre superiori ai tre piani fuori terra e gli allineamenti sono frequentemente dissonanti rispetto alla geometria della maglia urbana. La distribuzione planivolumetrica è frequentemente orientata alla definizione di spazi pubblici di qualche valore urbana e nel disegno trova coerenza la disposizione dei fabbricati dei servizi.

REGOLE

2. **Funzioni ammesse:** quelle del precedente art. 3.8 comma 3.
3. **Interventi edilizi ammessi:** a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa, d direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 13,30 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. per gli edifici abitativi mono/bi-familiari (villini):
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 6,70 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con i parametri indicati all'art. 3.3.4
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 13,30 m
 4. nei lotti liberi:
 - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g per le funzioni a, b, d, e della tabella art. 3.8 comma 3:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 13,30 m

Art. 3.8.3 Tessuto a villini e palazzine Q3

STRATEGIE

1. Rappresenta la parte prevalente del tessuto residenziale, caratterizzata dall'edificazione con villini e palazzine collocati al centro del lotto, contornati dal giardino. Gli edifici sono raggruppati in grandi isolati che in generale non presentano differenze apprezzabili. I fabbricati superano raramente e solo nelle più recenti trasformazioni i tre piani fuori terra.
2. **Funzioni ammesse:** quelle del precedente art. 3.8 comma 3.
3. **Interventi edilizi ammessi:** a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa, d direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva, e commerciale:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 13,30 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con i parametri indicati all'art. 3.3.4
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 13,30 m
 4. nei lotti liberi:
 - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g per le funzioni a, b, d, e della tabella art. 3.8 comma 3:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 10,00 m

ART. 3.9 TESSUTI A PREVALENTEMENTE FUNZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

STRATEGIE

1. La legge 24/2017 pone la competitività del sistema economico tra gli obiettivi generali e, in particolare, il governo del territorio deve "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".

Il PUG promuove la qualificazione dei luoghi del lavoro e sostiene l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive ed economiche a supporto delle filiere di eccellenza del territorio, quali la ceramica. Persegue una maggiore qualità dell'insediamento attraverso la qualificazione degli spazi pubblici e migliori prestazioni ecologico-ambientali, in particolare con la qualificazione e valorizzazione del canale di Modena.

2. I tessuti a prevalente funzione produttiva e terziaria sono articolati come segue:

- Tessuto edilizio della manifattura Q4
- Tessuti polifunzionali per la produzione di beni e servizi Q5

REGOLE

3. Nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS per city users;
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni insediate;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, motel;
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2 artigianato di servizio;
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	c5 attività di deposito a cielo aperto (limitatamente all'area di pertinenza);
	c6 insediamento di tipo agro-industriale;
	c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;
	c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
	c10 attività di ricerca;
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali;
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, sportive, fieristiche:
	1 con affluenza fino a 100 persone;
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
	d5 rimessaggio camper;
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
	e2 medie strutture di vendita:
	1 medio piccole strutture di vendita;
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;
	3 medio grandi strutture di vendita alimentari;
	e3 grandi strutture di vendita;
	e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:
	1 alimentari;
	2 non alimentari;
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e6 impianti di distribuzione carburanti;
	e7 logistica (esclusivamente nei tessuti produttivi Q4)

Art. 3.9.1 Tessuto edilizio della manifattura Q4

STRATEGIE

1. Sono i grandi isolati disegnati dai fabbricati a piastra che con la loro dimensione ne hanno condizionato la disposizione e la geometria. È la parte della città organizzata sulla base delle esigenze della produzione manifatturiera, caratterizzata dalla sostanziale omogeneità delle altezze e delle geometrie dei fabbricati e dalla vastità dei piazzali per lo stoccaggio a cielo aperto dei materiali e dei prodotti.
2. Le strategie del PUG sono rivolte a promuovere interventi
 - tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA: migliori prestazioni ecologico-ambientali (Canale di Modena), gestione del ciclo delle acque, contenimento dei consumi energetici, servizi alle imprese, reti tecnologiche, ecc.
 - la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.)
 - di qualificazione degli spazi pubblici, delle infrastrutture viarie, degli accessi e della segnaletica

REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.9 comma 3 limitatamente alle funzioni a, b, c, d, e5, e6.
4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 5. per gli edifici a prevalente funzione c produttiva:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 15 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 ≤ 25 per la realizzazione di magazzini verticali con PdC convenzionato
 6. per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 15,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 7. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ 10 m o quella dell'edificio esistente (se superiore).
 8. nei lotti liberi:
 - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g per le funzioni a4, b, d3, e5:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m
 - interventi di nuova costruzione g per le funzioni c:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 15,00$ m
 ≤ 25 m per la realizzazione di magazzini verticali con PdC convenzionato

Art. 3.9.2 Tessuti polifunzionali per la produzione di beni e servizi Q5

STRATEGIE

1. Si tratta degli isolati caratterizzati dalla presenza di fabbricati destinati allo svolgimento di attività lavorative diverse: produzione manifatturiera, produzione di servizi, attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio. Si tratta di fabbricati di minore dimensione rispetto alle piastre manifatturiere, generalmente di altezza corrispondente a tre piani fuori terra, frequentemente disposti parallelamente alla viabilità pubblica e da questa leggermente arretrati. Le rigide forme geometriche contribuiscono alla definizione di un ambiente urbano povero ma ordinato.
2. Le strategie del PUG sono rivolte a promuovere interventi di qualificazione della qualità insediativa:
 - di miglioramento delle prestazioni ecologiche ambientali con la realizzazione di bacini di laminazione, viali alberati, ecc.
 - la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.)
 - di qualificazione degli spazi pubblici, delle infrastrutture viarie, degli accessi e della segnaletica.

REGOLE

3. **Funzioni ammesse:** quelle dell'art. 3.9 comma 3 limitatamente alle funzioni a, b, c, d, e.
4. **Interventi edilizi ammessi:** a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione c produttiva:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 15 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - \leq 15 m per la realizzazione di magazzini verticali con PdC convenzionato
 2. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f conservativa con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, magazzini e depositi:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 13,30 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 4. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 10 m o quella dell'edificio esistente (se superiore).
 5. **nei lotti liberi:**
 - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g per le funzioni a4, b, d3, e5:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 10,00 m
 - interventi di nuova costruzione g per le funzioni c:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 15,00 m
 - \leq 25,00 m per la realizzazione di magazzini verticali con PdC convenzionato

Art. 3.9.3 Dotazioni territoriali

STRATEGIE

1. Comprende aggregazioni di edifici specialistici d3 adibiti ad attrezzature pubbliche, spazi pubblici o di uso pubblico, ma anche dotazioni territoriali isolate.

REGOLE

2. **Funzioni ammesse:** quelle dell'art. 3.9 comma 3 limitatamente alle funzioni a1, a3, b, d, e1, e5.
3. **Interventi edilizi ammessi:** a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 16,00 m
 3. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 10 m o quella dell'edificio esistente (se superiore).
 4. nei lotti liberi:
 - - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - - interventi di nuova costruzione g per le funzioni a3, b, d, e1, e5.

- - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m

TITOLO VI CITTÀ DA RIGENERARE

ART. 3.10 CITTÀ DA RIGENERARE

STRATEGIE

1. La città da rigenerare riguarda tessuti e luoghi con caratteri diversi tra loro, accomunati dalla presenza di edifici e aree dismesse, con la presenza di elementi di degrado più o meno accentuati.
2. La città da rigenerare comprende le parti di città, che presentano fenomeni di degrado edilizio o sottoutilizzo tali da richiedere interventi complessi di rigenerazione che, oltre ad intervenire sul patrimonio edilizio intervengono anche sulla struttura urbana.
Entro tali tessuti il PUG persegue politiche di rigenerazione, che producono anche una significativa crescita e di qualificazione della città pubblica.
3. La Città da rigenerare è articolata in:
 - tessuti da rigenerare
 - edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati
 - aree di dotazioni ecologico-ambientale

Art. 3.10.1 Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati

REGOLE

1. Funzioni ammesse: nei tessuti da rigenerare e negli edifici dismessi o sottoutilizzati sono ammesse le funzioni indicate per il tessuto di appartenenza.
2. Interventi ammessi: devono essere coerenti con quanto specificamente indicato nella Strategia. Si attuano con AO, PAIP, AP, Art. 53 LR 24/2017.
3. Nel caso di bandi di evidenza pubblica, dove con un masterplan viene definito il futuro assetto del tessuto, o parte di esso, potranno essere ammessi PdC convenzionati.
4. Determinazione delle quantità edificatorie: le regole sono definite nella Parte II Regole delle presenti Norme.
5. Gli interventi sono soggetti alla Valutazione del beneficio pubblico e alla a Verifica di assoggettabilità a VAS.

Art. 3.10.2 Aree di dotazioni ecologico-ambientale

1. Nella città da rigenerare sono presenti alcune aree di dotazioni ecologico-ambientali strategiche per qualificare alcuni tessuti, attraverso la riqualificazione e valorizzazione del Canale di Modena. Ad esse si applicano le disposizioni dell'art. 2.1.2, comma 5, lettera d).

TITOLO VII CITTÀ IN TRASFORMAZIONE

ART.3.11 AREE CON PUA DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

REGOLE

1. L'attuazione del Piano previgente restituisce al PUG una situazione abbastanza diversificata, (cfr. Tavola della trasformabilità) comunque riconducibile alle seguenti tipologie:
 - a. Piani in attuazione, con convenzioni in corso di validità, che potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza.
 - b. Piani con convenzione scaduta, che hanno realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali ma restano da edificare alcuni lotti; potranno, completare l'edificazione, seguendo le regole del PUG, computando, per quanto riguarda le dotazioni territoriali, la differenza;
 - c. Piani con convenzione scaduta, che hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali potranno, per le parti non attuate, completare l'edificazione secondo quanto disposto al precedente punto b, una volta cedute le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali;
 - d. Piani e progetti presentati entro la fine del periodo transitorio 31/12/2022, hanno due anni di tempo per la sottoscrizione della convenzione, decorsi i quali decadono.
2. Le aree con Piani scaduti e non attuati alla data di approvazione del PUG, o successivamente decorsi i termini della convenzione, a seconda della loro localizzazione assumeranno la destinazione:
 - delle aree agricole limitrofe;
 - di dotazione ecologico-ambientale.
3. I piani in corso di attuazione potranno, per la parte non attuata, scegliere di completare l'intervento con le regole del PUG.

TITOLO VIII CITTA' DA URBANIZZARE

Art. 3.12.1 Individuazione delle nuove urbanizzazioni

STRATEGIE

1. Il PUG non perimetra aree di nuova urbanizzazione. Nella Valsat sono individuati i criteri con i quali tali aree potranno essere individuate per le trasformazioni che utilizzano il 3% delle aree consumabili al 2050. Sarà compito dell'Accordo operativo perimetrare, secondo i criteri indicati nella Valsat e coerentemente con gli obiettivi e azioni della Strategia, le aree proposte per l'intervento.
2. In ogni caso, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti, funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente.

REGOLE

3. L'intervento è proposto in seguito alla pubblicazione di bandi di evidenza pubblica da parte dell'Amministrazione, ed è soggetto a valutazione del beneficio pubblico e a VAS/Valsat.

Art. 3.12.2 Condizioni di intervento

STRATEGIE

1. la Strategia stabilisce, per le aree di nuova urbanizzazione, i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale. In particolare, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - a. la realizzazione delle attrezzature e degli spazi collettivi richiesti dalla Strategia con riferimento ai quadranti e ai progetti prioritari;
 - b. le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;
 - c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
 - d. le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali (indicati nella Valsat e nella Tavola ST3 Rete ecologica, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.

REGOLE

2. Le quantità edificatorie sono definite negli strumenti di attuazione indicati nella Parte IV delle presenti Norme. Gli interventi applicano la perequazione urbanistica di cui al precedente articolo 2.1, dove è anche indicata la quota dei terreni oggetto di trasformazione che, liberata dall'edificabilità, è ceduta al Comune, in parte attrezzata con le dotazioni territoriali di cui al successivo art. 4.3 delle presenti Norme.

Art. 3.12.3 Funzioni ammesse

REGOLE

1. Nelle aree di nuova urbanizzazione, esclusivamente con gli strumenti attuativi indicati al successivo art. 3.12.4, sono ammesse con le limitazioni di cui al successivo comma, le seguenti funzioni:

13. a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast;
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b3 campeggi e villaggi turistici;

	b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b6	aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	b7	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive	
	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2	artigianato di servizio;
	c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c4	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	c5	attività di deposito a cielo aperto;
	c6	insediamento di tipo agro-industriale;
	c7	attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;
	c9	serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
	c10	attività di ricerca;
d	funzioni direzionali	
	d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1	con affluenza fino a 100 persone;
	2	con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
	d5	rimessaggio camper;
e	funzioni commerciali	
	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
	e2	medie strutture di vendita:
	1	medio piccole strutture di vendita;
	2	medio grandi strutture di vendita non alimentari;
	3	medio grandi strutture di vendita alimentari;
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e6	impianti di distribuzione carburanti;
	e7	logistica

2. Interventi che possono consumare suolo, ovvero utilizzare il 3%⁵
 5. le opere pubbliche;
 6. le opere qualificate di interesse pubblico dalla normativa vigente;
 7. gli insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio;
 8. i nuovi insediamenti residenziali limitatamente alle quote necessarie per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
 9. gli interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.
3. Interventi che non consumano suolo: ovvero che non erodono il 3%⁶
 - a. le opere pubbliche o di interesse pubblico di rilievo sovracomunale;
 - b. gli interventi di ampliamento di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;
 - c. i nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale (LR 14/2014, art. 6 comma 1), che si attuano attraverso la stipula di accordi regionali;
 - d. i rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi della legge 124/1015, art. 7 (e dpr 194/2016);

⁵ LR 24/2017 art. 5

⁶ LR 24/2017 art. 6

- e. i parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;
- f. i fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole.
 - g. interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici incongrui o non più funzionali all'attività agricola.

Art. 3.12.4 Strumenti di attuazione

REGOLE

1. Gli interventi del presente articolo sono soggetti a:
 - Accordo Operativo (AO)
 - PUA di iniziativa pubblica (PAIP)
 - Procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017
 - PdC convenzionato
 - Accordo di programma (AP)

PARTE IV CITTÀ PUBBLICA

TITOLO I IL CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE E CRESCITA DELLA CITTÀ PUBBLICA

ART. 4.1 OBIETTIVI

STRATEGIE

1. La Città pubblica è costituita dall'insieme di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, opere che perseguono la riduzione dei rischi a livello urbano, l'adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici, l'aumento della resilienza, il supporto alle politiche pubbliche per l'abitare. Le dotazioni territoriali concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
2. Nelle Carte TR della Trasformabilità sono riportate le dotazioni territoriali esistenti, negli elaborati ST è definito, in modo ideogrammatico, lo schema di assetto futuro della città pubblica nelle due dimensioni territoriale/urbana, e di prossimità, i quadranti e i luoghi, nelle sue principali componenti che trovano, nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale la declinazione in strategie, obiettivi, azioni.

ART. 4.2 IL CONCORSO DEI PROGETTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

REGOLE

1. Tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica.
2. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata al successivo art. 4.3 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nelle tabelle 6 e 7. Ulteriori dotazioni potranno essere realizzate per risolvere criticità presenti e rendere l'intervento sostenibile o a fronte di maggiori quantità edificatorie concesse secondo la metodologia indicata all'art.2.4.
L'incremento per multi-funzione costituisce il riconoscimento che una dotazione assolve a più funzioni (ad esempio un "parco pubblico" può essere anche un "giardino della pioggia"; "un bacino di laminazione" può assolvere anche alla funzione di "fascia di mitigazione"), ed è calcolata con riferimento alle specifiche funzioni, e quindi ai relativi costi di realizzazione, negli strumenti di attuazione.
3. Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel Regolamento Edilizio.

ART. 4.3 ARTICOLAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. STRATEGIE
2. Le dotazioni territoriali sono articolate in:
 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - Attrezzature e spazi collettivi;
 - Dotazioni ecologico e ambientali;
 - Dotazioni multi-prestazionali;
 - Politiche per la casa (ERP e ERS).

Art. 4.3.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

STRATEGIE

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - a. gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b. la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - c. gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - d. la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;

- e. gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f. le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi e attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana;
- g. i parcheggi pubblici (P1), al diretto servizio degli insediamenti, diversi da quelli di livello urbano P2 e da quelli pertinenziali Pr1;
- h. impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti.

REGOLE

2. 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, in rapporto all'insediamento esistente ed a quello da insediare. 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.
3. Nei Tessuti urbani, gli insediamenti devono disporre di efficienti e funzionali:
 - A. allacciamenti alla rete di distribuzione idrica;
 - B. allacciamenti ad un collettore fognario pubblico o un impianto di depurazione conforme alle disposizioni di legge vigenti;
 - C. spazi destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
 - D. accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - E. spazi di parcheggio pubblico (P1);
 - F. allacciamenti alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;

Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, nel caso di interventi di:

- ristrutturazione edilizia
- nuova edificazione
- incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili, o aumento delle unità immobiliari;

l'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle opere, sopra indicate.

4. Nel territorio rurale nel caso di interventi di:
 - restauro;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova edificazione;
 - incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili o aumento delle unità immobiliari;

devono essere garantite:

- l'accessibilità (anche mediante strada non asfaltata);
- l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'approvvigionamento mediante fonti alternative;
- la rete di distribuzione interna dell'acqua;
- l'allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati da AUSL e da ARPAE.

Art. 4.3.2 Attrezzature e spazi collettivi

STRATEGIE

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 sociale e culturale della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di urbani e di prossimità riguardano in particolare:
 - A. strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuole elementari e medie);
 - B. strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, scuole materne, strutture per anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento);
 - C. strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - D. strutture per attività culturali, associative e politiche;
 - E. luoghi per il culto;
 - F. spazi verdi attrezzati (V) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso;
 - G. altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - H. parcheggi pubblici (P2) di livello urbano (diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento P1 e da quelli pertinenziali Pr1)
3. Le attrezzature e gli spazi collettivi territoriali riguardano in particolare: ospedale e parchi territoriali.

REGOLE

4. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi, anche aree di proprietà privata purché ad uso pubblico qualora definite con accordi in attuazione dell'art. 11 della L 241/1990.
5. Nelle aree di cui al comma 2 lettere f), g) e h) sono ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebi, tettoie e servizi igienici realizzati con tipologie e caratteristiche costruttive indicate nel Regolamento Edilizio.
6. Per l'insieme degli insediamenti residenziali a le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di St per abitante teorico) corrisponde a 60 mq di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di St insediabile, di norma, così ripartite:
 - 20 mq di spazi attrezzati (V), parchi urbani e territoriali, strutture per lo sport e il tempo libero, ecc.;
 - 25 mq di parcheggi pubblici (P2) non al diretto servizio dell'insediamento;
 - 15 mq di altre dotazioni.
7. Per i nuovi insediamenti b alberghieri e ricreativi, d direzionali, e commerciali sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a 100 mq di St deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie.
8. Per i nuovi insediamenti c produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso il 15% della superficie destinata a tali insediamenti di spazio pubblico, oltre alle sedi viarie.
9. L'incremento per multi-prestazioni, è quantificato con riferimento alla superficie che accoglie più funzioni che viene conteggiata in ragione delle dotazioni accolte.

Art. 4.3.3 Dotazioni ecologico e ambientali

STRATEGIE

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio 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:
 - a 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;
 - b alla gestione integrata del ciclo idrico;
 - c alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
 - d al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
 - e alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
 - f alla raccolta differenziata dei rifiuti;
 - g alla riduzione dei rischi: sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.
2. Il PUG persegue gli obiettivi indicati nel precedente comma coordinandosi con il PAESC, promuovendo la realizzazione di bacini di laminazione al posto di vasche di laminazione, introducendo il coefficiente di Riduzione

dell'impatto edilizio (RIE), dando specifiche indicazioni progettuali sulla sistemazione degli spazi pubblici e dei giardini privati.

3. Le caratteristiche degli spazi verdi pubblici e privati sono indicate nel Regolamento del verde.

Art. 4.3.4 Dotazioni multi-prestazionali

STRATEGIE

1. La LR 24/2017 inserisce tra le dotazioni, prestazioni della città pubblica rivolte alla riduzione dei rischi: sismico urbano, allagamento (fluviale e per piogge intense); interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici. Più funzioni possono coesistere in una nuova dotazione, una nuova funzione può integrare una dotazione esistente.

Art. 4.3.5 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento

REGOLE

1. Tutti gli interventi diffusi e complessi concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
 - a. nuova costruzione;
 - b. ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
 - c. aumento delle superfici degli edifici;
 - d. cambio d'uso che determina aumento del carico urbanistico;
 - e. e comunque qualora si verifichi un incremento del carico urbanistico;
 devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune le dotazioni territoriali, fatto salvo quanto eventualmente specificato in specifici tessuti.
3. Negli interventi di cui al comma 2, le quantità stabilite nei commi successivi vanno sempre verificate e riferite:
 - a. integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
 - b. integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito con incremento di carico urbanistico (computando la differenza);
 - c. integralmente per la superficie della parte ampliata;
 - d. integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso (computando la differenza).
4. Le dotazioni minime di parcheggi pubblici (P2), di verde pubblico (V) e di altre dotazioni (AD), sono esplicitate, per i diversi usi insediati, nelle successive Tabella 6 e Tabella 7. Fermo restando il rispetto delle quantità minime complessive precedentemente indicate, le quantità destinate all'una o all'altra dotazione potranno variare in funzione delle criticità presenti nel quadrante e gli obiettivi specifici di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato.
5. 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.
6. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.30 LR 15/2013 e l'acquisizione delle aree al demanio e/o patrimonio indisponibile del Comune.

ART. 4.4 USI**Art. 4.4.1 Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali: reperimento delle dotazioni territoriali**

REGOLE

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico comportano l'onere per il soggetto attuatore del reperimento e cessione delle dotazioni territoriali (o loro monetizzazione) e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.
2. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 m². Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 m². Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili.
3. Il carico urbanistico relativo ad ogni uso è quello derivante dall'applicazione delle Tabelle 6 e 7. Nel cambio d'uso si riscontra incremento di carico urbanistico quando le quantità calcolate per gli usi finali sono maggiori rispetto a quelle iniziali.

Tabella 4 - Gruppi di categorie funzionali

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast;
	a2 residenze brevi, affittacamere;
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b3 campeggi e villaggi turistici;
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.);
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2 artigianato di servizio;
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	c5 attività di deposito a cielo aperto;
	c6 insediamento di tipo agro-industriale;
	c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;
	c8 impianti zootecnici intensivi;
	c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
	c10 attività di ricerca;
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali;
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone;
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
	d5 rimessaggio camper;
e	funzioni commerciali

	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
	e2	medie strutture di vendita:
	1	medio piccole strutture di vendita;
	2	medio grandi strutture di vendita non alimentari;
	3	medio grandi strutture di vendita alimentari;
	e3	grandi strutture di vendita;
	e4	grandi strutture di vendita di livello superiore:
	1	alimentari;
	2	non alimentari;
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e6	impianti di distribuzione carburanti;
	e7	logistica
f	funzioni rurali	
	f1	abitazioni agricole;
	f2	impianti e attrezzature per la produzione agricola:
	1	depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
	2	rimesse per macchine agricole;
	3	allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
	4	allevamenti aziendali o interaziendali;
	5	serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;
	6	impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
	7	ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
	f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	1	laboratori per la ricerca;
	2	foresterie aziendali;
	3	consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
	4	lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;
	5	agriturismo;
	6	impianti sportivi scoperti a servizio dell'attività agrituristica;
	7	fattoria didattica;
	8	cantina vinicola, caseificio, acetaia;
	f4	colture intensive:
	1	attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
	2	abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;
	f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;
	f6	attività correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.);

Art. 4.4.2 Usi temporanei

STRATEGIE

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani, dismessi o in via di dismissione, contrastare processi di degrado edilizio e urbano e favorire contemporaneamente lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali e contenere il disagio abitativo, può essere concessa l'utilizzazione temporanea di tali edifici per usi ammessi e ad essi compatibili, nei relativi tessuti.

REGOLE

2. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che pubblici per iniziative di rilevante interesse pubblico. Non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate, la cessione di dotazioni territoriali o il

reperimento di parcheggi pertinenziali. In assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo, previa la verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza e igienico-sanitari rispetto all'attività da insediare.

3. Il Comune istituisce, ai sensi dell'art. 15 della LR 24/2017, l'*Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana*, anche attraverso la pubblicazione di appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse e individua i soggetti gestori degli immobili attraverso appositi bandi o avvisi pubblici.
4. I rapporti con il soggetto gestore sono disciplinati da apposita convenzione che ne definisce criteri, tempi e modalità di utilizzo degli immobili.

ART. 4.5 PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI

STRATEGIE

1. I parcheggi sono così definiti:
 - e. parcheggi pubblici (**P**), che si distinguono in:
 - di urbanizzazione primaria (**P1**), che fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - di urbanizzazione secondaria (**P2**), che fanno parte delle attrezzature e spazi collettivi;
 - f. parcheggi privati (**Pr**), che si distinguono in:
 - pertinenziali (**Pr1**);
 - ad uso pubblico (**Pr2**).

REGOLE

2. I parcheggi pubblici (**P**) sono ricavati in aree o costruzioni e la loro 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.
3. I parcheggi pubblici (**P**) sono di proprietà pubblica, la loro manutenzione e la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate attraverso convenzione a soggetti privati.
4. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative ai parcheggi pubblici (**P**) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura indicata nella successiva Tabella 6 e Tabella 7.
5. I parcheggi pertinenziali (**Pr1**) sono localizzati nella stessa unità edilizia che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, nei casi specificatamente indicati dalle norme, essere localizzati in un'altra unità edilizia o in un parcheggio in struttura posti nelle vicinanze, purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale con PdC convenzionato.
6. La realizzazione di posti auto pertinenziali (**Pr1**) interrati è sempre ammessa ed è esclusa dal calcolo della St.
7. I parcheggi privati ad uso pubblico (**Pr2**) sono aree o costruzioni o porzioni di esse, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento e, pertanto, non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.

Art. 4.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali

REGOLE

1. Nei parcheggi pubblici (**P**) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a 2,5 x 5,0 m. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di 2,1 x 6,0 m. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie totale, con il parametro convenzionale di 25 mq per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La dimensione minima dello stallo è pari a 12,5 mq. I parcheggi possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano, in questi ultimi casi ogni singolo posto auto non dovrà essere inferiore a 15 mq. Se realizzati a raso devono essere dotati di alberature con adeguate superfici permeabili.
2. I parcheggi pertinenziali (**Pr1**) vanno di preferenza realizzati in forma di posti auto chiusi se realizzati entro la sagoma dell'edificio non concorrono alla determinazione del St, inoltre non concorrono alla determinazione dell'St i posti auto interrati o sulla copertura degli esercizi commerciali.

3. Negli interventi di nuova costruzione, la dimensione minima del singolo posto auto nel caso di autorimesse chiuse non dovrà essere inferiore a 15 mq. La dimensione minima del posto all'aperto non potrà essere inferiore a 12,5 mq più gli spazi di manovra.

Art. 4.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

REGOLE

1. In tutti gli interventi edilizi di:
 - a. nuova costruzione;
 - b. ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
 - c. aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
 - d. aumento delle unità immobiliari;
 - e. cambio d'uso;
 devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (**Pr1**) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella successiva Tabella 6 e Tabella 7. I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) non sono richiesti per gli interventi edilizi diretti, effettuati nel Centro storico.
 Nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti si applicano le disposizioni della LR 11/1998 art.3.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali (Pr1) è definita in rapporto alla superficie (St), calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli), con le seguenti modalità:
 - integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
 - integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito;
 - integralmente per la superficie della parte ampliata;
 - integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso;
 - integralmente per l'alloggio/i di St inferiore nel caso di frazionamento.
3. Per le funzioni **a** abitative, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
 - a. negli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1:
 - 2 posti auto per alloggio di dimensioni > 100 mq di St;
 - 1 posto auto per alloggio di dimensioni ≤ 100 mq di St;
 - b. negli interventi di cui alla lettera d) ed e) del precedente comma 1:
 - 1 posto auto per alloggio, può essere reperito nell'area di pertinenza del fabbricato.
 Non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.
4. Per le funzioni **b** turistico-ricettive, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
 - negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione deve essere garantito 1 posto auto ogni 4 posti letto o unità abitativa.
5. Per le funzioni **c** produttiva, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
 - negli interventi di nuovo insediamento o ampliamento di attività produttive i parcheggi pertinenziali possono essere quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti, anche in riduzione delle quantità indicate nelle successive Tabella 6 e Tabella 7. L'intervento si attua tramite PdC convenzionato.
6. Posti auto minimi per le funzioni **d** direzionale, **e** commerciale, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
 - negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione si applicano i parametri indicati nella successiva Tabella 6.
7. Per le funzioni **f** agricola devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
 - negli interventi di nuovo insediamento di attività agricole o connesse (quali colture di tipo intensivo o industriale in serre o altre strutture permanenti, ecc.) i parcheggi pertinenziali sono quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti. L'intervento è soggetto a PRA.

Art. 4.5.3 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione

1. Fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti si può monetizzare quando:
 1. l'area da cedere come P ha una dimensione inferiore a 100 mq;
 2. l'area da cedere come V e/o AD inferiore a 200 mq;
 3. e comunque per aree di cessione inferiori a 300 mq.Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione può essere ammessa, previa delibera di Giunta Comunale
2. Con delibera di Consiglio Comunale sono definiti i parametri e i valori delle aree oggetto di monetizzazione:
 - a. nei tessuti urbani;
 - b. nel territorio rurale.
3. In particolare, per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa:
 - a. nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento fino a un massimo del 20% della Sv, purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - b. all'interno dei centri storici, nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato (come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" DCR 1253/1999) a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso di edifici preesistenti.
4. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 9 comma 1 lettera g), dovranno essere riservate alla costruzione e al mantenimento di posti auto nell'ambito del contesto urbano o della frazione relativi all'intervento soggetto a monetizzazione. Allo scopo è istituito uno specifico capitolo di Bilancio.
5. I valori di monetizzazione delle aree a standard (parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato) sono definiti con Deliberazione della Giunta Comunale e sono riferiti al valore dell'area, differenziato sulla base delle zone omogenee OMI.

Tabella 5 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenti in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, PAIR, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi			altre dotazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela
	P1	P2	V	AD			
a funzione abitativa							
a1 abitazioni, bed and breakfast;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
a2 residenze brevi, affittacamere;						-	
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;						-	
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);						-	
a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	-	-	-	-	-	-	
b funzioni turistico-ricettive							
b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	1/5 posto auto a camera	
b2 spazi congressuali ed espositivi;						-	
b3 campeggi e villaggi turistici;						-	
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	-	-	-	-	-	-	
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	-	-	30 mq ogni 100 mq di St	-	-	-	
b7 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive;	-	-	-	-	-	-	
c funzioni produttive							
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St	-	
c2 artigianato di servizio;						-	
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di St	-	
c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	-	-	
c5 attività di deposito a cielo aperto;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di St	-	
c6 insediamento di tipo agro-industriale;	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di St	-	
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di St	-	
c8 impianti zootecnici intensivi;	5 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di STer	20 mq ogni 100 mq di STer	10 mq ogni 100 mq di STer	1 mq ogni 2 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv	
c9 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di St	-	
c10 attività di ricerca;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di St	-	

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
d funzioni direzionali						
d1 studi professionali;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;						
d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	5 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di STer nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	70 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di STer nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St**	-
1 con affluenza fino a 100 persone;						
2 con affluenza superiore alle 100 persone;						
d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;						
d5 rimessaggio camper;	-	-	-	-	-	-
d6 rimessaggio barche;						
e funzioni commerciali						
e1 commercio al dettaglio; esercizi di vicinato;	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
e2 medie strutture di vendita:						
1 alimentari:	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 30 mq di Sv
- da 250 a 400 mq di Sv						25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv						25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv						25 mq ogni 8 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv						
2 non alimentari:						25 mq ogni 40 mq di Sv
- da 250 a 400 mq di Sv						25 mq ogni 25 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv						25 mq ogni 203 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv						25 mq ogni 16 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv						
e3 grandi strutture di vendita:						
1 alimentari: da 2.500 a 4.500 mq di Sv	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari: da 2.500 a 10.000 mq di Sv						25 mq ogni 16 mq di Sv
e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:						
1 alimentari	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari						25 mq ogni 16 mq di Sv
e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
e6 impianti di distribuzione carburanti	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 3,3 mq di St	
e7 logistica	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di St	

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
f funzioni rurali						
f1 abitazioni agricole	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:						
1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;						
2 rimesse per macchine agricole;						
3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere						
4 allevamenti aziendali o interaziendali						
5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;						
7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata						
f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:						
1 laboratori per la ricerca;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 foresterie aziendali;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
5 agriturismo;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	-	-	-	-	-	-
7 fattoria didattica	-	-	-	-	-	-
8 cantina vinicola, caseificio;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f4 colture intensive:						
1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f6 attività connesse all'agricoltura;	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 3,3 mq di St	-

Tabella 6 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
a funzione abitativa					
a1 abitazioni, bed and breakfast;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
a2 residenze stagionali, affittacamere;					-
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;					-
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);					-
a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	-	-	-	-	-
b funzioni turistico-ricettive					
b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1/5 posto auto a camera	-
b2 spazi congressuali ed espositivi;				1 mq ogni 3,3 mq di St	-
b3 campeggi e villaggi turistici;				-	-
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foreterie, case per ferie, ecc.);	30 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	-	-	-	-	-
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	-	30 mq ogni 100 mq di St	-	-	-
b7 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive;	-	-	-	-	-
c funzioni produttive					
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St	-
c2 artigianato di servizio;					-
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di St	-
c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	-	-
c5 attività di deposito a cielo aperto;				-	
c6 insediamento di tipo agro-industriale;				1 mq ogni 2 mq di St	-
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di St	-
c8 impianti zootecnici intensivi;	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di St	-
c9 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	20 mq ogni 100 mq di STer	20 mq ogni 100 mq di STer	10 mq ogni 100 mq di STer	1 mq ogni 2 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
c10 attività di ricerca;	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di St	-

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
d funzioni direzionali					
d1 studi professionali;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;					
d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	70 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di STer nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St**	-
1 con affluenza fino a 100 persone;					
2 con affluenza superiore alle 100 persone;					
d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	-	-	-	-	-
d5 rimessaggio camper;					
e funzioni commerciali					
e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
e2 medie strutture di vendita:					
1 alimentari:	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	
- da 250 a 400 mq di Sv					25 mq ogni 30 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv					25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv					25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv					25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari:					
- da 250 a 400 mq di Sv					25 mq ogni 40 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv					25 mq ogni 25 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv					25 mq ogni 203 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv					25 mq ogni 16 mq di Sv
e3 grandi strutture di vendita:					
1 alimentari: da 2.500 a 4.500 mq di Sv	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari: da 2.500 a 10.000 mq di Sv					25 mq ogni 16 mq di Sv
e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:					
1 alimentari	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari					25 mq ogni 16 mq di Sv
e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
e6 impianti di distribuzione carburanti	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 3,3 mq di St	
e7 logistica	2,5% della Ster	2,5% della Ster	10% della Ster	1 mq ogni 2 mq di St	

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
f funzioni rurali					
f1 abitazioni agricole	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:					
1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
2 rimesse per macchine agricole;					
3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;					
4 allevamenti aziendali o interaziendali;					
5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;					
6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;					
7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;					
f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:					
1 laboratori per la ricerca;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 foresterie aziendali;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
5 agriturismo;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	-	-	-	-	-
7 fattoria didattica	-	-	-	-	-
8 cantina vinicola, caseificio;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f4 colture intensive:					
1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f6 attività connesse all'agricoltura;	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 3,3 mq di St	-

TITOLO II EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

ART. 4.6 CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA.

STRATEGIE

1. La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità a quanto disposto dalla LR 24/2017 (artt. 34 e 35).

Il PUG favorisce il riequilibrio della mixité sociale nella città consolidata mediante un'offerta di differenti tipologie abitative e di diversi tipi di titolo di godimento dell'alloggio.

Il PUG assume il Rione come l'unità sociale e insediativa di riferimento per individuare il profilo dell'offerta abitativa in termini di tipologie di alloggi e di tipi di attività e spazi integrativi idonei a interpretare le esigenze esistenti e orientare le dinamiche evolutive.

REGOLE

2. Gli interventi complessi di trasformazione urbanistico-edilizio, concorrono alla soddisfazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenuto anche conto che il Comune di Sassuolo è classificato ad alta tensione abitativa:
 - a. nel caso di nuovi insediamenti residenziali realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, assumendo che il 20% della superficie territoriale sia necessario per assicurare le dotazioni minime, il restante 80% è suddiviso nelle seguenti 3 quote:
 - 20%, per le varie forme dell'edilizia residenziale convenzionata, inclusi urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi,
 - 40%, per l'edilizia residenziale libera, inclusi urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi;
 - 20%, per l'edilizia residenziale pubblica;
 percentuali diverse potranno essere valutate con le modalità indicate all'art. 2.3
 - b. nel caso di nuovi insediamenti produttivi, realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, la corresponsione al Comune, di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni; tale contributo, destinato alla realizzazione di ERP, sarà inserito in un capitolo di bilancio allo scopo dedicato;
 - c. nel caso di interventi di rigenerazione complessi, assumendo che il 20% della superficie territoriale sia necessario per assicurare le dotazioni minime, il restante 80% potrebbe essere suddiviso nelle seguenti 2 quote:
 - 20%, per le varie forme dell'edilizia residenziale convenzionata, inclusi urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi;
 - 60%, urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi inclusi, per l'edilizia residenziale libera;
 - d. un contributo di pari importo.
3. Il contributo di cui al comma precedente non è dovuto per l'ampliamento delle attività produttive esistenti e per l'insediamento di start-up innovative, centri di ricerca o centri di formazione professionale.
4. Periodicamente l'Amministrazione pubblica un bando per selezionare le proposte private indicando le tipologie di edilizia residenziale convenzionata più idonee al soddisfacimento della domanda sociale rilevata.
5. Tra le tipologie di ERS sono individuate:
 - unità abitative destinate alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
 - locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
 - edilizia universitaria convenzionata;
 - altre forme di co-housing;
 - residenze condivise con contratti di locazione a termine;
 tali tipologie di ERS sono definite per un periodo non inferiore a 20 anni. Le aree cedute gratuitamente 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.
6. Le dotazioni territoriali non sono dovute per l'ERP e l'edilizia convenzionata nel caso di Studentati.

PARTE V TERRITORIO RURALE

TITOLO I ARTICOLAZIONE E OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE

ART. 5.1 OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE

STRATEGIE

1. Il paesaggio rurale è particolarmente vario e caratterizzato, passa dalla pianura alla collina ed è attraversato dal Fiume Secchia.
2. Per il territorio rurale il PUG si pone l'obiettivo di contenere la diffusione insediativa, sostenere e valorizzare le produzioni agricole congiuntamente ai paesaggi che le producono, tramite:
 - la tutela e valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazioni tipiche che lo connotano;
 - la promozione della filiera agroalimentare, migliorando la competitività delle aziende agricole e le loro prestazioni climatico-ambientali;
 - il sostegno e la promozione delle produzioni tipiche quali il parmigiano-reggiano e l'aceto balsamico e delle produzioni biologiche, dop, igp, e altre colture specializzate;
 - il rafforzamento della filiera agro-alimentare, ai diversi livelli della trasformazione delle produzioni in un'ottica di sostenibilità degli interventi;
 - il miglioramento della capacità di stoccaggio delle materie prime, al fine di preservare la differenziazione dei prodotti per qualità, sostenibilità, tracciabilità e caratteristiche produttive;
 - la realizzazione di "parchi agricoli" attraverso l'ammmodernamento e l'utilizzo di tetti di edifici ad uso produttivo nei settori agricolo, zootecnico e agroindustriale per la produzione di energia rinnovabile, aumentando così la sostenibilità, la resilienza, la transizione verde e l'efficienza energetica del settore e contribuire al benessere degli animali;
 - la promozione di un uso razionale della risorsa idrica secondo le diverse specificità territoriali, quale elemento di competitività, efficienza e infrastrutturazione aziendale;
 - una disciplina degli usi e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse;
 - il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole ivi insediate, promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia⁷ e di riqualificazione dei fabbricati aziendali, anche attraverso interventi di demolizione, accorpamento di edifici dismessi e/o incongrui e la loro ricostruzione finalizzata ad una qualificazione e migliore inserimento paesaggistico dei centri aziendali;
 - la realizzazione di nuovi fabbricati soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse. L'obiettivo di contenere il consumo di suolo è rafforzato dal fatto che la loro realizzazione è subordinata alla verifica della insussistenza di "ragionevoli alternative" di riuso o trasformazione di fabbricati esistenti⁸;
 - la promozione della tutela e qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale e il corretto inserimento nel contesto dei nuovi edifici connessi alla produzione agricola;
 - i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, rispettando le regole di impianto ed evitando la realizzazione di insediamenti isolati, che frammentano e alterano la struttura consolidata del paesaggio rurale; per migliorare l'inserimento paesaggistico potranno essere individuati interventi di mitigazione;
 - la demolizione di edifici, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse e di quelli incongrui per tipologia e localizzazione, con il parziale recupero delle superfici demolite;
 - il recupero e valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale⁹;
 - il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici non più funzionali alla produzione agricola;
 - promuovere la mobilità sostenibile e connettere i tracciati esistenti con le reti regionali ed europee.

⁷ LR 24/2017, art. 36 comma 2.

⁸ LR 24/2017, art. 36 comma 2.

⁹ LR 24/2017, comma 4 comma 5.

Tali strategie trovano territorializzazione nei paesaggi rurali indicati nel successivo articolo.

ART. 5.2 AMBITI DI PAESAGGIO RURALI

STRATEGIE

1. Al fine di perseguire gli obiettivi del precedente articolo sviluppando politiche conseguenti, il territorio rurale è articolato nei seguenti ambiti:
 - Paesaggi di collina
 - Paesaggi del Secchia
 - Paesaggi di pianura
 - Paesaggio agricolo del Parco Ducale

Tali ambiti di paesaggio sono il riferimento per le strategie e la disciplina delle azioni e interventi nel territorio rurale.
2. Gli interventi di nuova edificazione dovranno collocarsi all'interno e/o in prossimità dei centri aziendali e dovranno rispettare le regole d'impianto derivate dalla distribuzione dell'edilizia storica nei rispettivi paesaggi.

Art. 5.2.1 Paesaggi di collina

STRATEGIE

1. È il territorio collinare, caratterizzato dall'andamento dolcemente ondulato dei declivi a tratti interrotto dallo scoscendimento dei calanchi. Comprende elementi e ambienti di grande valore naturale, ambientale e storico insieme a boschi e coltivi e ad un gran numero di complessi edilizi prevalentemente agricoli, distribuiti lungo la viabilità rurale.
2. In queste aree, il PUG persegue il miglioramento degli aspetti ambientali e relazionali perseguendo in particolare i seguenti obiettivi:
 - conservare la biodiversità e la geodiversità della fascia pedecollinare;
 - conservare i paesaggi geologici distintivi della prima fascia collinare dei calanchi;
 - migliorare le connessioni ecologiche in direzione nord-sud attraverso il potenziamento del ruolo ecologico del reticolo di canali esistente;
 - favorire il riequilibrio ecologico dell'ecosistema agricolo incentivando interventi di compensazione ecologica.

Art. 5.2.2 Paesaggi del Secchia

STRATEGIE

1. Il corso del fiume Secchia caratterizza l'ambito e influenza e determina la dimensione e l'orientamento della maglia poderale circostante rispetto alle aree più distanti dal fiume. Anche la struttura degli insediamenti diffusi e la maglia viaria, sono influenzati dalla presenza del corso d'acqua che in alcuni casi determina l'orientamento delle strutture edilizie, prevalentemente di interesse storico-architettonico, disposte lungo i margini delle antiche golene.
2. In queste aree, la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti ambientali e relazionali perseguendo in particolare i seguenti obiettivi:
 - valorizzare il sistema fluviale ed i percorsi lungo gli argini, costruendo trame che integrino la città ed i nodi a più alta vocazione ecologica;
 - qualificare la rete ecologica;
 - promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici;
 - favorire il turismo ambientale;
 - promuovere la rimozione di edifici incongrui per tipologia e funzione non compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
3. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, nel territorio agricolo perfluviale sono favoriti:
 - la qualificazione e il potenziamento della rete ecologica;

- la realizzazione di infrastrutture di mobilità dolce per la fruizione turistico-ambientale del territorio;
- la realizzazione di strutture a sostegno della fruizione turistico-ambientale.

Art. 5.2.1 Paesaggi di pianura

STRATEGIE

1. Sono i residui territori della pianura irrigua distribuiti ai margini dell'agglomerato urbano e ritagliati dai tracciati delle infrastrutture. Contribuiscono all'impovertimento dei caratteri del paesaggio la dispersione delle edificazioni e la presenza di attività di vario genere (produttive, estrattive) che ne accentuano la frammentazione.

Art. 5.2.1 Paesaggio agricolo del Parco Ducale

STRATEGIE

1. È il tratto di campagna ritagliato dai tracciati delle antiche mura del Parco Ducale, imperniato sull'asse prospettico centrale. Nonostante la diffusione di edificazioni di vario genere, anche non destinate ad usi propriamente agricoli, il paesaggio risulta ancora fortemente connotato dai tracciati originari che organizzano la geometria dei coltivi e delle alberature.

TITOLO II CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO E DI INTERVENTO

ART. 5.3 INTERVENTI EDILIZI

Art. 5.3.1 Disposizioni comuni per gli interventi edilizi nel territorio rurale

REGOLE

1. Se non specificato diversamente negli interventi edilizi, di cui ai successivi commi, i limiti e condizioni degli interventi nel territorio rurale sono i seguenti:
 - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) $\geq 10,00$ m;
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi che rappresentino elementi di degrado nel contesto ambientale, nonché al riordino delle aree di pertinenza. E' sempre escluso, come specificato al comma 5 dell'articolo 36 della LR 24/2017, il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di riordino e accorpamento dei piccoli manufatti accessori.
3. Fuori dai centri abitati, gli interventi in fascia di rispetto stradale che modificano sagoma e sedime dei fabbricati, sono soggette ad autorizzazione dell'Ente proprietario della strada. Per gli interventi di nuova costruzione **g)** e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione **f)**, nonché per gli ampliamenti che fronteggiano le strade, le distanze da rispettare sono indicate nel Regolamento Edilizio, in conformità a quanto disposto all'art. 26 del DPR 495/1992.
4. Nel caso l'attuazione degli interventi, comporti l'adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, dovranno essere oggetto di convenzioni con i privati interessati.
5. Gli interventi di nuova costruzione **g)** e ristrutturazione edilizia **f)** con demolizione e ricostruzione dovranno concorrere alla qualificazione e potenziamento della rete ecologica: specifiche convenzioni potranno essere sottoscritte con i soggetti attuatori degli interventi, per la realizzazione di nuove dotazioni ecologico-ambientali ma anche per la manutenzione di specifici elementi della rete ecologica o di caratterizzazione del paesaggio quali ad esempio scoline, filari, alberi isolati, ecc.
6. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici abitativi privi di valore storico (e relativi fabbricati di servizio) localizzati in fasce di espansione inondabili, o all'interno di fasce di rispetto stradali, di elettrodotti o simili, la ricostruzione dell'edificio potrà avvenire o immediatamente fuori dall'area a rischio o di rispetto (con PdC), ovvero trasferite in aree per nuovi insediamenti con AO. Non sono ammessi cambi d'uso.

ART. 5.4 FUNZIONI AMMESSE

Art. 5.4.1 Funzioni ammesse nei nuovi interventi funzionali all'azienda agricola

REGOLE

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

f	funzioni rurali
f1	abitazioni agricole;
f2	impianti e attrezzature per la produzione agricola:
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
	2 rimesse per macchine agricole;
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;
	5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti tipici:
	1 laboratori per la ricerca,

	2 foresterie aziendali,
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
	4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
	5 agriturismo;
	6 impianti sportivi scoperti a servizio dell'attività agrituristica;
	7 fattoria didattica,
	8 cantina vinicola, caseificio, acetaia;
	f4 colture intensive:
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e vendita dei prodotti agricoli e florovivaistici;
	f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali

Art. 5.4.2 Funzioni ammesse negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

REGOLE

1. Negli interventi di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale e negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica sono ammesse, con riferimento alle tipologie edilizie e gli usi originari, le seguenti destinazioni d'uso:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni e bed and breakfast: negli edifici con originaria funzione abitativa;
	a2 residenze brevi e affittacamere: negli edifici con originaria funzione abitativa e negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
	a3 ostelli: negli edifici con originaria funzione abitativa;
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere: se presenti, negli edifici con originaria funzione abitativa o negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.): se presenti, negli edifici con originaria funzione abitativa o negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.: se presenti, negli edifici con originaria funzione abitativa negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
	b8 campeggi;
c	funzioni produttive
	c6 insediamenti di tipo agro-industriali: se presenti;
	c10 attività di ricerca
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali: negli edifici con originaria funzione abitativa;
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private (con esclusione delle RSA): negli edifici con originaria funzione abitativa;
	1 con affluenza fino a 100 persone,
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.): negli edifici con originaria funzione abitativa o se presenti;
f	funzioni rurali
	f1 abitazioni agricole;
	f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:

	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
	2 rimesse per macchine agricole;
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;
	5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	1 laboratori per la ricerca,
	2 foresterie aziendali,
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
	4 lavorazione e vendita dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
	5 agriturismo;
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
	7 fattoria didattica,
	8 cantina vinicola, caseificio, acetaia;
f4	colture intensive:
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
	2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;
f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali
f6	attività correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)

2. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, la trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
- nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura per 10 anni;
 - nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione.

Art. 5.4.3 Funzioni ammesse negli interventi di qualificazione paesaggistica

REGOLE

1. Negli interventi di qualificazione paesaggistica in loco sono ammesse le seguenti funzioni:

b	funzione turistico-ricettiva
	b1 alberghi
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.
e	funzioni commerciali
	e6 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

Art. 5.4.4 Altre funzioni ammesse nel territorio rurale

REGOLE

2. Nel territorio rurale sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;

e	funzioni commerciali
	e6 impianti di distribuzione carburanti;

ART. 5.5 INTERVENTI FUNZIONALI ALL’AZIENDA AGRICOLA

Art. 5.5.1 Nuovi interventi edilizi relativi all’azienda agricola

REGOLE

1. Nel territorio rurale sono ammessi nuovi interventi edilizi a fini abitativi e a servizio della produzione agricola effettuati esclusivamente:
 - dall’imprenditore agricolo (AI) ai sensi dell’art. 2135 del Codice Civile
 - iscritto all’Anagrafe Aziende Agricole Regionale;
 qualora siano necessari alla conduzione del fondo, all’esercizio dell’attività agricola e di quelle ad essa connesse, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
2. Per la formazione di nuove unità aziendali e l’edificazione di edifici connessi alla produzione agricola è assunta, quale dimensionamento minimo, la soglia di 5 Ha di SAU¹⁰ accorpata, non necessariamente contigua e localizzata anche in Comuni limitrofi, di terreni in proprietà.
 Fermo restando l’appoderamento minimo sopra indicato, alla determinazione delle superfici per la realizzazione di edifici al servizio della produzione agricola possono concorrere anche i terreni in affitto, di durata almeno decennale, a decorrere dalla data di presentazione del PRA, previa trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. L’intervento è soggetto ad atto unilaterale d’obbligo.

Art. 5.5.2 Interventi assoggettati al Programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola (PRA)¹¹

STRATEGIE

1. Il PRA rappresenta un programma di riconversione o ammodernamento dei sistemi di produzione agricola che l’azienda intende realizzare per generare un miglioramento della competitività aziendale, attraverso interventi agronomici ed ambientali e collegati interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi.

REGOLE

2. Sono obbligatoriamente assoggettati a PRA gli interventi di nuova costruzione:
 - di edifici produttivi agricoli aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale che, con riferimento all’articolazione del territorio rurale sono quantificati come segue:
 - nei paesaggi del Secchia > di 600 mq di St;
 - negli altri territori rurali: > di 1.600 mq di St;
 - di edifici funzionali all’esigenza dell’attività agricola e di quelle connesse, riguardanti unità poderali agricole alle quali erano asserviti edifici produttivi agricoli che hanno perduto le caratteristiche di ruralità, decorsi 10 anni dalla data di trascrizione del vincolo;
3. Si definiscono di rilevante Impatto ambientale o territoriale, ai sensi dell’art. 36, comma 2, LR 24/2017, i seguenti interventi:
 - a. realizzazione o ampliamento di impianti per la produzione di energia elettrica da biogas, per la produzione di biometano e per la produzione di energia elettrica da combustione diretta di biomasse, di cui ai capitoli 3 e 4 dell’Allegato I della DALR 51/2011 (Individuazione delle aree e dei siti per l’installazione di impianti di

¹⁰ Superficie Agricola Utilizzata (SAU) – “Insieme dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari, prati permanenti e pascoli e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole. È esclusa la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed appositi edifici.” da Glossario PAC.

¹¹ Ai sensi della LR 24/2017 e con le modalità di cui all’Atto di coordinamento tecnico sull’ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola (PRA), DGR 623/2019 e DGR 713/2019.

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 LR 4/2018 (Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale dei progetti)¹²;
- c. realizzazione di nuovi fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale¹³ o nelle strette adiacenze dello stesso);
- d. realizzazione di nuovi fabbricati, anche all'interno del centro aziendale e nelle strette adiacenze dello stesso, ricadenti:
 1. nelle aree naturali protette e nei siti della Rete natura 2000 di cui alla LR 6/2005;
 2. nelle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.lgs 42/2004;
 3. nelle aree di particolare tutela paesaggistica di cui agli articoli 10, 17, 19, 20, 21, 23 e 25 del vigente PTPR/PTCP;
 4. nelle aree caratterizzate da fenomeni di dissesto, individuate dalle cartografie della pianificazione territoriale o settoriale;
 5. nelle aree individuate nella cartografia della pericolosità sismica locale come:
 - aree suscettibili di liquefazione o densificazione;
 - aree suscettibili di liquefazione o densificazione;
 - aree con rapide variazioni della profondità del bedrock sismico, come ad esempio le valli strette e profondamente incise, nelle quali il modello geologico non può essere assimilato ad un modello fisico monodimensionale; in questo caso sono raccomandate analisi bidimensionali;
 - aree suscettibili di effetti differenziali (zone di contatto laterale tra litotipi con caratteristiche fisico – meccaniche molto diverse, zone di faglia attiva e capace, zone con cavità sepolte).
- e. interventi di demolizione e ricostruzione e interventi di ampliamento superiori al 20% della superficie coperta di fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso).

Art. 5.5.3 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo¹⁴

REGOLE

1. La nuova edificazione ad uso abitativo riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui all'articolo 5.5.2 e del loro nucleo familiare, ed in ragione dei seguenti elementi:
 - a. sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo. La data cui fare riferimento per tali verifiche è quella di approvazione del PSC.i
 - b. sia verificata l'inesistenza, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
 - c. l'azienda agricola, abbia l'estensione minima: di 10 ha di SAU e non derivi da frazionamento.
2. Negli interventi di trasformazione e ampliamento di edifici esistenti o di realizzazione di nuovi edifici, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale, sono definiti in funzione dell'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo e, quindi, in funzione della dimensione del nucleo/nuclei familiari dei soggetti di cui all'art. 5.3.2 comma 1. La superficie complessiva abitativa aziendale, inclusi i relativi servizi, è la seguente:
 - a. per ogni soggetto con i requisiti di cui all'art. 5.3.2 e per ogni componente del relativo nucleo familiare: 80 mq di St per la realizzazione di un edificio abitativo e relativi servizi;
 - b. per ogni ulteriore soggetto coadiuvante l'attività dell'azienda agricola non compreso nel nucleo familiare del soggetto di cui sopra ma coabitante: 60 mq di St;

¹² Quindi, il PRA è richiesto per gli interventi edilizi rientranti in progetti soggetti a VIA, elencati negli Allegati A.1, A.2 e A.3 della LR 4/2018, e a verifica di assoggettabilità (screening), elencati negli Allegati B.1, B.2 e B.3, della stessa legge.

¹³ 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

¹⁴ Ai sensi della LR 24/2017 e dell'art. 6 dell'Atto di coordinamento tecnico sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo DGR 623/2019 e DGR 713/2019.

- c. con un minimo di 100 mq;
alla St risultante andrà sottratta quella eventualmente esistente.
- 3. Nel caso in cui l'edificio abitativo esistente sia di valore storico testimoniale, o siano presenti limitazioni e/o vincoli di carattere ambientale che non permettano l'ampliamento dell'edificio residenziale esistente, l'intervento potrà attuarsi tramite la realizzazione di un secondo edificio abitativo posizionato all'interno del medesimo centro aziendale. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tipologica con le preesistenze.
- 4. All'interno dell'edificio abitativo è ammessa la possibilità di ricavare ulteriori unità abitative qualora:
 - a. siano presenti più soggetti con i requisiti di cui all'art. 5.3.2, comma 1;
 - b. siano destinate a componenti del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale.
- 5. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **H** (altezza dell'edificio): $\leq 6,70$ m, o in caso di ampliamento, l'altezza dell'edificio esistente se maggiore.

Art. 5.5.4 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola

REGOLE

- 1. La realizzazione di nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola, è effettuata dai soggetti di cui all'articolo 5.5.2 ed in ragione dei seguenti elementi:
 - a. sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici di servizio alla produzione.
 - b. per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui al precedente art. 5.5.2.
 - 3. **Le condizioni ed i parametri dimensionali** sono i seguenti:
 - a. per edifici di servizio all'attività zootecnica la superficie complessiva massima di servizio aziendale per ogni UBA, con 2 UBA per ettaro di SAU:
 - 1. per allevamenti biologici¹⁵:
 - stalle 30 mq di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi (antistalla, box parto, paddock coperti, servizi igienici, ecc.);
 - edifici di servizio agli allevamenti (fienili, depositi, magazzini, ecc.) 20 mq di St;
 - 2. per gli altri allevamenti:
 - stalle 12 mq di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi;
 - altri servizi (fienili, depositi, magazzini, ecc.) 15 mq di St;
 - b. Il numero di capi per altri tipi di allevamento è definito nella tabella di conversione riportata nel Regolamento Edilizio Comunale.
 - c. per edifici di servizio all'attività colturale agricola:
 - 1. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
 - 50 mq di St ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
 - 10 mq di St ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
 - 2. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
 - 100 mq di St per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).
- 1/3 delle superfici di cui ai precedenti punti a (con esclusione delle stalle) e b possono essere realizzati in tensiostrutture ad una distanza di 50 m da altri centri aziendali.
- a. cantine vinicole: la realizzazione di cantine è ammessa previa presentazione di un piano aziendale che dimostri la relazione dei terreni coltivati a vite con le superfici della cantina, anche considerando locali per la degustazione e la vendita del prodotto. Nel caso parte dei terreni coltivati a vigneto siano localizzati in comuni limitrofi l'intervento sarà comunicato ai medesimi. L'intervento è soggetto a PRA;
 - b. caseifici: la realizzazione di caseifici è ammessa previa presentazione di un piano aziendale che dimostri la relazione della dimensione dell'allevamento, con le superfici del caseificio anche considerando locali per la

¹⁵ Esempio: per un'azienda agricola zootecnica biologica di 10 ha di SAU, la St max per le stalle sarà di 600 mq, per i servizi di 400 mq.

degustazione e la vendita del prodotto. Nel caso parte dei terreni coltivati a vigneto siano localizzati in comuni limitrofi l'intervento sarà comunicato ai medesimi. L'intervento è soggetto a PRA;

- c. macelli: la realizzazione è ammessa, per il sostegno del marchio biologico tipico, previa la presentazione del PRA.
4. Alla St di cui ai precedenti commi 2 e 3 andrà sottratta quella di unità edilizie con funzioni di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda. I nuovi edifici devono essere posizionati nell'area del centro aziendale.
 5. Le attività di allevamento esistenti o di nuova costituzione devono prevedere:
 - a. strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
 - b. la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
 - c. l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti zootecnici e/o di interventi di ristrutturazione di eventuali strutture preesistenti dovranno anche essere definite nella richiesta di titolo abilitativo tutte le opere di mitigazione ambientale.
 6. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq 20,00$ m;
 - **St** massima di ogni edificio: 1.600 mq per i nuovi edifici o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti; 2.000 mq per l'ampliamento di edifici esistenti;
 - **Distanza** per le stalle da edifici abitativi esterni all'unità agricola: ≥ 100 m
 - **Distanza** delle tensiostrutture da altri centri aziendali ≥ 100 m
 - **H** (altezza dell'edificio): $\leq 7,50$ m, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).
 - **Soppalchi**: la superficie di soppalchi non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita.

Art. 5.5.5 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

REGOLE

1. Gli impianti da adibirsi a lavorazioni di tipo aziendale o interaziendale, devono essere collocati nel centro aziendale esistente, tenendo in particolare conto il rapporto tra capacità produttiva diretta dell'azienda e capacità di produzione indiretta, ossia del prodotto trasformato.
2. Gli interventi da privilegiare nel settore dell'agro-industria e della lavorazione saranno volti prioritariamente alla:
 - d. ristrutturazione di edifici ed impiantistica;
 - e. innovazione di impianti e tecnologie di lavorazione.
3. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **St** massima: quella indicata al precedente art. 5.5.3 comma 2 lettera b);
 - **Distanza** da edifici abitativi esterni all'unità agricola: $\geq 20,00$ m
 - **H** (altezza dell'edificio): $\leq 9,50$ m fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).
4. L'intervento è subordinato alla presentazione di un piano aziendale che dimostri la relazione dei terreni coltivati con le superfici dell'edificio per la trasformazione e valuti l'adeguatezza di infrastrutture e reti ed è soggetto a PRA.

Art. 5.5.6 Interventi per attività agrituristiche

STRATEGIE

1. L'attività agrituristica comprende le attività di ricezione e di ospitalità, indicate nel Regolamento Edilizio, che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 4 della LR 4/2009.

REGOLE

2. Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agrituristici ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico attivato nel territorio della provincia. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230-bis del Codice civile e di propri dipendenti.

3. L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di 12 camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristica e fino ad un massimo di 8 piazzole in spazi aperti.

Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata.

L'impresa agrituristica che da almeno tre anni aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'art. 17 della LR 4/2009, può realizzare fino ad un massimo di ulteriori cinque camere.

Le camere, nei limiti di quanto previsto dal presente comma e nel rispetto di quanto disposto nel successivo comma 4, possono essere organizzate in appartamenti agrituristici indipendenti. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate.

4. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo.

5. Servizi accessori all'attività agrituristica, i cui alla DGR 987/2011, possono essere realizzati anche come nuova costruzione all'interno degli indici stabiliti per le attività di servizio alla produzione agricola. Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi agricoli.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione, possono attuarsi tramite intervento edilizio diretto convenzionato. In tali casi, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione, nella quale siano indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili in tutto il territorio dell'azienda agricola, nonché l'impegno alla partecipazione a consorzi stradali, qualora costituendi, ed, infine all'impegno alla cessazione dell'attività, a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agrituristica.

La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno dei beneficiari, per sé ed aventi causa, dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agrituristica, al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti vincolati per il periodo di tempo stabilito dalla LR 4/2009.

Art. 5.5.7 Serre permanenti per attività floro-vivaistica

REGOLE

1. La realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivastiche e relativi locali di servizio e vendita sono ammesse a condizione che l'area di intervento sia direttamente accessibile dalla viabilità principale.

2. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere subordinati ad azioni di mitigazione dell'impatto visivo e di miglioramento del paesaggio agricolo circostante, da attuarsi all'interno della medesima area di intervento. L'intervento è soggetto a PdC convenzionato che indicherà gli impegni del richiedente alla realizzazione di interventi piantumazione, miglioramento della regimazione delle acque superficiali o altri interventi rivolti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, nonché l'impegno al ripristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'attività.

3. Limiti e condizioni degli interventi:

- **St** max: 200 mq/ha di superficie fondiaria contigua fino ad un massimo di 800 mq;
- distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 20,00 m;
- **H** (altezza massima): ≤ 6,00 m fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.).

Art. 5.5.8 Interventi edilizi relativi ad attività strettamente correlate alla produzione agricola

REGOLE

1. Attività strettamente correlate alla produzione agricola quali centri di ricerca, coltivazioni sperimentali, coltivazioni intensive, deposito mezzi di contoterzisti e simili possono essere esercitate nel territorio rurale anche da soggetti non appartenenti alle categorie indicate al precedente articolo 5.3.2. La realizzazione di fabbricati funzionali all'esercizio di tali attività è subordinata alla presentazione di un art. 53 LR 24/2017 o di un Accordo Operativo.

ART. 5.6 RECUPERO DI EDIFICI PER FUNZIONI NON CONNESSE ALL'AZIENDA AGRICOLA

STRATEGIE

1. Il PUG promuove il recupero del patrimonio edilizio esistente, contrastando comunque la diffusione di residenze stabili nel territorio rurale.

REGOLE

2. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, può essere attuato anche da non imprenditori agricoli. Il presente articolo disciplina gli interventi sugli edifici privi di valore storico, all'art. 5.10 sono indicate le regole per le trasformazioni di quelli di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale.
3. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici esistenti sono quelle stabilite all'art. 5.4.2, sulla base della tipologia edilizia.
4. Il riuso di edifici con originaria funzione abitativa è compatibile con le funzioni indicate all'art. 5.4.2.
5. Il riuso di edifici, con originaria funzione non abitativa (fabbricati di servizio) è compatibile unicamente per funzioni di servizio alla residenza, all'attività agricola, alla fruizione turistica del territorio e alle altre funzioni regolarmente insediate.
6. Gli interventi di recupero e rifunionalizzazione degli edifici esistenti sono subordinati all'esistenza o alla realizzazione della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi.

Art. 5.6.1 Edifici con originaria funzione abitativa

REGOLE

1. Negli edifici esistenti con originaria funzione abitativa e nelle case-stalle sovrapposte o giustapposte è consentito il recupero a fini abitativi non agricoli e per l'insediamento delle funzioni ammesse all'art. 5.4.2.
2. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le limitazioni indicate nel successivo comma.
3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione si attuano alle seguenti condizioni:
 - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq 5,00$ m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
 - **H** (altezza dell'edificio): \leq quella dell'edificio esistente;
 - nel caso di edilizia aggregata e/o organizzata all'interno di un'unica corte rurale, dovrà essere prodotto uno schema progettuale complessivo. L'intervento è subordinato alla demolizione di eventuali edifici e/ parti incongrue presenti e deve essere coerente con le disposizioni di Inserimento paesaggistico contenute nel Regolamento Edilizio.
 - Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative; in presenza, di più unità abitative (alla data di assunzione del PUG), queste non potranno essere aumentate.

Art. 5.6.2 Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola

REGOLE

1. Per gli edifici con originaria funzione di servizio alla casa rurale, ai fini di un migliore inserimento nel contesto, è ammessa la demolizione e ricostruzione, con riconfigurazione dei volumi. Il nuovo edificio non potrà essere realizzato in aderenza all'edificio principale, dovrà essere collocato all'interno della corte rurale e mantenere la

funzione di servizio alla residenza. L'intervento deve essere coerente con le disposizioni di Inserimento paesaggistico contenute nel Regolamento Edilizio.

2. Limiti e condizioni degli interventi:

- **St** max quella esistente, e comunque non superiore a 60 mq;
- **H** (altezza dell'edificio) \leq 3,30 m;

3. Per gli edifici con originaria funzione di servizio agricola, sono consentiti unicamente funzioni di servizio alla residenza o funzioni di ricovero mezzi per il mantenimento del fondo, nel caso di demolizione e ricostruzione si applicano i limiti e le condizioni di cui al precedente comma 2.
4. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi.

Art. 5.6.3 Strutture ricettive all'aria aperta

1. Le strutture ricettive all'aria aperta comprendono aree attrezzate, nel territorio rurale, per l'accoglienza turistica quali campeggi.
2. In tali aree sono ammessi gli interventi di cui alla LR 16/2004. Gli interventi di qualificazione dei campeggi esistenti e di quelli di nuova previsione dovranno prestare particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti/edifici. I materiali utilizzati dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico.
3. Nuove strutture ricettive all'aria aperta potranno essere attuate con AO, che dovrà individuarne la localizzazione, l'entità e le caratteristiche delle opere da realizzare, nel rispetto della disciplina regionale in materia. L'intervento è soggetto a Valsat.

Art. 5.6.4 Attrezzature sportive all'aperto e infrastrutture pubbliche

REGOLE

1. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto a servizio esclusivo delle abitazioni, delle strutture turistico-ricettive e dei B&B, quali: piscine, campi da tennis e simili.
2. Nel territorio rurale è consentita inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici e di altre strutture pubbliche finalizzati alla fruizione turistica del territorio e di altre funzioni pubbliche.

Art. 5.6.5 Maneggi

REGOLE

1. Nel territorio rurale è consentito l'insediamento di maneggi, centri per ippoterapia o simili, tramite il recupero di edifici esistenti.
2. La realizzazione di nuovi manufatti è limitata a edifici adibiti a galoppatoi coperti nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:
 - **St** max 800-1200 mq
 - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 50 m
 - **H** (altezza massima): \leq 6,00 m
3. la realizzazione di tali manufatti è soggetta a PdC convenzionato e condizionato alla realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità d'accesso e/o di riqualificazione paesaggistica dell'area d'intervento.

Art. 5.6.6 Ricovero, cura ed addestramento animali

REGOLE

1. Nel territorio rurale è consentita l'attività di allevamento, ricovero, cura e addestramento animali da attuarsi mediante cambio d'uso di edifici esistenti e la realizzazione di recinti e gabbie non configurabili come edifici, con la distanza minima di 50 m dagli edifici abitativi non aziendali. Tali interventi si attuano con PdC convenzionato, la convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e il numero massimo dei capi, secondo quanto disposto dalle leggi regionali in materia (LR 5/2005).

ART. 5.7 ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI INSEDIATE NEL TERRITORIO RURALE

Art. 5.7.1 Imprese produttive e commerciali presenti nel territorio rurale

STRATEGIE

1. Nel territorio rurale sono localizzate attività produttive e commerciali che, oltre a non avere alcuna relazione con il territorio rurale, sono in vari casi causa di flussi di traffico non coerenti con la tipologia di infrastrutture viarie che ne consentono l'accessibilità.

REGOLE

2. Tali attività, sono dichiarate dal PUG incompatibili con il territorio rurale e non potranno ampliare la propria attività.
Ai fini di promuovere la loro rilocalizzazione in ambiti produttivi, il PUG definisce incentivi al trasferimento, da attuarsi tramite Accordo Operativo. L'intervento dovrà prevedere la demolizione degli edifici nel territorio rurale e il ripristino dello stato dei luoghi, l'incentivo al trasferimento è quantificato seguendo il metodo di calcolo indicato nella Tabella 4, e si sommerà alle quantità edificatorie generate nell'area di atterraggio per l'insediamento produttivo.
3. Nuove attività d'impresa dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive.

ART. 5.8 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

REGOLE

1. Nel territorio rurale, limitatamente alle fasce di rispetto della viabilità statale provinciale e comunale, e comunque per una profondità di 50 m dal ciglio stradale, sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante e potenziamenti di impianti esistenti¹⁶.
2. L'insediamento di attività integrative quali pubblici esercizi, ristoranti ecc. potranno essere attuati tramite PdC convenzionati o con procedimento unico di cui all'art. 53 LR24/2017, secondo quanto disposto dal D.lgs 32/1998 e delle norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti. Dovranno essere reperite le dotazioni territoriali in relazione alle specifiche funzioni.
3. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata al nulla osta dell'Ente proprietario della strada e alla verifica delle condizioni di accessibilità dalla sede stradale. Dovranno essere previste idonee fasce a verde lungo il perimetro non stradale dell'insediamento e realizzate secondo quanto indicato nelle Linee guida per la realizzazione del verde.

¹⁶ "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti "che definiscono le tipologie degli impianti (DCR 355/2002 e le modifiche introdotte dalla DAL 208/2009). Gli impianti di distribuzione carburanti devono essere dotati di: almeno due colonnine multidispenser e relativa pensilina di copertura; servizi igienico sanitari per gli utenti, anche in condizione di disabilità, con almeno un posto di parcheggio funzionale all'utilizzo dei servizi igienici, locale per il ricovero del gestore.

TITOLO III VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

ART. 5.9 EDIFICI STORICI DIFFUSI NEL TERRITORIO RURALE

STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale quale espressione della storia materiale e culturale di questa Comunità, interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo dei singoli organismi edilizi con la relativa area di pertinenza.

Art. 5.9.1 Funzioni ammesse

REGOLE

1. Negli edifici storici diffusi nel territorio rurale, individuati nelle tavole della Trasformabilità sono ammesse, nel rispetto della tipologia dell'edificio di cui al successivo comma, le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast
	a2 residenze stagionali, affittacamere;
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere: limitatamente agli edifici speciali,
	b2 spazi congressuali ed espositivi: limitatamente agli edifici speciali;
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
	c10 attività di ricerca
d	funzioni direzionali
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone,
	d4 parcheggi pubblici;
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
f	funzioni rurali
	f1 abitazioni agricole;
	f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
	2 rimesse per macchine agricole;
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
	f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	1 laboratori per la ricerca;
	2 foresterie aziendali;
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
	4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;
	5 agriturismo;
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
	7 fattoria didattica;
	8 cantina vinicola, acetaia;
	f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;

2. Nel recupero del patrimonio edilizio storico, le funzioni insediabili sono relazionate alla tipologia dell'edificio come segue:
 1. nelle case rurali di area piana (a porta morta, a elementi giustapposti, a elementi sovrapposti, coloniche) e di pendio (con stalla a piano seminterrato e abitazione superiore) sono ammesse le funzioni del precedente comma 1;
 2. negli edifici di servizio alla produzione agricola (stalla/fienile, stalla, fienile e simili) sono ammesse le funzioni del precedente comma 1;
 3. negli edifici speciali (palazzo/villa, casa padronale) sono ammesse esclusivamente le funzioni a1, b1, b2, b5, c10, d3, e1, e5, f3-2-3-4-5-7-8;
 4. negli edifici abitativi di inizio 1900 (villino, palazzina) sono ammesse esclusivamente le funzioni a1, b5, d3, e5, f3-2-3-4-5-7-8.
 5. nei ruderi recuperati ai sensi del successivo art. 5.9.2 comma lettera e) sono ammesse le funzioni di cui ai precedenti punti, in relazione alla tipologia originaria.

Art. 5.9.2 Interventi edilizi ammessi

REGOLE

1. Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici storici, censiti nelle relative schede contenute nell'Elaborato XX, sono attribuiti con riferimento al valore storico-architettonico o storico-testimoniale:
 - a edifici vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 artt. 10 e 13: restauro scientifico c);
 - b edifici di valore storico- architettonico: restauro e risanamento conservativo d);
 - c edifici di valore storico, culturale, testimoniale: ristrutturazione edilizia f) "conservativa" con il mantenimento dei muri perimetrali;
 - d edifici privi di valore storico: ristrutturazione edilizia f) senza incremento di volume ma con eventuale modifica della sagoma.
 - e edifici allo stato di rudere: ristrutturazione edilizia f) "ricostruttiva".
2. Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative; in presenza, di più unità abitative (alla data di assunzione del PUG), queste non potranno essere aumentate.

ART. 5.10 INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Art. 5.10.1 Eliminazione di edifici incongrui e dismessi

REGOLE

1. Ai fini di una qualificazione paesaggistica del territorio rurale, il PUG definisce:
 - a. gli edifici incongrui per tipologia con il contesto nel quale sono inseriti, e come tali classificati nelle rispettive schede e individuati nella Tavola della Trasformabilità;
 - b. gli edifici non più funzionali all'attività agricola dismessi o in corso di dismissione alla data di assunzione del PUG;
2. Le trasformazioni ammesse sono quelle indicate all'art. 2.1.5, le quantità edificatorie quelle derivanti rispettivamente dall'applicazione della Tabella 3b, per gli edifici incongrui, e dalla Tabella 3a per quelli dismessi.
3. Le quantità edificatorie derivanti dalla demolizione degli edifici incongrui, sono, tramite AO, trasferite nel territorio urbanizzato o in aree di nuova urbanizzazione e assumono le funzioni dell'area di atterraggio.
Le quantità edificatorie derivanti dalla demolizione degli edifici dismessi o in corso di dismissione, possono:
 - essere trasferite con AO nel territorio urbanizzato o in aree di nuova urbanizzazione assumendo le funzioni dell'area di atterraggio;
 - nel caso di edifici localizzati in prossimità di ciclovie possono essere oggetto di demolizione e di successiva ricostruzione in loco delle quantità edificatorie risultanti dall'applicazione della Tabella 3a. Le funzioni ammesse sono quelle indicate all'art. 5.4.3.

PARTE VI RETI ECOLOGICHE

ART. 6.1 RETE ECOLOGICA – INFRASTRUTTURA VERDE TERRITORIALE

STRATEGIE

1. La Rete Ecologica – Green Infrastructure del PUG ha il carattere della polivalenza in quanto le sono assegnati i seguenti obiettivi che possono trovare prevalenza all'interno delle differenti zone funzionali che la compongono o in relazione al contesto locale:
 - Tutela, salvaguardia miglioramento, ricostruzione e ampliamento di habitat per il sostegno e la promozione della biodiversità, potenziando il sistema ecorelazionale territoriale che consente connessioni funzionali anche tra i siti Rete Natura 2000 e la qualità ambientale complessiva del contesto territoriale determinata ad esempio dalla riduzione delle pressioni e dalla definizione di condizioni favorevoli all'attuazione di azioni attive di riequilibrio.
 - Concorso alla riduzione delle pressioni ambientali localizzate e/o diffuse
 - Concorso alla riduzione dell'entità di criticità conclamate
 - Concorso al miglioramento della qualità ambientale ed al benessere
 - Salvaguardia e implementazione del capitale naturale per garantirne e svilupparne le funzioni ecologiche anche ai fini della potenziale fornitura al sistema socio ecologico di servizi ecosistemici
 - Spazio attivo di riequilibrio ambientale, paesaggistico e territoriale in quanto accoglie e rende coerenti interventi derivanti da altre disposizioni della disciplina del PUG e interventi di mitigazione, compensazione e compatibilizzazione ambientale derivanti da programmi e progetti e da procedimenti valutativi
 - Spazio ove favorire l'attivazione di patti e accordi tra soggetti differenti
 - Le aree della Rete ecologica rappresentano i luoghi preferenziali dove istituire aree di riequilibrio ecologico, ai sensi dell'art.53 della LR n.6/2005.
2. La struttura della rete ecologica, riportata nell'elaborato ST3 Tavola delle reti ecologiche è la seguente:
 - SISTEMA PORTANTE DI AREA VASTA
 - a. CAPISALDI:
 - Rete natura 2000: ZSC - it4040007 Salse di Nirano
 - Nodi ecologici complessi (Art.28) del PTCP
 - Territori vocati all'ampliamento o istituzione di aree protette (Art.31)- Proposta di "Paesaggio naturale e seminaturale protetto della collina occidentale modenese" del PTCP
10. CORRIDOIO FLUVIALE DEL SECCHIA E DEL FOSSA
 - SISTEMA LOCALE RURALE
 - a. sistema portante rurale
11. Sistema connettivo agroecologico:
 - aree agricole
 - aree boscate
12. direttrici di potenziale connettività in ambito rurale
13. ambito di appoggio della direttrice di potenziale connettività
14. ambito agricolo intercluso
 - SISTEMA LOCALE URBANO
 - a. sistema portante urbano
 - Parchi urbani
 - Aree agricole
 - b. Sistema connettivo urbano
 - c. direttrici di potenziale connettività in ambito urbano
 - SISTEMA DI IMPLEMENTAZIONE
 - a. interventi di mitigazione o ambientalizzazione delle infrastrutture critiche
15. sistema di implementazione temporanea (aree da attrezzare temporaneamente ai fini della rete ecologica)

16. sistema di implementazione associata alle trasformazioni
 - sistemazioni o dotazioni ecologiche dei progetti strategici
 - ambiti di riqualificazione o rigenerazione

ART. 6.2 SISTEMA PORTANTE DI AREA VASTA

Art. 6.2.1 Capisaldi

REGOLE

1. Nel ZSC Salse di Nirano valgono le misure di salvaguardia contenute nel Piano di gestione, e, per quanto non in contrasto con esse, le disposizioni dei successivi commi.
2. Nei nodi ecologici complessi¹⁷ e nei territori vocati all'ampliamento o istituzione di aree protette¹⁸:
 - non sono ammessi nuovi insediamenti; nuove superfici pavimentate devono essere il più possibile contenute;
 - la realizzazione di opere che comportano alterazione temporanea dell'attuale assetto morfologico ed ecosistemico dovranno prevederne il ripristino;
 - la realizzazione di interventi che comportano sistemazioni morfologiche permanenti dovranno essere attuate in via preferenziale attraverso l'impiego dell'ingegneria naturalistica;
 - per mitigare l'impatto delle superfici pavimentate (es. piazzali, pertinenze edifici) sul ciclo idrico locale, e del consumo di suolo dovrà essere compensato attraverso la realizzazione o manutenzione di sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali; la eventuale realizzazione di opere di sistemazione dovrà essere attuato preferenzialmente attraverso l'impiego di NBS;
 - interventi di raccolta ed accumulo delle acque di pioggia a fini di riutilizzo irriguo o di protezione idrogeologica dovranno prevedere specifici provvedimenti di inserimento ambientale per l'implementazione del loro ruolo ecologico;
 - lungo il reticolo idrografico secondario è vietato qualsiasi intervento di interruzione, alterazione o tombamento del tracciato dei corsi d'acqua, se non richiesto da prioritarie esigenze di natura idraulica o igienico-sanitaria, avendo comunque cura di garantire ugualmente la connessione ecologica sia dell'ambiente acquatico, sia dell'ambiente terrestre, attraverso la formazione di canali di collegamento, zone umide, sistemi boscati o filari arboreo arbustivi.

Art. 6.2.2 Corridoio fluviale del Secchia e del Fossa

STRATEGIE

1. Obiettivi strategici per queste aree sono pertanto oltre alla conservazione e miglioramento della qualità delle acque, il perseguimento della continuità dell'ecosistema fluviale e il suo equilibrio ecomorfologico consentendo la massima espressione degli habitat caratteristici compatibilmente con le altre esigenze territoriali. Questi obiettivi dovranno informare le attività gestionali e la realizzazione di opere o interventi da parte di tutti i soggetti, pubblici o privati, interessati.

REGOLE

2. Le attività gestionali e la realizzazione di opere o interventi da parte di tutti i soggetti, pubblici o privati interessati all'interno dei corridoi, dovranno prevedere adeguati interventi di mitigazione o compensazione. Gli interventi di mitigazione dovranno essere adeguatamente inseriti nel contesto ecologico e paesaggistico locale e utilizzare per quanto possibile tecniche NBS. Gli interventi di compensazione potranno consistere nella realizzazione di nuovi habitat scomparsi, rari o di particolare importanza per l'ambito fluviale o in programmi di manutenzione e gestione di habitat esistenti. Gli interventi dovranno essere ricompresi nei progetti degli interventi e potranno prevedere appositi accordi tra i proponenti delle opere e eventuali proprietari o altri soggetti per la realizzazione e/o gestione degli interventi.

¹⁷ Art.28 del PTCP.

¹⁸ Art. 31 del PTCP.

3. Nei corridoi fluviali non è ammessa la realizzazione di attrezzature di servizio alla produzione agricola e zootecnica. Sono ammessi interventi di mitigazione, compensazione e compatibilizzazione ambientale derivanti da programmi e progetti e da procedimenti valutativi per opere e attività poste in aree esterne ai corridoi.

ART. 6.3 SISTEMA LOCALE RURALE

Art. 6.3.1 Sistema portante rurale

STRATEGIE

1. Il sistema portante è costituito dai biotopi maggiormente significativi sotto il profilo ecologico e naturalistico definito nel QC.
Sono questi i “nuclei” da mantenere o ampliare attorno ai quali organizzare il sistema relazionale più minuto per l’implementazione dell’infrastruttura verde ed aumentare la connettività complessiva del sistema.

REGOLE

2. Lungo il reticolo idrografico secondario è vietato qualsiasi intervento di interruzione, alterazione o tombamento del tracciato dei corsi d’acqua, se non richiesto da prioritarie esigenze di natura idraulica o igienico-sanitaria, avendo comunque cura di garantire ugualmente la connessione ecologica sia dell’ambiente acquatico, sia dell’ambiente terrestre, attraverso la formazione di canali di collegamento, zone umide, sistemi boscati o filari arboreo arbustivi.
3. Non è ammessa nuova edificazione, il recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà avvenire senza incremento della permeabilità del suolo.

Art. 6.3.2 Sistema connettivo agroecologico

STRATEGIE

1. Questo sistema ricomprende gli habitat di minore valenza ecologica identificati nel QC e l’agroecosistema formato dal complesso mosaico di colture e di strutture tipiche del paesaggio agricolo (filari, siepi, alberi sparsi, incolti, ecc).
Questi elementi costituiscono quindi il connettivo nel quale sono immersi i nuclei portanti.
Obiettivo di questa area funzionale è quindi il mantenimento o l’incremento della funzionalità ecosistemica e la riduzione dell’entità delle esternalità ambientali negative indotte dall’attività agricola.

REGOLE

2. Tutti gli interventi di trasformazione previsti dal PUG in territorio agricolo, concorrono alla realizzazione ed al potenziamento della Rete, incrementando le dotazioni vegetazionali.
3. Eventuali interventi che comportino l’eliminazione di elementi esistenti devono essere compensati con la realizzazione di analoghe formazioni, in termini dimensionali e di specie, comunque impiegando specie autoctone idonee alle caratteristiche del luogo, secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio.
4. Gli interventi di compensazione dovranno essere attuati preferenzialmente in connessione o in luoghi limitrofi all’area interferita o in altre aree funzionali della rete ecologica appartenenti al sistema rurale locale.
5. La realizzazione di nuove unità ecosistemiche a compensazione potrà essere sostituito da programmi di manutenzione e gestione delle unità ecosistemiche attuali finalizzate al miglioramento dello loro funzione per la biodiversità o erogazione di servizi ecosistemici
6. L’impatto delle superfici pavimentate (es. piazzali, pertinenze edifici) sul ciclo idrico locale, e del consumo di suolo dovrà essere ridotto utilizzando preferenzialmente NBS.
7. Lungo il reticolo idrografico secondario è vietato qualsiasi intervento di interruzione, alterazione o tombamento del tracciato dei corsi d’acqua, se non richiesto da prioritarie esigenze di natura idraulica o igienico-sanitaria, avendo comunque cura di garantire ugualmente la connessione ecologica sia dell’ambiente acquatico, sia dell’ambiente terrestre, attraverso la formazione di canali di collegamento, zone umide, sistemi boscati.

Art. 6.3.3 Direttrici di potenziale connettività in ambito rurale

STRATEGIE

1. Rappresenta la direttrice di connettività indicata dalla Rete ecologica provinciale¹⁹ che è stata confermata anche dal modello di connettività utilizzato e si sviluppa lungo il corso del torrente Valle urbana. Obiettivo è il mantenimento della continuità ecosistemica dell'ambiente acquatico e del sistema ripariale associato.
2. Obiettivo primario è il perseguimento della qualità degli habitat e del mantenimento della connettività ecologica garantendo la minima sottrazione di superfici utili lungo le sponde del corso d'acqua

REGOLE

3. Le attività gestionali e la realizzazione di opere o interventi da parte di tutti i soggetti, pubblici o privati interessati all'interno dei corridoi, dovranno prevedere adeguati interventi di mitigazione o compensazione. Gli interventi di mitigazione dovranno essere adeguatamente inseriti nel contesto ecologico e paesaggistico locale e utilizzare per quanto possibile tecniche NBS. Gli interventi di compensazione potranno consistere nella realizzazione di nuovi habitat scomparsi, rari o di particolare importanza per l'ambito fluviale o in programmi di manutenzione e gestione di habitat esistenti. Gli interventi dovranno essere ricompresi nei progetti degli interventi e potranno prevedere appositi accordi tra i proponenti delle opere e eventuali proprietari o altri soggetti per la realizzazione e/o gestione degli interventi.
4. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente lungo le direttrici sono soggetti a convenzione che definisce gli interventi di mitigazione, compensazione e compatibilizzazione ambientale derivanti da programmi e progetti e nonché la manutenzione di elementi della rete.

Art. 6.3.4 Ambito di appoggio delle direttrici di potenziale connettività

STRATEGIE

1. E' costituito dalla delimitazione di un ambito con funzione di rafforzamento della funzionalità della direttrice di connettività attraverso il mantenimento o la formazione di un sistema connettivo reticolare di elementi ecosistemici. Essendo infatti complesso formare un sistema continuo e consistente lungo le sponde del corso d'acqua al sistema reticolare collegato è affidata una funzione integrativa.

REGOLE

2. Tutti gli interventi di trasformazione previsti dal PUG all'interno dell'ambito di appoggio, concorrono alla realizzazione ed al potenziamento del sistema reticolare collegato alle direttrici dei corsi d'acqua, incrementando le dotazioni vegetazionali.
3. Eventuali interventi che comportino l'eliminazione di elementi esistenti devono essere compensati con la realizzazione di analoghe formazioni, in termini dimensionali e di specie, comunque impiegando specie autoctone idonee alle caratteristiche del luogo.
4. Gli interventi di compensazione dovranno essere attuati preferenzialmente in connessione o in luoghi limitrofi all'area interferita e che migliorino la connettività verso il corridoio del torrente. Qualora ciò non fosse possibile le compensazioni potranno essere attuate in connessione con in altre aree funzionali della rete ecologica appartenenti al sistema rurale locale.
5. la realizzazione di nuove unità ecosistemiche a compensazione potrà essere sostituito da programmi di manutenzione e gestione delle unità ecosistemiche attuali finalizzate al miglioramento dello loro funzione per la biodiversità o erogazione di servizi ecosistemici.
6. l'impatto delle superfici pavimentate (es. piazzali, pertinenze edifici) sul ciclo idrico locale, e del consumo di suolo dovrà essere ridotto utilizzando preferenzialmente NBS.

¹⁹ Corridoi ecologici locali, Art.29 PTCP

Art. 6.3.5 Ambito agricolo intercluso

STRATEGIE

1. E' costituito dallo spazio residuo che rimarrà intercluso tra la nuova autostrada e l'edificato. In questo ambito sia gli interventi legati alla realizzazione della nuova infrastruttura che altri interventi trasformativi dovranno prevedere adeguati provvedimenti di ambientalizzazione.
2. In questo ambito obiettivo primario è il perseguimento della qualità degli habitat e del mantenimento della connettività ecologica garantendo una ridotta sottrazione di superfici utili.

REGOLE

3. Il progetto autostradale dovrà garantire una adeguata permeabilità tra le aree risultanti dalla frammentazione causata dall'opera.
4. la realizzazione di interventi comportanti consumo di suolo dovranno prevedere adeguati interventi di mitigazione o compensazione. Gli interventi di mitigazione dovranno essere adeguatamente inseriti nel contesto ecologico e paesaggistico locale e utilizzare per quanto possibile tecniche NBS. Gli interventi di compensazione potranno consistere nella realizzazione di nuovi habitat scomparsi, rari o di particolare importanza per l'ambito fluviale o in programmi di manutenzione e gestione di habitat esistenti. Gli interventi dovranno essere coerenti il progetto prioritario 6 riportato nella Strategia e dovranno prevedere appositi accordi con i proponenti delle opere.

ART. 6.4 SISTEMA LOCALE URBANO

STRATEGIE

1. Questo sistema è costituito dalle aree verdi più significative dell'ambito urbano sia per superficie che per dotazione vegetazionale. Ne fanno parte i Parchi sia pubblici che privati e le aree agricole.
Il sistema dei parchi rappresenta la struttura portante più stabile e di maggiore ruolo ecosistemico che potrà essere implementato attraverso una gestione attenta alla biodiversità urbana.
2. Le aree agricole ricomprese nell'ambito urbano costituiscono una risorsa importante; obiettivo è il potenziamento del loro ruolo ecologico e paesaggistico attraverso la riqualificazione naturalistica. Tali aree sono individuate nella Carta della Trasformabilità come "dotazioni ecologico-ambientali".

Art. 6.4.1 Sistema portante urbano

REGOLE

3. I parchi di maggiore estensione potranno subire una riorganizzazione funzionale attraverso una zonizzazione che consenta di utilizzare superfici dell'area verde per ospitare interventi idonei alla riduzione di criticità locali (es NBS per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento stradale) sistemate in modo da aumentare il ruolo per la biodiversità, nonché mitigare i cambiamenti climatici attraverso interventi che ne realizzano la multifunzionalità anche solo di parti.

Nei parchi potranno altresì essere attuati interventi sulle superfici verdi con integrazione di specie o modifiche delle pratiche gestionali finalizzate al miglioramento del loro ruolo rispetto alla biodiversità.

4. All'interno delle aree agricole (dotazioni ecologico-ambientali) le trasformazioni edilizie/urbanistiche ammesse dal PUG, considerando l'importante ruolo svolto dalle aree agricole intercluse nell'area urbanizzata la loro riduzione causata da costruzioni dovrà essere la più contenuta possibile. Il consumo di suolo conseguente alla trasformazione dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di nuovi habitat e sistemazioni paesaggistiche.

Gli interventi compensativi potranno essere attuati in altre aree ricomprese nel sistema locale urbano. La compensazione può consistere anche nella formazione di percorsi ciclopedonali in corrispondenza delle direttrici di connettività in ambito urbano (vedi oltre); i percorsi dovranno essere affiancati da filari arborei per l'ombreggiamento.

L'impatto delle superfici pavimentate (es. piazzali, pertinenze edifici) sul ciclo idrico locale, e del consumo di suolo dovrà essere ridotto utilizzando preferenzialmente NBS.

La realizzazione di nuove unità ecosistemiche a compensazione potrà essere sostituito da programmi di manutenzione e gestione delle unità ecosistemiche attuali finalizzate al miglioramento della loro funzione per la biodiversità o erogazione di servizi ecosistemici

In tali aree potranno essere attuate compensazioni derivanti da interventi attuati in altre aree e potranno essere stabiliti accordi coi proprietari/conduttori per attuare sistemazioni ambientali favorevoli alla riqualificazione naturalistica, paesaggistica e fruitiva compatibili con il mantenimento delle attività colturali (siepi, filari, percorsi).

Art. 6.4.2 Sistema connettivo urbano

STRATEGIE

1. Le dotazioni vegetali delle pertinenze svolgono una importante funzione regolatrice del microclima locale e delle acque meteoriche e di supporto alla biodiversità costituiscono pertanto un elemento significativo della rete ecologica urbana.
2. In questi ambiti il PUG persegue la preservazione degli spazi a verde pubblico ed a verde privato o condominiale esistenti, nonché delle dotazioni vegetali presenti (giardini, aiuole, alberi, filari e siepi). Promuove l'attuazione di NBS per la riduzione della pressione ambientale indotta dal sistema edificato e il miglioramento della valenza per la biodiversità delle aree verdi (diversificazione strutturale, messa a dimora di specie o modalità gestionali per favorire la biodiversità).

REGOLE

3. Il mantenimento delle dotazioni vegetali delle pertinenze è il fattore chiave per la funzionalità del sistema; la loro riduzione deve pertanto essere il più possibile limitata. La loro riduzione, causata dagli interventi ammessi, deve essere compensata con provvedimenti atti al mantenimento o miglioramento delle funzionalità perdute o all'introduzione di funzionalità poste in obiettivo dall'evidenziazione di problematiche ambientali.
4. Nelle pertinenze degli edifici è favorita la realizzazione di sistemi di infiltrazione delle acque meteoriche dei tetti attraverso "rain garden". Nelle applicazioni del RIE è favorito l'utilizzo di superfici inverdite e di alberature nonché il riutilizzo delle acque dalle coperture.
5. In accordo col regolamento del verde incrementare le superfici a "prato fiorito" e modificare i periodo di falciatura per consentire più a lungo la permanenza delle fioriture, lasciare porzioni di superfici a rotazione non falciate; favorire la messa a dimora di piante utili alla fauna urbana.

Art. 6.4.3 Diretrici di potenziale connettività in ambito urbano

STRATEGIE

1. Sono rappresentate da direttrici potenziali di collegamento tra l'ambiente urbano e il sistema ecologico esterno e si sviluppano lungo infrastrutture o spazi liberi interstiziali del costruito col carattere della continuità ed in grado di ospitare interventi di ecostrutturazione.

REGOLE

1. Le aree verdi esistenti all'interno delle direttrici individuate devono essere mantenute nella loro estensione e nelle loro caratteristiche; non dovranno quindi essere eliminate o frammentate attraverso impermeabilizzazione o costruzioni permanenti.
2. tutti gli individui vegetali legnosi presenti dovranno essere mantenuti; qualora fosse indispensabile la loro eliminazione si dovrà provvedere alla compensazione della perdita con altre della medesima specie e sviluppo o sostituite con specie maggiormente idonee alle condizioni locali.
3. In caso di interventi di trasformazione di qualunque tipo comportante una riduzione della superficie a verde dovrà essere mantenuta una fascia libera minima pari a quella esistente o di almeno 5 m.
4. Interventi di trasformazione potranno prevedere come compensazione la formazione di tratti di percorsi ciclopedonali affiancati da filari arborei per l'ombreggiamento che potranno essere realizzati direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento o monetizzati, confluenndo in appositi capitoli dedicati.

ART. 6.5 SISTEMA DI IMPLEMENTAZIONE

STRATEGIE

1. Le opportunità di implementazione della Rete ecologica sono legate a interventi di ambientalizzazione delle infrastrutture o alle previsioni trasformative del PUG rispetto ai quali indicare performance ambientali da ottenere. Un ulteriore aspetto dell'implementazione della rete ecologica è dato da interventi di miglioramento

ecosistemico su aree per le quali esistono previsioni di trasformazione non ancora attuate e quindi suscettibili di ospitare interventi di ecostrutturazione sebbene col carattere dichiarato della temporaneità.

2. Il sistema è quindi formato dalle seguenti categorie di azioni:
 - Interventi di mitigazione o ambientalizzazione delle infrastrutture critiche
 - Sistema di implementazione associata alle trasformazioni
 - Sistema di implementazione temporanea

Art. 6.5.1 Interventi di mitigazione o ambientalizzazione delle infrastrutture critiche

STRATEGIE

1. Nella tavola sono individuate le maggiori infrastrutture che interessano l'ambito urbano indicandone ideogrammaticamente aree di pertinenza e possibili fasce di ambientalizzazione nelle quali attuare interventi di mitigazione delle pressioni generate o spazi per implementare l'infrastrutturazione di servizi urbani come ad esempio piste ciclabili. Le possibili tipologie di intervento sono quelle di seguito indicate.

REGOLE

2. All'interno delle aree di mitigazione e di ambientazione sono ammessi:
 - il mantenimento delle alberature presenti o sostituzione con specie più idonee;
 - le piantagioni di filari, siepi di specie autoctone idonee alle condizioni locali e in particolare rispetto alle condizioni poste dalla gestione delle infrastrutture viarie (es. cattura polveri e altri inquinanti aerei, resistenza alla salinità, ecc.);
 - gli interventi di inserimento o compensazione paesaggistica e ambientale dell'infrastruttura viaria;
 - gli interventi di mitigazione degli impatti acustici e di mitigazione delle emissioni in atmosfera;
 - la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
 - la realizzazione di sottoservizi e attrezzature tecnologiche;
 - impianti di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale;
 - interventi per la sicurezza idraulica.

Gli interventi di mitigazione dovranno essere realizzati utilizzando preferenzialmente NBS

Art. 6.5.2 Sistema di implementazione associata alle trasformazioni

STRATEGIE

1. Le trasformazioni consentite dal PUG costituiscono una fondamentale risorsa per l'implementazione e la gestione della rete ecologica in special modo di quella urbana.
2. Gli interventi diffusi e complessi devono quindi essere coerenti e concorrere all'attuazione di interventi previsti dai sistemi della rete ecologica coi quali entra in diretta relazione ed al miglioramento delle condizioni ambientali generali prevalenti nel settore urbano di appartenenza.

REGOLE

3. Gli interventi complessi di rigenerazione, di nuovo insediamento e gli art. 53 dovranno prevedere le azioni di sostenibilità ambientale previste dalla strategia del PUG coordinate e sinergiche con quelle pertinenti indicate per le aree funzionali della Rete ecologica.

Art. 6.5.3 Sistema di implementazione temporanea

STRATEGIE

1. Questo sistema è stato definito per gestire, a favore della qualità urbana, il tempo di attesa delle trasformazioni sistemando le aree in relazione alla identificazione di utilizzi temporanei di interesse. Questa applicazione può presentare il vantaggio del "Préverdissement" reso coerente col progetto di rete ecologica e può consentire di offrire vantaggi, sebbene temporanei, alla città concorrendo alla riduzione del "degrado urbano" che spesso le aree in attesa di trasformazione producono.

REGOLE

2. Allo scopo potrà essere stipulato un accordo coi proprietari proponenti della trasformazione, riguardante delle sistemazioni temporanee o se possibile definitive su una quota parte permanenti dell'area mantenendo la piena fattibilità e titolarità della trasformazione.

Gli interventi potranno essere molto differenti (verde naturalistico per la biodiversità, orti, piantagioni produttive, strutture didattiche e per il tempo libero, ecc.). scelti in funzione sia degli aspetti economici della realizzazione sia in relazione e sinergiche con quelle pertinenti indicate per le aree funzionali della Rete ecologica con le quali l'area si relaziona.

PARTE VII AGGIORNAMENTI DEL PUG

TITOLO I AGGIORNAMENTI

ART. 8.1 AGGIORNAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI

REGOLE

1. Oltre agli aggiornamenti dei valori Omi e delle conseguenti tabelle sul trasferimento delle quantità edificatorie riportati all'art. 2.7 non costituiscono varianti al PUG le modifiche alle disposizioni normative conseguenti a leggi, atti di indirizzo, norme della pianificazione sovraordinata e di settore, ecc. intervenute dopo l'approvazione del PUG.
2. Analogamente non costituiscono variante al PUG le modifiche apportate alla cartografia del PUG in seguito alla modifica della pianificazione sovraordinata e di settore, alla modifica di tracciati delle reti infrastrutturali, all'attuazione di strumenti attuativi o alla loro decadenza, ecc.
3. Non costituiscono inoltre variante al PUG gli aggiornamenti del Quadro Conoscitivo e degli indicatori o target contenuti nella Valsat conseguenti all'attuazione del PUG o comunque al recepimento dell'evoluzione di fenomeni in atto.
4. Le variazioni di cui ai precedenti commi vengono recepite, con valore ricognitivo, con delibera di Consiglio comunale e comunicazione ai competenti uffici di Regione e Provincia.

ART. 8.2 EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE NON RILEVATI ED AGGIORNAMENTO DELLE SCHEDE RELATIVE AL CENSIMENTO DI TUTTI GLI EDIFICI PRESENTI

1. Gli edifici presenti nel territorio rurale che risultano non rilevati sono soggetti alle seguenti disposizioni:
 - a. se l'edificio è di recente costruzione, supportato da regolare titolo abilitativo, dovrà essere prodotta una relazione supportata da adeguata documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio in questione, e proposta una di attribuzione tipologica aderente ai caratteri peculiari dell'immobile, coerente con quella indicate nelle schede di rilevamento degli edifici nel territorio rurale:
 - gli interventi edilizi ammessi sono quelli indicati nelle Schede per edifici simili;
 - Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite al precedente art. 5.4.2 per il tipo edilizio di appartenenza;
 - b. se l'edificio è allo stato di "rudere", l'intervento edilizio ammesso è: "Ristrutturazione edilizia ricostruttiva".
 - c. se l'edificio è di valore storico testimoniale dovrà essere prodotta una relazione supportata da adeguata documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio in questione, e proposta una di attribuzione tipologica aderente ai caratteri peculiari dell'immobile, coerente con quella indicate nelle schede di rilevamento degli edifici nel territorio rurale:
 - la categoria di intervento sarà il restauro e risanamento conservativo.
 - le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici sono quelle definite al precedente art. 5.9.1
2. In sede di richiesta di titolo abilitativo, riguardante uno degli edifici censiti nelle Schede dovrà essere prodotta una relazione tesa ad aggiornare le informazioni relative all'edificio supportata da adeguata documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio in questione, ed eventualmente proposta una tipologia originaria maggiormente aderente ai caratteri peculiari dell'immobile, seguendo la metodologia e i tipi edilizi indicati nell'Abaco del processo tipologico.