



COMUNE DI RUSSI
(Provincia di Ravenna)



Norme

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Assessore all'Urbanistica
Alessandro Donati

Il Sindaco
Valentina Palli

Il Segretario Generale
Paolo Cantagalli

Gruppo di lavoro

Ufficio di Piano

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

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

Antonio Conticello
Maria Gabriella D'Orsi
Enrico Ioppolo

Incarichi specialistici

Università degli studi di Bologna - DISTAL
Giovanni Dinelli, Mattia Alpi (territorio rurale, servizi ecosistemici)

Studio Samuel Sangiorgi – Geologia Applicata
Samuel Sangiorgi (studi di MZS di 1° e 2° livello e CLE)

Società cooperativa AR/S ARCHEOSISTEMI
Barbara Sassi (studio della potenzialità archeologica)

Marina Doni (Responsabile)

Simone De Giglio
Stefania Bambi
Fabrizio Fabbri
Alberto Pompignoli
Stefano Marin (tirocinio formativo
universitario)

2022

ASSUNZIONE
Delibera G.C. n°..
del .././....

ADOZIONE
Delibera C.C. n°..
del .././....

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

INDICE

ABBREVIAZIONI	1
ELENCO DEGLI USI	2
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1.1 Oggetto del PUG del Comune di Russi	3
Art. 1.2 Elaborati costitutivi del PUG	4
Art. 1.3 Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – elementi per il monitoraggio del Piano e aggiornamento	6
Art. 1.4 Ruolo del PUG - Prescrizioni e direttive per la formazione degli Accordi Operativi	6
Art. 1.5 Entrata in vigore del PUG - Misure di salvaguardia e continuità dell'efficacia degli strumenti urbanistici attuativi vigenti	8
Art. 1.6. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	8
Art. 1.7 Tipologia delle norme e valore delle individuazioni grafiche relative all'assetto insediativo di progetto	8
Art. 1.8 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	9
Art. 1.9 Costruzioni preesistenti in contrasto con le presenti Norme	9
Art. 1.10 Frazionamenti successivi	9
TITOLO 2 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO	11
RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO	12
Art. 2.1 Riduzione del rischio sismico	12
TITOLO 3 - TUTELA DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI	15
TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI E PAESAGGISTICHE	16
Art. 3.1 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	16
Art. 3.2 Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. 3.17 PTCP)	16
Art. 3.3 Rete natura 2000 (art. 7.2 PTCP)	16
Art. 3.4 Aree di riequilibrio ecologico (art. 7.4 PTCP)	16
Art. 3.5 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 3.19 PTCP)	16
Art. 3.6 Aree soggette a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (art. 142, Dlgs 42/2004)	16
Art. 3.7 Aree forestali (art. 3.10 PTCP)	16
Art. 3.8 Dossi di ambito fluviale recente (art. 3.20 lett. b PTCP)	16
Art. 3.9 Paleodossi di modesta rilevanza (art. 3.20 lett.c PTCP)	16
Art. 3.11 Viabilità storica (art. 3.24A PTCP)	16
Art. 3.12 Complessi archeologici (art. 3.21A PTCP)	16
Art. 3.13 Vulnerabilità e sicurezza del territorio	16
TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI E ANTROPICHE	17
Art. 3.14 Tutela delle potenzialità archeologiche	17
Art. 3.15 Tutela e valorizzazione delle situazioni paesaggistiche rilevanti	18
Art.3.16 Corretto inserimento paesaggistico	18
TITOLO 4 -DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	20
Art. 4.1 Campo e criteri di applicazione del principio della perequazione urbanistica	20
TITOLO 5 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO	21
Art. 5.1 Perimetrazione del territorio urbanizzato	21
Art. 5.2 Classificazione del sistema insediativo	21
Art. 5.3 Modalità di attuazione del PUG: interventi diretti ordinari	22
Art. 5.4 Modalità di attuazione del PUG: Accordo Operativo / Piano Attuativo di iniziativa pubblica e permesso di costruire convenzionato	22

LA CITTA' STORICA. SISTEMA IDENTITARIO, STORICO-CULTURALE, E PAESAGGISTICO	24
Art. 5.5 Tutela e valorizzazione del sistema insediativo storico	25
Art. 5.6 CS - Centro storico di Russi	25
Art.5.7 TS – Insediamenti di origine storica inclusi nel territorio urbanizzato	27
Art. 5.8 Patrimonio edilizio di interesse storico in territorio rurale	28
Art. 5.9 Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES	28
Art.5.10 Tutela e valorizzazione della viabilità storica e dei manufatti storici minori	31
LA CITTA' CONTEMPORANEA	33
Art. 5.11 Tessuti - Definizione e perimetrazione	34
Art. 5.12 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti insediati	34
TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA, DA QUALIFICARE	34
Art. 5.13 Articolazione dei Tessuti consolidati	34
Art. 5.14 Destinazioni d'uso nei Tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale (T.1 – T.4)	35
Art. 5.15 Interventi ammessi nei Tessuti insediativi T.1, T.2, T.3, T.4	36
Art. 5.16 Requisiti e livelli minimi di qualità per interventi di RE ricostruttiva e NC nei tessuti T.1, T.2, T.3, T.4	36
Art. 5.17 Altri requisiti per l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto alla potenzialità base	36
Art. 5.18 Parametri nei Tessuti T.1-T.4	38
TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA-TERZIARIA-COMMERCIALE, DA QUALIFICARE	40
Art. 5.19 Articolazione dei Tessuti per attività economiche	41
Art. 5.20 Destinazioni d'uso e interventi ammessi nei Tessuti a prevalente destinazione produttiva e terziario-commerciale, da qualificare	41
Art. 5.21 Aree soggette a permesso di costruire convenzionato (PCONV)	42
Art. 5.22 Interventi di trasformazione soggetti ad Accordo Operativo, PUA di iniziativa pubblica e a procedure speciali previste dalla LR 24/2017	44
Art. 5.23 Prestazioni ambientali richieste agli interventi di rigenerazione e ai nuovi insediamenti	44
Art.5.24 Disposizioni finalizzate alla riduzione dal rischio di dissesto ed erosione	48
TESSUTI DA RIQUALIFICARE E RIGENERARE	49
Art. 5.25 Definizioni e perimetrazioni	49
Art. 5.26 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti TR eTr	49
Art.5.27 Attuazione degli interventi Tr e TR	49
LE NUOVE URBANIZZAZIONI	51
Art. 5.28 Interventi di nuova urbanizzazione	51
Art. 5.29 Comparti di nuovo insediamento previsti dalla pianificazione vigente	51
Art. 5.30 Modalità di definizione e attuazione di interventi di nuovo insediamento	52
Art. 5.31 Attuazione degli interventi di nuovo insediamento soggetti ad Accordo Operativo	52
IL DISEGNO DELLA CITTA' PUBBLICA	53
Art.5.32 Articolazione delle dotazioni territoriali	55
Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento	55
Art. 5.33 Aree per attrezzature e spazi collettivi – COL e AT.P	55
Art. 5.34 Articolazione dei parcheggi	58
Art.5.35 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3	59
Art. 5.36 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni	61
Art. 5.37 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	62
Art. 5.38 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione	63
Art. 5.39 Mobilità sostenibile	64

Art.5.40	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - URB	65
Art. 5.41	Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO	66
CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA		66
Art. 5.42	Edilizia Residenziale Sociale	67
TITOLO 6 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE		68
Art. 6.1	Articolazione del territorio rurale	70
Art. 6.2	Prescrizioni specifiche per le aree di alto valore paesaggistico e ambientale	70
Art. 6.3	Prescrizioni specifiche per gli interventi nelle aree produttive agricole	71
Art. 6.4	Usi ammessi nel territorio rurale	71
Art..6.6.	Interventi edilizi relativi all'azienda agricola - interventi per i quali è richiesta la presentazione del PRA	72
INTERVENTI DI RECUPERO E RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE		72
Art. 6.7	Criteri generali per interventi di recupero	73
Art. 6.8	Interventi funzionali agli usi e alle attività ammesse nel territorio	73
Art. 6.9	Interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico	74
Art. 6.10	Interventi di recupero e riuso su edifici non più funzionali all'esercizio delle attività agricole	74
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN TERRITORIO RURALE		79
Art. 6.11	Interventi per la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale	79
Art. 6.12	Abitazione dell'imprenditore agricolo - Interventi di NC, AM, DR, CD	80
Art. 6.13	Fabbricati di servizio all'attività agricola: interventi di NC, AM, DR, CD	81
Art. 6.14	Depositi di materiali a cielo aperto – installazione di strutture leggere a servizio dell'agricoltura – interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici	82
Art. 6.15	Attività zootecniche aziendali - Interventi per uso F2	83
Art. 6.16	Insediamento sparso e discontinuo	84
Art. 6.17	Attività ricettive, insediamenti produttivi e altre attività economiche non agricole in territorio rurale	84
Art. 6.18	Edifici incongrui e situazioni di compromissione dei contesti ambientali e paesaggistici – edifici dismessi	85

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

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

Parametri Edilizi

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

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

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

D Demolizione

Tipi di intervento edilizio di recupero riferiti ad unità edilizie tutelate

RS	Restauro scientifico
RAL	Risanamento delle aree libere

Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione

NC	Nuova costruzione
AM	Ampliamento
DR	Ricostruzione (previa demolizione)

Tipi di intervento non edilizi

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

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

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

Varie

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

PCONV	Permesso di costruire convenzionato
RE	Regolamento Edilizio
SUE	Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP	Sportello Unico per le Attività Produttive
EAP	Edifici agricoli principali e relative aree esterne
PEE	Patrimonio Edilizio Esistente
QDC	Quadro conoscitivo diagnostico

ELENCO DEGLI USI

CATEGORIE FUNZIONALI

CATEGORIA A) RESIDENZIALE

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

CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA

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

CATEGORIA C) PRODUTTIVO

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

CATEGORIA D) DIREZIONALE

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

CATEGORIA E) COMMERCIALE

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

CATEGORIA F) FUNZIONE RURALE

- F1 Presidio e coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura, silvicoltura e relativi impianti aziendali e interaziendali
- F2 Attività zootecniche
- F3 Attività aziendali o interaziendali di conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici
- F3 Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale

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

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

Strategia e declinati in 3 Assi (I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE – II. INCLUSIVA E SOLIDALE; III. QUALITA', RIGENERAZIONE, ATTRATTIVITA') e 17 obiettivi. Essi si possono sintetizzare: nella promozione della qualificazione e rigenerazione urbanistica e ambientale, secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale al fine del contenimento del consumo di suolo; nel consolidamento e miglioramento qualitativo del sistema delle dotazioni territoriali; nel miglioramento del sistema dell'accessibilità del territorio; nel sostegno al rafforzamento del sistema economico-produttivo; nella tutela e valorizzazione delle risorse del territorio (paesaggio, storia e identità culturale delle comunità, risorse non rinnovabili, rete delle dotazioni territoriali). La Strategia persegue la massima riduzione dell'urbanizzazione di nuovo territorio, e la creazione di nuove opportunità per il miglioramento dell'assetto sociale ed economico.

Finalità primaria delle politiche e delle azioni promosse dal PUG è il miglioramento delle condizioni di benessere ambientale, attraverso la promozione di qualità prestazionali che connotino un ambiente includente. A tal fine il PUG è orientato a migliorare le qualità prestazionali dell'ambiente relative a: salubrità, sicurezza, comfort, accessibilità, usabilità, multiprestazionalità, flessibilità, riconoscibilità; comunicatività; piacevolezza.

6. La progettazione e realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione del territorio, alle diverse scale, devono conformarsi alle disposizioni di legge e alle prescrizioni del presente Piano, al fine di concorrere ad una migliore qualità della vita e ad una piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non, da parte di tutte le persone ed in particolare di quelle con limitate capacità motorie e sensoriali. A tali fini il PUG e gli strumenti attuativi applicano le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di progettazione accessibile (L.R. 9 gennaio 1989 n.13, D.M. 14 giugno 1989 n.236, DPR 24.07.1996 n.503 e DPR 6 giugno 2001 n.380).

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

Ai fini di una migliore applicazione delle suddette disposizioni normative, il Comune di Russi potrà approvare con apposito atto un fascicolo di linee-guida progettuali e di indicazioni tecniche applicative.

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

Art. 1.2 Elaborati costitutivi del PUG

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

STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

- ST.A Documento illustrativo
- ST.A1 Schema di assetto strategico del territorio (1 tavola; scala 1:10000)

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

- DI.A Norme
- DI.A1-4 Disciplina degli interventi diretti (4 Tavole; scala 1:5.000)
- DI.A4 Classificazione degli edifici di valore storico-culturale (Albume A3)

TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI

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

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

- VA.A Documento di ValSat/VAS (Elaborato in A3)
- VA.A1 Sintesi Diagnostica (1 tavola; scala 1:10000)

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

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

Contributi specialistici

Territorio rurale e Servizi Ecosistemici

Microzonazione sismica e CLE

Relazione potenzialità archeologiche

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

- Tavola dei vincoli presenti sul territorio,
- Schema di Assetto strategico del PUG,
- Tavole della Disciplina di PUG.

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

Art. 1.3 Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – elementi per il monitoraggio del Piano e aggiornamento

1. In conformità alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di Regolamento Edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della L.R. n.15/2013, approvato con DGR n.922 del 28/06/2017, il Comune di Russi predispone il Regolamento Edilizio; esso ha per oggetto di competenza la raccolta delle definizioni tecniche uniformi, degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, e le disposizioni regolamentari in materia edilizia (sovraordinate e comunali), di carattere organizzativo, procedurale, sulla disciplina dell'esecuzione dei lavori, oltre a disposizioni per la qualità urbana, a prescrizioni costruttive e funzionali, a norme sulla vigilanza e sui sistemi di controllo.
2. Oltre agli interventi diretti, disciplinati dalle presenti norme, il PUG si attua mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica e Accordi Operativi, secondo quanto stabilito dall'art.38 della LR24/2017.

Monitoraggio del Piano:

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

Aggiornamento del PUG

5. Sono aggiornabili con delibera consigliare i seguenti elaborati:
 - Schede di censimento degli edifici di valore storico-culturale,
 - Quadro conoscitivo diagnostico,
 - Cartografia della Disciplina, limitatamente all'individuazione degli interventi pubblici e privati attuati.

Art. 1.4 Ruolo del PUG - Prescrizioni e direttive per la formazione degli Accordi Operativi

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

ValsAT del PUG e le schede normative allegate alle presenti Norme, definiscono le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi.

Le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi di carattere generale per la redazione degli AO sono riportati nella Strategia e nella Valsat.

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

Il PUG definisce gli interventi per i quali è richiesto il convenzionamento con l'Amministrazione comunale (accordi operativi e interventi diretti da realizzare con permesso di costruire convenzionato).
4. Gli Accordi Operativi, redatti e stipulati ai sensi dell'art. 38 della LR n.24/2017, hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge 241/ 1990.
5. L'Accordo Operativo è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo sia degli interventi privati, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017;
 - b) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano;
 - c) la relazione economico-finanziaria², che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
 - d) il documento di Valsat dell'accordo operativo, di cui all'art. 18 della LR 24/2017, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.
6. Attraverso gli Accordi Operativi, nel rispetto del principio della perequazione urbanistica, sono localizzate, in coerenza con le indicazioni della Strategia del PUG, le nuove previsioni e le trasformazioni degli insediamenti, infrastrutture e dotazioni nei luoghi più idonei dal punto di vista dell'accessibilità urbana e territoriale, dell'integrazione con gli altri servizi, della disponibilità di aree pubbliche, della qualità insediativa e del concorso alle altre politiche urbane.
7. La valutazione della qualità della proposta di accordo operativo viene effettuata dal Comune, una volta riscontrata la coerenza e l'adeguatezza della documentazione presentata. La Valsat del PUG definisce criteri e modalità per la valutazione delle proposte di accordi operativi.
8. I Piani attuativi di iniziativa pubblica si compongono dei seguenti elaborati minimi:

- a) lo schema di assetto urbanistico;
 - b) la relazione di progetto;
 - c) la convenzione urbanistica;
 - d) la relazione economico-finanziaria (nel Regolamento edilizio è indicato lo schema tipo da seguire per la sua redazione)
 - e) il rapporto preliminare ai fini della Valsat (o la verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 della LR 24/2017 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana);
 - f) il progetto edilizio definitivo delle opere di urbanizzazione.
9. Gli elaborati minimi per il rilascio dei Permessi di costruire convenzionati sono i seguenti:
- a) schema di assetto urbanistico, con individuazione degli interventi privati e delle dotazioni della città pubblica che i privati si impegnano a realizzare;
 - b) convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;
 - c) relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola; nel Regolamento edilizio è indicato lo schema tipo da seguire per la sua redazione;
 - d) progetto edilizio definitivo delle opere private e pubbliche.
10. Per l'avvio del Procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017 gli elaborati da predisporre sono quelli di cui ai precedenti commi 5, 8 o 9 a seconda del tipo di intervento.
- Art. 1.5 Entrata in vigore del PUG - Misure di salvaguardia e continuità dell'efficacia degli strumenti urbanistici attuativi vigenti
1. Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/2017, fino all'approvazione del PUG il Comune dà attuazione alle previsioni contenute nel PRG, fatte salve le misure di salvaguardia di cui al comma seguente.
 2. Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii. dalla data di adozione del PUG, e fino alla definitiva approvazione, comunque per una durata non superiore a cinque anni, si applicano le misure di salvaguardia, ossia:
 - è sospesa ogni determinazione in merito a permessi di costruire per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - nel caso di presentazione di SCIA per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, viene notificato al soggetto proponente ordine motivato di non effettuare l'intervento;
 - è sospesa l'approvazione di piani urbanistici attuativi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano adottato.
- Art. 1.6. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni
1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente Disciplina, come previsto dall'art. 27 della LR24/2017, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in essa contenute.
- Art. 1.7 Tipologia delle norme e valore delle individuazioni grafiche relative all'assetto insediativo di progetto
1. Le presenti norme sono articolate in:
 - STRATEGIE
 - NORME che definiscono prescrizioni, direttive e linee guida.
 2. Ai sensi del comma 2, art. 24 L.R. n. 24/2017 e ss. mm. e ii., la cartografia relativa ai contenuti

strategici del PUG (Schema di assetto strategico del PUG) ha carattere ideogrammatico, con l'effetto che la puntuale delimitazione dei relativi perimetri è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica.

3. La puntuale definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.32 della LR24/2017, del sistema insediativo (compresa la perimetrazione del Centro storico) e del territorio rurale è di competenza del PUG ed è rappresentata nella tavola della Disciplina degli Interventi diretti (DI.A).
4. Per effetto della trasposizione su planimetria catastale a scala di maggiore dettaglio dell'individuazione delle aree interessate da vincoli o altre disposizioni di tutela identificate nelle Tavole del PUG, gli elaborati cartografici degli AO, dei PUA di iniziativa pubblica e del PdC convenzionati possono apportare rettifiche e lievi scostamenti dei confini di dette aree rispetto alla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PUG.
5. In base a quanto indicato nei commi precedenti del presente articolo, la definizione delle perimetrazioni delle aree degli interventi oggetto di AO, di PUA di iniziativa pubblica e di PdC convenzionati avviene esclusivamente in tali sedi, in relazione agli specifici obiettivi e caratteristiche della proposta, ed a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi, fatto salvo il pieno rispetto delle disposizioni di tutela.

Art. 1.8 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - che il progetto sia conforme alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PUG;
 - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art.5.39 delle presenti norme. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito con atto d'obbligo nell'accordo operativo, nella convenzione del PUA di iniziativa pubblica o nel PdC convenzionato l'impegno dell'operatore all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, garantito da idonea fidejussione. In caso di piano attuativo di iniziativa pubblica può essere previsto l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Fatto salvo quanto previsto all'art. 1.10 seguente, gli edifici e le opere infrastrutturali esistenti si considerano legittimati quando siano stati realizzati in base a regolare provvedimento autorizzativo.
3. Le possibilità normative operanti per i fabbricati e le altre opere esistenti, non sono applicabili per quelli che alla data di adozione del PUG siano ancora in corso di costruzione, oltre a quanto già previsto al comma 2.
4. La superficie utile esistente si assume per valutare le eventuali residue capacità edificatorie che terranno conto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria definito dal PRG previgente, che di eventuali diverse possibilità incrementali previsti dalle presenti norme.

Art. 1.9 Costruzioni preesistenti in contrasto con le presenti Norme

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le norme e le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme, in mancanza di strumenti attuativi preventivi approvati prima dell'adozione del PUG ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo diversa prescrizione delle norme.
Gli edifici e le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del capo IV della legge n. 47/1985 e ss.mm.ii.(condono) sono considerati come legittimamente esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale sia stato rilasciato il condono.

Art. 1.10 Frazionamenti successivi

1. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alla situazione esistente alla data di approvazione dell'ultima Variante al PRG, così come risulta dai documenti catastali.
2. In caso di lotti parzialmente edificati, i frazionamenti che risultano dal più recente titolo abilitativo, o in mancanza dallo stato di fatto catastale alla data di adozione dell'ultima Variante al PRG previgente, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Nei casi in

cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dal suddetto stato di fatto catastale, sempre che tale frazionamento non sia avvenuto in contrasto con le norme di PUG vigente al momento della sua esecutività.

3. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione dell'ultima Variante al PRG previgente, possono essere considerati validi, soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti sia mantenuta, come area di pertinenza asservita agli edifici esistenti, quella risultante dal rapporto tra Sue e indice di utilizzazione fondiaria stabilito dal previgente PRG per l'area oggetto di frazionamento.

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

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

Riduzione del rischio sismico

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

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

Riduzione del rischio idraulico

Incrementare la permeabilità urbana e diminuire la superficie impermeabilizzata esistente per ridurre la portata e la velocità del deflusso delle acque meteoriche e promuovere il loro riciclo negli spazi pubblici e privati sulla base delle specifiche elaborazioni di OCD e Valsat articolare le prestazioni ambientali da perseguire nei diversi tessuti, o porzioni di essi, in termini di riduzione degli impatti edilizi, di permeabilità dei suoli, di coperture arboree arbustive, di qualità microclimatica, prevedendo anche i casi di ricorso alle compensazioni e mitigazioni.

In relazione ai cambiamenti climatici in atto a livello globale definire linee di efficientamento del sistema delle reti di smaltimento e recupero delle acque piovane negli edifici e nelle aree pubbliche e private.

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

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

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

Tutela della risorsa idrica: promozione del risparmio idrico

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

NORME

RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Art. 2.1 Riduzione del rischio sismico

1. Definizioni e finalità della MS e della CLE

1.1. La riduzione del rischio sismico è un obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica.

Sono elementi di riferimento per la riduzione del rischio sismico gli studi di Microzonazione Sismica (MS) e quelli per la valutazione della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE).

1.2. La MS è la suddivisione dettagliata del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e ai conseguenti possibili effetti locali del sisma. Essa costituisce un supporto fondamentale per gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e per la loro attuazione, al fine di:

- indirizzare le scelte insediative verso le aree a minore pericolosità sismica e/o all'utilizzo di tipologie edilizie a minor vulnerabilità rispetto ai possibili effetti locali;
- assicurare che la progettazione esecutiva delle opere ne realizzi la resistenza e le condizioni di sicurezza.

1.3. Gli studi di MS sono stati realizzati nelle aree urbanizzate, compresa una fascia in territorio rurale contermini al TU e le infrastrutture di connessione definite nella CLE, in relazione a quanto indicato nel PUG e in conformità e coerenza con quanto stabilito dagli indirizzi regionali in materia; tali studi sono stati realizzati considerando tempi di ritorno di 475 anni.

1.4. Gli studi di MS concorrono alla definizione delle scelte di Piano rappresentando un riferimento necessario per la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale preventiva; forniscono indicazioni sui limiti e condizioni della pianificazione comunale ai fini della riduzione del rischio sismico nell'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie.

1.5. L'analisi della CLE individua le funzioni necessarie al sistema di gestione dell'emergenza a seguito di un sisma affinché l'insediamento urbano conservi l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche, la loro accessibilità e la loro connessione con il contesto territoriale; in particolare, valuta le condizioni di vulnerabilità delle strutture strategiche di protezione civile e la pericolosità geologica dei siti su cui sorgono.

1.6. Gli elaborati della CLE individuano perciò quegli elementi del sistema insediativo urbano e territoriale la cui efficienza costituisce la condizione minima per superare l'emergenza, con riguardo alla:

- operatività delle funzioni strategiche necessarie per l'emergenza;
- interconnessione fra dette funzioni e la loro accessibilità nel contesto urbano e territoriale.

2. Elaborati di riferimento della microzonazione sismica

2.1. Sono elaborati di Quadro Conoscitivo gli studi microzonazione sismica, come di seguito identificati:

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

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

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

In particolare le "carte di microzonazione sismica" individuano le microzone a comportamento sismico omogeneo definendo, in base alle condizioni stratigrafiche locali, l'amplificazione sismica attesa. Sono individuate anche le microzone suscettibili di instabilità che necessitano di ulteriori

approfondimenti (terzo livello di approfondimento). I valori dei fattori di amplificazione individuati per le microzone (in termini di F_{PGA} , F_{H0105} , F_{H0510} , F_{H0515} , F_{A0105} , F_{A0408} , F_{A0711} , F_{A0515} , H_{SM}) evidenziano comportamenti di risposta sismica differenziati in rapporto allo spessore e alle velocità equivalenti delle onde di taglio (V_{S30}) dei depositi individuati nel territorio comunale.

3. Elaborati di riferimento della Condizione Limite per l’Emergenza

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

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

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

4.1. Indicazioni generali

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

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

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

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

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

4.2. Disposizioni specifiche.

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

“Aree stabili suscettibili di amplificazioni locali”

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

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

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

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

"Zone di attenzione per instabilità" (per liquefazioni)

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

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

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

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

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

5.1. Disposizioni specifiche

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

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

TITOLO 3 - TUTELA DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI

STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI E AZIONI

ASSE I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE

Salvaguardare e valorizzare le componenti ambientali

Tutela attiva del paesaggio nelle tre declinazioni individuate dal PUG

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

1. Il Paesaggio Fluviale e della rinaturalizzazione

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

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

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

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

2. Il Paesaggio Urbano

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

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

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

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

3. Il Paesaggio Rurale

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

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

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

Tutela e valorizzazione delle aree antropiche naturalizzate

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

NORME

TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI E PAESAGGISTICHE

Art. 3.1 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

1. Nella tavola dei vincoli sono individuati gli invasi ed alvei, laghi bacini e corsi d'acqua.
2. La disciplina nelle aree di cui al comma 1 è stabilita dall'art. 3.18 del PTCP.

Art. 3.2 Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. 3.17 PTCP)

1. Nella tavola dei vincoli VT-B sono individuate le zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua.
2. La disciplina nelle aree di cui al comma 1 è stabilita dall'art. 3.17 del PTCP.

Art. 3.3 Rete natura 2000 (art. 7.2 PTCP)

1. Nella tavola dei vincoli VT-B sono individuati i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS) denominati "Bacini di Russi e fiume Lamone".
2. La disciplina di cui al comma 1 è stabilita dall'art. 7.2 delle norme del PTCP.

Art. 3.4 Aree di riequilibrio ecologico (art. 7.4 PTCP)

1. Le aree di riequilibrio ecologico sono individuate nella tavola dei vincoli VT-B.
2. La disciplina delle aree di cui al comma 1 è definita dall'art. 7.4 delle norme del PTCP.

Art. 3.5 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 3.19 PTCP)

1. Nella tavola dei vincoli VT-B sono individuate le zone di particolare interesse paesaggistico ambientale.
2. La disciplina delle aree di cui al comma 1 è definita dall'art. 3.19 delle norme del PTCP.

Art. 3.6 Aree soggette a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (art. 142, Dlgs 42/2004)

1. Nella tavola dei vincoli VT-B sono individuate le aree soggette a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua, di cui all'art. 142 del Dlgs 42/2004.

Art. 3.7 Aree forestali (art. 3.10 PTCP)

1. Nella tavola dei vincoli VT-B sono individuate le aree forestali.
2. La disciplina delle aree di cui al comma 1 è stabilita dall'art. 3.10 delle norme del PTCP.

Art. 3.8 Dossi di ambito fluviale recente (art. 3.20 lett. b PTCP)

1. Nella tavola dei vincoli VT-B sono individuati i dossi di ambito fluviale recente.
2. La disciplina delle aree di cui al comma 1 è definita dall'art. 3.20 delle norme del PTCP.

Art. 3.9 Paleodossi di modesta rilevanza (art. 3.20 lett. c PTCP)

1. Nella tavola dei vincoli VT-B sono individuati i paleo dossi di modesta rilevanza..
2. La disciplina delle aree di cui al comma 1 è stabilita dall'art. 3.20 delle norme del PTCP.

Art. 3.11 Viabilità storica (art. 3.24A PTCP)

1. Nella tavola dei vincoli VT-B è individuata la viabilità storica.
2. La disciplina di quanto al comma 1 è definita dall'art. 3.24A delle norme del PTCP.

Art. 3.12 Complessi archeologici (art. 3.21A PTCP)

1. Nella tavola dei vincoli VT-B sono individuati i complessi archeologici: ambito della Villa Romana e l'area antistante la chiesa di Santo Stefano in Tegurio a Godo.
2. La disciplina di quanto definito al comma 1 è stabilito dall'art. 3.21A delle norme del PTCP.

Art. 3.13 Vulnerabilità e sicurezza del territorio

1. Nella tavola dei vincoli VT-D sono individuati gli alvei di piena ordinaria, le aree di potenziale allagamento e le distanze rispetto ai corpi arginali.
2. La disciplina di cui al comma 1 è stabilita dagli artt. 2ter, 6 e 10 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico.

TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI E ANTROPICHE

Art. 3.14 *Tutela delle potenzialità archeologiche*

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio comunale, comprensive delle aree di interesse archeologico accertate e tutelate, delle aree a diversa potenzialità archeologica e delle zone ed elementi di interesse archeologico motivatamente ritenute esistenti dal Quadro Conoscitivo Diagnostico nella tavola "Carta delle potenzialità archeologiche" in aree o zone anche vaste attraverso modalità adeguate alle caratteristiche dei diversi contesti territoriali.
2. A tal fine il PUG individua, nella Tavola dei Vincoli VT.C "Carta della potenzialità archeologica", due "Aree di tutela delle potenzialità archeologiche", sottoposte a differente categoria di indagini di verifica archeologica, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi 3 e 4:
 - Area di tutela A, che corrisponde al contesto territoriale dei dossi fluviali ad elevata vocazione insediativa medievale, in cui i depositi archeologici noti o attesi risultano a profondità da superficiale a semisepolta e con grado di conservazione variabile;
 - Area di tutela B, che corrisponde al contesto territoriale delle valli di pianura a inconsistente vocazione insediativa antica e medievale, in cui non sono documentati depositi archeologici.
3. Nell'Area di tutela A, ogni intervento di costruzione/ricostruzione che comporti scavi o modificazioni del sottosuolo oltre 1,00 m di profondità è soggetto a indagini archeologiche preliminari (saggi archeologici, oppure controllo archeologico sotto forma di assistenza in corso d'opera e/o monitoraggio durante l'esecuzione di indagini geognostiche e bonifica bellica) da eseguirsi secondo le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza competente per il settore archeologico.
4. Nell'Area di tutela B, ogni intervento di costruzione/ricostruzione che comporti scavi o modificazioni del sottosuolo oltre 3,00 m di profondità è soggetto a indagini archeologiche o a controllo archeologico sotto forma di assistenza in corso d'opera e/o monitoraggio durante l'esecuzione di indagini geognostiche e bonifica bellica) da eseguirsi secondo le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza competente per il settore archeologico.
5. Le disposizioni di indagini di verifica archeologica di cui ai commi 3 e 4 non si applicano per gli interventi di modesta entità, ovvero con area di sedime dell'edificio in progetto o dell'area interessata dall'intervento di scavo e/o modificazione del sottosuolo, inferiore o uguale a 80 mq.
6. Le disposizioni di indagini di verifica archeologica di cui ai commi 3 e 4 non si applicano, previa consultazione con la Soprintendenza, nei seguenti casi adeguatamente documentati:
 - agli interventi ricadenti in aree interessate negli ultimi 50 anni da modificazioni del sottosuolo che abbiano già sostanzialmente intaccato in profondità l'originale giacitura dei depositi archeologici previsti o prevedibili nelle diverse zone;
 - alle modificazioni del sottosuolo la cui profondità interessa esclusivamente terreni di riporto recenti.
7. In recepimento dell'art. 21 del PTPR, nella Tav. 00.00 "Carta delle potenzialità archeologiche" sono individuate, con apposita campitura e grafia, le seguenti categorie di "Zone ed elementi di interesse archeologico":
 - a) *complesso archeologico*, cioè complesso di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;
 - b2) *aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti*, aree di rispetto e integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.
 - d) *zone di tutela di elementi della centuriazione*, cioè aree estese nella cui attuale struttura permangono segni, sia localizzati sia diffusi, della centuriazione.
8. Sono altresì individuati gli elementi pertinenti alla viabilità antica e storica extraurbana la cui tutela archeologica è assimilata a quella degli elementi della centuriazione di cui al comma 7, lett. d).
9. Nelle zone ed elementi di interesse archeologico di cui al comma 7, lett. a) sono ammesse esclusivamente le attività di ricerca, studio, restauro, osservazione inerenti ai beni archeologici,

nonché gli interventi di trasformazione connessi a tale attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati.

10. Nelle zone ed elementi di interesse archeologico di cui al comma 7, lett. b2) ogni intervento che preveda scavi o modificazioni del sottosuolo è subordinato all'esecuzione di saggi di verifica archeologica, svolti in accordo con la competente Soprintendenza, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dell'intervento con gli obiettivi di tutela archeologica, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.
11. Nelle zone ed elementi di interesse archeologico di cui al comma 7, lett. d) e al comma 8, su una fascia di rispetto pari a 25 m per lato dell'elemento individuato, ogni intervento che preveda scavi o modificazioni del sottosuolo è subordinato al controllo archeologico in corso d'opera svolto in accordo con la Soprintendenza.
12. La Soprintendenza può richiedere indagini archeologiche preliminari per interventi la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di adozione del PUG, sia motivatamente da ritenere più consistente rispetto a quanto deducibile dalle ricerche finora note.
13. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il proprietario o chi abbia titolo a intervenire, dovrà inviare, alla Soprintendenza e per conoscenza al Comune, specifica "Richiesta di autorizzazione archeologica", preliminare all'esecuzione dell'intervento che intende realizzare. La Soprintendenza, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della suddetta documentazione, comunicherà al richiedente, e per conoscenza al Comune, il proprio parere.
14. Tutte le indagini archeologiche dovranno essere eseguite da archeologi professionisti come da art. 9bis del D.lgs. 42/2004.
15. Sulla base degli esiti documentati nella "Relazione di verifica della potenzialità archeologica" la Soprintendenza comunicherà, al proprietario o all'avente titolo, il nulla osta o eventuali ulteriori disposizioni di tutela e/o approfondimenti archeologici non esauriti dalle indagini archeologiche, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento ufficiale della relazione, salvo la compresenza di pareri rivolti a più settori di competenza della Soprintendenza o normati diversamente rispetto al termine entro il quale esprimersi.
16. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni relative alle "scoperte fortuite" di cui all'art. 90 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e si applicano le disposizioni in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici di cui all'art. 25 del D.lgs. 50/2016.

Art. 3.15 Tutela e valorizzazione delle situazioni paesaggistiche rilevanti

1. Il PUG individua le situazioni paesaggistiche rilevanti, quali aree in cui persistono peculiari rapporti fra il paesaggio e gli insediamenti umani o elementi naturali di particolare interesse nei quali il PUG persegue la massima tutela e valorizzazione. Tali situazioni paesaggistiche rilevanti includono di massima aree non urbanizzate o comunque attualmente libere da edificazioni, quali le aree di discontinuità insediativa (varchi urbani) e i margini urbani con esposizione visuale sul paesaggio. Tali situazioni possono o meno essere ricomprese in aree soggette a vincoli e tutele, disciplinate da altri provvedimenti o strumenti e riportati nelle tavole dei vincoli.
2. Nelle situazioni paesaggistiche rilevanti è di massima vietata ogni edificazione o nuova opera anche collegata alle attività agricole o di interesse pubblico, a meno di non dimostrare l'impossibilità di ragionevoli soluzioni alternative e l'insussistenza dell'impatto paesaggistico prodotto dal progetto, grazie al corretto inserimento paesaggistico di cui all'art. 5.6 seguente e alle eventuali misure preventive di compensazione e/o mitigazioni previste.

Art.3.16 Corretto inserimento paesaggistico

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

2. Il corretto inserimento paesaggistico va verificato nei seguenti casi:
 - nelle zone ricadenti all'interno del SIC – ZPS IT4070022 Bacini di Russi e Fiume Lamone, con esclusione delle zone interne al territorio urbanizzato;
 - per le trasformazioni edilizie, che realizzano o modificano volumi e/o sagoma, nelle situazioni paesaggistiche rilevanti di cui all'art.5.5;
 - per le trasformazioni edilizie, che realizzano o modificano volumi e/o sagoma, nelle aree limitrofe alle aree di cui all'art. 3.21 delle presenti norme;
 - per le trasformazioni di edifici incongrui, di cui art.6.18;
 - per le trasformazioni rilevanti e profonde sottoposte a Permesso di Costruire Convenzionato (art.5.21) e Accordo Operativo / PUA di iniziativa pubblica (art.5.22);
 - per altre situazioni (nuovi edifici rurali di particolari dimensioni e conformazione, impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ampliamento e sviluppo degli impianti produttivi e dei depositi isolati), anche sulla base di criteri definiti nel R.E.
3. Gli elaborati da predisporre per la valutazione del corretto inserimento paesaggistico di un intervento sono definiti nel R.E. In particolare il corretto inserimento paesaggistico prevede una verifica paesaggistica dell'intervento proposto attraverso:
 - la definizione del contesto di riferimento progettuale, quale ambito di riferimento che considera i principali punti di vista panoramici e le aree di esposizione visuali particolarmente sensibili;
 - la verifica dell'impatto dell'opera sul contesto rispetto ad alcuni elementi e criteri, quali morfologia, massa, volumi, visibilità, colore, materiali;
 - la definizione della procedura e degli elaborati da presentare.
4. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è l'organo competente per la valutazione del corretto inserimento paesaggistico; la stessa Commissione disciplina anche le eventuali misure preventive di compensazione o di mitigazione da adottare.
5. Nel caso l'intervento sia soggetto anche all'autorizzazione paesaggistica, secondo quanto disposto dalla L. 42 del 2004 e s.m.i., tale procedura assolve anche il corretto inserimento paesaggistico.

TITOLO 4 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**NORME****Art. 4.1 Campo e criteri di applicazione del principio della perequazione urbanistica**

1. Ai sensi dell'art. 26 della LR n.24/2017, il PUG persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.
2. L'applicazione della perequazione urbanistica avviene:
 - negli Accordi Operativi
 - nei Piani attuativi di iniziativa pubblica
 - nei Permessi di Costruire convenzionatiin quanto attraverso tali strumenti sono definite le significative trasformazioni dello stato urbanistico dei luoghi, comprese le dotazioni territoriali, servizi della città pubblica e servizi ecosistemici richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale.
In tali strumenti i diritti edificatori sono assegnati, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 24/2017, garantendo a tutti i proprietari interessati dalle trasformazioni una equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri previsti dallo strumento.
3. La definizione delle aree a cui sono assegnati i diritti edificatori viene effettuata su base catastale. Ai fini della perequazione urbanistica, il PUG prevede la possibilità di attribuzione di diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del Progetto Urbano, del PUA di iniziativa pubblica o del Progetto soggetto a PdC convenzionato.
4. Contestualmente all'attribuzione dei diritti edificatori, la convenzione urbanistica definisce tempi, modalità e garanzie per la cessione gratuita al Comune delle aree ove non è prevista la realizzazione dell'insediamento da parte delle proprietà, anche in eccedenza rispetto alla cessione delle ordinarie dotazioni di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Il demanio di immobili, acquisiti in sede di Accordi Operativi, di PUA di iniziativa pubblica e di PdC convenzionati, senza esproprio, è utilizzato dal Comune per attuare le politiche pubbliche, sia per recuperare eventuali carenze pregresse, sia per qualificare e potenziare le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, sia per le politiche per la residenza sociale, sia infine per rendere attuabile attraverso Accordi Operativi, anche con trasferimenti di diritti edificatori e permuta di aree, la Strategia di Piano, nel rispetto dei limiti e delle condizioni di sostenibilità definiti dalla Valsat.

TITOLO 5 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO

NORME

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 5.1 Perimetrazione del territorio urbanizzato

1. Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii., Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende:
 - a. le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - b. le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
 - c. i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
 - d. i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.La relativa perimetrazione è riportata nelle tavole della Disciplina del PUG in scala 1:5.000. All'interno del territorio urbanizzato il PUG identifica, nelle stesse tavole, la perimetrazione del Centro storico, i Tessuti insediativi e le Dotazioni territoriali.
2. Le indicazioni della Strategia del PUG costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale di progetto del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è effettuata in sede di Accordo Operativo o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Le perimetrazioni introdotte dal PUG in merito a prescrizioni di vincolo ambientale, paesaggistico e storico-culturale (Tavola dei Vincoli; Titoli 2 e 3 delle presenti Norme) sono vincolanti per la definizione degli interventi in sede di AO/PUA di iniziativa pubblica.
3. La perimetrazione dell'area di intervento è effettuata in sede di Accordo Operativo, PUA di iniziativa pubblica, nel rispetto delle disposizioni di tutela, sulla base degli obiettivi specifici e della valutazione delle condizioni di fattibilità della proposta, anche a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.

Art. 5.2 Classificazione del sistema insediativo

1. La strategia del PUG definisce uno stretto rapporto tra la gerarchia funzionale dei centri abitati, il loro scenario di evoluzione, la dotazione minima di servizi pubblici e privati presenti e necessari, le condizioni di sostenibilità ambientale, delle reti infrastrutturali e di mobilità.
2. Il raggiungimento di un adeguato livello di prestazioni del sistema della città pubblica (qualità urbane, dei servizi e dell'ambiente) costituisce quindi strategia strutturante l'assetto di piano del sistema insediativo e criterio fondativo per la classificazione dei centri abitati e la loro gerarchizzazione funzionale, e condizione indispensabile per l'attuazione delle politiche di evoluzione, consolidamento e qualificazione/rigenerazione dei tessuti.
3. Gerarchia dei centri abitati in rapporto al loro rango e ruolo in termini di prestazione di livelli di qualità urbana e dei servizi.
 - 3.1 I centri principali del sistema insediativo:
Russi, San Pancrazio, Godo
sono riconosciuti idonei alla evoluzione insediativa (attraverso interventi di rigenerazione, addensamento, integrazione)
 - 3.2 I tessuti insediativi minori:
 - La Torre
 - Borgo Violetta

- Prada
- Chiesuola.

Tali insediamenti sono da riqualificare e recuperare incentivando la presenza di servizi privati e pubblici esercizi, attraverso il riuso funzionale degli edifici esistenti, e attraverso politiche di consolidamento collegate ad interventi di manutenzione, gestione e valorizzazione del territorio rurale (Titolo 6 delle presenti Norme).

4. La gerarchizzazione dei centri non è definita solo in funzione delle opportunità di crescita insediativa, ma è anche frutto del riconoscimento del processo di consolidamento nel tempo di una rete di attestamento come esito dello sviluppo insediativo in epoca storica e più recenti, in base al quale è possibile localizzare azioni di consolidamento, qualificazione e sviluppo per un rafforzamento, anche attraverso il sistema delle qualità urbane, dei servizi e dell'ambiente, del ruolo di presidio del territorio, di coesione sociale delle comunità locali e di identità urbano territoriale del sistema insediativo urbano.

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

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

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

ACCORDO OPERATIVO E PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

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

In base alle disposizioni della Strategia, della Disciplina e della Valsat del PUG, costituiscono oggetto dell'Accordo Operativo e del Piano Attuativo di iniziativa pubblica i seguenti contenuti:

- a) individuare le aree che l'Amministrazione comunale intende acquisire per finalità pubbliche, anche ricadenti nel territorio urbanizzato o nel sistema insediativo storico;
- b) stabilire le linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare, le destinazioni d'uso previste, anche in forma di quote percentuali massime e minime per ciascuna destinazione d'uso o categoria di destinazioni d'uso, l'estensione massima della superficie fondiaria pertinenziale all'edificazione e il correlato obbligo di cessione al Comune delle restanti aree;
- c) individuare graficamente lo schema di massima della viabilità, le porzioni ove concentrare la nuova edificazione, le aree da sistemare e cedere al Comune per attrezzature e spazi collettivi, la specifica funzione a cui tali aree vanno destinate, le dotazioni ecologiche e ambientali da realizzare, nonché, eventualmente, individuare gli edifici preesistenti da conservare o da demolire, con specifico riferimento alle condizioni di sostenibilità definite dalla ValSAT;

- d) definire le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e le opere di infrastrutturazione, di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori.
4. Nella definizione della capacità insediativa da realizzare nelle aree di cui al comma 3 precedente, l'Accordo Operativo o il PUA di iniziativa pubblica assegna:
- i diritti edificatori spettanti alla proprietà del suolo di tutte le aree facenti parte del comparto, di cui definisce l'entità entro i limiti fissati dalla Valsat.
 - gli eventuali ulteriori diritti edificatori spettanti alla proprietà di edifici preesistenti compresi nel comparto;
 - la eventuale quota aggiuntiva di diritti edificatori nella disponibilità dell'Amministrazione comunale da collocare nel comparto per realizzare edilizia residenziale sociale o altri interventi con finalità pubbliche;
 - la eventuale quota di diritti edificatori da trasferire da o verso altri comparti.

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

AREE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

5. Il PUG individua alcune situazioni che, pur non richiedendo necessariamente l'approvazione di un Accordo Operativo, comportano che l'intervento di rigenerazione o densificazione sia definito attraverso un progetto unitario da approvare con Progetto di Costruire convenzionato. In sede di PdC convenzionato nel rispetto delle indicazioni della Valsat, sono assegnati i diritti edificatori e definiti gli usi insediabili, e sono altresì definiti gli impegni del soggetto attuatore in termini di dotazioni pubbliche, e le modalità di attuazione.
6. Entro il territorio urbanizzato e negli insediamenti sparsi e discontinui in territorio rurale (art. 6.16) è possibile la presentazione di un progetto per un intervento fino alla ristrutturazione urbanistica, con caratteristiche funzionali e ambientali tali da comportare il rilascio di un PdC convenzionato, attraverso il quale sono disciplinate le modalità di intervento e gli impegni del soggetto attuatore.

LA CITTA' STORICA. SISTEMA IDENTITARIO, STORICO-CULTURALE, E PAESAGGISTICO**STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI E AZIONI****ASSE I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE*****Salvaguardare e valorizzare il patrimonio di interesse storico***

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

Salvaguardare e valorizzare il territorio urbanizzato***Tutela e valorizzazione della struttura insediativa - Centro Storico***

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

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

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

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

NORME

Art. 5.5 Tutela e valorizzazione del sistema insediativo storico

1. Il PUG assume il sistema insediativo storico quale matrice fondamentale per lo sviluppo e la valorizzazione del territorio.
2. Ai sensi dell'art. 32, comma 6 della LR 24/2017, il PUG individua, perimetra e disciplina, il Sistema insediativo storico, costituito da:
 - CS - Centro storico di Russi
 - TS – Tessuti di origine storica, inclusi nel territorio urbanizzato
 - ES - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale, compresi in TU, o sparsi in territorio rurale.
 - VS - Viabilità storica e manufatti storici minori.
3. Nel rispetto dei valori architettonici e storico testimoniali, il PUG incentiva il recupero e la riqualificazione del patrimonio storico quale risposta alla domanda abitativa ed alla valorizzazione del territorio verso usi turistico-ricettivi. Anche nell'intento di perseguire i precedenti obiettivi, il PUG disciplina gli usi e gli interventi ammissibili, prevedendo là dove consentito, eventuali limitati ampliamenti funzionali sia alla qualificazione edilizia sia allo sviluppo di attività d'impresa utili al recupero e riqualificazione del patrimonio storico.
4. Il PUG, sulla base delle schede di Quadro Conoscitivo e dell'elaborato DI.A4 "Classificazione degli insediamenti di valore storico-culturale", individua gli edifici di valore storico – culturale e testimoniale. Tra questi sono compresi anche i beni culturali di cui all'art.10 c.3 del D.Lgs 42/04 e s.m.i. Per tali immobili il PUG stabilisce la categoria di tutela in relazione alla valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione; per gli immobili tutelati ai sensi degli artt. 10 c.1 e 12 c.1 del D.Lgs 42/04 e s.m.i, non riportati nella suddetta tavola, valgono le disposizioni espresse per legge.
5. Gli immobili e le aree di pertinenza ES rientrano nella disciplina urbanistica generale dei tessuti se interni al TU o nelle parti del territorio rurale entro cui sono collocati, ma le disposizioni specifiche prevalgono su quelle generali, laddove in contrasto.
6. Negli edifici ES le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse dal tessuto urbano in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente PUG. L'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va comunque verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili gli usi che comportano un'alterazione sostanziale della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. I cambi di destinazione d'uso sono disciplinati dagli articoli successivi e dal R.E.
7. Ai fini di incentivare il recupero abitativo degli edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale che hanno una dimensione complessiva molto superiore agli standard abitativi contemporanei, possono essere autorizzati interventi di recupero che, nel rispetto delle modalità definite dal presente Titolo, prevedano la realizzazione di più unità abitative, nel rispetto di limiti e criteri definiti nel R.E.
8. Nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi dell'art.10 c.3 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., la soluzione progettuale allegata all'autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, di cui all'art. 21 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., viene ritenuta integrativa della categoria d'intervento.

Art. 5.6 CS - Centro storico di Russi

1. Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio operata dal PTPR e specificata ed integrata dal PTCP, il PUG perimetra il centro storico (CS) di Russi. Costituiscono il centro storico i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici.
2. Il PUG individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Il PUG stabilisce la disciplina

- generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo al mantenimento e recupero della residenzialità, alla presenza di attività commerciali, artigianali e turistiche nel rispetto della tutela degli edifici di valore storico-architettonico o culturale e testimoniale.
3. All'interno del CS il PUG individua gli edifici di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale ES, a cui si applicano le disposizioni di tutela definite all'art.5.12.
 4. Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii., entro i tessuti del centro storico:
 - è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
 - non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi.
 5. Sulla base delle potenzialità di qualificazione e sviluppo e dei fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio, per motivi di interesse pubblico il PUA di iniziativa pubblica e l'Accordo Operativo, possono definire programmi di intervento in deroga ai principi di cui al comma 4 che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private. Per gli interventi privati può essere predisposto un progetto specifico al fine di integrare gli interventi edilizi con elementi di valorizzazione degli spazi pubblici. In particolare, il PUA di iniziativa pubblica o l'AO devono introdurre per gli interventi più significativi procedure perequative ai sensi del Titolo 4, atte ad innescare processi di valorizzazione dell'intero Centro Storico.
 6. Gli edifici del Centro Storico non oggetto di specifica tutela, che corrispondono alle unità edilizie fortemente trasformate o moderne ritenute comunque compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, sono da consolidare nel loro rapporto con il contesto. Gli interventi edilizi devono avere le finalità di: conservare la configurazione dei corpi edilizi; conservare l'unitarietà di tutti i prospetti; conservare gli elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale, eliminando o adeguando quelli non congruenti nel rispetto di quanto disposto dal R.E. in merito a materiali, elementi costruttivi, finiture degli edifici tutelati e nel Centro Storico.
 7. Al fine di tutelare la presenza di attività commerciali, artigianali e turistiche lungo le strade e piazze principali (secondo quanto riportato nelle schede del centro storico del QC) e lungo gli Assi Strutturali nelle porzioni interne al sistema insediativo storico urbano, è prescritto il mantenimento al piano terra di usi commerciali, terziari e artigianali compatibili con la residenza.
 8. I locali posti al piano seminterrato o interrato, qualora rispettino i requisiti igienici e di sicurezza, possono anche essere utilizzati come estensione di attività commerciali, artigianali, studi professionali e pubblici esercizi insediati ai piani soprastanti.
 9. Tipi d'uso ammessi: A1 – A2 – B1 – D1 – D4 – D5 – D6 – D4.4 – D5 – D6 – D7.1 – D7.2 - D8 – D9 – E1
 10. Interventi ammessi, se non diversamente indicato dalla categoria di tutela delle unità edilizie: MO, MS, RS, RRC, RE condizionata:
 - a. altezza massima uguale a quella preesistente;
 - b. RAL degli spazi aperti;
 - c. dimensione minima u.i. abitativa: dimensioni e caratteristiche stabilite dal RE
 11. Per gli interventi pubblici o privati che comportino modifiche agli spazi aperti e agli elementi vegetazionali, deve essere redatta un'indagine conoscitiva di dettaglio finalizzata alla definizione dello stato di conservazione immateriale e materiale dell'ambito di intervento. In particolare deve essere effettuato un rilievo critico degli elementi costituenti, finalizzato alla definizione dello stato di conservazione del bene, rispetto alla condizione originaria e alla crescita organica dello stesso, comprensivo dell'analisi degli spazi aperti non costruiti pubblici e privati e degli elementi vegetazionali.
 12. Ai fini richiamati al comma 5 il Comune può prevedere in sede di AO la stipula di convenzioni aventi ad oggetto interventi finalizzati al perseguimento degli obiettivi e delle disposizioni sopra richiamate.

13. Il R.E. specifica le analisi necessarie e precisa i requisiti e i criteri da applicare per la valutazione dell'intervento.

Art.5.7 TS – Insediamenti di origine storica inclusi nel territorio urbanizzato

1. il PUG individua le porzioni del tessuto consolidato di particolare interesse storico TS che presentano caratteri morfologici e tipologici da tutelare. Fra questi sono inclusi parti del territorio urbanizzato, che nonostante non abbiano una struttura ed articolazione urbana particolarmente complessa, sono costituiti da un patrimonio edilizio prevalentemente di interesse storico e che sono stati riconosciuti come parte della matrice insediativa storica del territorio, e classificati come edifici e complessi ES.
2. Negli insediamenti di origine storica inclusi nel territorio urbanizzato, il PUG promuove politiche di salvaguardia, riqualificazione e rivitalizzazione, anche con riguardo al mantenimento e recupero della residenzialità, alla presenza di attività commerciali, artigianali e turistiche nel rispetto della tutela dei valori storici riconosciuti.
3. il PUG, in coerenza con i fattori di criticità funzionale e ambientale e i livelli prestazionali delle dotazioni esistenti, disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse, consentendo anche contenuti incrementi edilizi nel rispetto dei valori storico-architettonici e testimoniali degli edifici e senza compromettere le relazioni visuali con il paesaggio circostante. Tali incrementi sono finalizzati ad innescare processi di recupero e riqualificazione di edifici o parti di nuclei storici in particolare per insediare forme abitative ERS e le attività economiche previste dal comma 2.
4. Interventi ammessi, se non diversamente indicato dalle categorie di tutela delle unità edilizie: MO, MS, RS, RRC, RE, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a. altezza massima uguale a quella preesistente; in caso di RE su edifici non individuati tra gli ES, altezza massima = a quella degli edifici adiacenti o immediatamente circostanti.
 - b. RAL degli spazi aperti.
 - c. dimensione minima u.i. abitativa: dimensioni e caratteristiche stabilite dal RE
5. Tipi d'uso ammessi: A1 – A2 – B1 – D1 – D4 – D5 – D6 – D4.4 – D5 – D6 – D7.1 – D7.2 - D8 – D9 – E1
6. Prescrizioni particolari:
 - è fatto obbligo di mantenere gli allineamenti preesistenti od originari lungo le strade storiche o le viabilità di attraversamento principale;
 - deve essere mantenuto l'impianto morfotipologico originale; per gli edifici non storici inclusi nel tessuto TS, l'intervento di demolizione e ricostruzione e/o di RE - anche con possibilità di spostamento del sedime - può essere realizzato attraverso intervento diretto, e deve essere finalizzato al mantenimento, recupero e miglioramento della riconoscibilità dell'impianto storico e dell'assetto funzionale del complesso.
 - nel rispetto delle categorie di tutela degli edifici, sono ammessi incrementi una tantum fino ad un massimo del 15% della sc esistente, per gli usi B1, D5, E1; tali incrementi devono inoltre essere finalizzati ad innescare processi di recupero e riqualificazione di edifici o di parti dei tessuti storici.
7. Per garantire la qualità degli interventi di recupero, qualsiasi intervento anche parziale su un edificio, storico e non, incluso nel TS, deve comprendere una documentazione sullo stato di fatto e di progetto estesa all'intera area, per consentire una verifica accurata degli esiti in termini di recupero edilizio e paesaggistico integrati.
8. Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale il PUA di iniziativa pubblica e l'AO possono prevedere interventi di valorizzazione e conservazione dei TS che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, definendo programmi di intervento in deroga ai parametri dimensionali e usi richiamati ai commi precedenti, comunque nel rispetto delle caratteristiche tipologiche d'impianto, sulla base di un progetto unitario, che comprenda tutta l'area di pertinenza del complesso oggetto di intervento, e ne dovrà dimostrare l'impatto rispetto al contesto urbano sottoponendosi al corretto inserimento paesaggistico.
9. Il comune può prevedere in sede di AO la stipula di accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

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

Art. 5.8 Patrimonio edilizio di interesse storico in territorio rurale

1. Il PUG individua il patrimonio edilizio in territorio rurale, a cui riconosce l'interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale. Agli edifici e complessi ES si applicano le disposizioni di tutela di cui all'art.5.9 seguente.
2. Il PUG persegue il recupero e il riuso del patrimonio edilizio storico in territorio rurale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei valori riconosciuti e attraverso la qualificazione dell'intero complesso rurale.
3. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio storico sparso ES senza snaturarne i caratteri architettonici e tipologici e nel rispetto delle morfologie aggregative tipiche, il PUG prevede ampliamenti *in tantum* condizionati:
 - a. al recupero integrale dei fabbricati ES nel rispetto delle categorie di tutela assegnate e delle disposizioni dell'art. 5.9;
 - b. alla riqualificazione dell'intero complesso compresi gli spazi pertinenziali, al riordino della eventuale corte e/o degli spazi aperti e alla rimozione degli elementi di impatto paesaggistico e di degrado delle pertinenze ed annessi eventualmente presenti;
 - c. al mantenimento delle caratteristiche morfo-tipologiche d'impianto del complesso o della corte;
 - d. alla completa rimozione di eventuali tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere incongrue;
 - e. al parere della COAP.
4. Nel caso di edifici sottoposti a categoria di tutela che, in territorio rurale, ne impediscano l'ampliamento, è comunque consentito un intervento di recupero compatibile con la categoria di tutela, che realizzi entro il volume esistente un eventuale incremento di SU.
E' inoltre ammesso, oltre al recupero delle superfici coperte dei manufatti edilizi da demolire, un incremento *in tantum* fino al 10% del volume esistente, da utilizzare come ampliamento di eventuali edifici annessi legittimi non vincolati, presenti nell' area pertinenziale perimetrata, da recuperare o demolire e ricostruire attraverso un progetto unitario di recupero, nel rispetto dei criteri e delle condizioni del comma precedente.
5. Le destinazioni d'uso del patrimonio edilizio sparso ES sono disciplinate dagli articoli successivi, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - a. è sempre ammesso il cambio d'uso a fini residenziali di parti integranti dell'edificio principale o adiacenti al corpo principale avente uso residenziale;
 - b. è sempre ammesso il cambio d'uso a fini residenziali nel caso di edifici di interesse storico architettonico ES.1, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici dell'edificio principale.

Art. 5.9 Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES

1. Il PUG individua gli edifici ed i complessi edilizi di interesse storico-architettonico ES.1 e culturale e testimoniale ES.2, per i quali limita gli interventi ammissibili alle categorie di intervento conservative definite dall'Allegato alla L.R. 15/2013 e detta specifiche disposizioni di tutela tenendo conto del pregio riconosciuto all'edificio, della sua integrità e stato di conservazione riportati nelle schede, secondo le seguenti classi:
2. ES.1.1: unità edilizie di valore monumentale che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici ancora sostanzialmente riconoscibili.
Interventi ammessi: oltre alla MO e MS, è ammesso l'intervento edilizio di RS, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - eventuali incrementi del numero delle unità immobiliari possono essere ammessi solo se compatibili con l'impianto distributivo e organizzativo originario (*adaptive reuse*).
3. ES.1.2: Unità edilizie di interesse storico architettonico in cui sono comunque ancora riconoscibili complessivamente o prevalentemente i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari.

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

All'esterno:

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

All'interno:

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

Per le unità edilizie di interesse storico architettonico compromesse:

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

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

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

All'esterno:

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

All'interno:

- Conservazione o ripristino degli elementi tipologici originari e di ambienti interni di documentata importanza;
 - Adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con mantenimento delle quote delle finestre;
 - Mantenimento degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti.

- Adeguamento tecnologico-strutturale:
 - Consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, esteso a larghe parti dell'edificio;
 - Inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai punti precedenti.
 - Ampliamenti e incrementi delle unità immobiliari: è consentito il recupero delle superfici legittime delle superfetazioni incongrue nel rispetto e nell'armonizzazione dell'impianto tipologico originario e nel rispetto dei punti precedenti.
 - Eventuali incrementi del numero delle unità immobiliari possono essere ammessi solo lasciando riconoscibile il sistema distributivo interno e nel rispetto dei punti precedenti.
5. ES.2.2: Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale compromesse rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari che possono tuttavia essere considerate come parte integrante del patrimonio edilizio storico.
- Interventi ammessi:* oltre alla MO e MS, è ammesso l'intervento edilizio di RE condizionata, al rispetto delle ulteriori seguenti disposizioni:
- All'esterno:*
- Per gli edifici ricadenti nel Centro Storico e limitatamente alle facciate principali prospicienti gli spazi pubblici o comunque nei fronti esposti (secondo quanto riportato nelle schede dei centri storici del QC), è prevista l'eliminazione delle superfetazioni incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - Valorizzazione dei fronti prospicienti gli spazi pubblici o comunque esposti, con il ripristino delle aperture originarie e/o armonizzazione delle bucatore secondo i caratteri tipologici dell'edificio e del contesto edilizio di pregio circostante;
 - Conservazione e restauro degli eventuali elementi decorativi originari di pregio ancora presenti;
 - Ripristino e/o armonizzazione degli elementi di finitura congruenti con la tipologia originaria e l'eventuale contesto edilizio di pregio (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);
 - Per gli edifici ricadenti fuori dal Centro Storico, va ricercata l'armonizzazione della configurazione dei corpi edilizi avendo a riferimento il contesto urbano o l'abaco morfo-tipologico per gli edifici ricadenti nel territorio rurale;
- All'interno:*
- Conservazione o ripristino degli eventuali elementi tipologici originari e di ambienti interni di documentata importanza;
 - Mantenimento degli eventuali elementi decorativi originari di pregio ancora presenti.
 - Ampliamenti e incrementi delle unità immobiliari:
Per le unità edilizie ricadenti nel territorio rurale sono consentiti modesti ampliamenti; tali modesti ampliamenti devono comunque rispettare i punti precedenti, avvenire nel rispetto dell'impianto tipologico originario e l'intervento edilizio deve prevedere il riordino della eventuale corte e/o degli spazi aperti e il recupero delle pertinenze ed annessi eventualmente presenti;
 - Sono consentiti gli incrementi del numero delle unità immobiliari nel rispetto dei precedenti punti;
 - È consentito il recupero delle superfici legittime delle superfetazioni incongrue nel rispetto e nell'armonizzazione dell'impianto tipologico originario e nel rispetto dei punti precedenti.
6. ES.2.3: Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale e culturale e testimoniale compromesse, in stato di rudere o parzialmente demolite.
- Interventi ammessi:* oltre alla MO, MS e RRC, è ammesso l'intervento edilizio di RE condizionata al rispetto delle ulteriori seguenti disposizioni:
- conservare e recuperare le parti ancora integre e gli eventuali elementi di pregio;
 - ripristinare, a seconda del contesto, l'omogeneità e continuità del tessuto edilizio storico o la compiutezza del complesso storico-architettonico di cui l'edificio faceva parte, ovvero l'assetto

paesaggistico, attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari;

per le unità edilizie fuori dal Centro Storico sono consentiti gli ampliamenti e gli incrementi delle unità immobiliari ricercando l'armonizzazione della configurazione dei corpi edilizi e avendo a riferimento il contesto urbano o paesaggistico.

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

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

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

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

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

Il PUG individua le situazioni insediative storiche con rilevanza paesaggistica caratterizzante in cui, per gli interventi comportanti modifiche di volume e di sagoma degli edifici o per la NC, ove consentita, si applica il corretto inserimento paesaggistico di cui all'art. 3.16.

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

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

Art.5.10 Tutela e valorizzazione della viabilità storica e dei manufatti storici minori

1. La viabilità storica, individuata nella Tavola dei vincoli, è costituita dalle sedi viarie storiche, comprensive degli slarghi e delle piazze urbane, delle aree di pertinenza delle stesse, nonché dai manufatti storici minori di pertinenza ancora leggibili, indicativamente: ponti, pilastri ed edicole, oratori, fontane, millari, parapetti, muri di contenimento, case cantoniere, marciapiedi e banchine.
2. Il PUG di Russi tutela le strutture ed infrastrutture storicamente correlate alla viabilità storica extraurbana ai seguenti indirizzi, da adottare in sede di PUA di iniziativa pubblica o AO:

- a) nella viabilità non più utilizzata interamente per la rete della mobilità veicolare, ed avente un prevalente interesse paesaggistico e/o culturale e nei relativi elementi di pertinenza ancora leggibili non devono essere alterati negli elementi strutturali (andamento del tracciato, sezione della sede stradale, pavimentazione, elementi di pertinenza sia di tipo edilizio quali pilastri, edicole, lavatoi, fonti ecc. che vegetazionali, con particolare attenzione ai filari di querce ed altre eventuali essenze arboree ad alto fusto tipiche della zona) e se ne deve limitare l'uso, ove possibile, come percorso alternativo non carrabile;
 - b) la viabilità storica non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità. Devono essere inoltre salvaguardati gli elementi di pertinenza i quali, se di natura puntuale (pilastri, edicole e simili), in caso di modifica o trasformazione dell'asse viario, possono anche trovare una differente collocazione coerente con il significato percettivo e funzionale storico precedente;
 - c) per la viabilità d'impianto storico tutt'ora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità principale o secondaria o di scorrimento o di quartiere deve essere tutelata, in caso di modifiche e trasformazioni, la riconoscibilità dell'assetto storico sia del tracciato che della sede stradale, attraverso il mantenimento percettivo del tracciato storico e degli elementi di pertinenza di tale viabilità;
 - d) per la viabilità d'impianto storico tutt'ora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità locale, il PUG tutela l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico, sia percettivo e paesaggistico-ambientale, e ne favorisce l'utilizzo come percorso per la fruizione turistico-culturale del territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di tratti non carrabili (ciclo-pedonali), nonché ne salvaguarda e valorizza la potenziale funzione di corridoio ecologico. In particolare, sono da evitare allargamenti e snaturamenti della sede stradale, quali modifiche dell'andamento altimetrico della sezione stradale e del suo sviluppo longitudinale, modifiche alla pavimentazione e al fondo stradale. In caso di necessità di adeguamento del tratto viario alle disposizioni strutturali del Codice della Strada, sono da preferire soluzioni alternative all'allargamento sistematico della sede stradale, quali la realizzazione di spazi di fermata piazzole, per permettere la circolazione in due sensi di marcia alternati, introduzione di sensi unici, l'utilizzo di apparecchi semaforici, specchi, ecc. E' da preferire il mantenimento dei toponimi storici se ancora utilizzati. La dotazione vegetazionale (filari di alberi, siepi) ai bordi della viabilità è da salvaguardare e potenziare e/o ripristinare, anche ai fini del raccordo naturalistico della rete ecologica di livello locale;
 - e) le strade vicinali, i sentieri e tutta la viabilità minore deve essere oggetto in generale di conservazione nelle dimensioni. Nel caso la sezione stradale sia insufficiente e risulti necessario migliorarne la percorribilità, al fine di non alterarne la percezione e le caratteristiche fisiche dovranno essere individuati dei punti in cui realizzare allargamenti per il passaggio dei mezzi. In particolare le strade sterrate non devono essere oggetto di asfaltatura, non devono essere modificate le canaline di raccolta acque se esistenti. Gli interventi ammessi per il ripristino e rifacimento di parti ammalorate o necessari alla corretta fruizione dei percorsi devono essere eseguiti tenendo conto in via prioritaria di questi elementi. I percorsi ad uso pubblico che attraversano proprietà private devono essere lasciati liberi al pubblico passaggio.
3. Il PUG tutela gli elementi di valore storico, culturale e testimoniale di pertinenza della viabilità storica e ne disciplina la salvaguardia. Questi ultimi, se di natura puntuale (quali pilastri, edicole e simili), nel caso di adeguamento funzionale della strada o qualora si ravveda una intrinseca pericolosità alla circolazione dipendente dalla posizione degli stessi, potranno essere ricollocati, a cura e spese dell'Ente proprietario della strada, in posizione congrua e limitrofa a quella originale in modo da garantirne la "riconoscibilità" storica. Per tali elementi, il R.E. può introdurre specifiche disposizioni di salvaguardia.
 4. La viabilità storica ricadente nel centro storico di Russi può essere oggetto di specifiche disposizioni in sede di R.E.

LA CITTA' CONTEMPORANEA**STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI E AZIONI****ASSE I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE****Salvaguardare la risorsa suolo****Consumo di suolo a saldo zero**

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

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

- *soluzioni funzionali al disegno dei margini urbani, con attenzione al mantenimento di corridoi a valenza ecologica e paesaggistica,*
- *il rafforzamento delle connessioni tra margine urbano e ambito rurale con la creazione di "aree agro-urbane di filtro"*
- *compensazioni ambientali (interventi di desigillazione urbana, rinaturalizzazione, rimboschimento*

Città consolidata

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

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

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

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

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

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

Qualificare e valorizzare il rapporto città-campagna**ASSE III. QUALITA', RIGENERAZIONE, ATTRATTIVITA'****CITTA' RIGENERATA****Promuovere la qualificazione della città attraverso un approccio integrato**

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

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

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

NORME

Art. 5.11 Tessuti - Definizione e perimetrazione

1. I Tessuti nel territorio urbanizzato sono perimetrati nella tavola della Disciplina degli interventi diretti del PUG (DI.A), come aree territoriali continue, con caratteri di omogeneità: della struttura urbana e dei suoi processi di formazione, di funzioni prevalenti, di riconoscibilità formale rispetto al contesto, di livelli di qualità urbana e ambientale.
Il PUG classifica i Tessuti sulla base della loro storicità (Tessuti storici), della funzione prevalente (Tessuti consolidati prevalentemente residenziali e Tessuti a prevalente funzione produttiva), e individua le situazioni in cui già sono evidenti rilevanti criticità (sociali, infrastrutturali, ambientali, funzionali) tali da richiedere specifici e complessi interventi di rigenerazione (Tessuti da riqualificare e rigenerare). Il PUG definisce per tali Tessuti (di cui ha valutato attraverso il Quadro Conoscitivo Diagnostico le caratteristiche urbanistiche e ambientali e la struttura funzionale) obiettivi e politiche di manutenzione e qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di incremento della sicurezza, dell'accessibilità e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti, e di miglioramento delle dotazioni territoriali e delle opportunità di socializzazione.
2. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse nei Tessuti sono disciplinate dalle presenti norme che specificano obiettivi, modalità di intervento, usi e prestazioni attese.
3. Il PUG individua, entro tali Tessuti, situazioni specifiche, per le quali detta direttive al PUA di iniziativa pubblica, all'Accordo Operativo e al PdC convenzionato.

Art. 5.12 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti insediati

1. Il PUG definisce attraverso il Quadro conoscitivo Diagnostico e la ValSAT i fattori di criticità funzionale e ambientale, le dotazioni esistenti, gli obiettivi della Strategia e gli indirizzi assegnati al PUA di iniziativa pubblica, AO ed al PdC convenzionato per il conseguimento dei livelli di qualità perseguiti per parti diverse parti del territorio urbanizzato.
2. Il PUG stabilisce livelli prestazionali da conseguire per gli interventi di trasformazione ed il RE definisce norme relative alla qualità urbanistico-edilizia degli interventi (allineamenti, altezze, coerenza architettonica, caratteri tipologici, continuità degli spazi di uso pubblico, ecc.), al fine di garantire adeguati livelli di qualità all'insieme delle trasformazioni urbanistiche ammesse, ancorché effettuate attraverso interventi singoli in tempi diversi.
3. Il PUG e il RE definiscono inoltre i livelli minimi di qualità per gli interventi dal punto di vista delle prestazioni energetiche, del grado di accessibilità da garantire, del grado di arredabilità degli alloggi e l'obbligo di recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.
Sulle stesse tematiche e su argomenti affini, il PUG prevede inoltre altri requisiti e livelli di prestazione che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi, di cui all'art. 5.17. La graduazione di tali diritti aggiuntivi è funzione del livello di qualità raggiunto, definito dal numero di requisiti applicati nell'intervento.
4. Il PUG promuove la qualità energetica, architettonica e ambientale anche attraverso la previsione di incentivi di varia natura (usi ammessi, numero alloggi, densificazione, ...) alle trasformazioni edilizie (sostituzione edilizia, recupero edilizio, ristrutturazione e ampliamento), anche attraverso l'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico e idrico, alla salubrità delle costruzioni, alla sostenibilità ambientale degli interventi.

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA, DA QUALIFICARE

Art. 5.13 Articolazione dei Tessuti consolidati

1. I Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, da qualificare, sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali valutate nel Quadro Conoscitivo Diagnostico, sono distinti nel modo seguente:
 - T.1 Tessuti insediativi di Russi, Godo e San Pancrazio
 - T.2 Tessuti insediativi minori (La Torre, Borgo Violetta, Prada, Chiesuola)

- T.3 Tessuti insediativi recenti o in corso di completamento di edilizia pianificata
- T.4 Tessuti sfrangiati e piccoli insediamenti a margine del tessuto urbanizzato.
2. I tessuti urbani a prevalente funzione produttiva – terziaria – commerciale sono distinti in:
- T.5 Tessuti insediativi sedi di attività economiche produttive
- T.6 Tessuti insediativi sedi di attività terziarie e commerciali
2. I Tessuti da T.1 a T.4 sono disciplinati dai seguenti articoli 5.14 – 5.18. I tessuti T.5 e T.6 sono disciplinati dai seguenti articoli 5.19, 5.20.
3. Il PUG individua inoltre:
- le aree con destinazione in atto a sede stradale
 - le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi
 - le aree di concentrazione di attività commerciali
 - aree per le quali l'eventuale trasformazione è da assoggettare ad Accordo Operativo, PUA di iniziativa pubblica o a Permesso di Costruire convenzionato.
- Art. 5.14 Destinazioni d'uso nei Tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale (T.1 – T.4)
1. Nei Tessuti T1-T4 di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti usi:
- CATEGORIA A) RESIDENZIALE*
- A1 Abitazioni permanenti e temporanee, relative pertinenze, bed and breakfast, affittacamere*
- A2 Abitazioni collettive (collegi, convitti, luoghi di residenza e di attività di comunità religiosa, studentati)*
- CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA*
- B1 Attività ricettive e alberghiere, come definite dalla legislazione regionale in materia (LR 16/2004) ad esclusione di quelle individuate nella categoria A residenziale*
- CATEGORIA C) PRODUTTIVO*
- C3 Artigianato produttivo manifatturiero compatibile con l'ambiente urbano*
- CATEGORIA D) DIREZIONALE*
- D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico*
- D2 Attività terziarie specializzate ad elevata affluenza di pubblico*
- D3 Attività espositive, fieristiche, congressuali*
- D4. Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di consumo, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*
- D5. Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande*
- D6. Attività culturali. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per convegni e mostre d'arte.*
- D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici.*
- D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.*
- D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.*
- D9 Parcheggi, autorimesse e autosilos a pagamento*
- D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico*
- D11 Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevata affluenza di pubblico*
- CATEGORIA E) COMMERCIALE*
- E1 Esercizi commerciali di vicinato: superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq*
- E2.1 Medio-piccole strutture di vendita: superficie di vendita (SV) non superiore a 1500 mq;*
2. Assi commerciali da valorizzare
- Negli edifici e spazi pertinenziali collocati lungo gli assi a marcata vocazione commerciale di Russi (corso Farini, via Garibaldi), individuati nelle tavole di PUG, la Disciplina promuove il rafforzamento e la valorizzazione degli usi terziari e commerciali. A tal fine:
- sono vietati ai piani terra i cambi d'uso dagli usi commerciali e terziari verso usi residenziali, produttivi e per autorimesse pubbliche e private
 - sono ammessi con intervento diretto cambi d'uso verso usi commerciali e terziari, anche in deroga alla richiesta di dotazioni pubbliche e pertinenziali private

- sono ammessi interventi di CD verso gli usi turistico-ricettivi (B1), direzionali (D1 – D4 – D5 – D7.1 – D10) e commerciali (E1 – E2) al piano terra e ai piani superiori degli edifici, anche in deroga alla richiesta di dotazioni pubbliche e pertinenziali private
- sono ammessi attraverso PdC convenzionato i CD verso gli usi terziari, direzionali e commerciali anche sotto forma di usi temporanei ai sensi dell'art. 16 della LR n.24/2017.

Art. 5.15 Interventi ammessi nei Tessuti insediativi T.1, T.2, T.3, T.4

1. Interventi ammessi in generale.

Nei Tessuti T1-T4, fatte salve le prescrizioni di cui ai commi successivi del presente articolo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui ai Titoli II e III e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RS, RRC, RE (condizionata e ricostruttiva), D, NC (anche attraverso ampliamento).

Nei Tessuti T2 e T4 gli interventi di RE ricostruttiva e NC sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che comportano ampliamento della volumetria esistente (laddove ammessi) la percentuale di Sa risultante deve essere adeguata almeno al valore minimo richiesto per le unità immobiliari sulle quali si effettua l'intervento, secondo i parametri stabiliti dal RE.

Art. 5.16 Requisiti e livelli minimi di qualità per interventi di RE ricostruttiva e NC nei tessuti T.1, T.2, T.3, T.4

1. Livelli minimi di qualità per interventi di RE e NC:

Negli interventi di RE che prevedono l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio (ristrutturazione ricostruttiva), e negli interventi di NC, oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal PUG, sono prescritte le seguenti prestazioni:

- per quanto riguarda le *prestazioni energetiche*, deve essere conseguita almeno la *classe energetica NZEB* (conseguimento documentato attraverso l'Attestato di Qualificazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015);
- devono essere progettati edifici sismo-resistenti.

Negli interventi di RE ricostruttiva e di NC per edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi residenziali devono essere conseguiti i livelli di qualità definiti dal R.E., relativi ai seguenti aspetti:

- *accessibilità* alle parti comuni e *visitabilità* a tutte le unità immobiliari;
- In tutti gli spazi degli alloggi va garantito un adeguato *grado di funzionalità*, tenuto conto dei vincoli edilizi ed impiantistici.

Art. 5.17 Altri requisiti per l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto alla potenzialità base

1. Altri requisiti previsti dal PUG che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione) rispetto alle potenzialità-base definite all'art.5.18. I relativi livelli di prestazione e le modalità di misura sono definiti dal R.E.

- a) Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili quale ad esempio l'irrigazione degli spazi verdi e usi interni alle unità abitative (alimentazione cassette di scarico dei w.c., ecc.), delle *acque meteoriche provenienti dalle coperture*;
- b) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente (di recupero, ampliamento) adeguamento antisismico (anziché solo miglioramento);
- c) Accessibilità ad una quota minima delle unità immobiliari (con un minimo di un alloggio per unità edilizia) ed agli spazi comuni dell'organismo edilizio in interventi di edilizia residenziale privata;
- d) Accessibilità verticale (ascensore o piattaforma elevatrice);
- e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente (da MS a DR): adattabilità negli ambiti di collegamento comuni al fabbricato;
- f) Dotazione di parcheggi pertinenziali per disabili;

- g) Dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi;
- h) Riduzione del consumo di acqua potabile negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile rispetto al consumo medio previsto;
- i) Produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da FER tale da garantire la copertura di una quota rilevante dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti
- j) Assicurare una quota di Superficie Permeabile in profondità in misura superiore a quanto previsto all'art.5.18.
2. Il Regolamento Edilizio definisce, anche aggiornandoli nel tempo, i livelli di prestazione richiesti, nel rispetto dei criteri sopra elencati, e fissa le percentuali di incremento della Su realizzabile rispetto ai valori-base ammessi dalla Disciplina del PUG, nel rispetto dei seguenti indirizzi.
In tutti gli interventi di RE ricostruttiva e di NC – fatto salvo l'obbligo del rispetto dei requisiti cogenti - è ammesso un incremento della Su assegnata nella misura del:
- quota percentuale della Su al conseguimento di almeno 3 dei requisiti volontari di cui alle lettere che precedono,
 - quota percentuale della Su al conseguimento di almeno 6 dei requisiti volontari di cui alle lettere che precedono.
3. Nelle nuove realizzazioni di edifici con destinazioni non residenziali (attività ricettive, commerciali, luoghi di lavoro): obbligo accessibilità in tutte le parti comuni degli edifici.
Le quantità di Su e Sa sono calcolate secondo quanto previsto dall'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (D.A.L n. 279/2010), con il vincolo di conservazione delle eventuali Sa interrato e seminterrato, fatti salvi gli eventuali adeguamenti ai minimi normativi di altezza interna.
4. Incentivi per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, oggetto di PdC convenzionati
Requisiti previsti dal PUG che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per ristrutturazione urbanistica) rispetto alle potenzialità-base costituite dal recupero della volumetria esistente.
- Miglioramento dell'inserimento urbano, ambientale, architettonico e paesaggistico
- a. Continuità della rete degli spazi pubblici
 - b. Reperimento di parcheggi pertinenziali aggiuntivi (proporzionato al grado di attrattività della funzione e della situazione),
 - c. Incremento permeabilità degli spazi aperti,
 - d. Completamento, qualificazione, potenziamento della rete stradale, attraverso realizzazioni o contribuzioni alla realizzazione,
 - e. Completamento/creazione rete piste/percorsi ciclabili,
 - f. Completamento, qualificazione, potenziamento degli spazi aperti pubblici attraverso realizzazioni o contribuzioni alla realizzazione,
 - g. Completamento, qualificazione, potenziamento delle reti tecnologiche, attraverso realizzazioni o contribuzioni alla realizzazione,
 - h. Incremento della qualità paesaggistica, anche con mitigazioni tramite cortine di verde, soprattutto in riferimento alle zone artigianali - produttive o alle nuove costruzioni per funzioni rurali
- Miglioramenti di situazioni di criticità, relativamente:
- i. Sicurezza idraulica
 - j. Sicurezza sismica
 - k. Microclima urbano
- E' ammesso un incremento del Volume esistente:
- quota percentuale al conseguimento di almeno 3 dei requisiti volontari di cui alle lettere che precedono

- quota percentuale al conseguimento di almeno 6 dei requisiti volontari di cui alle lettere che precedono.

Il R.E. definisce, anche aggiornandoli nel tempo, i livelli di prestazione richiesti, nel rispetto dei criteri sopra elencati, e fissa le percentuali di incremento delle volumetrie realizzabili.

Art. 5.18 Parametri nei Tessuti T.1-T.4

1 *Parametri da applicare in tutti gli interventi:*

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

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

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

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

Dimensioni e caratteristiche delle U.I. abitative: stabilite dal RE

T1 - Tessuti insediativi di Russi, Godo e San Pancrazio

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

3. Nuovo intervento in lotti liberi o intervento successivo a demolizione del fabbricato esistente:

Lotto minimo per funzione abitativa: 450 mq.

Lotto minimo per altre funzioni: 600 mq.

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

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

4 U.I. in lotto con $SF > 1.000$ mq.

Superficie permeabile minima: 40%

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

T2 - Tessuti insediativi minori

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

5. Nuovo intervento in lotti liberi o intervento successivo a demolizione del fabbricato esistente:

Lotto minimo per funzione abitativa: 450 mq.

Lotto minimo per altre funzioni: 600 mq.

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

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

4 U.I. in lotto con $SF > 1.000$ mq.

Superficie permeabile minima: 40%

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

T3 - Tessuti insediativi recenti o in corso di completamento di edilizia pianificata

6. Fino alla scadenza della convenzione: parametri e definizioni stabiliti dalla convenzione vigente; dopo la scadenza della convenzione sono ammessi gli interventi definiti dai commi 12-14 seguenti.

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

8. Dopo la scadenza della convenzione. Nuovo intervento in lotti liberi: parametri edilizi del PUA previgente o successivamente a demolizione del fabbricato esistente:
 Lotto minimo per funzione abitativa: 450 mq.
 Lotto minimo per altre funzioni: 600 mq.
 Altezza massima: $\leq 12,5$ m. (3 piani);
 Numero massimo unità immobiliari abitative: 2 U.I. in lotto con $450 \leq SF \leq 650$ mq.; 3 U.I. in lotto con $650 \text{ mq.} < SF \leq 1.000$ mq.; 4 U.I. in lotto con $SF > 1.000$ mq.
 Superficie permeabile minima: 40%
 Attraverso PdC convenzionato (per qualsiasi dimensione di SF); possibilità di definire numero di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi in coerenza con le caratteristiche del tessuto edificato limitrofo.
- T4 - Tessuti sfrangiati e piccoli insediamenti a margine del territorio urbanizzato
9. Nei lotti insediati: interventi di ristrutturazione edilizia volume di progetto \leq volume esistente (con possibile applicazione di premialità di cui all'art.5.18); H di progetto \leq H esistente; con SU di progetto anche superiore alla SU esistente; in alternativa: demolizione e nuova costruzione con parametri della NC.
10. Nuovo intervento in lotti liberi o intervento successivo a demolizione del fabbricato esistente:
 Lotto minimo per funzione abitativa: 450 mq.
 Lotto minimo per altre funzioni: 600 mq.
 Altezza massima: $\leq 7,5$ m. (2 piani);
 Numero massimo unità immobiliari abitative: 2 U.I. in lotto con $450 \leq SF \leq 650$ mq.; 3 U.I. in lotto con $650 \text{ mq.} < SF \leq 1.000$ mq.; 4 U.I. in lotto con $SF > 1.000$ mq.
 Superficie permeabile minima: 40%
 Obbligo di PdC convenzionato; numero di U.I. e altri parametri urbanistico-edilizi definiti in sede di PdC convenzionato.

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

	T1	T2	T3	T4
<i>Lotto minimo per funzione abitativa</i>	450 mq			
<i>Lotto minimo per altre funzioni</i>	600 mq			
<i>Altezza massima</i>	$\leq 12,5$ m. (3 piani)	$\leq 7,50$ m. (2 piani)	$\leq 12,5$ m. (3 piani)	$\leq 7,50$ m. (2 piani)
<i>Numero massimo unità abitative immobiliari</i>	2 U.I. in lotto con $450 \leq SF \leq 650$ mq 3 U.I. in lotto con $650 \text{ mq.} < SF \leq 1.000$ mq 4 U.I. in lotto con $SF > 1.000$ mq			
<i>Unità abitative immobiliari</i>	Dimensioni e caratteristiche delle U.I abitative: stabilite dal RE			
<i>Superficie permeabile minima</i>	40%			
<i>Specifiche per T2 – T4</i>		<i>Obbligo di PdC convenzionato</i>		<i>Obbligo di PdC convenzionato</i>

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

STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI E AZIONI

ASSE I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE

Gestione smart del territorio

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

ASSE III. QUALITA', RIGENERAZIONE, ATTRATTIVITA'

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

ARTIGIANATO E INDUSTRIA

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

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

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

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

COMMERCIO E SERVIZI ARTIGIANALI

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

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

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

NORME

Art. 5.19 Articolazione dei Tessuti per attività economiche

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

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

1. Usi ammessi:

*Tessuti T5**CATEGORIA C) PRODUTTIVO**C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali**C2 Artigianato di servizio agli automezzi. Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi**C3 Artigianato produttivo manifatturiero compatibile con l'ambiente urbano**C4 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**C5 Attività di deposito e trattamento rifiuti**C6 Attività di logistica**C7 Attività di rimessaggio e ricovero a lungo termine di veicoli**CATEGORIA D) DIREZIONALE**D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico**D2 Attività terziarie specializzate ad elevata affluenza di pubblico**D4. Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di consumo, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**D5. Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande**D9 Parcheggi, autorimesse e autosilos a pagamento**CATEGORIA E) COMMERCIALE**E1 Esercizi commerciali di vicinato: superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq**E2.1 Medio-piccole strutture di vendita: superficie di vendita (SV) non superiore a 1500 mq;**E3 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi**E4 Impianti di Distribuzione di carburanti**Tessuti T6**CATEGORIA D) DIREZIONALE**D1 Studi professionali e uffici, attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico**D2 Attività terziarie specializzate ad elevata affluenza di pubblico**D4. Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di consumo, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**D5. Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande**D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso**D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.**D9 Parcheggi, autorimesse e autosilos a pagamento*

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

D11 Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevata affluenza di pubblico

CATEGORIA E) COMMERCIALE

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

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

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

E3 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi

E4 Impianti di Distribuzione di carburanti

Interventi ammessi

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

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

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

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

3. Tessuti per attività economiche in corso di attuazione

Fino alla scadenza della convenzione:

- parametri e definizioni stabiliti dalla convenzione vigente.

Dopo la scadenza della convenzione:

- nei lotti insediati: interventi di ristrutturazione edilizia con volume di progetto \leq volume esistente (con possibile applicazione di premialità di cui all'art.5.20, c.2; H di progetto \leq H esistente; con SU di progetto anche superiore alla SU esistente; in alternativa: demolizione e nuova costruzione con parametri della NC;
- nuovo intervento in lotti liberi: parametri edilizi del PUA previgente o successivamente a demolizione del fabbricato esistente.

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

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

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

Il permesso di costruire convenzionato può essere rilasciato anche su progetti relativi ad aree del territorio urbanizzato non ancora individuati dalla cartografia del PUG, purché conformi alla Strategia del PUG ed alla disciplina del presente articolo.

2. *Contenuti minimi della convenzione.* La convenzione dovrà esplicitare:

- l'esatta perimetrazione dell'intervento su base catastale, anche parzialmente difforme da quella individuata dalla cartografia della disciplina degli interventi diretti;
- l'indicazione della SU massima realizzabile e le relative destinazioni d'uso;
- la quantità, la localizzazione, la sistemazione prevista e le modalità di attuazione delle dotazioni pubbliche richieste, anche sotto forma di opere di mitigazione e qualificazione ambientale e paesaggistica, e l'eventuale monetizzazione delle dotazioni non realizzate, da corrispondere qualora il singolo stralcio funzionale non ottemperi alla cessione complessiva delle dotazioni aggiuntive

richieste rispetto ai minimi definiti dal PUG. La localizzazione delle dotazioni territoriali, nonché la definizione del contributo dovranno essere comunque condivise dall'Ufficio di Piano, e verificate, secondo criteri e condizioni stabilite dalla strategia del PUG).

3. Gli interventi unitari già specificamente individuati dal PUG nella disciplina degli interventi diretti (1-5) sono definiti attraverso obiettivi pubblici da conseguire con la progettazione, cui i singoli stralci funzionali dovranno tendere, e che andranno recepiti e palesati nel progetto e nella relativa convenzione.

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

Le modifiche relative all'assetto interno (parti insediabili e non; aree di cessione; assetto della viabilità) ed alla perimetrazione complessiva degli PUC già individuati, non costituiscono variante allo strumento urbanistico vigente, fermo restando il conseguimento degli obiettivi pubblici assegnati alla perimetrazione unitaria ed il rispetto delle prescrizioni cogenti di cui ai commi 4 e 5 seguenti. E' sempre ammessa, nel rispetto del perseguimento degli obiettivi pubblici assegnati, l'attuazione attraverso permesso di costruire convenzionato di singoli stralci funzionali degli interventi, purché sia verificata la non compromissione del raggiungimento del disegno di insieme.

4. In applicazione delle specifiche prescrizioni normative contenute nelle singole schede normative di seguito riportate, entro i perimetri degli *PCONV* nn. 1-5 si applicano in sede di PdC convenzionato criteri e modalità che prevedono l'attribuzione alle proprietà interessate:

- nelle aree inedificate di un indice edificatorio base $I_p = 0,15$ mq. di SU/ mq. di ST, a cui si potranno aggiungere diritti edificatori – nei limiti di cui al comma 17 seguente – parametrati in base all'interesse pubblico da conseguire;

- nelle aree parzialmente edificate, nel rispetto dei valori massimi stabiliti nella Valsat, di possibilità di intervento che a partire dalla volumetria esistente potranno prevedere densificazioni di entità commisurata all'interesse pubblico da conseguire;

- di dotazioni territoriali come individuate dalle presenti norme;

E' prevista la possibilità per l'Amministrazione di definire in sede di convenzione diverse quantità di aree di cessione, nel rispetto delle indicazioni della Strategia del PUG. Attraverso specifico accordo operativo è inoltre possibile definire il trasferimento parziale della SC ad altro ambito, insediabile in base al PUG.

5. Edifici esistenti entro le aree perimetrare PCONV: gli edifici esistenti inclusi entro le perimetrazioni PCONV possono essere oggetto, oltre che di interventi di demolizione definiti nell'ambito della convenzione di cui ai commi precedenti, dei seguenti interventi:

MO, MS, RRC, RE.

6. Per le aree perimetrare le schede normative di cui al comma 4 riportano prescrizioni relative all'obbligo di effettuazione di approfondimenti di tipo geologico, sismico, idraulico, acustico e quant'altro ritenuto necessario a valutare la sostenibilità dell'intervento proposto. L'approvazione del progetto unitario convenzionato è subordinata all'esito e alle condizioni definite a seguito del completamento di detti studi e approfondimenti, finalizzati alla definizione delle opportune misure di mitigazione necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento.

7. Come prescritto dal PUG, gli studi e gli approfondimenti di cui al comma 6 dovranno essere redatti a cura dei soggetti direttamente interessati, coordinando le attività con gli Enti competenti in materia e con le aziende di gestione delle reti idriche e di scolo.

Gli interventi di mitigazione, distinti in interventi strutturali e non strutturali, individuati a seguito degli studi e degli approfondimenti di cui al comma 2, eseguiti con le forme di coordinamento di cui sopra, costituiscono ai sensi della L.R. 24/2017 infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, da realizzare come opere di urbanizzazione a carico dell'intervento specifico per le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento e, nel caso in cui concorrano alla qualificazione di aree più estese.

8. in sede di definizione delle convenzioni relative agli interventi diretti convenzionati, il Comune attua le disposizioni di cui ai commi precedenti, programmando, in base alle modalità di cui sopra,

l'attuazione di stralci funzionali in termini temporali e dimensionali degli interventi.

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

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

INTERVENTI ATTUABILI ATTRAVERSO ACCORDO OPERATIVO O PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA

Art. 5.22 Interventi di trasformazione soggetti ad Accordo Operativo, PUA di iniziativa pubblica e a procedure speciali previste dalla LR 24/2017

1. Comprendono tutte le trasformazioni non attuabili attraverso intervento diretto, sia nel territorio urbanizzato (rigenerazione, riqualificazione), sia all'esterno (nuova urbanizzazione).
2. Le modalità di intervento sono disciplinate per gli interventi di rigenerazione e riqualificazione dagli artt. 5.25 – 5.27 seguenti, e per gli interventi di nuovo insediamento dagli artt. 5.28 e 5.31.
3. Tutti gli interventi del presente articolo sono soggetti al rispetto delle prescrizioni ambientali di cui all'art. 5.30 e 5.33 seguenti.

Art. 5.23 Prestazioni ambientali richieste agli interventi di rigenerazione e ai nuovi insediamenti

1. Nelle aree da rigenerare (artt. 5.25 – 5.27) e nelle nuove urbanizzazioni (artt. 5.28 – 5.31), gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai commi seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine l'Accordo Operativo, o il PUA di iniziativa pubblica, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai commi che seguono.
2. Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie massime di rumore equivalente stabilite dalla Classificazione Acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il PUA di iniziativa pubblica, o il progetto urbano dell'Accordo Operativo, deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette. A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.

La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali è da considerare

soluzione accettabile per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, unicamente nell'impossibilità di adottare altre soluzioni progettuali, soltanto nei casi di risanamento di situazioni preesistenti, di interventi di trasformazione urbana o di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti, mentre non è considerata soluzione accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili.

3. Ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, in particolare in conformità alle norme e procedure di cui alla L.R. 29.09.2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e della rispettiva Direttiva Regionale di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05 e successive modificazioni e integrazioni.
4. Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che fanno parte del PUG, che sono da considerarsi parte integrante delle presenti Norme. Il PUA di iniziativa pubblica / AO stabilisce l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nelle aree degli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, oltre che in conformità alle considerazioni contenute nelle schede di ambito contenute nella ValSAT, anche mediante adeguata analisi geologica finalizzata alla definizione del giudizio di fattibilità geotecnica delle previsioni urbanistiche, di cui al punto H, del D.M. 11/03/1988 e con i contenuti di cui alla circolare regionale 1288/83. Il PUA di iniziativa pubblica o il progetto di Accordo Operativo devono essere accompagnati da modellazione geologica e modellazione geotecnica ai sensi di legge e delle disposizioni del PUG.
5. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche contaminate (ABC) e dalle acque bianche non contaminate (ABCN) e di queste tra loro, anche se confluenti in via transitoria in reti miste, e la loro gestione secondo quanto previsto dal documento tecnico regionale "Linee Guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della Del. G.R 286/2005".

Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riutilizzo di tale risorsa, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche contaminate (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche. Il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 m³ per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. Le acque nere e le acque bianche contaminate ABC dovranno essere recapitate nella rete fognaria separata (condotta per le acque nere) a mezzo di tubazione dedicata, previo parere favorevole del gestore del Servizio Idrico Integrato (SII). Il Gestore può richiedere l'adozione di un sistema di laminazione.

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

- Rete fognaria unitaria previo parere favorevole del gestore del SII, nel qual caso il gestore può richiedere un trattamento preliminare oltre alla laminazione.
- Corpo idrico superficiale previo trattamento naturale estensivo in loco realizzato secondo le specifiche tecniche fornite dalle "Linee Guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della Del. G.R 286/2005" o dalle "Linee Guida di Sistemi naturali estensivi per il trattamento delle acque di prima pioggia" (allegato 7 alla "Relazione – Variante in recepimento del PTA regionale").
- Rete fognaria separata (condotta per le acque bianche) previo parere favorevole del gestore del SII, solo nel caso non sia possibile lo smaltimento in alcuno dei precedenti recapiti e solo per le acque di

- prima pioggia (caso 1 - Del. G.R 286/2005) previo trattamento di cui alla precedente lettera c). Sono escluse le acque reflue di dilavamento (caso 2 - Del. G.R 286/2005).
- Suolo o strati superficiali del sottosuolo nelle zone non servite da rete fognaria e ove non presenti corpi idrici superficiali, previo trattamento in loco realizzato secondo le specifiche tecniche fornite dalle linee guida regionali Del. G.R. 286/05 e Del. G.R. 1860/06 e dal Piano di indirizzo.
- Le ABNC sono equiparate ad acque meteoriche non soggette a vincoli o prescrizioni ai sensi della Del. G.R 286/2005 e Del. G.R 1860/2006 e recapitate in ordine preferenziale:
- Serbatoi di accumulo per il riutilizzo per usi non potabili (irrigazione, lavaggio superfici esterne, scarico WC, ecc.).
 - Rete idrografica, nel rispetto di quanto previsto all'art. 2.26 e di eventuali ulteriori prescrizioni a salvaguardia di possibili rischi idraulici.
 - Suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, ove possibile in relazione alle caratteristiche del suolo.
 - Rete fognaria separata (condotta per le acque bianche) nelle zone servite direttamente da questo servizio, previo parere positivo del gestore del SII.
 - Rete fognaria unitaria solo nel caso in cui non siano possibili le soluzioni precedenti e previo parere positivo del gestore del SII.
6. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. Il Comune, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, promuove la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi, la cui localizzazione dovrà essere precisata in sede di pianificazione operativa; le aree necessarie possono essere individuate come dotazioni ecologiche. Per quanto riguarda gli altri aspetti relativi alle interferenze tra nuove opere previste nel PUG e strutture di bonifica, siano esse di carattere tecnico che ecologico-ambientale, in sede di pianificazione operativa saranno definite le condizioni di reciproca compatibilità sulla base di un'analisi puntuale caso per caso tra i tecnici consorziali e i tecnici comunali. Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che venga effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.
 7. In conformità con quanto disposto dalla Del.G.R. 286/2005, le opere stradali, e le pavimentazioni impermeabili realizzate nell'ambito di interventi urbanistici, a meno di difficoltà tecniche che rendano impossibile il ricorso a tali soluzioni, dovranno prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche costituiti da "canali filtranti" eventualmente integrati da bacini di ritenzione. L'eventuale impossibilità di ricorrere a tali soluzioni dovrà essere dimostrata da una relazione tecnica da allegare alla domanda di permesso di costruire.
 8. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:
 - che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento, ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel PUA di iniziativa pubblica o AO e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;
 - che il rilascio graduale delle acque dagli invasi di laminazione ai corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto d'acqua, avvenga con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente.
 - che l'efficienza dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.
 9. Qualora l'attuazione di un intervento risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto ovvero di opere di laminazione, si deve intendere:

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

Art.5.24 Disposizioni finalizzate alla riduzione del rischio di dissesto ed erosione

1. Al fine di ridurre i rischi di dissesto ed erosione e al contempo di mitigare l'impatto ambientale, negli interventi di rigenerazione e di nuova urbanizzazione dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque di superficie, convogliandole ai margini dei nuovi insediamenti e ricorrendo al "tombamento" dei corsi d'acqua esistenti solo dove strettamente indispensabile, preferendo soluzioni a cielo aperto con ripristino di condizioni il più naturali possibili mediante creazione di fasce verdi di rispetto.
2. La viabilità dovrà essere progettata in modo da ridurre al minimo gli sbancamenti, i riporti, i muri di contenimento e sostegno. Tali elementi dovranno comunque essere realizzati in modo tale da risultare il meno impattanti possibile, con il ricorso a gradonature, uso di materiali naturali, schermature verdi, ecc.

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

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

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

TESSUTI DA RIQUALIFICARE E RIGENERARE

Art. 5.25 Definizioni e perimetrazioni

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

Si articolano nel PUG in due tipologie:

T.R - Rigenerazione Profonda,

T.r - Qualificazione e riqualificazione diffusa,
di cui ai commi seguenti.

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

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

3. T.r - Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione

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

Art. 5.26 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti TR eTr

1. Il PUG definisce, per ciascuno dei Tessuti classificato T.R, una scheda di Valsat che contiene criteri e indirizzi relativi a:

- *Dati metrici*

- *Caratteri morfologici e funzionali*

- *Obiettivi della Pianificazione*

- *Modalità di attuazione*

- *Limiti e condizioni di sostenibilità*

2. Nella scheda sono indicati requisiti e prestazioni minimi che consentono di dare attuazione ad un intervento attraverso PdC convenzionato, mentre nell'eventuale procedimento di definizione di un Accordo Operativo tali indicazioni assumono il valore di criteri metodologici, rispetto ai quali è compito dell'accordo sviluppare uno specifico approfondimento e definire le scelte progettuali e le modalità di intervento.

Art.5.27 Attuazione degli interventi Tr e TR

1. Ad eccezione degli interventi ordinari di cui al comma 5 del presente articolo, gli interventi TR si attuano previo AO/PUA di iniziativa pubblica, mentre gli interventi Tr si possono attuare anche previo PdC convenzionato di cui all'art. 5.21.
2. Nella definizione degli interventi TR e Tr si applicano i criteri di perequazione ai sensi dell'art. 4.1 della LR24/2017.
3. In applicazione dei criteri perequativi di cui a Titolo 4 delle presenti Norme, gli interventi di cui al presente articolo concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere o la gestione e manutenzione, come specifico contenuto di interesse pubblico, e concorso agli obiettivi e ai requisiti definiti dalla Strategia per la città pubblica.

L'AO/PUA di iniziativa pubblica effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore

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

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

LE NUOVE URBANIZZAZIONI

NORME

Art. 5.28 Interventi di nuova urbanizzazione

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

Art. 5.29 Comparti di nuovo insediamento previsti dalla pianificazione vigente

1. I tessuti insediativi di edilizia pianificata recentemente completati o in corso di completamento secondo la pianificazione vigente sono individuati graficamente nelle tavole della Disciplina degli interventi diretti (DI.A) PUG. Si tratta di parti di territorio oggetto di piani urbanistici attuativi previsti dal PRG previgente, o di accordi sottoscritti.
Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione la normativa del PUA vigente, e restano in vigore i contenuti della convenzione, o del PUA da approvare in base all'accordo sottoscritto.
2. Modifiche al PUA e alla convenzione non sostanziali, tali da non implicare incremento del carico urbanistico, riduzione delle dotazioni territoriali o modifica delle categorie di destinazioni d'uso, possono essere approvate attraverso variante al PUA.
3. Modifiche sostanziali al PUA approvato (vale a dire aumento della capacità edificatoria e modifiche degli usi che comportino aumento delle dotazioni) sono possibili attraverso i procedimenti previsti dagli articoli 38 (Accordo Operativo, Piano particolareggiato di iniziativa pubblica) e art.61 (Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici).
4. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e collaudate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, sono ammessi gli interventi edilizi di MO, MS, RE con Su = Su esistente. Per intervento edilizio diretto non sono ammessi incrementi di Su, salvo quelli previsti dal PUG per il conseguimento di livelli di qualificazione superiori ai minimi obbligatori, di cui all'art. 5.17 delle presenti Norme.
Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni-prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e collaudate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, nei lotti liberi (urbanizzati) è possibile l'intervento diretto di NC secondo i parametri stabili dal PUG. Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dall'AO a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico. E' fatto salvo il caso di convenzioni sottoscritte al 31.12.2021, per le quali tale condizione opera decorso il triennio dalla loro originaria scadenza.
5. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni-prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione non siano state completate/ottemperate, il comparto perde la capacità edificatoria assegnatagli, e il completamento dell'attuazione può essere definito attraverso Permesso di Costruire convenzionato.

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

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

Art. 5.31 Attuazione degli interventi di nuovo insediamento soggetti ad Accordo Operativo

1. L'attuazione degli interventi di nuovo insediamento è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni delle presenti Norme e delle Indicazioni della Strategia del PUG riguardanti la cessione di aree, gli interventi infrastrutturali e gli altri contenuti dell'Accordo (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico).
2. In base ai criteri perequativi di cui al Titolo 4 delle presenti Norme, gli interventi soggetti ad AO concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere come dotazioni territoriali e servizi ecosistemici.
3. Negli interventi di nuovo insediamento, ai sensi dell'art. 5, c.3 della LR24/2017, il consumo di suolo per nuova edificazione residenziale è consentito:
 - per attivare interventi di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale,
 - per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia). Tali interventi potranno comprendere una quota di edilizia libera indispensabile per consentire la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.

IL DISEGNO DELLA CITTA' PUBBLICA**STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI E AZIONI****ASSE I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE**

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

Riduzione del rischio microclimatico

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

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

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

ASSE II. CITTA' INCLUSIVA E SOLIDALE**Incrementare l'offerta abitativa sociale****Riconoscere le politiche abitative come strumenti strategici per lo sviluppo del territorio**

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

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

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

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

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

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

Qualificare (per includere) la città pubblica

Promuovere interventi volti alla riduzione delle barriere architettoniche

Integrare e adeguare le dotazioni territoriali.

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

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

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

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

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

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

Integrare le esigenze di rivitalizzazione del centro storico di Russi con le politiche di salvaguardia e qualificazione del tessuto edilizio, ampliando le funzioni ammissibili (riuso adattivo) e promuovendo l'attivazione di sinergie tra Pubblica Amministrazione, operatori del terzo settore e operatori economici
Rivitalizzare i centri urbani dando risposta ai bisogni della comunità.

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

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

Assicurare su tutto il territorio il diritto alla mobilità lenta

Promozione di un modello di città della "prossimità"

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

Incentivare la mixité urbana

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

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

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

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

Assicurare l'accessibilità alle infrastrutture territoriali

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

ASSE III. QUALITA', RIGENERAZIONE, ATTRATTIVITA'

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

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

NORME

Art.5.32 Articolazione delle dotazioni territoriali

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

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

CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

2. Tutti gli interventi di nuovo insediamento, riqualificazione, rigenerazione, recupero, rifunzionalizzazione ecc., sia diretti sia assoggettati ad accordi operativi o piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali.
3. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
 - nuova costruzione;
 - ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
 - aumento delle superfici degli edifici;
 - cambio d'uso urbanisticamente rilevante che determina aumento del carico urbanistico;devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune le dotazioni territoriali, fatto salvo quanto eventualmente specificato nelle presenti norme.
4. Negli interventi di cui al comma 2, le quantità stabilite nei commi successivi vanno riferite:
 - integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
 - integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito con incremento di carico urbanistico (computando la differenza);
 - integralmente per la superficie della parte ampliata;
 - integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso (computando la differenza).
5. Le dotazioni minime di parcheggi pubblici (P1, P2), di verde pubblico (V) sono esplicitate, per i diversi usi insediati, nelle Tabelle riportate ai successivi artt.5.37 e 5.39; le quantità destinate all'una o all'altra funzione potranno variare in funzione delle criticità presenti e degli obiettivi specifici di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato.
6. In fase di attuazione degli interventi, le relative convenzioni possono motivatamente stabilire il reperimento e la cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi anche al di fuori dell'ambito di trasformazione.
7. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.30 LR 15/2013 e l'acquisizione delle aree al demanio e/o patrimonio indisponibile del Comune.

Art. 5.33 Aree per attrezzature e spazi collettivi – COL e AT.P

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi riguardano in particolare:
 - A Attrezzature collettive:
 - gli spazi per la cultura, lo spettacolo e la ricerca
 - le attività associative e politiche
 - l'assistenza e i servizi sociali e sanitari
 - le attrezzature religiose (chiese, santuari, conventi, ecc.)
 - i cimiteri

- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile
 - le piazze
 - S Istruzione:
 - gli asili nido
 - le scuole dell'infanzia
 - le scuole primarie
 - le scuole secondarie di primo ciclo
 - le scuole secondarie del secondo ciclo
 - V Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive
 - i parchi
 - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - il verde attrezzato e i giardini di quartiere
 - P Parcheggio:
 - i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria).
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola della Disciplina, insieme con le aree che verranno individuate negli AO e nei PUA di iniziativa pubblica e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art.5.37, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte al comma 22 successivo.
- Le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
4. Il PUG di Russi individua le dotazioni di livello sovracomunale – COL-S e quelle di livello comunale COL-C. L'eventuale modifica di queste ultime (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del Piano, non richiede modifica di tale strumento.
5. Gli spazi e le attrezzature collettive COL-S di carattere sovracomunale sono:
- A Attrezzature collettive:
Parco della Villa romana
Palazzo san Giacomo
- Gli spazi e le attrezzature collettive COL-C di carattere comunale sono:
- A Attrezzature collettive:
Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza e della protezione civile
Strutture sanitarie e assistenziali
Sedi di attività culturali, di spettacolo, politiche, associazionismo
Sedi di culto e attività correlate
Cimiteri
- S Istruzione:
Scuole dell'infanzia
Scuole primarie
Scuole secondarie
- V Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
Impianti e attrezzature sportive di livello comunale
Parchi urbani
- P Parcheggio:
Parcheggi pubblici
6. Usi ammessi. Nelle aree per dotazioni pubbliche di cui all'art. 5.32 sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi:
- CATEGORIA D) DIREZIONALE*
- D5. Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande*

- D6. Attività culturali. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per convegni e mostre d'arte.*
- D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici.*
- D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.*
- D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.*
- D9 Parcheggi, autorimesse e autosilos a pagamento*
- D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico*
7. L'indicazione cartografica nel PUG delle perimetrazioni e classificazioni di cui al comma 3 del presente articolo non comporta l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio per le aree relative, in quanto tale vincolo è di esclusiva competenza degli Accordi Operativi e dei PUA di iniziativa pubblica.
8. Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali
Le dotazioni previste dal PUG possono essere realizzate, sulla base delle indicazioni della Strategia:
- direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dell'area necessaria, approvazione del progetto e realizzazione attraverso proprie fonti di finanziamento;
- attraverso il procedimento unico di cui all'art.53, LR24/2017;
- attraverso il PUA di iniziativa pubblica, Accordi Operativi o altre modalità di accordo con privati interessati all'attuazione e alla gestione degli interventi e dei servizi connessi (Accordo di Programma, Permesso di costruire convenzionato).
9. *Modalità di attuazione di interventi di MO, MS, RRC, RE: intervento edilizio diretto.*
10. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PUG le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.
11. L'articolazione tipologica delle dotazioni (di cui al precedente comma 5) ha carattere indicativo e può essere modificata in sede attuativa e secondo quanto stabilito al comma successivo.
12. Previa deliberazione del Consiglio Comunale, il dirigente può autorizzare una rotazione fra i diversi spazi ed attrezzature collettive, di cui al comma 5, con le finalità stabilite dalla Strategia, purché siano comunque garantite - a livello di settore urbano e di centro abitato - le quantità di dotazioni minime stabilite dal PUG.
13. *Interventi di Ristrutturazione Edilizia e Nuova Costruzione.*
In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le prescrizioni di intervento di cui ai commi seguenti.
14. A - Attrezzature collettive di livello sovracomunale
Parco della Villa Romana
Palazzo San Giacomo.
A- Aree per spazi e attrezzature collettive di livello comunale
Usi ammessi:
- *D6. Attività culturali. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per convegni e mostre d'arte.*
 - *D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici.*
 - *D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso*
 - *D8 Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.*
 - *D10 Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico*
- Parametri urbanistico-edilizi*
Da definire in sede di progettazione dell'opera pubblica, di PUA di iniziativa pubblica o di Accordo Operativo.
15. S – Aree per Istruzione di livello urbano
Usi ammessi:
- *D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici.*
- Parametri urbanistico-edilizi*
Da definire in sede di progettazione dell'opera pubblica, di PUA di iniziativa pubblica o di Accordo

- Operativo.
16. V (par) -Parchi urbani e Verde pubblico attrezzato – giardini
Usi ammessi:
- D5. *Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande*
 - D10 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico*
- Sono inoltre ammessi i seguenti usi:
 limitatamente ad una porzione (max 10% St) parcheggi pubblici (sp > 90% ST)
 Parametri urbanistico-edilizi
 Da definire in sede di progettazione dell'opera pubblica, di PUA di iniziativa pubblica o di Accordo Operativo.
17. V (sp) - Ambiti per verde pubblico attrezzato per lo sport
Usi ammessi:
- D5. *Pubblici esercizi e attività di somministrazione di alimenti e bevande*
 - D10 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico*
- Parametri urbanistico-edilizi:*
 Da definire in sede di progettazione dell'opera pubblica, di PUA di iniziativa pubblica o di Accordo Operativo.
18. P - Ambiti per parcheggi pubblici
Usi ammessi:
- D9 *Parcheggi, autorimesse e autosilos a pagamento*
- Modalità di intervento:* Intervento diretto.
 Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate.
19. Spazi e attrezzature private per attività fruibili, ricreative e sportive – ATP
 Aree relative a dotazioni private, eventualmente assoggettati a convenzione per usi pubblici, in relazione alla significatività del bacino di utenza. Non rientrano nella dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PUG, ma concorrono all'offerta di spazi per usi collettivi. Queste aree sono individuate nelle tavole della Disciplina con la sigla ATP.
 Salvo diversa indicazione delle presenti norme, negli ambiti ATP gli interventi di MO, MS, RRC, RE, DR sono ammessi attraverso intervento diretto convenzionato. Eventuali interventi di NC e AM sono ammessi in sede di AO.
20. Quantità di dotazioni territoriali richieste per gli interventi urbanistico ed edilizi
 Nelle varie fasi del processo attuativo tali spazi non possono comunque costituire una dotazione inferiore ai valori minimi indicati dall'Atti di coordinamento regionale sulle Dotazioni territoriali, vale a dire:
- 30 mq. per ogni abitante effettivo e potenziale negli insediamenti residenziali;
 - 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali;
 - una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata ad insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.

Art. 5.34 Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:
 - parcheggi pubblici (P), a loro volta distinti in parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2),
 - parcheggi privati, pertinenziali (P3) e privati senza vincoli di pertinenza.
2. I requisiti tipologici dei parcheggi, nonché le caratteristiche di tali aree sono stabiliti dal RE.
3. I parcheggi pubblici (P) sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro. Nel calcolo delle superfici da adibire a

parcheggio pubblico possono essere conteggiate come superfici per parcheggi pubblici le aree del posto auto e di relativa manovra all'interno di aree esclusive per parcheggi, ma non quelle riservate alla viabilità come definita da Codice della Strada.

4. I parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sono parcheggi pubblici che devono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art.5.37. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono di norma individuati graficamente nelle planimetrie del PUG, ma vanno realizzati ai sensi dei successivi articoli.
5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del PUG e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 5.33-
6. I parcheggi pubblici (P) sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
7. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi privati.
8. Si considerano parcheggi privati:
 - i parcheggi di pertinenza di determinate unità edilizie (parcheggi privati pertinenziali – P3);
 - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico E6) o i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari.

Art.5.35 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3

1. In tutti gli interventi edilizi di AM e NC negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi privati nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella che segue, che fa parte integrante del presente articolo. La dotazione di parcheggi pertinenziali non è richiesta nel caso di interventi nel Centro Storico. Questi parcheggi dovranno essere realizzati in modo da prevenire incidenti sui minori (ad esempio sono da evitare percorsi pedonali posteriormente agli automezzi).
2. La quantità di parcheggi privati pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi di ampliamento (AM) le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota aggiuntiva di parcheggi pertinenziali con riferimento ad almeno tutte le nuove unità che si realizzano, salvo che le dotazioni preesistenti non risultino sufficienti.
7. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso. L'area per i posti auto

pertinenziali può essere reperita in un raggio di 200 m dall'unità immobiliare cui si riferisce e alla quale dovrà essere asservita. L'asservimento viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali. Il suddetto vincolo dovrà essere riportato nel documento autorizzativi relativo all'intervento. Fanno eccezione gli interventi in Centro Storico, per i quali non è richiesta la dotazione di parcheggi privati pertinentenziali.

8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinentenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinentenziali nella misura minima prescritta, con esclusione del cambio d'uso verso gli usi A1, A2.
9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinentenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

Dotazioni parcheggi privati pertinentenziali in relazione agli usi

usi A1, A2		
2 posti-auto per ogni unità immobiliare, da aumentare di 1 p.a. ogni 50 mq di Su nel caso di u.i. con Su superiore a 100 mq. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. La dotazione di un posto auto in forma di autorimessa chiusa si considera pertinente all'unità immobiliare. Ulteriori posti auto pertinentenziali si intendono legati all'unità edilizia. In tutti gli interventi non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinentenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto, al di sotto dei limiti stabiliti dalle presenti norme.		
usi E1, D5, D1, D6, D4, C2, C3, D7.1, D7.2		
1 p.a. ogni 35 mq. di Su		
usi E2.1, E2.2, E3.3		
i valori minimi sono definiti come segue		
Esercizi con superficie di vendita	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
	un posto auto ogni	un posto auto ogni
fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV
Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra.		
Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.		
usi D2, D3, D8		
1 p.a. ogni 50 mq. di Su. Nel caso delle case di riposo la dotazione richiesta è ridotta al 50%.		
usi D10 e D11		
il numero di posti auto più elevato fra i seguenti: 1 posto auto ogni 15 mq. di Su;		

1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata; 1 p.a. ogni 100 mq. di SF
usi C3, E3, E4
1 posto auto ogni 80 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF. Una parte dei p.a., pari ad almeno il 30% della loro superficie con un minimo di 100 mq. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
uso C3, limitatamente alle attività di collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio, di autotrasporto, di corriere, di magazzinaggio aziendale automatizzato.
1 posto auto ogni 200 mq di Su e comunque non meno di 1 mq. ogni 2 mq. di SF. Una parte dei p.a., pari ad almeno il 50% della loro superficie con un minimo di 200 mq. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
usi B1, F3
1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di Su.

10. Nel territorio rurale adiacente al TU e agli insediamenti storici è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali alla residenza (usi A1 e A2), ai pubblici esercizi (uso D5) e alle attività ricettive (usi B1 e B2), se realizzati in aree confinanti con quelle residenziali di cui sono pertinenza. Questi parcheggi dovranno essere di norma scoperti e alberati, nella misura di un albero ogni 3 posti auto, e dovranno avere pavimentazione permeabile (IP maggiore o uguale al 50%). Non è ammessa la realizzazione di costruzioni, ancorché temporanee, ma solo di pergolati le cui caratteristiche sono stabilite dal RE. I parcheggi potranno essere delimitati da siepi vive o da recinzioni. In ogni caso la loro realizzazione è subordinata al parere positivo della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio.

Art. 5.36 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, DR, e fatte salve norme specifiche diverse contenute negli AO, nei PUA di iniziativa pubblica e nei PdC convenzionati che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di Su interessata dagli interventi di NC, AM, DR (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Su preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).
3. Negli interventi edilizi diretti NC, DR, AM non compresi in PUA di iniziativa pubblica e AO, le quantità minime, ogni 100 mq. di Su, sono fissate come segue:
 - a) per gli usi residenziali e i servizi connessi:
 - P1 = 20 mq/100 mq di Su
 - U = 90 mq/ 100 mq. di Su
 - b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili
 - P1 = 45 mq. /100 mq di Su
 - U = 65 mq. /100 mq di Su
 - c) per gli usi produttivi:
 - P1 + U = 15% della ST, di cui minimo 3% per P1.

Per gli usi D9, C4, B2 non è richiesta cessione di aree.

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

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

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

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

Art. 5.37 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/7 m.
3. I parcheggi pubblici P (P1 e P2) possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà verificato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie utile in mq. prescritta come dotazione da cedere.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione dell'AO e dal PUA di iniziativa pubblica, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto stabilite dal Regolamento edilizio, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili entro le aree a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche, anche se non individuate e perimetrare come tali nella cartografia del PUG.
6. Qualora l'AO o il PUA di iniziativa pubblica preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE, nel rispetto del vigente Regolamento comunale del verde pubblico e privato.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro sei mesi dalla fine dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di

intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.

Art. 5.38 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione

1. Negli interventi diretti all'interno del centro storico, nel territorio rurale, e nei tessuti insediativi, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei criteri e dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale.
2. In applicazione di quanto previsto dall'art. 20 dell'Atto di coordinamento sulle dotazioni territoriali (art.49 della LR 24/2017), il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:
 - la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
 - la monetizzazione non è ammessa nei casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'area interessata, un peggioramento delle condizioni di vivibilità
 - l'Amministrazione diversifica i parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
 - nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (AO, PUA di iniziativa pubblica, PdC convenzionato) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte della Giunta comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il S.U.E.
 - i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono aggiornati su base ISTAT annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Ravenna.
3. Il PUA di iniziativa pubblica e l'AO possono prevedere che la cessione e sistemazione di aree da destinare a dotazioni territoriali avvenga al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, al fine di ottimizzare la localizzazione e l'efficacia delle attrezzature e degli spazi pubblici. Tale scelta deve avvenire in coerenza con le indicazioni della Strategia del PUG.
4. Fatti salvi i criteri generali di cui al comma 2 del presente articolo, la monetizzazione, finalizzata a contribuire economicamente all'acquisizione e qualificazione del demanio di aree pubbliche destinate a dotazioni territoriali, può essere decisa nella seguente casistica:
 - l'ambito interessato dall'intervento disponga interamente delle dotazioni territoriali nella misura minima richiesta dal PUG valuti opportuno procedere alla qualificazione delle dotazioni esistenti;
 - qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità di dotazioni necessaria entro l'ambito oggetto dell'intervento;
 - nei casi in cui la modesta dimensione delle dotazioni da cedere non consenta la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.
5. Con riferimento alla situazione di cui al terzo alinea del comma 4, di norma si monetizza quando:
 - l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a quattro posti auto (50 mq.);
 - l'area da cedere come V è inferiore a 50 mq.Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta all'applicazione dei criteri illustrati ai commi 1 e 2 del presente articolo, in base ai quali nei tessuti insediativi, la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, applicando i valori stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.
6. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
 - nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro

il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

- nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

7. Nel territorio rurale negli interventi diretti laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione, salvo diversa indicazione da parte del PUG.
8. Negli interventi soggetti ad AO e PUA di iniziativa pubblica di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati dalla Strategia del PUG.
9. Le somme incassate dal Comune dalle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, determinate sulla base dei criteri di cui al comma 1, dovranno essere preferibilmente impiegate per la razionalizzazione, il miglioramento dell'accessibilità motoria e sensoriale, della qualità e quantità delle pari tipologie di dotazioni esistenti nei centri abitati.

Art. 5.39 Mobilità sostenibile

Ricarica veicoli elettrici

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

Stalli biciclette

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

- negli edifici a prevalente funzione commerciale:
- 1 posto bici: ogni 100 mq di SV fino a 1500 mq;
- 2 posti bici: ogni 100 mq con SV < 2500 mq

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

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua; le casse di espansione e le vasche di laminazione
 - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e di altre forme di energia;
 - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi; gli spazi e attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana;
 - i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria);
 - i cimiteri;
 - i canili municipali o intercomunali e le altre opere di urbanizzazione degli insediamenti;
 - impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti.
2. Nelle aree di cui sopra sono ammesse tutte le categorie di intervento per la realizzazione di opere di pubblico interesse.
3. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al presente comma, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale.
 In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:
 - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
 - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
 - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
 - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
 - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e/o di gas;
 - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.
 Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'attuatore all'esecuzione ovvero all'adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestuale all'intervento è la seguente:
 - strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
 - collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero, in mancanza, di adeguato impianto di produzione energetica da fonti rinnovabili;
 - collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;

- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di trattamento e smaltimento dei reflui approvati dall'ARPAE.

Art. 5.41 Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO

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

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

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

quadro conoscitivo e comunque fissando per i Comuni ad alta tensione abitativa una quota complessiva di edilizia residenziale sociale non inferiore al 20 per cento degli alloggi ammissibili.

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

Art. 5.42 Edilizia Residenziale Sociale

1. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia soggetti ad accordi operativi, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, procedimenti speciali e permessi di costruire convenzionati, concorrono al soddisfacimento del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, nella misura del 15% (in termini di SU) nel caso di interventi nel territorio urbanizzato di rigenerazione e densificazione.
2. Negli interventi di nuovo insediamento, ai sensi dell'art. 5, c.3 della LR24/2017, il consumo di suolo per nuova edificazione residenziale è consentito:
 - per attivare interventi di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale,
 - per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia). Tali interventi potranno comprendere una quota di edilizia libera indispensabile per consentire la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.
3. La convenzione urbanistica degli Accordi Operativi, dei Piani attuativi di iniziativa pubblica, dei procedimenti speciali e dei permessi di costruire convenzionati può prevedere che i soggetti interessati realizzino direttamente, in tutto o in parte, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti, in conformità alla normativa vigente e nel rispetto di quanto disposto dall'art.5 comma 1 della LR 24/2017.
4. Il Comune può realizzare, anche con la modalità della finanza di progetto, interventi di edilizia residenziale sociale.
5. Tra le tipologie di ERS sono individuate:
 - unità abitativa destinata alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
 - locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
 - edilizia convenzionata;
 - altre forme di co-housing.Gli interventi per la realizzazione di ERS sono soggetti a convenzionamento, per un periodo non inferiore a 10 anni.
6. Le aree cedute al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa potranno essere concesse per la costruzione di alloggi ERP; analogamente, gli alloggi trasferiti confluiranno nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

TITOLO 6 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**STRATEGIA: ASSI, OBIETTIVI E AZIONI****ASSE I. CITTA' RESILIENTE, GREEN E SOSTENIBILE**

Salvaguardare e valorizzare il territorio rurale e le attività agricole

Sostegno alle aziende agricole e zootecniche

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

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

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

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

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

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

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

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

Recupero del patrimonio edilizio dismesso nel territorio rurale

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

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

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

ASSE III. QUALITA', RIGENERAZIONE, ATTRATTIVITA'

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

AGRICOLTURA

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

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

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

TURISMO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NORME

Art. 6.1 Articolazione del territorio rurale

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

Aree di alto valore paesaggistico e ambientale

Corrispondono a parti del territorio caratterizzate da rilevanti componenti paesaggistiche, naturalistiche, ed ambientali.

In particolare tali aree comprendono le aree dei corridoi ecologico dei fiumi Lamone e Montone, le aree ZPS/SIC e le aree di riequilibrio ecologico.

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

Obiettivo del PUG è garantire la tutelare le particolari caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.

Aree produttive agricole

Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 e 3 delle presenti norme e sono soggetti a PRA nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 6.6, comma 5.

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

Gli interventi di cui all'art. 6.6 devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In queste aree non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

2. Nel territorio rurale sono individuate dal PUG, nelle tavole della Disciplina degli interventi diretti, le seguenti aree ed elementi per le quali la disciplina definisce specifiche politiche di tutela e qualificazione:

- Edificato sparso e discontinuo
- Impianti, dotazioni, infrastrutture
- Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale.

Art. 6.2 Prescrizioni specifiche per le aree di alto valore paesaggistico e ambientale

1. Nelle aree di alto valore paesaggistico gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 e 3 e sono soggetti a PRA nei casi di interventi significativi come definiti dall'art.6.6 delle presenti norme.

2. Qualunque intervento tra quelli ammessi deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.

3. Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati a condizione che avvengano prioritariamente attraverso il recupero dell'edilizia esistente, nel rispetto delle categorie di intervento definite dal presente testo normativo.

4. Per gli interventi la cui ammissibilità è soggetta a PRA, è richiesto che tale strumento espliciti, attraverso idonea documentazione tecnica (commisurata all'entità degli interventi), le seguenti problematiche:

- relazioni dell'intervento con il paesaggio storico e contemporaneo: eliminazione di eventuali alterazioni, analisi della compatibilità percettiva dell'intervento da punti di vista significativi;
- modificazione delle relazioni ecologiche in essere, o ripristino di relazioni; equilibri idraulici e idrogeologici;

- tutti gli interventi di uso e trasformazione del territorio siano tali da non alterare le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti
 - mantenimento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali presenti.
5. In sede di PRA dovranno essere valutati con particolare attenzione gli aspetti di compatibilità con i criteri e i vincoli di tutela naturalistica e ambientale e con il progetto di rete ecologica definito dalla Strategia del PUG.
 6. I contenuti ed il livello di analisi del PRA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.
 7. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano, in termini generali, anche attraverso progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, realizzazione di tratti di reti verdi e blu) definiti in sede di Accordo Operativo, e programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con comuni contermini e la Provincia di Ravenna.

Art. 6.3 Prescrizioni specifiche per gli interventi nelle aree produttive agricole

1. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II e III delle presenti Norme, e sono soggetti a PRA (art. 6.6.) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 6.6, comma 5.
2. Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e ampliamento, nella misura definita dalla Disciplina del PUG agli artt. 6.5 e 6.6 in rapporto alla superficie aziendale (interventi previa approvazione di PRA)
3. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alla verifica preventiva della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
4. Gli interventi di cui ai commi precedenti essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Art. 6.4 Usi ammessi nel territorio rurale

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

Categoria A) Residenziale

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

Residenza di imprenditore agricolo professionale

Categoria B) Turistico Ricettiva

B1. Attività ricettive alberghiere

B2. Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia.

Categoria C) Produttivo

C1. Attività manifatturiere industriali o artigianali (solo se legittimamente insediato nelle aree produttive agricole)

C2. Artigianato dei servizi agli automezzi (solo se legittimamente insediato nelle aree produttive agricole)

C3. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano (solo se legittimamente insediato nelle aree produttive agricole)

C4. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Categoria D) Direzionale

D1. Studi professionali e piccoli uffici in genere (solo attraverso riuso di patrimonio edilizio esistente)

D4. Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di consumo, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli (solo attraverso riuso di patrimonio edilizio esistente)

D5. Pubblici esercizi (solo attraverso recupero e riuso di patrimonio edilizio esistente)

D7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici e prescolastici (solo attraverso recupero e riuso di patrimonio edilizio esistente)

D7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso (solo attraverso recupero e riuso di patrimonio edilizio esistente)

D8. Attività sanitarie, sociali ed assistenziali (solo nelle aree produttive agricole attraverso riuso di patrimonio edilizio esistente)

D9 Parcheggi, autorimesse e autosilos a pagamento

D10. Attività ricreative, sportive e di spettacolo a bassa affluenza di pubblico (solo attraverso riuso di patrimonio edilizio esistente)

Categoria E) Commerciale

E1. Esercizi commerciali di vicinato (solo attraverso recupero e riuso di patrimonio edilizio esistente)

Categoria F) Rurale

Art. 6.6. Interventi edilizi relativi all'azienda agricola - interventi per i quali è richiesta la presentazione del PRA

1. Gli interventi edilizi residenziali in territorio rurale sono ammessi:
 - da parte di soggetti economici del settore agricolo:
 - IAP - Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi del D.Lgs. 99/2004
 - Coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L. 454/1961
 - In caso di recupero del patrimonio edilizio di origine storica e in caso di recupero di patrimonio edilizio con prevalente funzione abitativa, anche da parte di soggetti non agricoli.
2. Gli interventi edilizi al servizio dell'attività agricola e di attività connesse sono ammessi:
 - da parte di IAP - Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi del D.Lgs. 99/2004
 - da parte di Coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L. 454/1961
 - da parte di azienda agricola con Imprenditore agricolo professionale.
3. Altri interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio, alle condizioni previste dall'art. 6.7, sono ammessi anche da parte di soggetti economici non agricoli.
4. Ai sensi dell'art. 36 comma 2 della LR 24/2017 sono soggetti alla presentazione del PRA, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, gli interventi per la costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale.
5. Il PUG definisce di rilevante impatto ambientale o territoriale:
 - gli interventi di cui alle lett. da a) ad e) del par. 3.1.1. dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Del. G.R. n.623 del 29.04.2019
 - gli interventi nelle aree di alto valore paesaggistico e ambientale per la nuova costruzione di attrezzature di servizio all'agricoltura di dimensioni superiori a 500 mq., e ampliamenti superiori a 300 mq. di Su funzionalmente collegati all'attività agricola.
6. Il PRA deve essere presentato, ai sensi del DPR 160/2010 e dell'art. 5 L.R. 15/2013, al SUAP del Comune, unitamente alla richiesta io alla presentazione del titolo abilitativo edilizio. Il PRA deve essere conforme ai contenuti definiti nell'Atto regionale di coordinamento, e deve essere completo dell'asseverazione di cui al punto 3.1.4 e dell'Atto unilaterale d'obbligo di cui al punto 3.2.5 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Del. G.R. n.623 del 29.04.2019.

INTERVENTI DI RECUPERO E RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE

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

- patrimonio edilizio riconosciuto dal PUG di interesse storico-culturale e testimoniale
- patrimonio edilizio non storico
- localizzazione in aree di alto valore paesaggistico e ambientale
- originaria funzione abitativa e tipologia dell'immobile
- presenza di una dotazione minima di infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità
- stato di dismissione e perdita della funzionalità alle attività agricole e ad altre attività connesse
- classificazione del PUG come edificio incongruo

Art. 6.7 Criteri generali per interventi di recupero

- 1 Il PUG disciplina il recupero e riuso degli edifici esistenti in territorio rurale, valorizzando il patrimonio edilizio di interesse storico-culturale e testimoniale, incentivando il riuso per attività connesse all'agricoltura o comunque compatibili, e promuovendo l'eliminazione di situazioni di dismissione e abbandono, e la rimozione di elementi incongrui.
2. Il recupero e riuso dell'edificio esistente deve in ogni caso consentire di mantenere la leggibilità dell'impianto tipologico originale ed i caratteri architettonici e spaziali dell'edificio; ciò vale in particolare per gli edifici specialistici (fienili, stalle, edifici per ricovero mezzi agricoli) nei quali l'architettura è più strettamente correlata alle funzioni originali.
3. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale locale, anche in caso di interventi su immobili non vincolati, dovranno rispettare le prescrizioni elencate all'art. 6.8 delle presenti norme.
4. Negli edifici con originaria funzione abitativa è sempre ammesso il recupero a fini residenziali, anche non connessi all'esercizio dell'attività agricola.
5. Negli edifici con funzioni diverse da quella abitativa le modalità di recupero e riuso sono definite in relazione alle eventuali caratteristiche storico-culturali, alla tipologia del fabbricato e alla compatibilità della nuova funzione con il contesto paesaggistico e con la presenza di dotazioni di infrastrutture.
6. Negli interventi di recupero è ammessa la demolizione dei manufatti edilizi con funzioni accessorie, e la loro ricostruzione con le modalità definite dalla presente disciplina. Non è ammesso il recupero di manufatti precari (tettoie, baracche, altre strutture leggere), la cui completa rimozione (con sistemazione delle aree di pertinenza) è condizione essenziale per l'attuazione degli interventi di recupero.

Art. 6.8 Interventi funzionali agli usi e alle attività ammesse nel territorio

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
2. Per gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto, in conformità agli usi ammessi nei diversi ambiti del territorio rurale.
3. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia in territorio rurale, da attuarsi ai sensi dell'allegato alla L.R. 15/2013 anche tramite demolizione e ricostruzione di un fabbricato preesistente, ove consentiti in base al sistema di vincoli di cui al Titolo 2 e 3 delle presenti norme, alle prescrizioni di cui al presente articolo ed alla pianificazione sovraordinata, sono attuabili a condizione che in caso di demolizione e ricostruzione l'area di sedime del fabbricato ricostruito rimanga almeno per una sua parte all'interno di quella del fabbricato precedente, ed il volume lordo di progetto sia non superiore a quello del fabbricato originario, a meno che non siano presenti le condizioni di cui ai successivi artt. 6.9 e 6.10.
Inoltre, nel caso in cui l'intervento preveda modifiche dell'area di sedime, il progetto dovrà prevedere l'adeguamento a tutti i parametri urbanistici ed edilizi vigenti (distanze, visuale libera, etc..).
4. E' pure sempre consentita la destinazione ad autorimesse private. Nel caso di funzioni abitative già esistenti prive di autorimesse è consentita la realizzazione di una quota di S.a. da destinare a tale uso sino ad un massimo di 30 mq per alloggio esistente. L'autorimessa dovrà essere armonizzata con l'edificio esistente e rimanere all'interno dell'area di pertinenza dello stesso, rispettando le norme relative alle distanze dai confini, dalle strade e dalle pareti finestrate.
La realizzazione di opere pertinenziali quali autorimesse o tettoie / porticati a servizio di abitazioni esistenti è attuabile una tantum (qualora non già realizzata al 29/11/2000, data di approvazione del Consiglio Comunale della variante generale al previgente PRG):
- per quanto non costituente Nuova Costruzione, in accordo con le definizioni degli interventi edilizi di cui all'Allegato alla L.R. 15/2013;

- solamente se il progetto risulti conforme a quanto previsto nel seguente art.6.10;
- in sostituzione di edifici pertinenziali da demolire, fermo restando che eventuali baracche/tettoie provvisorie esistenti ed eventuali manufatti precari, che non sono oggetto di recupero e vanno rimossi ai sensi dell'art. 6.7 che precede.

Art. 6.9 Interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico

1. Il PUG individua gli edifici e complessi storici diffusi nel territorio, vale a dire l'architettura rurale (case coloniche, mulini, frantoi, fienili), nonché l'architettura civile e religiosa (ville, palazzi, rocche, fortezze, chiese e pievi) e l'architettura preindustriale e artigianale.
2. Il PUG incentiva la tutela attiva e la valorizzazione degli edifici di pregio, facilitandone il recupero, nel rispetto della salvaguardia dei caratteri riconosciuti e valorizzando il complesso edilizio e la qualificazione del paesaggio.
3. Le disposizioni relative alla tutela e alla valorizzazione del sistema insediativo storico in territorio rurale sono contenute negli articoli 5.8 "Patrimonio edilizio di interesse storico in territorio rurale" e 5.9 "Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES" della presente Disciplina del PUG.
4. Gli interventi di recupero relativi ad edifici facenti parte di nuclei storici in territorio rurale (ma non tutelati come edifici di origine storica) possono prevedere incrementi della Su fino al 20% della Su esistente, qualora finalizzati al riuso per attività economiche (pubblici esercizi, attività ricettive), per l'incremento della dotazione di spazi da destinare ad usi accessori alle funzioni principali.

Art. 6.10 Interventi di recupero e riuso su edifici non più funzionali all'esercizio delle attività agricole

1. Ai sensi dell'art. 36 c.5 della LR 24/2017 il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse ha la finalità generale della qualificazione del paesaggio e del contrasto allo spopolamento e abbandono del territorio rurale.
2. Gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio per usi non agricoli possono essere associati attraverso specifici accordi o convenzioni a impegni finalizzati alla tutela ambientale e paesaggistica attiva.

Gli usi previsti sono connessi allo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, in particolare quelli relativi all'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo e l'ospitalità rurale.

Gli impegni comportano l'attuazione di un insieme di azioni coordinate, caratterizzate da varie modalità d'intervento, da applicare negli interventi sul patrimonio edilizio in funzione dei seguenti obiettivi:

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

Gli impegni sono definiti in un apposito accordo, ex art. 61 L.R. 24/2017, da sottoscrivere da parte del soggetto che richiede di intervenire e l'Amministrazione comunale; nell'accordo può essere richiesta, per gli interventi da effettuare, apposita garanzia fideiussoria, e vengono dettagliate le misure operative, nonché i soggetti abilitati all'esecuzione degli interventi e la loro tempistica, che non potrà essere inferiore ai 5 anni. I contenuti obbligatori dell'accordo sono individuati nel R.E.

Gli incentivi e i benefici connessi consistono in defiscalizzazione degli oneri e in ampliamenti edilizi con incremento della Su rispetto a quella ottenuta dal recupero dell'esistente, fino ad un massimo del 20%, da utilizzare per la qualificazione funzionale dei servizi offerti.

3. Per gli edifici di origine storica (classificati tali dal PUG o comunque con origine storica dimostrabile attraverso idonea documentazione da Catasto ottocentesco), con caratteristiche tipologiche idonee al riuso abitativo, che non abbiano subito trasformazioni tali da non consentire la riconoscibilità degli elementi di interesse storico-architettonico o testimoniale, è ammesso il recupero e riuso a fini abitativi, attraverso un intervento di RRC o di RE condizionata, previo parere della CQAP.
4. Il recupero e riuso a fini abitativi è anche consentito in generale anche per gli edifici con originaria

- funzione abitativa di origine non storica, anche qualora non siano connessi con l'esercizio dell'attività agricola.
5. Per gli edifici di origine non storica con caratteristiche diverse da quelle di cui ai commi 3 e 4 sono consentiti tutti gli interventi di recupero, comprensivi della ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nel rispetto dei criteri e degli usi indicati nella tabella del comma 6 seguente.
 6. La conversione ad altri usi di strutture già destinate ad attività agricole potrà avvenire alle seguenti condizioni:
 - a) dimostrazione documentata che la struttura oggetto di intervento ha definitivamente perso la funzione agricola da non meno di un anno dalla data di presentazione della richiesta di conversione d'uso (es. accatastamento dell'immobile);
 - b) dimostrazione che la nuova destinazione non comporta particolari potenziamenti dei servizi e delle infrastrutture già esistenti, che restano comunque a carico di chi intende intervenire, che vengono reperite le quote dei parcheggi relative ai nuovi usi secondo quanto stabilito all'art. 5.39. Dette quote devono essere ubicate all'interno dell'area di cui al successivo punto d);
 - c) dichiarazione dell'interessato (proprietario del fondo di provenienza dell'edificio oggetto dell'intervento) di essere a conoscenza che la quantità di Su recuperata ad altro uso (non agricolo) resterà vincolata al fondo di origine, al fine del calcolo delle potenzialità edificatorie dello stesso, per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data di abitabilità o agibilità relativa alla nuova funzione, da inserire nell'Accordo art. 61 L.R. 24/2017 se richiesto dall'Amministrazione Comunale. In particolare se l'edificio recuperato aveva originariamente la funzione F.1, per lo stesso periodo non sarà possibile realizzare una nuova residenza rurale neppure a seguito di frazionamento;
 - d) eventuali frazionamenti di aree di pertinenza della nuova destinazione dovranno essere contenuti entro un valore non superiore a otto volte quello della Su. recuperata ad altro uso, salvo ambiti già chiaramente definiti e documentabili preesistenti; all'interno di questa area dovranno essere ubicati i parcheggi e il verde di cui alla precedente lettera b).
 7. Le modifiche delle destinazioni d'uso legittimamente in atto sono ammesse nel rispetto delle disposizioni della tabella seguente.

<i>Destinazioni d'uso in atto legittimamente</i>	<i>Destinazioni d'uso ammissibili</i>
a) Edifici in tutto o prevalentemente abitativi, anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi D1, D4, E1, D5)	<p>Gli usi ammessi sono quelli previsti per il territorio rurale, con i relativi limiti e prescrizioni puntuali e le eventuali ulteriori prescrizioni nelle aree di alto valore paesaggistico e ambientale.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il recupero a fini abitativi, anche nel caso di cambio d'uso di porzioni di edificio non più funzionali all'agricoltura, fino ad un massimo di due alloggi alle condizioni definite ai commi seguenti, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari se preesistenti, e a condizione che il rapporto fra Su complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari della funzione principale sia di almeno 75 mq.</p> <p>Per interventi di ERS ed in caso di interventi di co-abitazione è ammesso l'incremento del numero di unità immobiliari nei limiti definiti dalla convenzione sottoscritta con il Comune in sede di PdC convenzionato. Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3) o possa dotarsene intervenendo su spazi accessori già esistenti nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 5.35 (un posto auto per alloggio), tali vani ovvero la residua parte di questi al netto della dotazione minima di autorimesse pertinenziali dello stato di progetto possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p>
b) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla	Per ciascun edificio di origine storica di cui all'art 5.9 delle presenti norme con caratteristiche tipologiche idonee al riuso abitativo è ammesso il

<p>zootecnia (usi F2, F3): stalle, fienili, magazzini, depositi, granai, ricoveri macchine e simili, caselle, con esclusione di capannoni agricoli e tettoie, di cui alle successive lettere b1) e b2).</p>	<p>recupero a fini abitativi fino ad un massimo di due alloggi alle condizioni definite all'artt.6.7 – 6.10, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari di funzione principale se preesistenti, e a condizione che il rapporto fra Su complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari di funzione principale sia di almeno 75 mq.</p> <p>In caso di interventi di ERS e di <i>co-abitazione</i> si applicano i limiti e le modalità previsti dalla convenzione sottoscritta in sede di PdC convenzionato.</p> <p>In caso di imprenditori agricoli, è ammesso l'uso A1, per le parti tipologicamente compatibili, qualora nell'azienda non siano già presenti edifici destinati a residenza.</p> <p>E' ammesso il recupero e riuso per funzioni turistico-ricettive e fruibili, con possibilità di incremento della Su esistente (per i soli edifici non classificati di valore storico e testimoniale) fino al 30%, sia attraverso interventi di recupero all'interno del volume esistente, sia con accorpamenti di volumi di edifici accessori (piccoli fabbricati autonomi) esistenti nell'area di pertinenza qualora non a loro volta vincolati ad interventi di Restauro.</p> <p>È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti.</p>
<p>b1) Capannoni agricoli, con caratteristiche tipologiche e costruttive non tradizionali, a sviluppo orizzontale, non idonei al cambio d'uso. Ai fini di una più precisa distinzione di questi edifici da quelli di cui alla precedente lettera b), in allegato al RE è riportato un abaco fotografico dei casi più ricorrenti di capannoni agricoli.</p>	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'uso in atto; - il cambio d'uso verso altri usi agricoli consentiti; - l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti e di contoterzismo - l'attività di fornitura, rimessaggio di macchine agricole e macchine movimento terra, nonché per attività di riparazione di macchine agricole; - l'uso per allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie. - l'uso temporaneo come spazi per la vendita al dettaglio di prodotti agricoli; <p>Interventi diversi sono attuabili, in applicazione delle prescrizioni del PUG, attraverso intervento convenzionato, nel rispetto rigoroso dei criteri generali definiti dalla L.R. 24/2017 e dal presente PUG (in particolare, per il riuso, gli interventi di recupero devono essere compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici, e finalizzati ad usi compatibili con il contesto ambientale (preferibilmente usi turistico – ricettivi)</p>
<p>b2) Tettoie, baracche, manufatti precari.</p> <p>Proservizi</p>	<p>Ai sensi dell'art. 36 comma 5 lett. c) della LR 24/2017, non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.</p> <p>I piccoli fabbricati autonomi (proservizi) legittimamente realizzati oppure oggetto di sanatoria possono essere demoliti con ricostruzione a parità di superficie coperta in adiacenza all'edificio principale, o con realizzazione di fabbricati autonomi, con le stesse destinazioni d'uso di quelli demoliti, o con altre destinazioni accessorie ammesse dal PUG.</p>

c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	<p>Sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'uso in atto, senza incrementi di Su, attraverso interventi di MO e MS. - demolizione con ricostruzione a parità di superficie coperta in adiacenza all'edificio principale
d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, allevamenti industriali, compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'uso in atto, senza incrementi di Su, attraverso interventi di MO e MS. E' inoltre ammesso l'intervento di RE per i soli edifici compresi nelle aree di cui all'art.6.8 della presenti norme; - il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse agli usi della categoria funzionale rurale; - l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti (uso F1). - il cambio d'uso per Superficie accessoria alla residenza esistente nel caso di edifici a tipologia promiscua fino al raggiungimento dei limiti di ambito. <p>Interventi diversi sono attuabili, sulla base delle prescrizioni del PUG attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accordo operativo. - Art. 53 L.R. 24/2017 per ampliamento attività esistenti; - PdC convenzionato per interventi di riuso delle volumetrie esistenti, anche con incremento di Su, eventualmente tramite accorpamento di volumi esistenti. <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente.</p>
e) Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi, compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>E1, D5, D6, D10, B1</p> <p>L'uso E.1 è soggetto alle eventuali restrizioni e/o prescrizioni dell'area in cui è localizzato. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente. Sono ammessi eventuali cambi d'uso per funzioni agricole di servizio al territorio, quali l'agriturismo.</p>
f) Edifici per attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso	D6, D7.1, D7.2
g) Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	non è ammesso cambio d'uso
h) Serre fisse	non è ammesso cambio d'uso

8. Negli interventi di CD verso l'uso A1 e negli interventi di RE estesa all'intero edificio, qualora l'intervento comporti aumento del numero delle unità immobiliari, si applicano le seguenti disposizioni relative alla realizzazione degli spazi accessori:
- posti auto pertinenziali: secondo le quantità di cui all'art. 5.35 delle presenti norme. In base al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio possono essere autorizzate deroghe all'obbligo di realizzazione di autorimesse chiuse con la specifica finalità del rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare; in ogni caso i posti auto ricavati all'esterno devono essere localizzati e realizzati con soluzioni organiche all'intervento, tali da non compromettere la qualità del recupero dell'edificio o del complesso.
 - cantine, nella misura minima di 5 mq. per alloggio
 - locali per ricovero attrezzi e altri locali di deposito, nella misura minima di 5 mq. per alloggio,

accessibile dall'esterno.

Cantina e ricovero attrezzi possono eventualmente essere accorpati in un unico locale della superficie minima di 10 mq, accessibile dall'esterno. Il deposito attrezzi può anche essere accorpatto all'autorimessa in un unico locale della superficie massima di 25 mq.

In caso di progetti unitari che comprendano più edifici, potranno essere realizzate soluzioni combinate e accorpamenti degli spazi accessori (ad esempio all'interno di un solo edificio oppure recuperate all'interno di fabbricati minori, ecc.).

Nel territorio rurale le autorimesse pertinenziali quando esterne al volume dell'edificio esistente, ai fini della tutela dell'integrità del paesaggio, potranno essere realizzate in conformità all'art. 6.8, e nel caso di nuova edificazione o preferibilmente al piano interrato (sottosuolo), secondo un profilo di progetto che preveda il volume della nuova costruzione, al lordo delle strutture e comprese quelle di sostegno della via di accesso degli automezzi, contenuti nel profilo di campagna preesistente e legittima a tale realizzazione. Tali autorimesse possono costituire la dotazione sostitutiva in caso di deroghe per il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare.

9. Non sono ammesse deroghe che comportino la riduzione degli spazi accessori esistenti all'atto dell'intervento rispetto alla misura minima prescritta dalle presenti Norme.
10. Il cambio d'uso CD di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo (secondo modalità definite nel R.E.) nel quale ai sensi dell'art. 36 c. 7 della L.R. 24/2017, si stabilisce che alle unità poderali agricole cui era asservito alla data di adozione del PUG l'edificio riutilizzato a fini non agricoli si applicheranno i seguenti limiti a nuove edificazioni:
 - nel caso di ripristino e riuso di edificio con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità che le unità poderali concorrano alla realizzazione di nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
 - nel caso di ripristino e riuso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, le unità poderali interessate non potranno in seguito concorrere per almeno 10 anni alla realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche; successivamente, tali interventi sono subordinati alla presentazione assieme al titolo edilizio di un PRA e alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
 - è fatto salvo il caso di frazionamento delle unità fondiari agricole che conservano, rispettivamente, anche attraverso acquisizioni e accorpamenti, una SAU non inferiore a 5 ha nel territorio; in questo caso non potranno essere realizzati nuovi edifici, in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche nelle nuove unità fondiari agricole, solo nella unità fondiaria agricola dove insiste l'edificio con originaria funzione diversa da quella abitativa oggetto di riuso.
 - nell'atto unilaterale d'obbligo si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale, funzionale e idrogeologica: ad es. realizzazione/adequamento di infrastrutture viarie e tecnologiche, demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti non compatibili con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, tettoie), demolizione degli edifici classificati incongrui, interventi di MO e MS per le baracche (da destinare esclusivamente ad Sa), impianto di alberature e siepi anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
11. In applicazione di quanto previsto all'articolo seguente, nell'atto d'obbligo sono indicate le condizioni e le opere da eseguirsi ai sensi del medesimo articolo.

Il cambio d'uso CD di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica all'uso residenziale o ad altri usi dei gruppi non più connessi alla funzione agricola è subordinato alla trascrizione nel titolo edilizio dell'obbligo di provvedere in modo autonomo a tutti i servizi a rete.
12. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del RE riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

13. La realizzazione di manufatti in legno per ricovero attrezzi da giardino e simili (ad esclusione di quelli non soggetti a titolo abilitativo ai sensi del R.E.) è ammessa solo nel caso in cui non esistano altri edifici (come ad esempio caselle o altri manufatti quali forni, ex pollai, ecc.) o parti di edifici che posano essere adibiti a tale uso. La condizione deve essere dimostrata in sede di presentazione della domanda di titolo abilitativo edilizio.
14. Nel caso di familiare con disabilità certificata, è sempre ammesso il recupero a fini residenziali per la realizzazione di un alloggio accessibile, attraverso la trasformazione di Sa in Su, anche in deroga ai minimi stabiliti per la Sa oppure con l'applicazione di quanto ammesso al titolo III della L.R. 6/2009, anche in deroga ai limiti temporali di applicazione della legge stessa. Non è ammessa la trasformazione di capannoni agricoli, con la sola esclusione degli edifici di cui alla lettera b) della tabella del comma 4 di questo articolo.
15. Nei casi sotto riportati e per fabbricati non classificati storici o non inseriti in nuclei storici, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, in area diversa da quella di sedime, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà e nelle immediate adiacenze del fabbricato da spostare, alle seguenti condizioni:
 - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa (D.Lgs 30/04/1992 n. 285 (e s.m.i.) e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., per gli ambiti esterni al perimetro del Centro Abitato;
 - Il fabbricato sia distante meno di 0,50 m dalle strade vicinali e meno di 3,00 m. dalle strade statali;
 - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto degli elettrodotti e dei depuratori secondo la vigente normativa;
 - Il fabbricato sia compreso in aree a rischio da frana perimetrate e zonizzate come zona 1, di cui agli artt. 2.1 e 2.2 del PUG;
 - Il fabbricato sia compreso nella fascia di rispetto delle "acque pubbliche" ai sensi dell'art. 96, lett. f) del R.D. 523/1904.Nei casi sopra elencati l'intervento di trasferimento si attua per intervento diretto convenzionato ed è subordinato al parere della COAP e alla integrale demolizione dell'edificio originario.
16. Le possibilità di ampliamento sono limitate ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno. Tale dimensione è viene fissata, ai fini della presente norma, in un massimo di 45 mq. di Su, alla quale possono aggiungersi 10 mq per cantina e deposito attrezzi. I posti auto pertinenziali sono realizzati all'aperto. È ammesso inoltre l'adeguamento dell'altezza ai valori minimi prescritti.
17. In alternativa alle possibilità di cui ai commi precedenti, il PUG prevede la possibilità attraverso Accordo Operativo di demolizione integrale, risistemazione del sito e assegnazione di diritti edificatori compensativi, in misura non superiore ad una Su residenziale compresa tra il 10 e il 20% della superficie coperta esistente all'epoca di adozione del PUG, con obbligo di loro trasferimento in area idonea, da definire nella stessa sede di AO. Il valore massimo del 20% può essere raggiunto qualora siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN TERRITORIO RURALE

Art. 6.11 Interventi per la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale

1. Ai sensi del comma 2 dell'art.36 della LR n.24/2017 la realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quella ad essa connesse, e qualora non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
2. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alla verifica preventiva della impossibilità di soddisfacimento attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. Ai sensi dell'art. 36 comma 3 della LR 24/2017 i nuovi fabbricati devono essere realizzati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche e igienico

sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti. Per centro aziendale si intende "la sede legale dell'azienda agricola, nonché le sedi operative e le unità locali nelle quali sono esercitate stabilmente e continuativamente le attività imprenditoriali, con l'esclusione, in ogni caso, dei singoli fabbricati isolati" (par. 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Del. G.R. n.623 del 29.04.2019).

Art. 6.12 Abitazione dell'imprenditore agricolo - Interventi di NC, AM, DR, CD

Interventi di Nuova Costruzione – NC (anche attraverso ampliamento o D/R)

1. La presentazione della richiesta di nuova costruzione di un edificio residenziale agricolo deve avvenire ai sensi degli artt. 17 e ss della LR 15/2013, in conformità con la modulistica unificata definita con Del. Giunta Regionale 20.06.2017 n. 922 e successivi aggiornamenti.
2. In allegato alla modulistica di cui al comma 1 deve essere redatta una relazione tecnica finalizzata a dimostrare l'effettiva esigenza del nuovo fabbricato ad uso abitativo. Tale relazione deve obbligatoriamente contenere gli elementi elencati al par. 6 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Del. G.R. n.623 del 29.04.2019.
3. La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale per aziende con SAU > 5,0 ha; il richiedente deve essere titolare della proprietà per una superficie agricola aziendale almeno pari al valore minimo sopra indicato.

In alternativa alla nuova costruzione, anche per aziende con SAU < 5 ha., possibilità di incremento una tantum del 20% della Su esistente, e comunque possibilità di raggiungere i 180 mq di Su complessiva.

4. La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC può essere avanzata per:
 - a. unità fondiari agricole esistenti alla data del 30/12/1993 (con riferimento al comma 9 "requisiti della ruralità" del DL 557/93), sprovviste di fabbricati abitativi fin da tale data e che non hanno subito in seguito riduzioni della SAU;
 - b. unità fondiari agricole derivate da frazionamenti intercorsi tra la data precedente e l'adozione del presente RUE, purché ciascuna unità fondiaria agricola (nuova e preesistente) generata dal frazionamento abbia SAU non inferiore a 5 ha;
5. Modalità di attuazione:
Intervento edilizio diretto; obbligo di presentazione di un PRA nei casi di rilevante impatto ambientale previsti all'art. 6.6, c.5 delle presenti norme, e di quelli previsti al par. 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Del. G.R. n.623 del 29.04.2019.
6. Parametri edilizi
Fino al 10° ha.: $Su_{max} = 180 \text{ mq/ha} + Sa$ ($Sa_{max} = 65\%$ della Su)
Con SAU > 10 ha incremento di 20 mq./ha con un massimo di 300 mq. di Su, con possibilità di suddivisione in due alloggi per un secondo nucleo familiare.
La Su risultante comprende anche la Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione residenziale.
NP max = 2 fuori terra
La Su edificabile si intende comprensiva:
 - di quella preesistente nell'ambito dell'azienda agricola avente originaria destinazione abitativa, anche se diversamente utilizzata;
 - di quella concessa in precedenza sui medesimi terreni, anche se gli edifici non fanno più parte dell'azienda, salvo il caso di frazionamento aziendale che conservi le SAU minime, su tutte le unità fondiari agricole, nella misura prevista al precedente comma 3, lettera b.
 In caso di intervento di ampliamento, la Su e la Sa edificabili si intendono comprensive:
 - di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
 - di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola, salvo il caso di frazionamento aziendale che conservi le SAU minime, su tutte le unità fondiari agricole, nella misura prevista al presente comma.

7. In tutti gli interventi di cui ai commi precedenti la Su e la Sa possono essere distribuite in un massimo di due alloggi, purché all'interno di un unico fabbricato abitativo: un alloggio per l'imprenditore agricolo e uno per un familiare fino al secondo grado di parentela. Il permesso di costruire relativo all'alloggio per il familiare è a titolo oneroso, fatto salvo il caso in cui anche il familiare sia in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione e cioè: Imprenditore Agricolo, Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale.
In caso di ricongiungimento di un familiare fino al secondo grado la Su ammessa può avere un incremento di 35 mq (oltre all'eventuale Sa nella misura massima del 60%) ed essere distribuita in un numero massimo di due alloggi.
E' ammesso un incremento massimo del 20% di tali parametri tramite presentazione di un PRA che documenti specifiche esigenze abitative legate ad allevamenti o colture richiedenti un elevato carico di manodopera. La superficie per alloggi di servizio può essere collocata in un edificio autonomo rispetto all'abitazione dell'imprenditore agricolo.
8. Nel caso di interventi all'interno di una corte rurale esistente i nuovi edifici dovranno essere inseriti nella corte, con rispetto dei caratteri tipologici e dell'organizzazione spaziale degli edifici esistenti i nuovi edifici dovranno essere inseriti nella corte, con rispetto dei caratteri tipologici e dell'organizzazione spaziale degli edifici esistenti.
9. Il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, potrà derogare dai suddetti parametri in caso di particolari esigenze abitative di nuclei familiari aventi un componente portatore di handicap grave, previa dimostrazione di idonea certificazione.
10. L'intervento CD è ammesso nei limiti di cui al comma 6, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo.

Art. 6.13 Fabbricati di servizio all'attività agricola: interventi di NC, AM, DR, CD

1. Ai fini della disciplina di interventi per fabbricati di servizio all'attività agricola, la Disciplina del PUG distingue quattro casi di soggetti e di attività:
 - Azienda agricola consolidata (con Imprenditore Agricolo)
 - Azienda agricola di nuova formazione (Imprenditoria giovanile)
2. Norme di applicazione generale
Per la definizione della dimensione della SAU che stabilisce il diritto ad intervenire, il presente PUG richiede che la quota di SAU in proprietà da parte del soggetto richiedente sia almeno pari ai 2/3 della SAU complessiva; la SAU in oggetto potrà essere localizzata in parte nei comuni dell'Unione Comuni Terre di Castelli o in altri comuni limitrofi. Per le aziende agricole di nuova formazione di cui al comma 7 seguente la SAU di proprietà deve essere il 100%.
Un incremento massimo pari al 20% delle quantità di Su indicate nei punti seguenti, per i casi di cui alle lett. a) e b), può essere assentito se adeguatamente motivato attraverso la presentazione del PRA.
 - a) Nelle aree produttive agricole: Su massima edificabile = 1.500 mq;
 - b) Negli ambiti di alto valore paesaggistico e ambientale: Su massima edificabile = 750 mq; H. max (altezza massima dei fabbricati) = m. 7,50.
 Le quantità sopra indicate sono comprensive della Su esistente.
3. Modalità di attuazione:
 - intervento edilizio diretto nei limiti prescritti;
 - incrementi da definire (entro i valori massimi indicati nel presente articolo), per esigenze documentate: attraverso PRA (è possibile superare la Su edificabile in rapporto alla superficie e/o superare la Su massima, e superare l'altezza massima, fino ad un massimo di m. 8,50)
4. Intervento di cambio d'uso CD
Gli interventi di cambio d'uso CD sono sempre ammessi, nei limiti e con le prescrizioni di cui agli articoli da 6.4 a 6.10 che precedono, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo, a condizione che il cambio d'uso non comporti la perdita delle dotazioni aziendali minime.
5. Criteri di localizzazione
Gli interventi di NC per fabbricati di servizio devono essere realizzati nel centro aziendale agricolo.

Qualora l'azienda agricola non abbia nel territorio comunale il centro aziendale o sia priva di centro aziendale, o pur disponendo di un centro aziendale la necessità di nuovi edifici in una diversa localizzazione sia comunque documentata attraverso PRA, in particolare nei casi in cui la realizzazione di infrastrutture abbia interrotto stabilmente i collegamenti agrari e non siano presenti infrastrutture adatte allo scopo, è possibile realizzare un fabbricato di servizio autonomo. La localizzazione dovrà tener conto dei caratteri ambientali delle aree insediabili e la presentazione della richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da una valutazione di impatto paesaggistico, di cui all'art. 5.6 delle presenti norme.

6. AZIENDA AGRICOLA CONSOLIDATA gestita da un Imprenditore Agricolo

SAU compresa tra 3 ha e 5 ha

Fabbricati di servizio: SU = 300 mq. per i primi 3 ha; 150 mq./ha per i successivi. Possibilità di incremento una tantum del 20% della Su esistente.

Premialità del 20% di Su per aziende agricole biologiche certificate (previa presentazione di PRA), attraverso Permesso di costruire convenzionato.

SAU > 5 ha

Fabbricati di servizio: Su = 150 mq./ha per i primi 5 ha; 50 mq./ha per i successivi.

La Su risultante comprende anche la Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione produttiva.

Premialità del 10% di Su per aziende agricole biologiche certificate (previa presentazione di PRA), attraverso Permesso di costruire convenzionato.

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

SAU compresa tra 2 ha e 5 ha, con edifici di servizio: Su = 100 mq/ha di incremento, da documentare in sede di PRA rispetto alla disponibilità di Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d1. (previa presentazione di PRA). Oltre 5 ha: 150 mq./ha.

Premialità del 20% di Su per aziende agricole biologiche certificate (previa presentazione di PRA), attraverso Permesso di costruire convenzionato.

Art. 6.14 Depositi di materiali a cielo aperto – installazione di strutture leggere a servizio dell'agricoltura – interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci e rifiuti a cielo aperto, salvo che si tratti di attività già legittimamente in essere.
2. Gli interventi significativi di movimento di terra (MT), come definiti dall'allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013 (da limitare in ogni caso al minimo indispensabile per ragioni funzionali), sono sottoposti a SCIA, salvo che si tratti di interventi di cui all'elenco 3 della DGR 1117/2000 (Vincolo idrogeologico – opere non soggette a richiesta di autorizzazione o comunicazione). È fatta salva la disciplina sovraordinata del Vincolo Idrogeologico.
3. L'installazione di coperture leggere (come tunnel a copertura del fieno, serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratura, ecc.) è ammessa come attività edilizia libera ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. e) della L.R. n.15/2013 e smi, per l'imprenditore agricolo in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione, ed è soggetta ad atto d'obbligo per il suo smontaggio entro termini definiti dall'Amministrazione comunale e dall'imprenditore, e comunque per una durata non superiore a sei mesi; per le coperture temporanee di dimensione superiore a 300 mq l'ammissibilità è condizionata alla verifica delle condizioni di vincolo che non impediscano la costruzione di annessi agricoli ai sensi delle norme del PUG e di Piani sovraordinati; in questo caso deve essere predisposta (come allegato all'atto d'obbligo da approvare prima dell'esecuzione dei lavori) una idonea documentazione di inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade

e/o dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo; in ogni caso l'edificio dovrà essere posizionato nel punto di minore visibilità.

4. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PUG (Titoli 2 e 3).

Art. 6.15 Attività zootecniche aziendali - Interventi per uso F2

1. Non è ammesso l'insediamento di nuove sedi aziendali di attività zootecniche di tipo industriale/intensivo. Per l'uso F2 sono ammessi attraverso intervento diretto interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) ed interventi, anche di demolizione e ricostruzione degli edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili.

2. Per gli allevamenti aziendali esistenti (uso F2) alla data di adozione delle presenti Norme, previa approvazione di un PRA e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.), sono ammessi interventi AM con incremento massimo del 30% della Su legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, secondo i seguenti parametri:

- allevamenti suini:

Qualsiasi intervento che ecceda la Manutenzione Straordinaria è subordinato alla dimostrazione di rispondenza agli adempimenti previsti dalla legislazione in materia. Deve essere inoltre valutato l'impatto dell'emissione di odori molesti in atmosfera e, nel caso, devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e organizzativi necessari per l'eliminazione degli odori stessi.

Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 10 ha;

Su max risultante dall'ampliamento: 300 mq.

Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento sono soggetti all'obiettivo del miglioramento del benessere degli animali, della diminuzione degli impatti ambientali dell'attività o della conversione a modalità di zootecnia biologica. In tali interventi devono essere utilizzate tecnologie a basso impatto ambientale, nel rispetto del conseguimento degli obiettivi quali-quantitativi definiti dalla legislazione regionale in materia, e alla verifica di conformità da parte dei competenti uffici di ARPAE e USL.

- allevamenti bovini:

Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 15 ha;

Su max risultante dall'ampliamento: 500 mq;

- altri allevamenti (equini, avicoli, ecc):

Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 10 ha;

Su max risultante dall'ampliamento: 500 mq.

3. Fermo restando il rispetto del comma 3, gli interventi che non rientrano nei limiti di cui al comma 2 possono eventualmente essere programmati in sede di AO o di PdC convenzionato, tramite PRA, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.

4. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici aziendali (uso F2) non è comunque consentita (tramite Nuove Costruzioni o recupero di edifici esistenti):

- nelle aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti di valore storico-culturale

- ad una distanza inferiore ai 200 ml dal limite del Territorio Urbanizzato.

5. Le attività zootecniche di allevamento di tipo intensivo sono compatibili solo se già insediate: non sono pertanto ammesse come nuovi insediamenti.

Gli allevamenti intensivi se chiusi definitivamente non potranno riprendere l'attività, a meno che si tratti di allevamenti annessi a strutture casearie, che potranno essere riattivati in sito o in altro luogo compatibile, ma solo come allevamenti collegati ad altra struttura casearia in attività e qualora risulti coerente con il Piano di ristrutturazione della rete casearia di cui alla Delibera di Consiglio Provinciale n. 232 del 16/11/1994 e conforme alle direttive definite nella Delibera di Giunta Regionale n. 641 del

11/5/1998.

Art. 6.16 Insediamiento sparso e discontinuo

1. Il PUG individua nel territorio rurale situazioni insediative definite insediamenti sparsi e discontinui: si tratta di insediamenti del territorio rurale che presentano un livello di servizi pubblici e privati nullo o molto ridotto rispetto al territorio urbanizzato. Essi inoltre sono fortemente relazionati all'ambiente rurale e talvolta sono ubicati lungo i grandi assi della viabilità di rilievo sovralocale, quindi potenzialmente esposti a fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico. Il PUG fissa obiettivi di consolidamento della struttura esistente, senza ulteriori espansioni, come presidio territoriale e mantenimento di una tradizione di insediamento.
2. Negli insediamenti sparsi e discontinui di cui al comma 1 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: A1, A2, E1, D5, D1, D10, D4, C2, D9, D7.1, D7.2, D8, F3, F1, B1. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso ammessi: C2, E2.2.
3. L'uso E2.1 è ammissibile solo nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel PUA di iniziativa pubblica e AO.
4. Attraverso PdC convenzionato è possibile l'approvazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica esteso ad almeno tre edifici; l'intervento potrà prevedere, a fronte di un progetto unitario di qualificazione degli spazi pubblici, un incremento della volumetria complessiva fino al 20% del volume preesistente.
5. Interventi di ristrutturazione edilizia condizionata, con adeguamento funzionale e di qualificazione energetica del singolo edificio potranno prevedere un incremento della Su fino al 10% di quella preesistente.
6. Negli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7 è prevista la monetizzazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici, mentre è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali privati e di uso pubblico nelle quantità previste dall'art. 5.35.

Art. 6.17 Attività ricettive, insediamenti produttivi e altre attività economiche non agricole in territorio rurale

1. Attraverso permesso di costruire convenzionato è ammesso l'insediamento di attività di agriturismo, albergo diffuso, ricettività all'aperto in territorio rurale.
2. Le attività al coperto possono avere sede soltanto in edifici esistenti, attraverso interventi di recupero e riuso, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 6.9 e 6.10 precedenti.
3. E' inoltre ammessa l'installazione di manufatti temporanei legati al periodo di apertura dell'attività, previa garanzia da fornire all'amministrazione comunale per la loro rimozione al termine di detto periodo
4. Ad integrazione delle attività ricettive possono essere disciplinati da specifiche convenzioni attività divulgative, espositive, ricreative, formative e di ricerca e sperimentazione.
5. Sono ammessi gli usi in essere, correlati alle attività insediate, ed in particolare E1 (esercizi commerciale di vicinato), D6 (attrezzature culturali). Sono applicabili per l'attività di B&B le disposizioni di cui alla L.R. 16/2004 in materia di "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità".
6. Per gli insediamenti produttivi non agricoli legittimamente insediati in territorio rurale alla data di adozione del PUG sono ammessi interventi di MO, MS, RRC e RE, oltre ad eventuali interventi di ampliamento con applicazione del procedimento unico di cui all'art.53 della LR n.24/2017. Non sono ammessi cambi d'uso. Gli interventi devono in ogni caso essere finalizzati alla mitigazione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio rurale.

ART. 6.18 Edifici incongrui e situazioni di compromissione dei contesti ambientali e paesaggistici – edifici dismessi

1. Il PUG disciplina le situazioni in cui l'assetto attuale presenta caratteristiche di conflitto ambientale e/o paesaggistico con il contesto e di compromissione della qualità dei luoghi e dell'equilibrio insediativo e le situazioni di incompatibilità paesaggistica e/o ambientale, in territorio urbanizzato e rurale, (vale a dire costruzioni che per localizzazione, dimensioni planivolumetriche, forme o caratteristiche tipologiche e funzionali, usi e impatti visuali alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi (urbani o extraurbani).
2. Il PUG disciplina altresì gli edifici dismessi e sottoutilizzati; tali situazioni comprendono sia condizioni di dismissione che sedi di attività parzialmente in essere.
3. In attuazione della Strategia il PUG promuove per le situazioni di cui ai commi precedenti azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche, attraverso la riduzione e la mitigazione degli impatti, o il ripristino ambientale e paesaggistico con la totale demolizione dei manufatti, a seconda del grado di compromissione del contesto paesaggistico e ambientale.

TIPOLOGIE INDIVIDUATE:**SITUAZIONI DI INCOMPATIBILITÀ AMBIENTALE E/O PAESAGGISTICA**

5. Situazioni di incompatibilità ambientale e/o paesaggistica: edifici o complessi dismessi, in corso di dismissione o in uso, in situazioni di grave compromissione dei contesti paesaggistici (urbani o extraurbani) di particolare valore.

Il PUG prevede, attraverso AO, di programmare e attuare interventi convenzionati di demolizione integrale, risistemazione del sito e assegnazione di diritti edificatori compensativi secondo regole e parametri dell'AO, in misura non superiore al 10% e 20% (nel caso di interventi di bonifica) della Superficie coperta esistente all'epoca di adozione del PUG, con obbligo di loro trasferimento in area da definire nella stessa sede di AO. In sede di AO la quantità di SU assegnata è parametrata in base ai costi dell'intervento, specificati analiticamente nella relazione economico finanziaria di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017. La convenzione urbanistica dell'AO deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la sistemazione dell'area di sedime e di pertinenza con interventi di rinaturalizzazione, e la costruzione di edifici, anche di tipologia e destinazione d'uso diversa, da realizzare in aree definite dall'accordo, entro il TU o in aree ad esso contigue.

SITUAZIONI DI CONFLITTO AMBIENTALE E/O PAESAGGISTICO

6. Il PUG prevede la possibilità, previo permesso di costruire convenzionato, di recupero in loco della volumetria esistente degli edifici di cui al comma 1, a fronte della realizzazione di opere volte alla mitigazione degli impatti presenti secondo le indicazioni riportate nel documento di Valsat e ad opere compensative che potranno essere stabilite dall'Amministrazione comunale in sede di convenzionamento.

In occasione di rilascio di qualsiasi titolo abilitativo è fatto obbligo di prevedere e attuare interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale e architettonico; tali interventi saranno oggetto di appositi atti d'obbligo sottoscritti da parte dei soggetti interessati. È sempre ammessa la possibilità di trasferimento di diritti edificatori di cui al comma 5 precedente.

SITUAZIONI DI DISMISSIONE IN TERRITORIO RURALE

8. Edifici agricoli o produttivi dismessi o in corso di dismissione, non più funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse, che non presentino gravi compromissioni dei contesti paesaggistici entro cui sono localizzati. Oltre che nelle situazioni individuate dal PUG, a seguito del riconoscimento da parte della Giunta comunale di altre situazioni di compromissione, adeguatamente documentate, possono essere attuati interventi finalizzati al miglioramento dell'assetto, con differenti livelli di trasformazione, in ragione dell'entità della compromissione dei valori presenti.

Sono ammessi interventi di:

- attraverso PdC semplice, riuso (anche attraverso CD verso usi compatibili con il territorio rurale: usi "F"), che dovranno sempre prevedere opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale e architettonico (art.5.6);

- attraverso PdC convenzionato, demolizione integrale e successiva nuova costruzione in loco di una quota di Su fino al 100% della superficie coperta, per funzioni compatibili con il territorio rurale.

In alternativa, attraverso Accordo Operativo, si può prevedere:

- per esigenze aziendali documentate dal PRA, quando l'edificio esistente è isolato, il trasferimento del volume in prossimità degli altri edifici del centro aziendale;

- il riconoscimento per usi residenziali o terziari di una quota di Su, non superiore al dieci per cento della superficie coperta del manufatto, ovvero fino al venti per cento nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione e smaltimento di materiali pericolosi, da trasferire in area idonea del territorio urbanizzato (densificazione) o in area adiacente al TU idonea per dotazioni e assetto infrastrutturale.

La convenzione urbanistica deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti e il ripristino e rinaturalizzazione dell'area di sedime e di pertinenza.

SITUAZIONI INCOMPATIBILI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

9. Nel caso di situazioni incompatibili entro il territorio urbanizzato la Strategia del PUG prevede, attraverso Accordo Operativo, la possibilità di intervento di rigenerazione con definizione di un nuovo assetto urbanistico dell'area interessata dall'insediamento incongruo, coerente con la strategia dei luoghi.

PROGETTI SPECIALI

Art. 6.19 Progetti speciali

1. Il PUG individua nello Schema di Assetto del territorio – ST.A1 aree di applicazione di progetti di qualificazione del paesaggio e di promozione della fruizione del territorio rurale.
2. Tali progetti sono da attuare tramite Accordo Operativo, PUA di iniziativa pubblica attraverso l'apporto coordinato di varie azioni, pubbliche e private, finalizzate al conseguimento di obiettivi considerati strategici per la qualificazione del territorio di Russi.

-Progetto speciale Parco Agricolo di Russi

-Progetto Speciale Parco naturale

-Progetto speciale di valorizzazione della fruizione turistica – ricettiva area Fornace - Chiesuola

3. In alternativa all'AO, l'Amministrazione può promuovere l'attuazione di parti degli interventi di cui al comma 2, attraverso il rilascio di Permessi di costruire convenzionati, secondo le finalità stabilite dalla Strategia.

4. *Progetto speciale parco agricolo di Russi*

Il PUG promuove la realizzazione del progetto strategico di «Parco agricolo», concepito come area di transizione tra l'ambiente urbano e il territorio rurale, in grado di assolvere a molteplici funzioni: area ricreativa a parco

area di compensazione/laminazione

funzioni ecologico-ambientali (servizi ecosistemici) e contenimento del consumo di suolo.

Il progetto e la realizzazione di un'opera di sistemazione paesaggistica e di messa in sicurezza idraulica, creando uno spazio verde attrezzato a servizio della collettività, è occasione per la sperimentazione di nuove forme di pianificazione.

Progetto Speciale Parco naturale

Si tratta di un progetto di rinaturalizzazione dell'area delle vasche ex Eridania, da sviluppare in modo strettamente correlato al progetto di realizzazione del Parco agricolo.

Progetto speciale di valorizzazione della fruizione turistica – ricettiva area Fornace - Chiesuola

Si tratta di un progetto integrato di qualificazione e valorizzazione della fruizione turistica – ricettiva area Fornace – Chiesuola.

Finalità del Progetto speciale è la messa a punto e il coordinamento di progetti di tutela, restauro e valorizzazione fruitiva del sistema di aree nel territorio rurale, e del relativo paesaggio; correlazione in un percorso di fruizione integrata (ricettività; ristorazione; servizi; attività ricreative e culturali, ecc.).

I progetti speciali sono tutti connotati dalla creazione di una rete interconnessa di percorsi pedonali (urbani e naturalistico/ricreativi) e ciclabili che comporterà la definizione e la progressiva attuazione del sistema integrato dei percorsi.