

PUG intercomunale

PIANO URBANISTICO GENERALE



Unione Valli Reno Lavino Samoggia



Casalecchio di Reno • Monte San Pietro
Sasso Marconi • Valsamoggia • Zola Predosa

Sindaci

Comune Casalecchio di Reno - Massimo Bosso
Comune Monte San Pietro - Monica Cinti
Comune Sasso Marconi - Roberto Parmeggiani
Comune Valsamoggia - Daniele Ruscigno
Comune Zola Predosa - Davide Dall'Omo

Ufficio di Piano

Dirigente Ufficio di Piano e Coordinamento Tecnico - Pierre Passarella
Responsabile Polo Territoriale Casalecchio di Reno - Veronica Fossier
Responsabile Polo Territoriale Monte San Pietro - Andrea Diolaiti
Responsabile Polo Territoriale Sasso Marconi - Michael Gamberini
Responsabile Polo Territoriale Valsamoggia - Federica Baldi
Responsabile Polo Territoriale Zola Predosa - Simonetta Bernardi

Coordinamento Scientifico e Metodologico - Vittorio Emanuele Bianchi

DISCIPLINA

Trasformabilità del territorio - Norme

marzo 2024

	Assunzione	Adozione	Approvazione
Casalecchio di Reno	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__
Monte San Pietro	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__
Sasso Marconi	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__
Valsamoggia	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__
Zola Predosa	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__

Assessori

Comune Casalecchio di Reno - Barbara Negroni
Comune Monte San Pietro - Maria Concetta Iodice
Comune Sasso Marconi - Gianluca Rossi
Comune Zola Predosa - Ernesto Russo

Ufficio di Piano collaboratori

Personale Unionale - Elisa Nocetti
Poli Territoriali - Tiziana Beggiato, Davide Biancofiore, Luca Pomi, Lia Aleandri, Stefano Bartolini,
Milena Michelini, Roberto Erioli, Laura Garagnani, Gianluca Gentilini,
Manuela Pulga, Federica Garuti

SIT

Donatella di Paola, Gianluca Gentilini, Davide Magelli, Marco Bettini, Gaia Giovannini

Garanti Partecipazione

Unione Reno Lavino Samoggia - Laura Lelli
Comune Casalecchio di Reno - Laura Lelli
Comune Monte San Pietro - Emanuela Rivetta
Comune Sasso Marconi - Glauco Guidastrì
Comune Valsamoggia - Elisa Grazia
Comune Zola Predosa - Federico Palma

Consulenti dell'Ufficio di Piano per aspetti specialistici

Quadro Conoscitivo e Valsat - ATI Sis.Ter srl, Urban Planning srl
Aspetti Giuridici - Tommaso Bonetti
Aspetti Ambientali - AESS - Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile, Francesca Gaburro, Giuseppe Federzoni
Aspetti Valutativi e perequativi - Stefano Stanghellini
Partecipazione - Fondazione Innovazione Urbana
Elaborazioni grafiche - ATI Sis.Ter srl - Urban Planning srl

INDICE

Sommario**TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

1	Disposizioni generali	8
1.1	Oggetto, finalità e obiettivi strategici del PUG	8
1.2	Entrata in vigore e salvaguardia	9
1.3	Elaborati del PUG.....	9
1.3.1	Elaborati conoscitivi e diagnostici	10
1.3.2	Elaborati strategici e strutturali.....	10
1.3.3	Elaborati normativi e ricognitivi.....	10
1.3.4	Elaborati per la verifica di sostenibilità ambientale e territoriale	11
1.4	Il vocabolario del PUG: definizioni.....	11
1.5	indicazione di coerenza delle previsioni del PUG	11
1.6	Articolazione degli strumenti del PUG.....	12
1.6.1	Strumenti di Pianificazione Comunale	12
1.6.2	Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA)	13
1.6.3	Schema di Assetto Strategico del Territorio	13
1.6.4	Norme per l’attuazione del PUG – Disciplina	14
1.6.5	effetti normativi degli elaborati di assetto strategico del territorio	14
1.6.6	Tavole di trasformabilità del territorio.....	15
1.6.7	Tavola dei vincoli e scheda dei vincoli.....	16
1.6.8	Valutazione di S ostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)	16
1.7	Efficacia, validità e monitoraggio del PUG.....	16
1.8	Articolazione della disciplina di trasformazione del territorio	17

TITOLO II - STRATEGIA DEL PUG

2	Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG	18
2.1	Assi, politiche e areali e indicazioni di massima della Strategia	18
2.1.1	Asse strategico 1 – Elevare la qualità ecologica del territorio e la resilienza ai cambiamenti climatici,	19
2.1.2	L’Asse strategico 2 – Curare il paesaggio come risorsa di identità,	20

2.1.3	L'Asse strategico 3 – Sostenere la socialità e l'aggregazione delle comunità locali,.....	20
2.1.4	L'Asse strategico 4 – Evolvere l'attrattività e la competitività del territorio,	21
2.1.5	L'Asse strategico 5 – Governare i processi decisionali a livello comunale e sovracomunale,...	22
2.2	interventi di trasformazione urbanistica complessa e interventi edilizi diretti	22
TITOLO III - PEREQUAZIONE URBANISTICA E VALUTAZIONE DEL PROGETTO URBANO		
3	Regole perequative	24
3.1	Strategia generale	24
3.2	Attivatori di Progetto urbano	25
3.2.1	areali e direttrici di potenziale attivazione di Progetti urbani	26
3.3	il progetto urbano	27
3.3.1	valutazione del Progetto urbano	27
3.3.2	elaborati del Progetto Urbano	29
3.4	valutazione del Progetto urbano	30
3.4.1	Indicatori di valutazione	30
3.4.2	Misura degli indicatori.....	41
3.4.3	Indicatori di valutazione	41
3.5	disciplina perequativa per l'attribuzione dei diritti edificatori	46
3.5.1	attribuzione dei punteggi agli indicatori	46
3.5.2	indici perequativi di edificabilità	47
3.5.3	modello di calcolo automatico	51
3.6	ragguaglio dei diritti edificatori	52
3.6.1	trasferimento dei diritti edificatori	56
3.7	fattibilità economico finanziaria del Progetto urbano	60
3.8	selezione delle iniziative da sottoporre ad accordo operativo	61
TITOLO IV - RIGENERAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO		
4	Disciplina del territorio urbanizzato	62
4.1	Strategia generale	62
4.1.1	Tessuti del territorio urbanizzato	62
4.1.2	Ambiti del territorio urbanizzato	63
4.2	Elaborati della disciplina del territorio urbanizzato	64
4.3	Modalità di intervento nel territorio urbanizzato	64
4.4	Disciplina degli usi ammessi negli ambiti del territorio urbanizzato	65

4.4.1	individuazione dell'uso in atto all'interno di un immobile.....	67
4.4.2	Prescrizioni particolari per le funzioni commerciali al dettaglio.....	67
4.4.3	Regole per il cambio d'uso verso la funzione commerciale.....	68
4.5	Disciplina degli ambiti di conservazione (CONS) e degli edifici tutelati	69
4.6	Disciplina generale degli ambiti di Rigenerazione edilizia diffusa (RUDI).....	70
4.7	disciplina degli interventi diretti nei tessuti di rigenerazione diffusa RUDI prevalentemente residenziali	71
4.8	disciplina degli interventi diretti nei tessuti di rigenerazione diffusa RUDI prevalentemente produttivi.....	73
4.9	disciplina degli interventi diretti nei tessuti di rigenerazione diffusa prevalentemente terziari artigianali.....	75
4.10	disciplina degli interventi diretti nei tessuti di rigenerazione diffusa corrispondenti ai complessi commerciali integrati	76
4.11	prescrizioni per gli interventi di qualificazione edilizia degli edifici esistenti negli ambiti CONS e RUDI 77	
4.11.1	Lotti liberi.....	77
4.11.2	Limitati interventi di qualificazione edilizia	77
4.11.3	Interventi di Ristrutturazione edilizia rigenerativa.....	80
4.11.4	Prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione urbanistica	82
4.12	disciplina degli interventi negli ambiti di attuazione dei programmi urbanistici in corso (CONV).83	
4.12.1	Interventi ammessi negli Ambiti destinati alla Conclusione dei programmi approvati (CONV) 84	
4.13	Disciplina degli interventi negli ambiti di rafforzamento delle dotazioni territoriali (DOTE).....	85
4.14	disciplina degli Ambiti di qualificazione delle dotazioni ecologiche (DOEC)	86
4.15	Indice di Impatto Edilizio (RIE).....	87
4.16	disciplina degli Ambiti di grandi infrastrutture viarie o ferroviarie (GRIN)	88
4.17	Raccordo con il DM 1444/1968	88
4.18	Efficacia.....	88
4.19	disciplina degli areali di rigenerazione urbana complessa RUCO	88
5	Prescrizioni per i poli produttivi di rilievo metropolitano	90
5.1	Hub del Martignone.....	91
5.2	Polo produttivo di pianura "via lunga".....	91
5.3	polo produttivo della conurbazione bolognese "riale"	91

5.4	poli produttivi “monteveglia” e “pontecchio marconi”	92
6	Prescrizioni per i poli a marcata caratterizzazione commerciale di rilievo metropolitano	92
6.1	polo “zona b”	92
6.2	polo “zona a”	92
7	Prescrizioni per gli areali e i luoghi peculiari della strategia di rigenerazione urbana nel territorio urbanizzato	93
7.1	elevare la qualità ecologica del territorio e la resilienza ai cambiamenti climatici	93
7.1.1	ambiti dei corridoi ecologici dei corsi d’acqua da custodire	93
7.1.2	ambiti insistenti su fasce di ricarica della falda acquifera di tipo A da tutelare.....	93
7.1.3	ambiti di custodia delle aree verdi permeabili dei parchi e giardini pubblici	93
7.1.4	Assi principali della infrastruttura verde.....	93
7.1.5	areali di attenzione alla mitigazione del rischio sismico.....	94
7.1.6	aree di prevenzione del rischio idrogeologico	94
7.1.7	aree di prevenzione del rischio idraulico	94
7.1.8	biciplotana, rete ciclabile principale e itinerari turistici e cammini	94
7.1.9	Aree esondabili con piene con tempo di ritorno di 200 anni	94
7.1.10	Aree soggetti ad allagamenti frequenti di pericolosità P3	94
7.1.11	Aree di prevenzione del rischio idrogeologico o idraulico.....	94
7.1.12	areali di protezione delle acque sotterranee.....	95
7.1.13	direttrici di mobilità sostenibile da rafforzare:	95
7.2	curare il paesaggio come risorsa di identità.....	95
7.2.1	elementi della centuriazione da custodire	95
7.2.2	nodi di collegamento della mobilità sostenibile da valorizzare	95
7.2.3	nodi di interscambio modale verso bacini di identità da valorizzare	95
7.2.4	esemplari arborei monumentali	95
7.2.5	paesaggi e aree protette.....	95
7.2.6	areali dei bacini di identità da valorizzare	95
7.2.7	direzioni di accesso ai bacini di identità da potenziare	96
7.2.8	magneti storico culturali da valorizzare.....	96
7.3	sostenere la socialità e l'aggregazione delle comunità locali.....	96
7.3.1	ambiti del tessuto connettivo della socialità	96

7.3.2	areali in cui rafforzare le dotazioni territoriali e direttrici di rafforzamento dei servizi alla collettività	96
7.3.3	direttrici di rafforzamento dei servizi alla collettività (città dei 15 minuti).....	96
7.3.4	Direttrici di integrazione dei nodi intermodali con gli insediamenti produttivi.....	96
7.4	evolvere l'attrattività e la competitività del territorio	97
7.4.1	areali dei centri di mobilità e centri di interscambio,.....	97
7.4.2	(direttrici di) potenziamento del servizio di trasporto pubblico locale	97
7.4.3	nodi di collegamento viario da valorizzare.....	97
7.4.4	assi viari principali esistenti da valorizzare e viabilità esistente da caratterizzare come assi principali degli ambiti produttivi	97
7.4.5	rete della mobilità sostenibile esistente da qualificare a collegamento di luoghi importanti per l'attrattività e la competitività.....	97

TITOLO V - QUALIFICAZIONE EDILIZIA DEGLI AMBITI EDIFICATI SPARSI E DISCONTINUI

8	Disciplina degli ambiti edificati sparsi e discontinui:	98
8.1	strategia generale	98
8.2	Disciplina generale degli ambiti Edificati sparsi e discontinui.....	98
8.3	Disciplina degli interventi diretti negli ambiti edificati sparsi e discontinui da conservare (CONSS) 98	
8.4	Disciplina degli interventi diretti negli ambiti edificati sparsi prevalentemente residenziali (RUDI1s).....	99
8.5	Disciplina degli interventi diretti negli ambiti edificati sparsi prevalentemente produttivi ad elevata impermeabilità (RUDI7s).....	100
8.6	Disciplina degli interventi diretti negli ambiti edificati sparsi prevalentemente terziario artigianali ad elevata impermeabilità (RUDI9s).....	101

TITOLO VI - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE

9	Disciplina del territorio rurale.....	103
9.1	strategia generale	103
9.2	Contesti del territorio rurale	103
9.3	Ecosistemi.....	104
9.4	Aree e luoghi peculiari	104
9.5	Elaborati della Disciplina degli Interventi diretti nel territorio rurale	105
9.6	articolazione della disciplina degli interventi nel territorio rurale.....	105
9.7	Interventi ammessi Nel territorio rurale	105

9.8	Modalità di intervento nel territorio rurale	107
9.8.1	Interventi nel territorio rurale	107
9.8.2	Soggetti attuatori nel territorio rurale	116
9.8.3	Dotazioni territoriali	117
9.8.4	Prescrizioni per gli interventi diretti	117
9.8.5	Edifici collabenti, crollati o demoliti	118
9.8.6	Scorporo di edifici dall'azienda agricola	118
9.8.7	Installazione di strutture coperte facilmente amovibili	118
9.8.8	Interventi ammissibili attraverso l'autorizzazione di un Piano di Riqualificazione Aziendale (PRA) 118	
9.8.9	Impianti per la produzione di energia elettrica da combustione diretta di di biomasse,	118
9.8.10	Prescrizioni per le attività estrattive	119
9.9	Disciplina di conservazione degli edifici di valore monumentale e storico testimoniale nel territorio rurale 119	
10	Prescrizioni per la rigenerazione del territorio rurale	120
10.1.1	Contesti della pianura est e ovest	120
10.1.2	Contesti del lungofiume Reno e dei lungofiume Lavino e Samoggia	120
10.1.3	Contesti di bassa collina	120
10.1.4	Contesti di alta collina	120
10.2	Prescrizioni per la custodia degli ecosistemi	120
10.2.1	ambiti dell'ecosistema agricolo da valorizzare	120
10.2.2	ambiti dei corridoi ecologici dei corsi d'acqua da custodire	121
10.2.3	ambiti dell'ecosistema forestale da custodire	121
10.2.4	ambiti dell'ecosistema arbustivo da custodire	121
10.2.5	Ambiti dell'ecosistema calanchivo	121
10.3	Prescrizioni per gli areali e i luoghi peculiari	121
10.3.1	elevare la qualità ecologica del territorio e la resilienza ai cambiamenti climatici	121
10.3.2	curare il paesaggio come risorsa di identità	123
10.3.3	sostenere la socialità e l'aggregazione delle comunità locali	124
10.3.4	Evolvere l'attrattività e la competitività del territorio	125
11	Nuove urbanizzazioni	125
11.1	Strategia generale	125

11.2	disciplina.....	125
TITOLO VII - DOTAZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI		
12	Disciplina generale delle dotazioni pubbliche	127
12.1	modalità di calcolo delle dotazioni pubbliche	127
12.2	Funzioni che richiamano molto pubblico	128
12.3	Disposizioni per l’attuazione e la gestione delle dotazioni territoriali	129
12.3.1	Coordinamento con gli interventi edilizi	129
12.3.2	Modalità di progettazione.....	129
12.3.3	Modalità di cessione.....	129
12.3.4	Concessione in gestione	130
13	disciplina generale delle dotazioni pertinenziali agli insediamenti.....	130
13.1	Principio generale.....	130
13.1.1	Parcheggi pertinenziali: quantità e dimensioni minime	130
13.1.2	Parcheggi pertinenziali eccedenti il minimo di legge.....	131
13.1.3	Parcheggi pertinenziali ad attrezzature urbane.....	131
13.1.4	Realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di aree pubbliche	131
13.1.5	Parcheggi per disabili	131
13.1.6	Parcheggi per biciclette	131
13.1.7	Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli	131
13.1.8	Cantine	131
TITOLO VIII - NORME IN MATERIA SISMICA		
14	NORME ED INDIRIZZI OPERATIVI IN MATERIA SISMICA	132
14.1	Normativa e indirizzi sovracomunali di riferimento per l'analisi della pericolosità sismica a scala territoriale e urbanistica.....	132
TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI		
15	Disposizioni finali.....	133
15.1	efficacia delle tavole di trasformabilità	133
15.2	effetti sugli atti urbanistici ed edilizi approvati o abilitati	133
15.3	aggiornamento del pug	133

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

1 Disposizioni generali

Nel rispetto delle disposizioni normative di cui alla legge regionale n. 24/2017 e in armonia con i contenuti delle pianificazioni statali, regionali e metropolitane così come vigenti alla data di approvazione delle presenti norme, le presenti norme formano parte integrante e sostanziale del Piano Urbanistico Generale (PUG) Intercomunale dei Comuni di Casalecchio di Reno, Monte San Pietro, Sasso Marconi, Valsamoggia, Zola Predosa e si riferiscono all'intero territorio dell'Unione dei Comuni Reno Lavino Samoggia. In particolare, le presenti norme contengono la disciplina regolativa e normativa delle trasformazioni urbanistico-edilizie previste dal PUG che, unitamente agli elaborati di cui al successivo art. 1.4, rapporta al territorio dei Comuni di Casalecchio di Reno, Monte San Pietro, Sasso Marconi, Valsamoggia e Zola Predosa gli obiettivi strategici individuati dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del PUG.

Le disposizioni del PUG sono conformi alle previsioni degli strumenti di pianificazione generale e settoriale che recepiscono e specificano per quanto di competenza.

1.1 OGGETTO, FINALITÀ E OBIETTIVI STRATEGICI DEL PUG

Ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge regionale n. 24/2017, il PUG è lo strumento di pianificazione intercomunale predisposto dai Comuni dell'Unione Reno Lavino Samoggia che, con riferimento a tutto il territorio dell'Unione, delinea le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo, alla prevenzione dei rischi idraulici ed idrogeologici, alla custodia dei servizi ecosistemici nel territorio rurale e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni.

Sono obiettivi generali del PUG:

- contrastare il consumo di suolo che, producendo servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico, costituisce il principale vettore delle azioni di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici;
- favorire la rigenerazione dei tessuti urbani esistenti e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, in particolare per quanto concerne il rafforzamento dei servizi alle comunità locali e l'efficienza nell'uso dell'energia, la performance ambientale dei manufatti e dei materiali, la salubrità e il comfort degli edifici, la sicurezza antisismica, la qualità degli spazi urbani;
- tutelare e valorizzare il territorio nelle qualità ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano e alla biodiversità e alle nuove forme di economia sostenibile;
- contribuire alla tutela e alla valorizzazione degli elementi storici e culturali edilizi e paesaggistici quale fattore identitario e attrattivo del territorio;
- tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità agroalimentari promuovendo le diverse specificità produttive che li connotano;

- promuovere le condizioni di attrattività dei sistemi locali, in sinergia con i sistemi metropolitani e/o di area vasta per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;
- infrastrutturare il territorio con reti per la mobilità sostenibile e con reti ecologiche, privilegiando l'intermodalità degli spostamenti e il potenziamento dei servizi di trasporto pubblico locale;
- incentivare modalità di intervento pubblico-privato promuovendo le relazioni sociali e i rapporti di solidarietà nelle forme abitative;
- promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio nelle relative componenti di servizio ecosistemico, di patrimonio costruito e di attrattività sociale, paesaggistica e culturale, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione.

1.2 ENTRATA IN VIGORE E SALVAGUARDIA

Ai sensi dell'art. 46, comma 10, della legge regionale n. 24/2017, il PUG entra in vigore nei territori di competenza dei Comuni di Casalecchio di Reno, Monte San Pietro, Sasso Marconi, Valsamoggia e Zola Predosa dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione del PUG stesso da parte dei rispettivi Consigli comunali.

Ai sensi dell'art. 27, comma 1, della legge regionale n. 24/2017, a decorrere dalla data di adozione del PUG da parte dei Consigli comunali di Casalecchio di Reno, Monte San Pietro, Sasso Marconi, Valsamoggia e Zola Predosa, sono sospese tutte le determinazioni in merito:

- a) alla formazione ed efficacia dei titoli abilitativi inerenti interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del PUG intercomunale così come adottato, incompatibili con gli indirizzi dello stesso o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- b) all'approvazione di strumenti di pianificazione urbanistica che presentino previsioni in contrasto con quanto disposto dal PUG adottato.

1.3 ELABORATI DEL PUG

Il PUG è costituito da quattro gruppi di elaborati conoscitivi, normativi e cartografici che ne costituiscono le componenti:

- a) conoscitiva e diagnostica;
- b) strategica e strutturale;
- c) normativa e regolativa;
- d) per la verifica della sostenibilità ambientale e territoriale.

L'interrelazione tra i suddetti quattro gruppi di elaborati persegue finalità di analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli effetti degli usi e delle trasformazioni del territorio sull'ambiente e sulle politiche socio-economiche nell'ambito dei territori dei Comuni di Casalecchio di Reno, Monte San Pietro, Sasso Marconi, Valsamoggia e Zola Predosa.

1.3.1 Elaborati conoscitivi e diagnostici

Gli elaborati “conoscitivi e diagnostici” sono funzionali a rappresentare e valutare lo stato del territorio e i processi evolutivi che lo caratterizzano definendo gli elementi sulla base dei quali sono elaborate la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA) e la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) e costituendo il riferimento per la corretta applicazione e interpretazione dei contenuti del PUG.

Sono elaborati conoscitivi e diagnostici:

- il Quadro Conoscitivo dello stato del territorio, a valere anche quale Analisi di vulnerabilità/resilienza dei processi evolutivi in atto;
- la Diagnosi, a valere quale individuazione delle opportunità e delle criticità che emergono dalle analisi territoriali, segnatamente in relazione alla vulnerabilità da contrastare e/o alla resilienza da rafforzare.

1.3.2 Elaborati strategici e strutturali

Gli elaborati “strategici e strutturali” definiscono l’assetto spaziale di massima degli interventi e delle misure ritenute necessarie al fine di perseguire la resilienza del territorio ai processi evolutivi individuati dalla componente conoscitiva e diagnostica del PUG. Gli elaborati “strategici e strutturali” costituiscono riferimento per le trasformazioni future del territorio, costruito e non costruito, e individuano la griglia di riferimento per le verifiche di ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica complessi, nel rispetto delle previsioni del PTM per quanto di relativa competenza, e per la disciplina regolativa degli interventi diretti. Ai sensi dell’art. 25, comma 1, della legge regionale n. 24/2017, fatto comunque salvo quanto disposto dall’art. 26, comma 1, lettera b), della medesima legge regionale circa gli interventi di riuso e rigenerazione urbana attuabili per intervento diretto, il PUG non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria agli interventi di trasformazione urbanistica complessa, individuando esclusivamente opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione e condizioni preclusive o fortemente limitanti il consumo di suolo

Sono elaborati “strategici e strutturali”:

- Il Documento della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del PUG;
- Schema di assetto del territorio.

1.3.3 Elaborati normativi e ricognitivi

Gli elaborati “normativi e regolativi” definiscono, nel rispetto delle pianificazioni statali e regionali e, in particolare, del PTM, le regole per la valutazione di coerenza alla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica complessi e per la conseguente attribuzione, nelle forme ammissibili ai sensi della legge regionale n. 24/2017, ovvero in particolare mediante la presentazione di accordi operativi ai sensi dell’art. 38 della medesima legge regionale, dei diritti edificatori perequativi e delle altre premialità urbanistiche individuate dal PUG. Fermo restando il rispetto delle previsioni pianificazioni statali e regionali, oltre che del PTM per quanto di relativa competenza, definiscono altresì la disciplina regolativa degli interventi diretti nei contesti urbani consolidati e nel territorio rurale. Ai sensi dell’art. 28 della legge regionale n. 24/2017, gli elaborati “normativi e regolativi” hanno valore cogente, distinguendosi le relative previsioni in indirizzi e prescrizioni.

Sono elaborati normativi e regolativi:

- le (presenti) norme del PUG;
- le tavole della trasformabilità dei contesti urbani consolidati e del territorio rurale;
- tavole dei vincoli.

1.3.4 Elaborati per la verifica di sostenibilità ambientale e territoriale

Gli elaborati “per la verifica di sostenibilità ambientale e territoriale” costituiscono lo strumento di valutazione della sostenibilità degli effetti prodotti dal PUG sui sistemi ambientale, sociale ed economico. Gli elaborati “per la verifica di sostenibilità ambientale e territoriale” sono sistematicamente integrati nello sviluppo dei processi decisionali riguardanti le trasformazioni urbanistiche complesse e di monitoraggio nel tempo del raggiungimento degli obiettivi del PUG. Gli esiti delle valutazioni di sostenibilità hanno valore cogente.

Sono elaborati per la verifica di sostenibilità ambientale e territoriale:

- Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) del PUG;
- Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) degli Accordi Operativi e dei Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica;
- Rapporto quinquennale di monitoraggio degli indicatori di sostenibilità ambientale e territoriale.

1.4 DEFINIZIONI DEL PUG

Ai sensi degli artt. 29, comma 3, e 48 della legge regionale n. 24/2017, il PUG recepisce e, per l'effetto, assume direttamente in relazione alle presenti norme e/o agli ulteriori elaborati di cui al precedente art. 1.4, le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla disciplina normativa vigente di fonte statale e regionale così come attuate attraverso gli atti di coordinamento tecnico emanati da Regione Emilia-Romagna e, in particolare, attraverso gli Allegati I, II, III e IV della Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 922 del 28 giugno 2017 e successive modificazioni e/o integrazioni portante “Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia” ai sensi degli artt. 2-bis e 12 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 s.m.i.

Al fine di favorire ulteriormente uniformità applicativa e omogeneizzazione interpretativa, il PUG assume le ulteriori definizioni riportate nel GLOSSARIO così come allegato al Regolamento edilizio comunale.

1.5 COGENZA DELLE PREVISIONI DEL PUG

in applicazione dell'art. 28 della Lr 24/2017 le presenti norme esprimono le previsioni del PUG in forma di :

- strategia, indirizzo: per evidenziare l'insieme delle disposizioni volte ad orientare gli usi e le trasformazioni del territorio allo scopo di perseguire finalità generali o obiettivi prestazionali riconoscendo ai soggetti pubblici e privati chiamati ad osservarli ambiti di autonomia nella individuazione di modalità, tempi o grado di realizzazione dei risultati indicati
- disciplina, regola, prescrizione, obbligo: per evidenziare l'insieme delle disposizioni cogenti che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati regolando in modo vincolante gli usi ammessi e le trasformazioni consentite, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni provenienti da normative di livello sovraordinato

1.6 ARTICOLAZIONE DEGLI STRUMENTI DEL PUG

1.6.1 Strumenti di Pianificazione Comunale

Il PUG è costituito dai seguenti strumenti:

- Documento illustrativo della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA);
- Schema di Assetto Strategico del Territorio;
- Norme per l'attuazione del PUG - Disciplina;
- Tavole della trasformabilità del territorio;
- Tavola dei vincoli e la Scheda dei Vincoli;
- Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT).

Il PUG disciplina le regole di valutazione degli Accordi Operativi e il procedimento per la loro approvazione in coerenza con il Documento della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale.

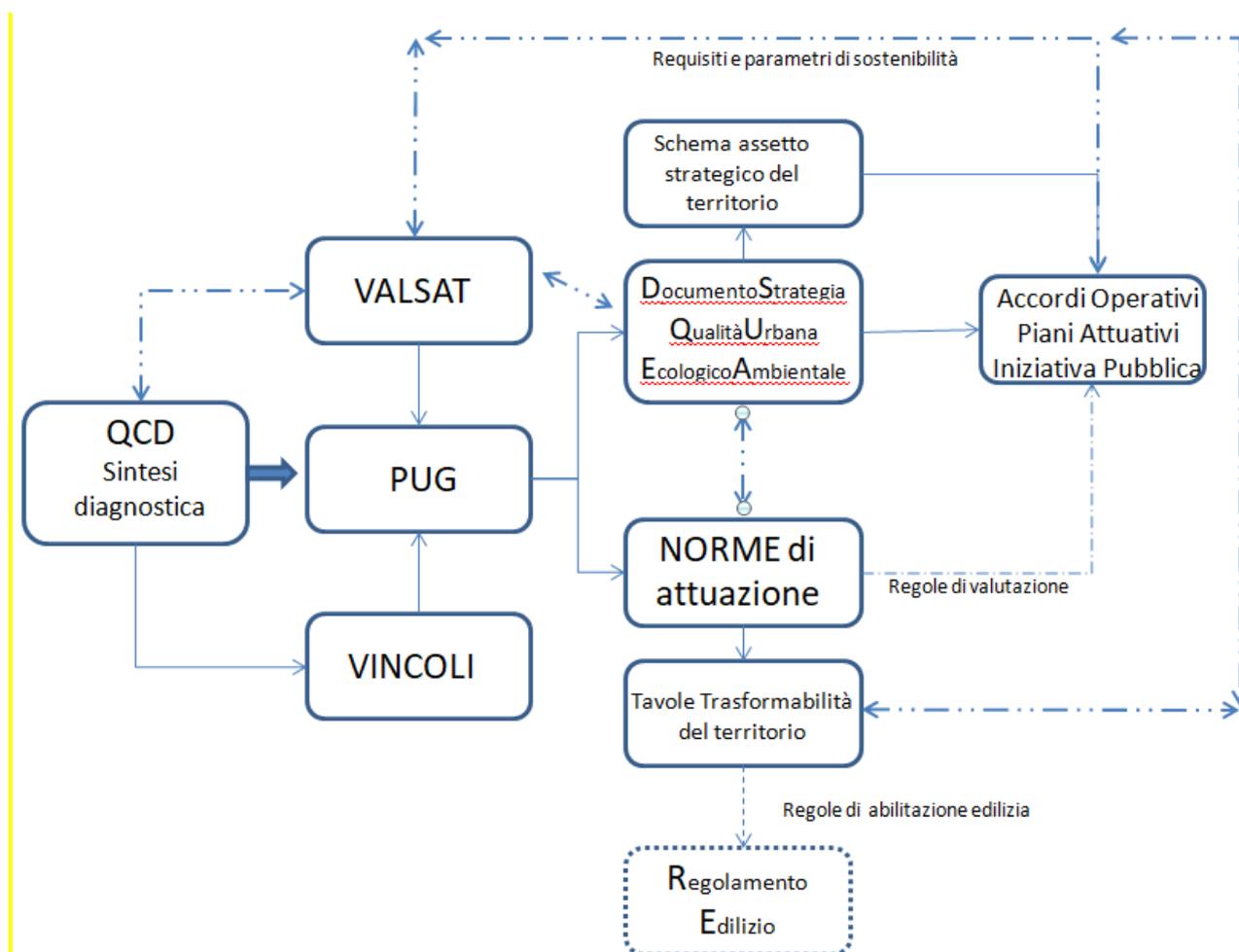


Figura 1 - Strumenti della pianificazione comunale

1.6.2 Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA)

La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale definisce le politiche e le azioni idonee a conseguire gli obiettivi generali e specifici del PUG che saranno attuati attraverso gli interventi di trasformazione urbanistica complessi o diretti.

La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale è prefigurata nel Documento della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale che contiene:

- L'individuazione dei contesti territoriali urbani e non urbani che compongono il territorio dell'Unione Valli del Reno, Lavino, Samoggia;
- strategia per l'incremento della resilienza e per la riduzione della vulnerabilità territoriale, articolata in obiettivi strategici e in politiche e azioni urbanistiche che individua le regole per la valutazione e approvazione degli interventi complessi e la disciplina regolativa degli interventi diffusi da applicare nei diversi contesti territoriali;
- strumenti operativi per il monitoraggio.

Per realizzare ciascuno degli obiettivi strategici, la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale definisce politiche, azioni, contesti, ecosistemi, areali e luoghi, limiti, requisiti, condizioni e prestazioni richieste ai diversi contesti territoriali, ambiti , areali e luoghi peculiari e li rappresenta nella Schema di Assetto del Territorio.

La coerenza ai sopra elencati obiettivi strategici costituisce riferimento vincolante per la regolazione degli interventi edilizi diretti e per l'approvazione degli interventi di trasformazione urbanistica complessi. Le regole per l'individuazione del grado di coerenza tra gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica e la Strategia sono definite nelle presenti norme.

1.6.3 Schema di Assetto Strategico del Territorio

Lo Schema di Assetto Strategico del Territorio relaziona le differenti politiche individuate dalla Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale ai diversi contesti territoriali in riferimento ai diversi gradi di vulnerabilità e/o resilienza emergenti e riscontrati nella Sintesi.

Lo Schema di Assetto Strategico del Territorio individua, per l'effetto, parti del territorio ove ridurre le vulnerabilità e incrementare la resilienza in relazione alle linee di azione definite dalla Strategia, rappresentando in maniera schematica areali, direttrici e linee di sviluppo in cui sono applicate politiche, prestazioni e sistemi di azioni strategiche tra loro coerenti e omogenee.

A tal fine, nel rispetto delle previsioni normative di cui agli artt. 31 e seguenti della legge regionale n. 24/2017 nonché dei contenuti delle pianificazioni statali, regionali e metropolitane di riferimento, lo Schema di Assetto Strategico del Territorio individua in maniera ideogrammatica attraverso adeguata simbologia, individua:

- contesti territoriali ossia le parti del territorio caratterizzate da forti analogie in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo e alle dinamiche sociali ed economiche in atto,

- ecosistemi, ossia le parti del territorio caratterizzate da forti omogeneità in relazione alla qualità di servizi eco sistemici essenziali per il territorio e la salute umana, assicurando la salvaguardia delle risorse naturali e il miglioramento della qualità di vita della comunità
- ambiti , ossia le parti del territorio che mostrano caratteri omogenei in relazione agli usi prevalenti, alle densità edilizie e al grado di resilienza sotto il profilo ambientale e sociale
- poli metropolitani, ossia le parti del territorio specializzate per la produzione di beni o servizi o per la concentrazione delle attività commerciali insediate aventi rilevanza metropolitana per la forte attrattività di persone e di mezzi
- areali e luoghi peculiari della Strategia ossia parti del territorio distinte in relazione al livello di qualità attesa in cui applicare specifiche politiche di custodia , rigenerazione urbana e territoriale o crescita sostenibile;
- indicazioni di massima di assetto spaziale e funzionale per parti del territorio urbano le quali costituiscono indirizzo per gli interventi di trasformazione urbanistica complessi soggetti ad accordi operativi, piani attuativi di iniziativa pubblica, progettazione di opere pubbliche;
- indicazioni di massima per interventi diffusi di miglioramento dell'assetto e della qualità insediativa del territorio urbano e, nel rispetto del PTM, del territorio rurale (interventi diretti).

1.6.4 Norme per l'attuazione del PUG – Disciplina

Le presenti norme del PUG dettano la disciplina relativamente a:

- alle finalità, agli elaborati del PUG e ai livelli di coerenza ad essi assegnato ai sensi della legge regionale n. 24/2017;
- alle regole sulla perequazione urbanistica e ai limiti e alle condizioni per l'attribuzione di premialità urbanistiche;
- al processo di valutazione e definizione dei contenuti qualitativi e quantitativi degli interventi di trasformazione urbanistica complessi soggetti ad Accordo Operativo (AO) ovvero a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP);
- alla disciplina di dettaglio degli interventi diffusi soggetti ad intervento diretto nel territorio urbanizzato;
- alla disciplina di dettaglio degli interventi diffusi soggetti ad intervento diretto nell'edificato sparso e discontinuo;
- alla disciplina di dettaglio degli interventi diffusi soggetti ad intervento diretto nel territorio rurale;
- alle disposizioni per la prevenzione del rischio sismico, nel rispetto delle previsioni normative di fonte statale e regionale e delle previsioni, anche di natura pianificatoria, statali, regionali e metropolitane.

Per l'abilitazione degli interventi edilizi diretti le presenti norme del PUG sono integrate dalle previsioni del Regolamento Edilizio.

1.6.5 Effetti normativi degli elaborati di assetto strategico del territorio

Al fine della attuazione del PUG gli areali, gli ambiti, le direttrici e le linee di sviluppo potenziale individuati nello Schema di Assetto Strategico del territorio:

- hanno effetto conformativo del territorio ai sensi dell'art. 24 della LR 24/2017 quando provengono dalla pianificazione di Enti cui la legge attribuisce competenza esclusiva nella disciplina di componenti ambientali, urbanistiche e infrastrutturali e di requisiti quali quantitativi da conservare, da mantenere o da raggiungere in parti differenziate del territorio e costituiscono pertanto pianificazioni di livello sovraordinato, disciplinate nella tavola dei vincoli e recepite e integrate nella Strategia di competenza comunale
- hanno effetto indicativo, secondo la disciplina definita dalle presenti norme, quando costituiscono rappresentazione spaziale di politiche riguardanti parti del territorio per le quali la Strategia di competenza comunale stabilisce i requisiti quali quantitativi da conservare, da mantenere o da raggiungere attraverso gli interventi di trasformazione urbanistica complessa del territorio, le opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione e le condizioni preclusive o fortemente limitanti il consumo di suolo.

1.6.5.1 efficacia degli areali e linee di sviluppo potenziale individuati dallo Schema di Assetto Strategico del territorio

Le perimetrazioni degli ambiti, degli ecosistemi e dei poli di rilievo metropolitano hanno efficacia diretta in relazione alla abilitazione degli interventi diretti di rigenerazione diffusa e della approvazione delle proposte di Accordo Operativo e Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in quanto discendono dalla pianificazione sovraordinata

Gli areali, gli assi, le direttrici e le linee di sviluppo potenziale, che discendono dalla pianificazione di competenza comunale costituiscono riferimento per la applicazione delle regole perequative agli interventi di rigenerazione urbana complessa o accrescimento sostenibile del territorio urbanizzato attraverso nuove urbanizzazioni.

Le presenti norme disciplinano i casi in cui gli areali, gli assi, le direttrici e le linee di sviluppo, hanno effetti prescrittivi anche per gli interventi diretti di rigenerazione diffusa.

1.6.6 Tavole di trasformabilità del territorio

Le tavole di trasformabilità, in attuazione del principio di competenza della pianificazione comunale definito all'art. 24 e 41 LR 24/2017 delimitano e distinguono le tre categorie di assetto insediativo del territorio distinguendo:

- Territorio urbanizzato : tessuti edificati aventi le caratteristiche disciplinate all'art. 32 della LR 24/2017
- Edificato sparso e discontinuo : nuclei edificati privi delle caratteristiche del territorio urbanizzato e non facenti parte del territorio rurale
- Territorio rurale : contesti di suoli agricoli e dei servizi eco sistemici che concorrono alla qualità ecologico ambientale del territorio

In relazione a tali contesti individuano gli ambiti territoriali, gli ecosistemi, e i areali e luoghi peculiari del territorio urbanizzato, dell'edificato sparso e discontinuo e del territorio rurale a cui applicare, ferma restando la competenza del PTM per il territorio rurale, la disciplina di dettaglio degli interventi diffusi in relazione agli usi, agli interventi ammessi e gli indirizzi per gli interventi di rigenerazione urbana complessa e di sviluppo sostenibile.

In caso di contrasto tra le rappresentazioni grafiche delle tavole di Trasformabilità e le presenti norme si prescrive che prevalgono i contenuti delle Norme. Ogni dubbio interpretativo circa l'applicazione delle disposizioni di Disciplina degli interventi diretti andrà valutato alla luce degli indirizzi definiti nel Documento della Strategia per la Qualità urbana ed ecologico ambientale. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presenti norme sono abrogate tutte le disposizioni normative e regolamentari emanate dal Comune competente per territorio che contrastino o risultino incompatibili con le norme in essa contenute.

1.6.7 Tavola dei vincoli e scheda dei vincoli

La tavola dei vincoli è costituita da un insieme di elaborati cartografici che rappresentano tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, di natura statale, regionale o metropolitana, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. La tavola dei vincoli è corredata da un elaborato, denominato "scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione l'indicazione sintetica del relativo contenuto e dell'atto e/o piano da cui deriva.

1.6.8 Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)

La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale individua i diversi gradi di vulnerabilità e resilienza che derivano dallo stato del territorio e gli effetti sull'ambiente e sul territorio prodotti dalla attuazione degli interventi individuati dalla SQUEA e attuati attraverso il PUG, gli AO o i PAIP. Definisce altresì le regole per il conseguente monitoraggio nel corso del tempo attraverso indicatori misurabili.

1.7 EFFICACIA, VALIDITÀ E MONITORAGGIO DEL PUG

Il PUG vincola e condiziona l'azione dei Comuni nella formazione degli AO e dei PPIP nonché nella abilitazione degli interventi diretti successivamente alla data di adozione delle presenti norme.

Gli strumenti urbanistici attuativi della previgente pianificazione, comunque denominati, approvati e convenzionati, in corso di esecuzione o attuati alla data di adozione del PUG rimangono a tutti gli effetti in vigore per la durata stabilita nelle relative convenzioni, fatte salve le disposizioni normative di fonte statale e regionale agli stessi immediatamente applicabili. Nelle aree da questi interessate si applicano conseguentemente le prescrizioni, i limiti, gli obblighi convenzionali, le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei rispettivi atti di approvazione.

I contenuti della VALSAT costituiscono oggetto specifico di attività di monitoraggio e valutazione, dovendosi a tal fine utilizzare il gruppo di indicatori ivi individuati per il relativo monitoraggio.

L'attuazione del PUG attraverso gli Accordi Operativi (AO) o i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP) è condizionata dalla verifica del rispetto delle condizioni e delle misure per la sostenibilità definite dal PUG e dalla VALSAT.

1.8 ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Il PUG riferisce gli obiettivi della Strategia per la qualità Urbana ed Ecdologico Ambientale ai diversi contesti territoriali, ecosistemi, ambiti e areali e luoghi peculiari individuati nello Schema di Assetto Strategico, individuando ambiti di disciplina differenziata sia in relazione alle competenze attribuite ai Comuni ai sensi dell'art. 24 della LR 24/2017, sia in ragione dello stato di fatto e di diritto degli immobili, sia in discendenza delle diverse caratteristiche di resilienza riscontrate e dei livelli di qualità attesa.

Conseguentemente le presenti norme differenziano la disciplina in relazione alla seguente suddivisione:

- Territorio urbanizzato da rigenerare: comprende gli ambiti del territorio urbanizzato differenziati, nel rispetto degli artt. 33 e seguenti della legge regionale n. 24/2017, in relazione all'uso prevalente, al livello qualitativo delle dotazioni territoriali presenti, al livello di accessibilità, al grado di permeabilità, al valore storico-identitario e alla densità edilizia dei tessuti edificati e sono disciplinati in ragione del livello di qualità attesa
- Territorio rurale comprende i contesti del territorio rurale che, nel rispetto dell'art. 36 della legge regionale n. 24/2017 e del PTM, sono differenziati in relazione all'uso prevalente dei terreni e degli edifici, al livello qualitativo dei servizi ecosistemici generati, al grado di vulnerabilità e al valore storico-identitario e sono disciplinati in ragione del livello di qualità attesa.
- Ambiti edificati sparsi e discontinui che, nel rispetto dell'art. 32 della legge regionale n. 24/2017, sono individuati quali aggregati edilizi utilizzati per funzioni di tipo urbano e collocati nel territorio extraurbano che, essendo privi o fortemente mancanti delle dotazioni territoriali necessarie per la vita di relazione delle persone, non sono classificabili come territorio urbanizzato e sono disciplinati in ragione del livello di qualità attesa

Al fine di realizzare le politiche prefigurate dalla Strategia , le presenti norme individuano inoltre limiti e prescrizioni alle trasformazione edilizie in relazione a:

- Rete dei servizi eco sistemici forniti dagli ecosistemi che caratterizzano il territorio della Città metropolitana di Bologna
- Polarità produttive e commerciali di livello metropolitano che caratterizzano lo sviluppo economico del territorio della Città metropolitana di Bologna
- Areali e luoghi peculiari in cui concretizzare le opportunità di sviluppo sostenibile del territorio dell'Unione
- Areali e luoghi peculiari in cui contrastare le fragilità territoriali e per prevenire il degrado qualitativo del territorio nelle differenti componenti ambientali, sociali ed economiche dell'Unione
- Diretrici e linee di sviluppo potenziale che rappresentano indicazioni di massima di assetto spaziale e funzionale per parti del territorio urbano e che costituiscono indirizzo per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Sulla base di tali differenziazioni il PUG associa a ciascuna parte del territorio comunale la disciplina di trasformazione idonea a raggiungere gli obiettivi della Strategia.

TITOLO II - STRATEGIA DEL PUG

2 Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG

La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale promuove lo Sviluppo Sostenibile del territorio attraverso l'incremento della capacità di resilienza e la riduzione della vulnerabilità dei contesti urbani e rurali, intesa come rigenerazione urbana dei contesti costruiti, crescita sostenibile per raggiungere il saldo zero nel consumo di suolo e tutela e rafforzamento dei servizi eco sistemici presenti nel territorio rurale. A tal fine il PUG distingue le componenti ambientale, paesaggistica, sociale ed economica dello Sviluppo Sostenibile in Assi strategici e per ciascun asse strategico definisce politiche specifiche di sviluppo sostenibile dei contesti territoriali che caratterizzano il territorio rappresentandole in maniera spaziale nello Schema di Assetto Strategico del territorio .

Al fine di integrare le strategie e le normative di livello sovra comunale definite dagli Enti competenti con le politiche comunali di sviluppo sostenibile, in applicazione di quanto disposto all'art. 24 della LR 24/2017, lo Schema di Assetto Strategico rappresenta le pianificazioni di livello sovra comunale e le politiche di livello comunale sotto forma di areali ai quali il PUG associa i requisiti quali quantitativi di resilienza da conservare, da mantenere o da raggiungere attraverso gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e le condizioni preclusive o fortemente limitanti il consumo di suolo. In applicazione di quanto disposto all'art. 35, comma 6, lo Schema di Assetto Strategico rappresenta altresì sotto forma di indicazioni di massima le opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione.

Attraverso la rappresentazione spaziale di contesti, ecosistemi, ambiti, poli metropolitani, areali e luoghi peculiari, linee e direttrici di sviluppo e integrazione, le presenti norme distinguono i requisiti e le prestazioni richieste alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio differenziandole tra:

- Territorio urbanizzato in cui attivare interventi di rigenerazione urbana diffusa o complessa suddiviso in ambiti omogenei diversificati in base alla funzione in essi prevalente e al grado di resilienza riscontrato nei tessuti urbani
- Ambiti edificati sparsi e discontinui in cui attivare interventi di qualificazione edilizia
- Territorio rurale in cui rafforzare i servizi eco sistemici, subordinando gli interventi di nuova urbanizzazione alle necessità di rigenerazione urbana del territorio urbanizzato per l'incremento delle dotazioni territoriali, dell'edilizia sociale e all'accrescimento sostenibile delle attività economiche.

2.1 ASSI, POLITICHE E AREALI E INDICAZIONI DI MASSIMA DELLA STRATEGIA

Il Documento per la Strategia del PUG individua i seguenti assi strategici :

- Asse strategico 1 – Elevare la qualità ecologica del territorio e la resilienza ai cambiamenti climatici;
- Asse strategico 2 – Curare il paesaggio come risorsa di identità;
- Asse strategico 3 – Sostenere la socialità e l'aggregazione delle comunità locali
- Asse strategico 4 – Evolvere l'attrattività e la competitività del territorio;

- Asse strategico 5 – Governare i processi decisionali a livello comunale e sovracomunale.

2.1.1 Asse strategico 1 – Elevare la qualità ecologica del territorio e la resilienza ai cambiamenti climatici,

Tale asse strategico persegue l'obiettivo di preservare e accrescere le risorse naturali degli ecosistemi presenti nel territorio e a contrastare i processi di cambiamento climatico conducendo gli interventi di trasformazione verso il contenimento del consumo di suolo, l'uso efficiente delle risorse, l'adattamento ai fenomeni in divenire e la crescita della sostenibilità ambientale. E si articola nelle seguenti politiche:

- a) sviluppare e collegare i nodi della rete ecologica
- b) realizzare una infrastruttura verde e blu come vettore di biodiversità e veicolo di socialità
- c) prevenire l'effetto dei cambiamenti climatici nei contesti urbani e non urbani, contrastando il consumo di suolo
- d) migliorare la qualità dell'aria e la mobilità sostenibile

Lo schema di assetto strategico del PUG conferisce forma spaziale alle parti del territorio in cui interagiscono le suddette politiche rappresentando nello Schema di Assetto Strategico del territorio i seguenti areali e indicazioni di massima:

- ambiti dell'ecosistema arbustivo da custodire
- ambiti dell'ecosistema forestale da custodire
- ambiti dei paesaggi e aree protetti da custodire
- ambiti dei geositi da custodire
- ambiti dei corridoi ecologici dei corsi d'acqua da custodire
- areali di collegamento ecologico a livello regionale da custodire
- discontinuità della rete ecologica da superare
- ambiti dell'ecosistema agricolo di particolare interesse naturalistico e paesaggistico da custodire
- ambiti insistenti su fasce di ricarica della falda acquifera di tipo A da tutelare
- ambiti costituenti varco di collegamento ecologico
- direzioni di diffusione della rete ecologica
- areali rafforzamento del collegamento ecologico
- ambiti di custodia delle aree verdi permeabili dei parchi e giardini pubblici
- linee di riconfigurazione dei margini urbani
- assi principali della infrastruttura verde
- ambiti di pericolosità idraulica P3 da tutelare
- ambiti degli interventi idraulici strutturali
- areali di attenzione alla mitigazione del rischio sismico
- aree di prevenzione del rischio idrogeologico
- aree di prevenzione del rischio idraulico
- aree di difesa del rischio idrogeologico
- areali di protezione delle acque sotterranee
- ambiti di rigenerazione urbana diffusa
- ambiti di rigenerazione urbana complessa
- ambiti edificati sparsi e discontinui
- areali dei centri di mobilità e centri di interscambio
- direttrici di rafforzamento della mobilità sostenibile
- Nodi di collegamento tra cammini e itinerari cicloturistici di interesse metropolitano

- Aree di interferenza tra mobilità lenta, mobilità veloce ed ecosistemi
- Aree di interferenza tra aree di prevenzione del rischio idrogeologico per la mobilità

2.1.2 Asse strategico 2 – Curare il paesaggio come risorsa di identità,

Tale asse strategico persegue l'obiettivo di valorizzare l'identità culturale delle comunità locali in relazione alle diverse modalità di abitare che caratterizzano il paesaggio e di recuperare l'equilibrio sostenibile tra il capitale socio-culturale e il capitale di servizi ecosistemici che il territorio può offrire. E si articola nelle seguenti politiche:

- a) favorire la presenza e lo sviluppo delle aziende agricole
- b) conservare le componenti storiche del paesaggio e promuovere le componenti naturalistiche del territorio
- c) rafforzare la rete escursionistica per la fruizione dei paesaggi

Lo schema di assetto strategico del PUG conferisce forma spaziale alle parti del territorio in cui interagiscono le suddette politiche rappresentando nello Schema di Assetto Strategico del territorio i seguenti areali e indicazioni di massima:

- ambiti dell'ecosistema agricolo da valorizzare
- areali dei paesaggi testimoniali da custodire
- beni architettonici e monumentali
- edifici di interesse storico testimoniale
- esemplari arborei monumentali
- centri storici da conservare
- nuclei storici da conservare
- areali dei paesaggi testimoniali da custodire
- magneti storico culturali da valorizzare
- elementi della centuriazione da custodire
- areali dei bacini di identità da valorizzare
- percorsi escursionistici, cammini
- aree di dotazioni territoriali esterne al territorio urbanizzato
- direzioni di accesso ai bacini di identità da potenziare
- nodi di collegamento della mobilità sostenibile da valorizzare
- infrastruttura di collegamento trans vallivo da valorizzare
- linee di connessione potenziale tra punti di interesse e bacini di identità
- nodi di interscambio modale verso bacini di identità da valorizzare

2.1.3 Asse strategico 3 – Sostenere la socialità e l'aggregazione delle comunità locali,

Tale asse strategico persegue l'obiettivo di potenziare la fruibilità delle dotazioni territoriali per migliorare l'aggregazione sociale, sia attraverso il loro rafforzamento, sia attraverso l'orientamento al riuso e all'utilizzo multifunzionale delle dotazioni presenti, sia migliorando l'accessibilità ai servizi da parte degli utenti qualificando i percorsi e gli spazi pubblici e di uso pubblico che connettono tra loro le differenti aree che erogano servizi a sostegno dell'incontro delle persone. E si articola nelle seguenti politiche:

- a) sviluppare le aree per servizi quali poli aggregatori della comunità
- b) sviluppare le dotazioni territoriali per il contrasto alle fragilità sociali
- c) favorire la mixità degli usi per l'integrazione sociale

Lo schema di assetto strategico del PUG conferisce forma spaziale alle parti del territorio in cui interagiscono le suddette politiche rappresentando nello Schema di Assetto Strategico del territorio i seguenti areali e indicazioni di massima:

- ambiti del tessuto connettivo della socialità da qualificare
- direttrici di rafforzamento dei servizi alla collettività
- assi connettivi della socialità da qualificare
- areali in cui rafforzare le dotazioni territoriali
- direttrici di rafforzamento dei collegamenti alle dotazioni territoriali
- direzioni potenziali di superamento delle barriere che limitano l'accessibilità alle dotazioni territoriali
- Direttrici di integrazione dei nodi intermodali con gli insediamenti produttivi
- direttrici di mobilità sostenibile da rafforzare

2.1.4 Asse strategico 4 – Evolvere l'attrattività e la competitività del territorio,

Tale asse strategico persegue l'obiettivo di accrescere la competitività del territorio sia orientando la rigenerazione energetica e lo sviluppo sostenibile delle aree produttive urbane ed agricole, sia affiancandovi nuove filiere di divulgazione culturale, enogastronomica e turistica, valorizzando le risorse presenti con carattere unico e distintivo e orientando gli interventi verso modelli improntati alla mitigazione degli impatti ambientali. E si articola nelle seguenti politiche:

- a) consolidare le attività esistenti e favorire l'insediamento di sistemi produttivi all'avanguardia
- b) valorizzare e mettere in rete i magneti dell'attrattività locale
- c) integrare le attività commerciali con funzioni sociali e funzioni attrattive
- d) organizzare l'infrastrutturazione del territorio

Lo schema di assetto strategico del PUG conferisce forma spaziale alle parti del territorio in cui interagiscono le suddette politiche rappresentando nello Schema di Assetto Strategico del territorio i seguenti areali e indicazioni di massima:

- poli produttivi di rilievo metropolitano oggetto di concertazione istituzionale a livello unionale e metropolitano
- poli a marcata caratterizzazione commerciale di livello metropolitano oggetto di concertazione istituzionale a livello unionale e metropolitano
- areali a marcata concentrazione di imprese agricole da valorizzare
- nodi di collegamento viario da valorizzare
- assi viari principali esistenti da valorizzare negli ambiti produttivi
- viabilità esistente da caratterizzare come assi principali degli ambiti produttivi
- imprese manifatturiere all'esterno del territorio urbanizzato da qualificare
- imprese del commercio e dei servizi all'esterno del territorio urbanizzato da qualificare
- viabilità integrativa a sostegno delle attività imprenditoriali extraurbane
- direttrici di potenziale accrescimento urbano compatibile
- ambiti del territorio urbanizzato incorso di trasformazione
- con visivi
- alberghi da qualificare
- agriturismi da qualificare
- nodi di interscambio da valorizzare per l'attrattività e la competitività:
- nodi di collegamento della mobilità sostenibile da valorizzare

- rete della mobilità sostenibile esistente da qualificare a collegamento di luoghi importanti per l'attrattività e la competitività
- tratti della rete della mobilità sostenibile da realizzare a collegamento di luoghi importanti per l'attrattività e la competitività
- circuiti da strutturare per la valorizzazione del sistema rurale
- direzioni di accessibilità a luoghi attrattivi e competitivi del sistema rurale:
- discontinuità della rete ciclopedonale da superare

2.1.5 Asse strategico 5 – Governare i processi decisionali a livello comunale e sovracomunale,

Tale asse strategico persegue l'obiettivo di gestire in modalità coordinata con gli Enti territorialmente competenti, in particolare con Città metropolitana, gli ecosistemi e i sistemi infrastrutturali, dei servizi e delle polarità produttive e commerciali che costituiscono l'armatura del sistema economico e ambientale alla scala sovra comunale e di promuovere modelli di partenariato pubblico-privato e di partecipazione dei cittadini.

L'asse strategico 5 non ha rappresentazione spaziale e si declina attraverso:

- il procedimento di valutazione e approvazione degli interventi di trasformazione urbanistica complessa attraverso Accordi Operativi, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica
- gli Accordi territoriali e gli Accordi di Programma finalizzati allo sviluppo sostenibile del territorio
- la programmazione e l'approvazione dei progetti delle opere pubbliche in coerenza con la Strategia e con le pianificazioni competenza sovra comunale
- la promozione di progetti partecipati e di patti di collaborazione con la cittadinanza finalizzati alla custodia dei beni comuni
- la semplificazione dei procedimenti abilitativi degli interventi di rigenerazione urbana diffusa

2.2 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA COMPLESSA E INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

In applicazione degli art. 24 della LR 24/2017 le presenti norme distinguono

- interventi diretti di rigenerazione diffusa del territorio : interventi diretti di qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica disciplinati all'art. 7, comma 4, lettera a) e b) della LR 24/2017
- interventi di trasformazione urbanistica complessa : gli interventi che associano agli interventi di qualificazione edilizia anche interventi di addensamento e sostituzione urbana disciplinati all'art. 7, comma 4, lettera c) della LR 24/2017, corrispondenti agli interventi di rigenerazione urbana complessa o di nuova urbanizzazione per accrescimento sostenibile del territorio urbanizzato che sono subordinati alla formazione di un Progetto urbano, alla definizione di un comparto urbanistico e alla approvazione di un Accordo Operativo o di un Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica.

Le presenti norme individuano:

- la disciplina di dettaglio degli interventi diretti di rigenerazione diffusa che fa riferimento alle tavole di Trasformabilità e alle tavole dei Vincoli
- le regole perequative che disciplinano la formazione dei Progetti urbani, la valutazione dei requisiti di qualità urbana ed ecologico ambientale da questi perseguiti, la conseguente approvazione delle proposte di Accordo Operativo Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Permesso di costruire convenzionato attraverso i quali viene data concretezza alle politiche di sviluppo sostenibile individuate dalla Strategia del PUG e rappresentate nello Schema di Assetto Strategico

Unione Valli del Reno Lavino Samoggia

TITOLO III - PEREQUAZIONE URBANISTICA E VALUTAZIONE DEL PROGETTO URBANO

3 Regole perequative

3.1 STRATEGIA GENERALE

Il PUG individua la perequazione e la premialità urbanistica quali strumenti per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione degli obiettivi della Strategia tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica complessa. Le regole perequative consistono pertanto nel ragguagliamento delle potenzialità edificatorie (quantità edilizie a fini privati) attribuite alle proposte di trasformazione urbanistica complessa in relazione al grado di raggiungimento delle politiche di sviluppo sostenibile della Strategia e in proporzione al beneficio pubblico che conseguentemente ne deriva alla collettività.

La valutazione del beneficio pubblico perseguito dalla trasformazione urbanistica complessa costituisce riferimento necessario e vincolante per la negoziazione da condurre con i privati nell'ambito del procedimento di approvazione dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 , comma 7, della LR 24/2017

La valutazione del beneficio pubblico è condotta attraverso la definizione dei contenuti del Progetto urbano e la contestuale misurazione del grado di perseguimento dei requisiti quali quantitativi che la Strategia associa ai diversi areali, direttrici o linee di integrazione e sviluppo potenziale rappresentati nello Schema di Assetto Strategico.

A tal fine il PUG definisce un sistema di indicatori quali quantitativi attraverso i quali il Comune verifica il grado di rispondenza tra il Progetto urbano subordinato alla approvazione di un Accordo Operativo e gli obiettivi di sviluppo sostenibile della Strategia e, qualora ritenuto che il Progetto urbano sia coerente con le politiche di sviluppo sostenibile perseguite dal Comune, attribuisce potenzialità edificatorie agli interventi privati in maniera proporzionale al beneficio pubblico che le trasformazioni urbanistiche apportano alla collettività.

La verifica del grado di rispondenza del Progetto urbano alle politiche della Strategia è operato attraverso un processo di progressiva approssimazione dei contenuti da imprimere alle trasformazioni urbanistiche complesse. A tal fine il PUG definisce:

- gli obiettivi qualitativi e quantitativi per la qualità urbana ed ecologico ambientale
- gli areali e le direttrici in cui realizzare tali obiettivi
- gli indicatori per misurare il grado di raggiungimento di tali obiettivi

- il sistema di valutazione attraverso il quale misurare la rispondenza dei progetti di trasformazione urbana complessi al livello di qualità urbana ed ecologico ambientale atteso e attribuire i diritti edificatori in proporzione al livello di qualità di raggiunto .

Il processo di valutazione e' componente strutturante del PUG in quanto consente alla Amministrazione comunale di raggiungere concretamente gli obiettivi di qualità che si e' prefissata nella Strategia, passando dalla prefigurazione degli assetti territoriali rappresentati nello Schema di Assetto Strategico alla conformazione delle proprietà dei suoli nel Progetto urbano.

Per compiere questo passaggio il PUG disciplina un sistema strutturato tecnicamente per essere equo e contemporaneamente dotato di indicatori misurabili che consentono di mettere tra loro in relazione gli obiettivi qualitativi raggiungibili, le quantità edificatorie e la prestazione economico-finanziaria dell'intervento.

Attraverso tale sistema l'Amministrazione Comunale valuta:

- il grado di sostenibilità ambientale, economica e sociale raggiungibile approvando l'intervento di trasformazione urbanistica complessa proposto dal privato,
- il beneficio pubblico che conseguentemente ne deriva per la collettività tenendo conto della fattibilità economico finanziaria del rapporto tra il costo delle richieste di qualità avanzate dal pubblico e i ricavi dell'operatore che realizza tale qualità.

Il sistema di valutazione si basa su cinque fattori costitutivi:

- la definizione del Progetto urbano di trasformazione urbanistica complessa che dà forma concreta agli obiettivi qualitativi della Strategia consentendo di valutare il beneficio prodotto dalla trasformazione urbanistica sia alla scala del contesto urbano in cui si inserisce la trasformazione, sia alla scala del comparto in cui saranno condotti in concreto gli interventi di trasformazione;
- l'applicazione del sistema di valutazione delle proposte di Progetto urbano per attribuire diritti edificatori ai privati in relazione al beneficio pubblico che deriva dal grado di coerenza del Progetto urbano alla Strategia del PUG;
- la relazione economico finanziaria che dà conto della realizzazione degli obiettivi strategici del PUG e ne verifica la fattibilità economico finanziaria

In osservanza dei principi fondamentali di equità, imparzialità e trasparenza il sistema di valutazione del beneficio pubblico è definito attraverso:

- una disciplina perequativa per l'attribuzione dei diritti edificatori relativa all'intero ambito intercomunale per la attribuzione di quantità edificatorie in relazione al beneficio pubblico fornito dai Progetti urbani;
- Il ragguglio degli esiti del sistema di valutazione alle differenti condizioni del mercato immobiliare dei comuni che compongono l'Unione

3.2 ATTIVATORI DI PROGETTO URBANO

Le trasformazioni urbanistiche complesse da attuarsi all'interno del territorio dell'Unione che la Strategia prefigura sono prevalentemente riferite alle seguenti tipologie:

- a) complessi edilizi dismessi o in corso di dismissione e tessuti edificati contenenti funzioni tra loro conflittuali in cui attivare interventi di rigenerazione urbana verso funzioni compatibili con i contesti urbani circostanti e finalizzati al miglioramento della qualità urbana ed ecologico ambientale
- b) raggio di influenza dei centri di mobilità o dei centri di interscambio modale in cui attivare interventi di rigenerazione urbana finalizzati alla promozione della mobilità sostenibile e alla integrazione dei centri intermodali con i tessuti connettivi della socialità e la infrastruttura verde del territorio
- c) infrastrutture verdi da mettere in rete per collegare le aree verdi del territorio urbanizzato con la rete ecologica del territorio rurale
- d) assi connettivi della socialità da qualificare e direttrici di rafforzamento dei servizi alla collettività
- e) aree del territorio urbanizzato da difendere dal rischio idraulico ed idrogeologico
- f) insediamenti produttivi in attività che necessitano di essere trasferiti in contesti produttivi caratterizzati da migliori dotazioni infrastrutturali e di qualità ecologico ambientale.
- g) insediamenti di imprese che necessitano di ampliamento per sviluppare la propria attività temperando lo sviluppo delle attività economiche con il miglioramento della qualità ecologico ambientale
- h) insediamenti di nuove attività di impresa per sviluppare l'economia locale temperando l'insediamento di attività economiche con il miglioramento della qualità ecologico ambientale

3.2.1 Areali e direttrici di potenziale attivazione di Progetti urbani

Al fine della realizzazione delle politiche di rigenerazione urbana e territoriale del PUG, lo Schema di Assetto Strategico individua:

- gli areali di rigenerazione urbana complessa costituiti dai tessuti edificati dismessi, in via di dismissione o contenenti funzioni tra loro conflittuali, prefigurandone la trasformazione verso funzioni compatibili con i contesti urbani circostanti e il connesso miglioramento della qualità urbana ed ecologico ambientale
- le linee di riconfigurazione potenziale dei margini urbani che evidenziano le linee di confine tra il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale potenzialmente adatte a limitati interventi di nuova urbanizzazione per migliorare la qualità urbana e paesaggistica del territorio
- le direttrici di rafforzamento delle dotazioni territoriali in aree prive di fragilità ambientali e dotate di infrastrutturazione
- le aree di realizzazione della edilizia sociale
- le direttrici di crescita potenziale attraverso nuovi interventi urbanizzativi consistenti nelle direzioni di potenziale accrescimento dell'urbanizzazione in aree prive di fragilità ambientali e dotate di infrastrutturazione del territorio
- Il raggio di influenza dei centri di mobilità e dei nodi di interscambio modale delle direttrici del trasporto pubblico quali areali di riferimento per attivare interventi di rigenerazione urbana e territoriale
- Le parti di territorio che presentano caratteristiche fortemente limitanti o impeditive per le nuove urbanizzazioni

Tali areali e linee di sviluppo costituiscono indirizzo strategico per la formazione di comparti di trasformazione urbanistica complessa che saranno effettivamente perimetrati durante il procedimento di definizione del Progetto urbano necessario per la formazione degli Accordi Operativi o dei Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica. I comparti di trasformazione urbanistica potranno interessare anche

altre parti del territorio urbanizzato o parti limitate di terreni esterni al perimetro del territorio urbanizzato esclusivamente al fine di perseguire gli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati dalla Strategia.

All'interno dei suddetti comparti si attuano le regole di perequazione urbanistica

3.3 PROGETTO URBANO

La attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica complessa consiste nel trasferimento delle indicazioni spaziali raffigurate nello Schema di Assetto Strategico del PUG associando a tali indicazioni spaziali i valori "target" di qualità individuati dalla Strategia e dando loro dimensione alla scala urbanistico edilizia attraverso l'elaborazione del Progetto urbano. Il Progetto urbano costituisce la connessione tra la dimensione strategica del PUG e la dimensione della progettazione e realizzazione edilizia che dà forma concreta agli obiettivi quali quantitativi prefigurati dalla Strategia.

Il Progetto urbano costituisce il riferimento necessario alla verifica in concreto del grado di raggiungimento degli obiettivi della Strategia e il supporto fondamentale per condurre con il privato la negoziazione delle sue componenti alla scala edilizia.

Il Progetto urbano costituisce parte integrante e sostanziale degli Accordi Operativi, dei Piani Attuativi di Iniziativa pubblica definiti all'art. 38 della LR 24/2017.

3.3.1 Valutazione del Progetto urbano

La valutazione di coerenza del progetto urbano alla Strategia richiede di essere condotta a due diverse scale:

- la scala del contesto urbano in cui si inserisce la trasformazione urbanistica complessa che dà concretezza alla Strategia (sistema insediativo esterno)
- la scala del comparto entro il quale saranno condotti tutti gli interventi di trasformazione edilizia che danno concretezza alla trasformazione (sistema insediativo interno)

Per valutare la coerenza al "sistema insediativo esterno" il progetto urbano dovrà sviluppare elaborati alla scala della porzione di territorio sulla quale è destinato a produrre effetti. Per effettuare tale valutazione si dovrà quindi prendere in considerazione il settore urbano in cui l'intervento di trasformazione complessa si inserisce, considerando gli elementi infrastrutturali che lo delimitano costituendo linee di discontinuità urbana, quali ferrovie, autostrade e superstrade, fiumi, limiti del territorio urbanizzato, e dimensionando alla scala urbanistica, con riferimento all'intero settore urbano, gli areali, le linee e le direttrici di integrazione e sviluppo indicate in maniera ideogrammatica dallo Schema di Assetto Strategico del Territorio.

Per valutare la coerenza al "sistema insediativo interno" il Progetto urbano dovrà sviluppare inoltre elaborati che individuano le parti interne al comparto di trasformazione destinate a spazi, funzioni e servizi pubblici e quelle destinate a funzioni private e mettere in evidenza le relazioni tra il "sistema insediativo interno" e il "sistema insediativo esterno", dimensionandole alla scala del progetto edilizio.

Il dimensionamento alla scala edilizia del "sistema insediativo interno" e degli elementi del "sistema insediativo esterno" sui quali il Progetto urbano interviene consente alla Amministrazione comunale di disporre degli elementi necessari:

- alla misurazione del grado di qualità urbana ed ecologico ambientale raggiunta attraverso l'applicazione del sistema di valutazione del beneficio pubblico,

- alla conseguente attribuzione dei diritti edificatori a fini privati in coerenza al beneficio pubblico che deriva alla collettività per effetto del grado di qualità urbana ed ecologico ambientale raggiunta
- alla verifica di fattibilità economico finanziaria degli interventi programmati

Durante la conduzione del procedimento di valutazione del beneficio pubblico, il progetto urbano è soggetto a negoziazione con il Comune sia relativamente ai contenuti quali quantitativi sia relativamente all'assetto spaziale degli edifici e delle aree al fine di realizzare in concreto le politiche della Strategia del PUG. Attraverso la negoziazione tra l'Amministrazione e i privati vengono definite le parti del Progetto urbano che costituiscono il "sistema insediativo esterno" e le parti che costituiscono il "sistema insediativo interno". Queste ultime andranno a formare il comparto di trasformazione urbanistica complessa all'interno del quale si realizzeranno in concreto i diritti edificatori attribuiti ai privati e gli eventuali diritti edificatori attribuiti alla Amministrazione comunale.

La valutazione di coerenza della proposta di Progetto urbano di trasformazione urbanistica complessa alla Strategia del PUG è operata attraverso un procedimento articolato in più incontri di negoziazione tra l'Amministrazione Comunale e i privati interessati durante i quali saranno approfonditi il beneficio pubblico derivante alla collettività e la fattibilità economico finanziaria della proposta.

L'esito positivo di tale procedimento definisce le condizioni del rapporto pubblico privato sotteso alla realizzazione del Progetto urbano e sono sanciti nella Convenzione urbanistica

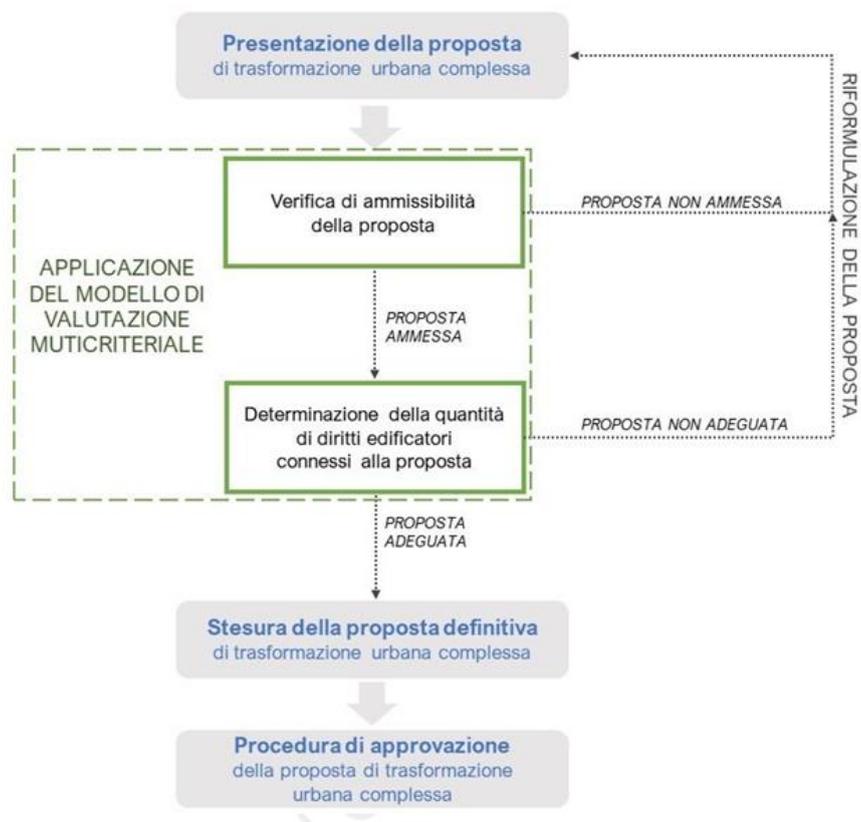


Fig. 2 Schema di applicazione del procedimento di valutazione della proposta di progetto urbano

3.3.2 Elaborati del Progetto Urbano

Il progetto urbano deve contenere tutti gli elementi tecnici necessari ad accertare come vengono recepite alla scala progettuale opportuna le politiche rappresentate nello Schema di Assetto Strategico e poter valutare il grado di raggiungimento degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana avuto riguardo:

- alle relazioni con il contesto urbano in cui si inserisce il progetto di trasformazione, ai collegamenti con i tessuti urbani esterni al perimetro del comparto, con gli assi della infrastruttura verde e con il tessuto connettivo della socialità
- alle relazioni con il sistema della mobilità sostenibile e la mobilità carrabile
- alla forma e dimensione degli edifici e degli spazi pubblici e funzioni che si intendono attivare
- alla forma e dimensione degli spazi privati e degli spazi di uso pubblico, e funzioni che si intendono attivare
- ai requisiti e alle prestazioni che sono oggetto di valutazione del beneficio pubblico e della coerenza alla Strategia

3.3.2.1 comparti di trasformazione urbanistica complessa

Gli immobili oggetto di trasformazione urbanistica complessa sono aggregati in comparti attuativi per iniziativa dei loro proprietari, eventualmente dietro invito del Comune. Nel comparto possono essere aggregati sia immobili ed aree finitimi che immobili non contigui, nonché immobili ed aree ai quali può essere attribuita una capacità edificatoria differenziata in applicazione della Strategia del PUG.

Perché possa verificarsi il corollario della perequazione urbanistica, che consiste nell'acquisizione, gratuita, da parte del comune di porzioni di suolo sufficientemente grandi e di idonea conformazione, finalizzate alla realizzazione degli interventi di pubblico interesse localizzati dai Progetti urbani, le operazioni di trasformazione urbanistica complessa devono avvenire in modo che le quantità di edificazione spettanti al privato proprietario del terreno impegnino solo una parte dei terreni interni al comparto e non vengano pertanto distribuite su tutta la superficie della proprietà.

Il sistema perequativo contempla inoltre che, per esigenze di disegno urbano individuate dai progetti di trasformazione urbanistica complessa, la quantità di edificazione spettante ad un terreno destinato a trasformazione urbanistica venga trasferita su altri terreni anche appartenenti a proprietari differenti interni al comparto.

Compete gli Accordi Operativi, ai Piani particolareggiati di iniziativa pubblica l'associare strategicamente terreni riceventi edificabilità e terreni cedenti edificabilità, in modo che formino comparti urbanistici definiti, all'interno dei quali si attua compiutamente la compensazione dei diritti edificatori.

All'interno del comparto si applicano in concreto le regole di perequazione urbanistica disciplinate dal PUG per l'attribuzione dei diritti edificatori.

I proprietari degli immobili la cui trasformazione è disciplinata attraverso comparti di perequazione urbanistica articolata per ambiti, anche non contigui, si associano in forma consortile o in altre forme di stabile aggregazione coalizionale finalizzata alla attuazione degli interventi urbanistico edilizi di

trasformazione, eventualmente attuabili in sub-ambiti e/o sub comparti. In tali casi il comparto è formato ai sensi dell'art. 23 della L: 1150/1942.

3.4 VALUTAZIONE DEL PROGETTO URBANO

Per consentire la valutazione del beneficio pubblico apportato dal Progetto urbano, il PUG individua gli indicatori necessari alla misurazione. Tali indicatori sono diversificati in base alle politiche che gli Assi della Strategia intendono realizzare nei diversi areali, direttrici e linee di sviluppo potenziale e integrazione raffigurati nello Schema di Assetto Strategico del Territorio

Al fine di contemperare la realizzazione delle politiche della Strategia raggiungendo la condizione di equilibrio tra le componenti ambientali, economiche e sociali che soddisfano il beneficio pubblico sotteso al conseguimento dello sviluppo sostenibile del territorio, il PUG individua indicatori rappresentativi delle diverse politiche in cui si articolano gli Assi strategici.

A ciascun indicatore sono attribuiti valori minimi e valori massimi entro i quali si considera attuata la politica distinguendo:

- Il valore o la condizione che rappresenta il riferimento per l'attuazione della politica (target)
- il valore o la condizione che costituisce soglia di sbarramento in quanto al di sotto di tale valore/condizione non si considera perseguita la politica
- Il valore o la condizione massima di scostamento al di sotto del valore target che determina una penalità compensabile attraverso il superamento del valore target attribuito ad altri indicatori,
- Il valore/condizione massima di superamento del valore target che determina premialità

3.4.1 Indicatori di valutazione

AL fine della valutazione di coerenza alla Strategia e valutazione del beneficio pubblico che ne deriva alla collettività, il PUG individua i seguenti indicatori:

3.4.1.1.1 Asse strategico 1

POLITICA PRINCIPALE	Cod.	CRITERIO DI VALUTAZIONE	AMBITO DI APPLICAZIONE con riferimento alle Tavole dello Schema di Assetto Strategico del PUG	TARGET
1a) Sviluppare e collegare i nodi della rete ecologica	1a.1	Interruzione della rete ecologica individuata dalla Strategia all'esterno del TU	<u>all'esterno del TU</u> : areali "collegamento ecologico di livello regionale", "aree di collegamento ecologico-varchi", "areali di rafforzamento delle aree di collegamento ecologico"	Le trasformazioni urbanistiche non devono interrompere la continuità della rete ecologica
	1a.2	Realizzazione di manufatti per superamento della discontinuità della rete ecologica	<u>all'interno e all'esterno del TU</u> in corrispondenza di areali di "collegamento" o "rafforzamento" del collegamento ecologico", "discontinuità della rete ecologica da superare"	Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano

	<p>1a.3 Nuova urbanizzazione in aree di ricarica della falda di tipo A</p>	<p><u>all'esterno del TU</u> negli "ambiti insistenti su fasce di ricarica di tipo A"</p>	<p>Le nuove urbanizzazioni non devono interessare le zone di ricarica della falda tipo A</p>
<p>1b) Realizzare una infrastruttura verde e blu come vettore di biodiversità e veicolo di socialità</p>	<p>1b.1 Custodia o ripristino di suoli permeabili e alberati in ambiti di rafforzamento di varchi e corridoi ecologici individuati dalla Strategia</p>	<p><u>all'esterno del TU</u>: areali "rafforzamento del collegamento ecologico", "protezione delle acque sotterranee", "corridoi ecologici multifunzionali dei corsi d'acqua", "diretrici di sviluppo compatibile"</p>	<p>40% dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica complessa (comprende anche la desigillazione di parti sigillate qualora sia ricostituito il top soil e il rispetto del RIE 4 o maggiore nei lotti privati di nuova trasformazione)</p>
	<p>1b.2 Conservazione o ripristino di suoli permeabili e alberati negli ambiti di rigenerazione urbana complessa individuati dalla Strategia</p>	<p><u>all'esterno del TU</u>: , areali di "riconfigurazione margini urbani", "diretrici di sviluppo compatibile". <u>All'interno del TU</u> "ambiti di rigenerazione urbana complessa", "corridoi ecologici multifunzionali dei corsi d'acqua"</p>	<p>30% dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica (comprende anche la desigillazione di parti sigillate qualora sia ricostituito il top soil e il rispetto del RIE 4 o maggiore nei lotti privati di nuova trasformazione)</p>
	<p>1b.3 Collegamento con gli assi principali della infrastruttura verde e blu (IVB) individuati dalla Strategia inteneragendi con il comparto di trasformazione</p>	<p><u>all'interno e all'esterno del TU</u> : in relazione a un "asse della infrastruttura verde" interagente con il perimetro del comparto di trasformazione</p>	<p>L'asse dell'infrastruttura verde deve essere realizzato contestualmente alla trasformazione urbanistica</p>
	<p>1b.4 Realizzazione degli assi principali della infrastruttura verde individuati dalla Strategia all'esterno del perimetro del comparto di trasformazione</p>	<p><u>all'interno e all'esterno del TU</u> , all'esterno del comparto di trasformazione</p>	<p>Soggetto a negoziazione dei contenuti del progetto urbano</p>
<p>1c) Prevenire l'effetto dei cambiamenti climatici nei contesti urbani e non</p>	<p>1c.1 Consumo di suolo in aree ad alta probabilità di alluvione individuate dalla Strategia</p>	<p><u>all'interno e all'esterno del TU</u> : "aree di pericolosità idraulica P3", all'esterno del TU in "fasce perifluviali"</p>	<p>Non deve essere consumato nuovo suolo e non devono essere realizzate nuove urbanizzazioni</p>

urbani, contrastando il consumo di suolo	1c.2	Contributo alla risoluzione del rischio idrogeologico e/o idraulico evidenziati dalla Strategia all'interno del comparto di intervento	<u>all'interno e all'esterno del TU</u> areali "prevenzione del rischio idraulico" , "prevenzione del rischio idrogeologico" , "interferenza mobilità ed ecosistemi" , aree di "interventi idraulici strutturali"	Devono essere rimossi tutti i rischi idraulici ed idrogeologici che compromettono la trasformazione urbanistica
	1c.3	Contributo alla risoluzione del rischio idrogeologico e/o idraulico evidenziati dalla Strategia all'esterno del comparto di intervento	<u>all'interno del TU in areali</u> "prevenzione del rischio idrogeologico", "difesa dal rischio idrogeologico", "interferenza tra mobilità ed ecosistemi", "interventi idraulici strutturali", "prevenzione del rischio idraulico", "difesa dal rischio idraulico"	Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano
	1c.4	Recupero di acqua meteorica con pompe alimentate da energia rinnovabile per annaffiamento	<u>all'interno del TU</u> : areali "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio" modale	Soggetto a negoziazione dei contenuti del progetto urbano
	1c.5	Mantenimento ed eventuale miglioramento della Invarianza idraulica	<u>interno ed esterno del TU</u> : areali "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio", "linee di riconfigurazione dei margini urbani" , "direzioni di sviluppo compatibile" inseriti nella proposta di comparto di intervento	Il Progetto urbano deve migliorare il coefficiente di deflusso dell'area di trasformazione
1d) Migliorare la qualità dell'aria e la mobilità sostenibile	1d.1	Riutilizzo di immobili dismessi	all'interno e all'esterno del TU	Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano
	1d.2	Crescita dell'Efficienza energetica degli edifici	<u>interno ed esterno del TU</u> : areali "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio", "linee di riconfigurazione dei margini urbani", "direzioni di sviluppo compatibile" inseriti nella proposta di comparto di intervento	Gli interventi di nuova costruzione devono raggiungere la classe A1 e sono incentivati a migliorare la prestazione portandosi alla classe A1 alla classe A4 nZEB

		Gli interventi di recupero e riuso degli edifici esistenti sono incentivati al salto energetico di più classi e al raggiungimento della prestazione nZEB
1d.3	Realizzazione di impianti fotovoltaici su tetti verdi <u>interno ed esterno del TU:</u> areali "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio", "linee di riconfigurazione dei margini urbani", "direttrici di sviluppo compatibile" inseriti nella proposta di comparto di intervento	Gli interventi edilizi sono incentivati a montare pannelli fotovoltaici sui tetti verdi tendendo a coprire il 50% con tale tecnologia
1d.4	Realizzazione di punti attrezzati per la ricarica elettrica dei veicoli <u>interno ed esterno del TU:</u> areali "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio", "linee di riconfigurazione dei margini urbani", "direttrici di sviluppo compatibile" inseriti nella proposta di comparto di intervento	E' incentivata la realizzazione e il mantenimento di punti di ricarica a disposizione utenti delle attività terziarie
1d.5	Collegamento fermate TPL <u>interno ed esterno del TU:</u> areali "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio", "linee di riconfigurazione dei margini urbani", "direttrici di sviluppo compatibile" inseriti nella proposta di comparto di intervento	Il Progetto urbano deve realizzare almeno un collegamento alla più vicina fermata del TPL
1d.6	Adozione di protocolli energetico-ambientali (rating system) nazionali o internazionali, che certifichino il rispetto di elevati standard di performance energetico-ambientali <u>interno ed esterno del TU:</u> areali "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio", "linee di riconfigurazione dei margini urbani", "direttrici di sviluppo compatibile" inseriti nella proposta di comparto di intervento	E' incentivata la adozione di protocollo di certificazione delle performance energetico - ambientali del processo di progettazione e realizzazione delle opere edilizie riconosciuto a livello nazionale o internazionale

	<p>Autoproduzione totale o parziale del fabbisogno energetico delle parti pubbliche con tecnologie rinnovabili</p>	<p><u>interno ed esterno del TU:</u> areali "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio", "linee di riconfigurazione dei margini urbani", "direttrici di sviluppo compatibile" inseriti nella proposta di comparto di intervento</p>	<p>E' incentivato il soddisfacimento del fabbisogno energetico delle parti pubbliche del comparto (illuminazione, semafori, pompaggi, ecc.) in tutto o in parte con l'installazione di tecnologie di produzione in loco di energia rinnovabile</p>
	<p>Continuità con la rete ciclabile urbana</p>	<p><u>interno ed esterno del TU:</u> areali "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio", "linee di riconfigurazione dei margini urbani", "direttrici di sviluppo compatibile" inseriti nella proposta di comparto di intervento</p>	<p>Il Progetto urbano deve assicurare la continuità con la rete ciclabile individuata dalla Strategia</p>
	<p>Realizzazione di tratto di pista ciclabile in continuità con la rete ciclabile urbana</p>	<p><u>interno ed esterno del TU:</u> areali "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio", "linee di riconfigurazione dei margini urbani", "direttrici di sviluppo compatibile" <u>all'esterno del comparto di intervento</u></p>	<p>E' incentivata la realizzazione di tratti di piste ciclabili all'esterno del comparto di intervento</p>
	<p>1d.1 0 Bonifica di aree inquinate</p>	<p><u>interno ed esterno del TU:</u> areali "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio", "linee di riconfigurazione dei margini urbani", "direttrici di sviluppo compatibile" inseriti nella proposta di comparto di intervento</p>	<p>Il Progetto urbano deve rimuovere tutte le situazioni di inquinamento riscontrate, il costo è riconosciuto tra i benefici per la collettività</p>
	<p>1d.1 1 Realizzazione di manufatti protetti per ricovero bici presso i nodi di interscambio modale individuati dalla Strategia</p>	<p><u>all'interno e all'esterno del TU:</u> nel raggio di 50 ml da un "centro di mobilità", "centro di interscambio" modale</p>	<p>E' incentivata la realizzazione di un manufatto coperto e chiuso accessibile con badge e videosorvegliato in cui ricoverare le biciclette</p>

3.4.1.1.2 Asse strategico 2

POLITICA PRINCIPALE	Cod.	CRITERIO DI VALUTAZIONE	AMBITO DI APPLICAZIONE con riferimento alle Tavole dello Schema di Assetto Strategico del PUG	TARGET
2a) Favorire la presenza e lo sviluppo delle aziende agricole	2a.1	Utilizzo di suolo agricolo nelle aree di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato (riduzione dell'ecosistema agricolo)	fuori dal TU in ambiti dell'ecosistema agricolo	E' disincentivato il coinvolgimento nel Progetto urbano di suoli appartenenti ad aziende agricole cessate da meno di 36 mesi
2b) Conservare le componenti storiche del paesaggio e promuovere le componenti naturalistiche del territorio	2b.1	Custodia di beni di immobili di valore testimoniale	<u>all'interno e all'esterno del TU</u> in edifici o aree "edifici di di interesse storico testimoniale"	Gli edifici testimoniali devono essere conservati, il costo è riconosciuto tra i benefici alla collettività
	2b.2	Conservazione di immobili monumentali	<u>all'interno o all'esterno del TU</u> in ambiti "beni architettonici e monumentali"	Gli edifici monumentali devono essere conservati, il costo è riconosciuto tra i benefici alla collettività
	2b.3	Custodia di beni comuni	<u>all'interno del TU in areali</u> "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio" modale "connettivo di socialità" e aree di rigenerazione urbana interessate dalla proposta di comparto	Sottoscrizione di contratti con soggetti del Terzo Settore per la gestione e/o la manutenzione di edifici o spazi pubblici o gravati da servitù di uso pubblico
	2b.4	Disponibilità di aree per atterraggio di capacità edificatoria da trasferimento	all'interno del TU	Il Progetto urbano remunera il valore del suolo messo a disposizione per l'edificazione di capacità edificatoria derivante da trasferimento
	2b.5	Eliminazione di elementi conflittuali con l'ecosistema agricolo	<u>all'esterno del TU</u> e all'interno dell'ecosistema agricolo	Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano

	2b.6	Custodia dei paesaggi delle coltivazioni di qualità	<u>al'esterno del TU in</u> ambiti "ecosistema agricolo da valorizzare"	Le nuove urbanizzazioni non possono interessare aziende attive con coltivazioni DOC, DOP, DOCG
	2b.7	Custodia di paesaggi agricoli storicizzati	<u>al'esterno del TU in</u> areali "ecosistema agricolo da valorizzare ", "paesaggi agricoli da conservare"	Le nuove urbanizzazioni non possono interessare paesaggi cui la Strategia riconosce valore testimoniale
	2b.8	Conservazione degli elementi o delle tracce della centuriazione (fascia di 20 ml dall'asse)	<u>all'esterno o all'interno del TU</u> in corrispondenza di "elementi della centuriazione da custodire" individuati dalla Strategia	Devono essere conservate i segni della centuriazione individuati dalla Strategia
2c) Rafforzare la rete escursionistica per la fruizione dei paesaggi	2c.1	Integrazione tra punti di interesse e bacini di identità individuati dalla Strategia o valorizzazione dei nodi di collegamento tra percorsi pedonali esistenti	<u>all'esterno e all'interno del TU:</u> "linee di connessione potenziale tra punti di interesse e bacini di identità" e "nodi di collegamento della mobilità sostenibile" , ricadenti entro il comparto di trasformazione	Il Progetto urbano deve realizzare i collegamenti e valorizzati i nodi di collegamento
	2c.2	Contributo alla connessione tra punti di interesse e bacini di identità o valorizzazione dei nodi di collegamento tra percorsi pedonali esistenti all'esterno del comparto	<u>all'esterno e all'interno del TU:</u> "linee di connessione potenziale tra punti di interesse e bacini di identità" e "nodi di collegamento della mobilità sostenibile" per la parte esterna al comparto di trasformazione	Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano

3.4.1.1.3 Asse strategico 3

POLITICA PRINCIPALE	Cod.	CRITERIO DI VALUTAZIONE	AMBITO DI APPLICAZIONE con riferimento alle Tavole dello Schema di Assetto Strategico del PUG	TARGET
3a) Sviluppare le aree per servizi quali poli aggregatori della comunità	3a.1	Integrazione con il tessuto connettivo della socialità individuato dalla Strategia	<u>all'interno e all'esterno del TU</u> areali "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio" modale "tessuto connettivo di socialità", "assi del tessuto connettivo di socialità"	Il Progetto urbano deve realizzare il collegamento almeno pedonale con i percorsi pedonali e ciclabili interni al "tessuto connettivo di socialità"
	3a.2	Quantità di aree per servizi realizzata all'interno del TU e all'esterno di "aree di rafforzamento delle dotazioni"	<u>all'interno del TU</u> areali "rigenerazione urbana complessa", "centro di mobilità", "centro di interscambio" modale e aree inserite nella proposta di comparto ad esclusione delle "aree di rafforzamento delle dotazioni"	Il Progetto urbano individua la quantità di aree per dotazioni territoriali da realizzare superando il minimo definito dal DM 1444/68
	3a.3	Rafforzamento delle dotazioni in aree individuate dalla Strategia	<u>all'interno del TU</u> nei comparti di rigenerazione complessa che interessano "aree di rafforzamento delle dotazioni"	Il Progetto urbano realizza le quantità di dotazioni territoriali nei minimi definiti dalla LR 24/2017
	3a.4	Effettiva realizzazione della infrastruttura dell'urbanizzazione di carattere primario	<u>all'interno e all'esterno del TU</u>	E' riconosciuto il costo integrale della realizzazione delle opere
	3a.5	Gestione di un progetto partecipato e/o di un concorso di progettazione	<u>all'interno del TU</u> in comparti di rigenerazione urbana complessa	E' incentivato il coinvolgimento del 100% delle aree interessate dal Progetto urbano
	3a.6	Riqualificazione di aree pubbliche esistenti esterne al comparto di trasformazione e costituenti il tessuto connettivo della socialità	<u>all'interno del TU</u> in aree "tessuto connettivo di socialità" e "assi del tessuto connettivo di socialità", "assi della infrastruttura verde"	Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano
	3a.7	Cessione di terreni, edifici o unità immobiliari per dotazioni territoriali	<u>all'interno o all'esterno del TU</u>	Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano

	<p>3a.8 Integrazione dell'allestimento di piazze o parchi con attrezzature per lo sport libero</p> <p><u>all'interno o all'esterno del TU</u></p>	Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano
3b) Sviluppare le dotazioni territoriali per il contrasto alle fragilità sociali	<p>3b.1 Raggiungimento dei valori minimi individuati dal DM 1444/68 nelle aree di rafforzamento delle dotazioni</p> <p><u>all'interno del TU</u> in "aree di rafforzamento delle dotazioni"</p>	Il Progetto urbano deve realizzare almeno le quantità minime previste dal DM 1444/68
	<p>3b.2 Realizzazione di edilizia residenziale sociale</p> <p>Comuni ad Alta Tensione Abitativa (Casalecchio di Reno, Valsamoggia e Zola Predosa)</p>	E' richiesto il 20% della SU residenziale .E' incentivato il superamento della quota minima del 20% della SU residenziale prevista dalla LR 24/2017 all'esterno del TU
	<p>Altri Comuni dell'Unione (Monte San Pietro, Sasso Marconi)</p>	E' incentivato il superamento della quota minima del 10% della SU residenziale all'esterno del TU
	<p>3b.3 Riduzione dei prezzi e dei canoni dell'edilizia sociale convenzionata (residenze, studentati, senior hotel)</p> <p><u>all'interno e all'esterno del TU</u></p>	E' incentivata la riduzione del prezzo di vendita convenzionato al di sotto del 10% del valore di mercato
	<p>3b.4 Realizzazione di edilizia sociale convenzionata all'interno del TU</p> <p><u>all'interno e all'esterno del TU</u></p>	E' richiesto il canone concordato. E' incentivata la riduzione del canone di locazione al di sotto del canone concordato
		E' definita la durata minima di 15 anni. E' incentivato un aumento della durata dei canoni di locazione oltre 15 anni
		E' maggiormente incentivato il superamento della quota minima del 20% della SU residenziale prevista dalla LR 24/2017 all'interno del TU
3c) Favorire l'accessibilità universale ai servizi	<p>3c.1 Potenziamento dei nodi intermodali individuati dalla Strategia e interni al comparto</p> <p><u>nel TU e all'esterno del TU</u> in relazione a "centri di mobilità" e dai "centri di interscambio" interni o intersecanti il raggio di intervento individuato dalla Strategia</p>	Il Progetto urbano deve realizzare i centri di mobilità o i centri di interscambio Sono riconosciuti i costi aggiuntivi che ciò comporta a carico del privato

	<p>3c.2 Abbattimento di barriere architettoniche interne al comparto e fuori comparto fino alla più vicina fermata TPL</p>	<p>nel TU e all'esterno del TU , sia all'interno del comparto, sia all'esterno, fino alle più vicine fermate TPL</p>	<p>Il Progetto urbano non deve creare barriere architettoniche e provvedere all'abbattimento di quelle esistenti nei percorsi esterni al comparto che collegano le più vicine fermate del TPL</p>
<p>3d) Favorire la mixité degli usi per l'integrazione sociale</p>	<p>3d.1 Inserimento di usi non residenziali (terziario, artigianale)</p>	<p>nel TU e all'esterno del TU in comparti di rigenerazione urbana complessa</p>	<p>Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto Urbano</p>

3.4.1.1.4 Asse strategico 4

POLITICA PRINCIPALE	Cod.	CRITERIO DI VALUTAZIONE	AMBITO DI APPLICAZIONE con riferimento alle Tavole dello Schema di Assetto Strategico del PUG	TARGET
<p>4a) Consolidare le attività esistenti e favorire l'insediamento di sistemi produttivi all'avanguardia</p>	4a.1	<p>Messa a disposizione di spazi per start up e fab lab</p>	<p><u>fuori e dentro al TU</u> in comparti di rigenerazione complessa che interessano areali "rigenerazione urbana complessa"</p>	<p>E' incentivato il convenzionamento di una quota di SU</p>
	4a.2	<p>Conservazione dei posti di lavoro a seguito di trasformazione di attività produttiva funzionante</p>	<p><u>dentro il TU</u> in edifici adibiti ad attività produttive funzionante</p>	<p>E' incentivata del prezzo di cessione o canone di locazione per strat up o fab lab rispetto ai valori di mercat</p>
	4a.3	<p>Incremento dei posti di lavoro a seguito di rilocalizzazione di attività</p>	<p>dentro e fuori il TU in edifici adibiti ad attività produttive</p>	<p>E' disincentivata la riduzione dei posti di lavoro stabili</p>
<p>4b) Valorizzare e mettere in rete i magneti dell'attrattività locale</p>	4b.1	<p>Insedimento di funzioni culturali, di pubblico spettacolo, di elevato contenuto tecnologico</p>	<p><u>dentro il TU</u> in edifici qualificati come "magnet" , in edifici qualificati "monumentali" o "testimoniali" dalla Strategia, in aree "rigenerazione urbana complessa"</p>	<p>Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano in relazione del livello di attrattività della funzione proposta</p>

	<p>Rispetto della Strategia per lo sviluppo di Poli metropolitan definita con Accordi Territoriali</p> <p>4b.2</p>	<p><u>dentro e fuori il TU</u> nei "poli produttivi metropolitan"i, "hub metropolitano", "poli a marcata caratterizzazione commerciale"</p>	<p>De essere rispettata la griglia strutturale definita dagli Accordi Territoriali con la Città metropolitana</p>
4c) Integrare le attività commerciali con funzioni sociali e funzioni attrattive	<p>Realizzazione di funzioni ricettive e alberghiere</p> <p>4c.1</p>	<p><u>all'interno e all'esterno del TU</u></p>	<p>Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano</p>
	<p>Inserimento di funzioni sociali e culturali private</p> <p>4c.2</p>	<p><u>all'interno e all'esterno del TU</u></p>	<p>Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano</p>
4d) Organizzare l'infrastrutturazione del territorio	<p>Predisposizione degli edifici per la rete a banda larga</p> <p>4d.1</p>	<p><u>all'interno e all'esterno del TU</u> nei comparti di trasformazione</p>	<p>Tutti gli edifici all'interno del comparto di trasformazione devono essere predisposti</p>
	<p>Rafforzamento / caratterizzazione degli assi principali di viabilità individuati dalla Strategia</p> <p>4d.2</p>	<p><u>all'interno e all'esterno del TU</u> , interni al comparto di trasformazione o nel raggio di 100 ml esterni al comparto di trasformazione</p>	<p>Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano</p>
	<p>Rafforzamento delle direttrici del trasporto pubblico ad alta capacità individuate dalla Strategia</p> <p>4d.3</p>	<p><u>all'interno e all'esterno del TU</u>, interni al comparto di trasformazione o nel raggio dei 100 ml esterni al comparto di trasformazione</p>	<p>Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano</p>
	<p>Realizzazione del Centro di Mobilità o del Centro di interscambio del SFM</p> <p>4d.4</p>	<p>interni al comparto</p> <hr/> <p>nel raggio di 500 ml esterni al comparto di trasformazione</p>	<p>Il centro di interscambio modale deve essere realizzato secondo le direttive del PUMS</p> <hr/> <p>Soggetto a negoziazione dei contenuti del Progetto urbano</p>

3.4.2 Misura degli indicatori di valutazione

Al fine di supportare la negoziazione tra pubblico e privato da condursi ai sensi dell'art. 38 , comma 7, della LR 24/2017, il PUG disciplina l'attribuzione di titoli edificatori subordinandola alla :

- valutazione del livello quali quantitativo raggiunto dagli indicatori
- accertamento del valore monetario del beneficio pubblico che gli interventi di trasformazione urbanistica producono per la collettività

Al fine della attribuzione dei titoli edificatori il PUG in maniera proporzionale al grado di perseguimento delle politiche della Strategia:

- gli indicatori quantitativi sono misurati in maniera proporzionale al grado di realizzazione dei valori target individuati dalle politiche della Strategia,
- gli indicatori monetari sono misurati in maniera parametrica in relazione ai costi degli interventi desunti dal prezzario regionale,
- gli indicatori qualitativi sono misurati attribuendo un punteggio proporzionale al livello di qualità perseguito dalla proposta

A ciascun indicatore è associato un coefficiente ponderale che ragguaglia il valore quali quantitativo considerato in relazione al contributo che la misura del suo valore apporta alla realizzazione della Strategia.

Ad ogni indicatore è infine attribuito un punteggio che ne rappresenta sotto forma di grandezza numerica il concorso quali quantitativo alla realizzazione degli obiettivi della Strategia.

Al fine di agevolare lo svolgimento del procedimento di valutazione del beneficio pubblico e della coerenza alla Strategia è allegata alle presenti norme una tabella di calcolo del beneficio pubblico e valutazione di coerenza ed è pubblicato sul sito del Comune un calcolatore che applica automaticamente i punteggi e le pesature disciplinate dalla presenti norme.

3.4.3 Funzioni degli indicatori di valutazione

In discendenza del criterio applicato il sistema di valutazione opera con metodo multicriteriale distinguendo gli indicatori secondo una scala di misura dicotomica, quantitativa, qualitativa o, ancora, in termini monetari.

In relazione alla loro natura, gli indicatori assolvono a differenti funzioni valutative:

- gli indicatori misurabili in termini dicotomici assolvono esclusivamente ad una funzione di sbarramento (ammissione / esclusione), ovvero essi determinano una condizione necessaria per l'ammissibilità della proposta progettuale.
- gli indicatori misurabili in termini quantitativi danno origine ad un punteggio che risulta dalla sommatoria di valori positivi (premierità) e negativi (penalità). Per alcuni di essi il PUG definisce un intervallo di valori all'interno del quale hanno origine le premierità e le penalità. In questi casi il valore minimo costituisce anche la soglia di sbarramento per l'ammissibilità della proposta.
- gli indicatori misurabili in termini qualitativi originano premierità. In questo caso il punteggio è associato ad una scala ordinale che associa a ciascun livello qualitativo un punteggio premiale.
- Gli indicatori misurabili in termini monetari si relazionano al livello dei costi che presumibilmente il proponente si troverà a sostenere per la realizzazione di dotazioni territoriali, l'ottenimento di prestazioni ecologico-ambientali, e di altre prestazioni richieste dalla Strategia. Tali indicatori

rappresentano anche il minor valore immobiliare che il proponente si troverebbe a subire nel caso di cessione di immobili all'Amministrazione comunale o di messa a disposizione della collettività di unità immobiliari a prezzi o canoni inferiori a quelli rilevabili sul libero mercato.

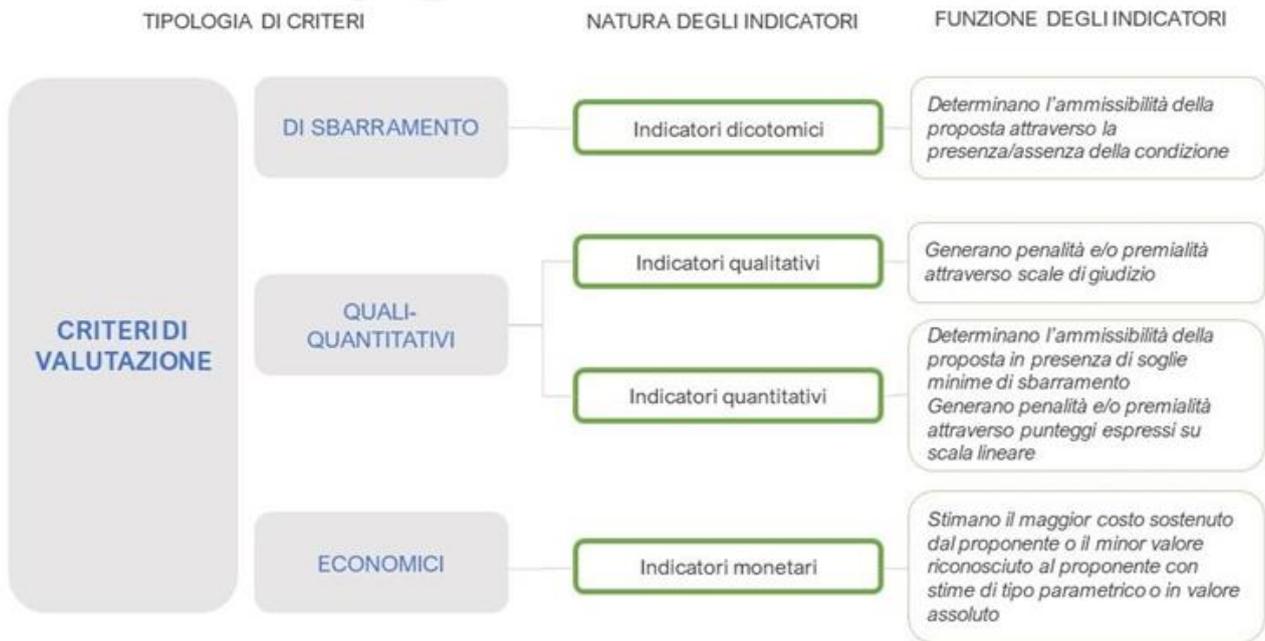


Fig. 3 Criteri di valutazione e tipologie di indicatori

All'interno del sistema di valutazione multicriteriale declinato per le proposte a destinazione produttiva:

- alcuni indicatori non sono applicabili e pertanto sono disattivati al fine delle soglie di ammissibilità, del calcolo del punteggio pesato e della stima del beneficio pubblico;
- sono modificate le soglie minime e massime entro le quali è attiva la funzione di calcolo per alcuni degli indicatori di natura quantitativa.

Le modifiche apportate agli indicatori nel sistema di valutazione declinato per le proposte a destinazione produttiva sono indicate all'interno delle tabelle a seguire.

Nelle tabelle che seguono sono inoltre individuati con campitura grigia gli indicatori la cui considerazione è subordinata a negoziazione con l'Amministrazione Comunale

Indicatori di sbarramento

ASSE STRATEGICO	CRITERIO DI VALUTAZIONE	INDICATORE	MODALITA' DI CALCOLO	SBARRAMENTO	PRODUTTIVO
	1a.1 Interruzione della rete ecologica individuata dalla Strategia all'esterno del TU	Interruzione della continuità della rete ecologica e dei varchi individuati dalla Strategia con un intervento di trasformazione urbana	Presenza/assenza della condizione	✓	

Unione Valli del Reno Lavino Samoggia

1) Elevare la qualità ecologica del territorio e la resilienza ai cambiamenti climatici	1a.3	Nuova urbanizzazione in aree di ricarica della falda di tipo A	Trasformazione a fini urbani di un suolo ricadente in area di ricarica della falda di tipo A	Presenza/assenza della condizione	✓	
	1b.3	Collegamento con gli assi principali della infrastruttura verde e blu (IVB) individuati dalla Strategia	Mancata realizzazione di "asse principale della infrastruttura verde e blu interagente con il perimetro del comparto o di un collegamento pedociclabile il più possibile ombreggiato da alberature con l'asse individuato dalla Strategia nel raggio di 500 ml	Presenza/assenza della condizione	✓	
	1c.1	Consumo di suolo in aree ad alta probabilità di alluvione individuate dalla Strategia	Evitare l'urbanizzazione e la sigillazione di suoli soggetti ad alluvioni frequenti e a protezione della falda superficiale	Presenza/assenza della condizione	✓	
	1d.5	Collegamento fermate TPL	Realizzazione di collegamenti ciclopedonali nell'isocrona dei 15 minuti a piedi dalla più vicina fermata TPL	Presenza/assenza della condizione	✓	
	2b.6	Custodia dei paesaggi delle coltivazioni di qualità	Non modificabilità dei terreni con coltivazioni di qualità	Presenza/assenza della condizione	✓	
	2b.7	Custodia di paesaggi agricoli storicizzati	Non modificabilità del paesaggio agricolo storicizzato	Presenza/assenza della condizione	✓	
2) Curare il paesaggio come risorsa di identità	2b.8	Conservazione degli elementi o delle tracce della centuriazione (fascia di 20 ml dall'asse)	Conservazione del segno della centuriazione nel buffer di 20 ml dall'asse	Presenza/assenza della condizione	✓	
	2c.1	Integrazione tra punti di interesse e bacini di identità individuati dalla Strategia o valorizzazione dei nodi di collegamento tra percorsi pedonali esistenti	Realizzazione del collegamento o valorizzazione del nodo individuato dalla Strategia all'interno del comparto	Presenza/assenza della condizione	✓	
3) Sostenere la socialità e l'aggregazione delle comunità locali	3a.1	Integrazione con il tessuto connettivo della socialità individuato dalla Strategia	Collegamento almeno pedonale con i percorsi pedonali e ciclabili interni al "tessuto connettivo di socialità"	Presenza/assenza della condizione	✓	
	3b.1	Raggiungimento dei valori minimi individuati dal DM 1444/68 nelle aree di rafforzamento delle dotazioni	Raggiungimento della quota minima di aree per dotazioni territoriali fissata dal DM 1444/68	Presenza/assenza della condizione	✓	Non relazionabile agli ambiti produttivi
4) Evolvere l'attrattività e la competitività del territorio	4b.2	Rispetto della Strategia per lo sviluppo di Poli metropolitani definita con Accordi Territoriali	Rispetto della griglia di riferimento e delle soglie individuate dagli Accordi Territoriali	Presenza/assenza della condizione	✓	
	4d.4	Realizzazione del Centro di Mobilità o del Centro di interscambio del SFM	Contributo alla riqualificazione o alla realizzazione Centro di Mobilità o del Centro di interscambio del SFM individuati dalla Strategia	Presenza/assenza della condizione	✓	

Indicatori quantitativi (continua...)

Indicatori quantitativi (...segue)

ASSE STRATEGICO	CRITERIO DI VALUTAZIONE	INDICATORE	UdM	MODALITA' DI CALCOLO	SBARRAMENTO	RESIDENZIALE		PRODUTTIVO		PRODUTTIVO
						SOGLIA MINIMA	SOGLIA MASSIMA	SOGLIA MINIMA	SOGLIA MASSIMA	
4) Evolvere l'attrattività e la competitività del territorio		Convenzionamento di una quota di SU per start up o fab lab	[%]	Mq SU convenzionata / mq SU trasformata			10%			
	4a.1	Messa a disposizione di spazi per start up e fab lab		(Valore di mercato unitario - prezzo di cessione) / Valore di mercato unitario o in alternativa: (Canone di locazione di mercato unitario - Canone di locazione concordato unitario) / Canone di locazione di mercato unitario			20%			
	4a.2	Conservazione dei posti di lavoro a seguito di trasformazione di attività produttiva funzionante	Conservazione dei posti di lavoro in caso di rilocalizzazione di attività produttiva funzionante che viene rilocalizzata trasformando la vecchia sede verso funzioni terziarie o residenziali	[%]	Posti di lavoro delocalizzati / posti di lavoro in attività originaria		0%	100%		
	4a.3	Incremento dei posti di lavoro a seguito di rilocalizzazione di attività	Incremento dei posti di lavoro stabili in caso di rilocalizzazione di attività produttiva esistente	[%]	(Posti di lavoro in nuova attività - posti di lavoro in attività originaria) / posti di lavoro in attività originaria		50%		10	
	4c.1	Realizzazione di funzioni ricettive e alberghiere	Realizzazione di SU per funzioni ricettive alberghiere nei comparti di trasformazione	[%]	Mq SU funzioni ricettive alberghiere / mq SU trasformata		100%			Non relazionabile agli ambiti produttivi
	4c.2	Inserimento di funzioni sociali e culturali private	Realizzazione di SU per funzioni sanitarie, di servizio e culturali private nei comparti di trasformazione	[%]	Mq SU funzioni sanitarie, di servizio e culturali private / mq SU trasformata		30%			Non relazionabile agli ambiti produttivi
	4d.1	Predisposizione degli edifici per la rete a banda larga	Predisposizione delle aree interne al perimetro del comparto e di tutti gli edifici del comparto per la rete a banda larga	[%]	Mq SU predisposti per la rete a banda larga / Mq SU trasformata	✓	100%			

Indicatori qualitativi

ASSE STRATEGICO	CRITERIO DI VALUTAZIONE	INDICATORE	MODALITA' DI CALCOLO	SBARRAMENTO	PRODUTTIVO
1) Elevare la qualità ecologica del territorio e la resilienza ai cambiamenti climatici	1d.2	In caso di nuova costruzione : raggiungimento di una classe energetica superiore ai minimi di legge	Scala di giudizio: Classe energetica variabile da A1 a A4		Non relazionabile agli ambiti produttivi
		In caso di riuso/recupero : salto di 3 livelli di classe energetica	Scala di giudizio: Salto di classe energetica (fino ad un massimo di 3) distinguendo con/senza N-ZEB		Non relazionabile agli ambiti produttivi
4) Evolvere l'attrattività e la competitività del territorio	4b.1	Inseadimento di funzioni culturali, di pubblico spettacolo, di elevato contenuto tecnologico	Livello di attrattività delle funzioni rare e qualificanti	Scala di giudizio: sovraregionale - regionale - metropolitano - unionale	Non relazionabile agli ambiti produttivi

Indicatori monetari

ASSE STRATEGICO	CRITERIO DI VALUTAZIONE	INDICATORE	UdM	MODALITA' DI CALCOLO	SBARRAMENTO	PRODUTTIVO
1) Elevare la qualità ecologica del territorio e la resilienza ai cambiamenti climatici	1a.2 Realizzazione di manufatti per superamento discontinuità della rete ecologica	Realizzazione di manufatti di dimensioni differenti per il passaggio della fauna e/o dei pedoni /ciclisti	[EURO]	Costo di realizzazione dei manufatti della		
	1b.4 Realizzazione degli assi principali della infrastruttura verde	Realizzazione di un tratto dell'asse della infrastruttura verde oltre il raggio di 500 m dal perimetro del comparto	[EURO]	Costo di realizzazione della infrastruttura verde	1b.4	
	1c.2 Contributo alla risoluzione all'interno del comparto di intervento del rischio idrogeologico e/o idraulico evidenziati dalla Strategia	Rimozione di tutti i pericoli idrogeologici e/o idraulici all'interno del comparto	[EURO]	Costo di realizzazione delle opere di messa in sicurezza		✓
	1c.3 Contributo alla risoluzione all'esterno del comparto di intervento del rischio idrogeologico e/o idraulico evidenziati dalla Strategia	Contributo alla risoluzione di situazioni di pericolo esterne al comparto di intervento	[EURO]	Costo di realizzazione delle opere di messa in sicurezza		
	Realizzazione di punti attrezzati per la ricarica elettrica dei veicoli	Realizzazione di punti attrezzati di ricarica elettrica dei veicoli e loro mantenimento per 10 anni nei parcheggi pertinenti degli interventi a destinazione terziaria	[EURO]	Numero di punti di ricarica x Costo unitario di realizzazione e mantenimento	1d.4	Non relazionabile agli ambiti produttivi
	Adozione di protocolli energetico-ambientali (rating system) nazionali o internazionali, che certifichino il rispetto di elevati standard di performance energetico-ambientali	Adozione di un protocollo di certificazione delle performance energetico - ambientali del processo di progettazione e realizzazione delle opere edilizie riconosciuto a livello nazionale o internazionale	[EURO]	Costo sostenuto per l'ottenimento della Certificazione	1d.6	
	1d.8 Realizzazione di tratto di pista ciclabile in con la rete ciclabile urbana	Continuità tra le reti di mobilità interne al comparto e la rete ciclabile urbana (esclusa infrastruttura verde)	[EURO]	Costo di realizzazione del tratto di pista ciclopedonale	continuità	✓
	1d.9 Bonifica di aree inquinate	Bonifica dei suoli inquinati secondo le prescrizioni ARPA	[EURO]	Presenza/assenza della condizione Costo di bonifica		✓
	1d.10 Realizzazione di manufatti protetti per ricovero bici presso i nodi di interscambio modale individuati dalla Strategia	Realizzazione di un manufatto coperto e chiuso accessibile con badge e videosorvegliato in cui ricoverare le biciclette	[EURO]	Costo di realizzazione dei manufatti per il ricovero bici		✓
	2) Curare il paesaggio come risorsa di identità	2b.1 Custodia di beni di immobili di valore monumentale	Conservazione del bene o dell'edificio di valore monumentale o testimoniale attraverso interventi di ristrutturazione conservativa	[EURO]	Maggior costo sostenuto per l'intervento di restauro conservativo	testimoniale
2b.2 Conservazione di immobili monumentali		Conservazione di beni culturali e testimoniali attraverso il restauro e il consolidamento sismico	[EURO]	Maggior costo sostenuto per l'intervento di restauro conservativo		✓
2b.4 Disponibilità di aree per atterraggio di capacità edificatoria da trasferimento		Messa a disposizione di suolo per l'edificazione di capacità edificatoria derivante da trasferimento	[EURO]	Valore dell'area messa a disposizione		
2c.2 Contributo alla connessione tra punti di interesse e bacini di identità o valorizzazione dei nodi di collegamento tra percorsi pedonali esistenti all'esterno del comparto		Realizzazione del collegamento o valorizzazione del nodo individuato dalla Strategia in aree esterne al comparto	[EURO]	Costo di realizzazione del collegamento o degli interventi di potenziamento		
3) Sostenere la socialità e l'aggregazione delle comunità locali	Effettiva realizzazione di dotazioni di verde e parcheggi pubblici oltre l'ammontare degli oneri dovuti	Costo delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici effettivamente realizzate sulle aree cedute al comune	[EURO]	Costo di realizzazione delle dotazioni	3a.4	
	Riqualificazione di aree pubbliche esistenti esterne al comparto di trasformazione e costituenti il tessuto connettivo della socialità	Riqualificazione di aree pubbliche esterne al comparto di trasformazione	[EURO]	Costo di realizzazione dell'intervento	3a.6	
	Cessione di edifici o unità immobiliari per dotazioni territoriali	Cessione gratuita al Comune di edifici o parti di edifici per dotazioni territoriali (es. centri sociali, impianti sportivi ...), compresa realizzazione in project financing	[EURO]	Valore dell'immobile ceduto gratuitamente all'Amministrazione	3a.7	
	3a.8 Integrazione dell'allestimento di piazze o attrezzature per lo sport libero	Acquisto e montaggio di attrezzature per lo sport libero in piazze o parchi	[EURO]	Costo di realizzazione delle attrezzature	parchi con attrezzature	
	3b.3 Riduzione dei prezzi e dei canoni dell'edilizia convenzionata (residenze, studentati, senior hotel)	Minor ricavo per il privato in relazione alla riduzione del prezzo di cessione rispetto ai valori di mercato	[EURO]	Mq SCA ERS x Valore di mercato x (Riduzione % proposta - 10%) con 10% riduzione minima richiesta		✓
		Minor ricavo per il privato in relazione alla riduzione del canone di locazione rispetto ai valori di mercato	[EURO]	Mq SCA ERS x Canone di locazione di mercato x (Riduzione % proposta - 10%) x [(q)n - 1 / r^n] con 10% riduzione minima richiesta		✓
	3c.1 Potenziamento dei nodi intermodali dalla Strategia e interni al comparto	Realizzazione degli spazi e della viabilità che consentano l'interscambio modale con le reti SFM , metrobus, Tram all'interno del comparto	[EURO]	Costo di realizzazione delle opere di potenziamento dei nodi intermodali	individuati	✓
	3c.2 Abbattimento di barriere architettoniche comparto e fuori comparto fino alla più vicina fermata TPL	Abbattimento delle barriere architettoniche negli spazi privati e pubblici interni al comparto e nei percorsi fuori dal comparto che collegano le più vicine fermate TPL	[EURO]	Costo di realizzazione delle opere di abbattimento delle barriere architettoniche	interne al	✓
4) Evolvere l'attrattività e la competitività del territorio	4d.2 Rafforzamento / caratterizzazione degli assi di viabilità individuati dalla Strategia	Contributo alla riqualificazione degli assi principali di viabilità individuati dalla Strategia	[EURO]	Costo di riqualificazione degli assi principali della viabilità		
	4d.3 Rafforzamento delle direttrici del trasporto pubblico ad alta capacità individuate dalla	Contributo alla riqualificazione e ampliamento delle direttrici del trasporto pubblico ad alta capacità individuati dalla Strategia	[EURO]	Costo di riqualificazione e ampliamento delle direttrici del trasporto pubblico	Strategia	

	Realizzazione del Centro di Mobilità o del 4d.4 Centro di interscambio del SFM	Contributo alla riqualificazione o alla realizzazione Centro di Mobilità o del Centro di interscambio del SFM individuati dalla Strategia	Costo sostenuto per la [EURO] riqualificazione o realizzazione
--	---	---	---

3.5 DISCIPLINA PEREQUATIVA PER L'ATTRIBUZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

La disciplina perequativa di livello intercomunale regola l'attuazione delle trasformazioni urbane complesse all'interno del territorio dell'Unione tenuto conto di:

- i valori espressi dal mercato immobiliare locale con riferimento alla incidenza del valore "area" sul valore della nuova edificazione ultimata;
- i valori di qualità urbana ed ecologico ambientale delle proposte progettuali con riferimento al grado di perseguimento dei valori target definiti dalla Strategia per i diversi areali e direttrici.

A tal fine la disciplina perequativa è incardinata su un doppio livello di edificabilità da riconoscere alle aree oggetto di trasformazione:

- un primo livello, detto "indice di base", attiene al valore già incorporato nei suoli soggetti a trasformazione;
- un secondo livello, incrementativo del primo, detto "indice massimo" che esprime la premialità da riconoscere alla proposta progettuale in relazione alla sua coerenza con gli obiettivi del PUG e nel limite della sua sostenibilità ambientale e territoriale.

3.5.1 Attribuzione dei punteggi agli indicatori

Agli indicatori di natura quali-quantitativa, stante la diversa importanza delle prestazioni cui sono associati i corrispondenti criteri, il sistema di valutazione attribuisce un metodo di "pesatura" dei punteggi.

Il metodo di pesatura è allestito su una scala di tre livelli:

- al livello inferiore (peso 1) sono associati i criteri di valutazione per i quali è già disponibile una normativa di riferimento che assicura il raggiungimento di elevati livelli prestazionali e rispetto ai quali, pertanto, le proposte progettuali non potranno conseguire miglioramenti considerevoli;
- al livello massimo (peso 3) sono associati i criteri di valutazione privi di una normativa di riferimento e che richiedono di essere incentivati per poter ottenere i livelli prestazionali ai quali il PUG intercomunale aspira.

Al peso è associato un moltiplicatore del punteggio positivo (premialità) o negativo (penalità) secondo la seguente modalità:

- peso 1: moltiplicatore 0,5;
- peso 2: moltiplicatore 1,0;
- peso 3: moltiplicatore 1,5.

La somma dei prodotti tra le premialità o le penalità acquisite dalla proposta nei diversi criteri / indicatori ed il moltiplicatore associato al peso, dà luogo al "punteggio totale pesato" della proposta

Criterio quali-quantitativo	Peso penalità			Peso premialità		
	3	2	1	1	2	3
1b.1 Custodia o ripristino di suoli permeabili e alberati in ambiti di rafforzamento di varchi e corridoi ecologici individuati dalla Strategia						
1b.2 Conservazione o ripristino di suoli permeabili e alberati negli ambiti di rigenerazione urbana complessa individuati dalla Strategia						
1c.4 Recupero di acqua meteorica con pompe alimentate da energia rinnovabile per annaffiamento						
1c.5 Mantenimento o miglioramento della Invarianza idraulica						
1d.1 Riutilizzo di immobili dismessi						
1d.2 Crescita dell'Efficienza energetica degli edifici						
1d.3 Realizzazione di impianti fotovoltaici su tetti verdi						
1d.7 Autoproduzione totale o parziale del fabbisogno energetico delle parti pubbliche con tecnologie rinnovabili						
2a.1 Utilizzo di suolo agricolo nelle aree di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato (riduzione dell'ecosistema agricolo)						
2b.3 Custodia dei beni comuni						
2b.4 Eliminazione di elementi conflittuali con l'ecosistema agricolo						
3a.2 Quantità di aree per servizi realizzata all'interno del TU e all'esterno di "aree di rafforzamento delle dotazioni"						
3a.3 Rafforzamento delle dotazioni in aree individuate dalla Strategia						
3a.5 Gestione di un progetto partecipato e/o di un concorso di progettazione						
3b.2 Realizzazione di edilizia residenziale sociale						
3b.3 Riduzione dei prezzi e dei canoni dell'edilizia sociale convenzionata (residenze, studentati, senior hotel)						
3b.4 Realizzazione di edilizia sociale convenzionata all'interno del TU						
3d.1 Inserimento di usi non residenziali (terziario, artigianale)						
4a.1 Messa a disposizione di spazi per start up e fab lab						
4a.2 Conservazione dei posti di lavoro a seguito di trasformazione di attività produttiva funzionante						
4a.3 Incremento dei posti di lavoro a seguito di rilocalizzazione di attività						
4b.1 Insediamento di funzioni culturali, di pubblico spettacolo, di elevato contenuto tecnologico						
4c.1. Realizzazione di funzioni ricettive e alberghiere						
4c.2 Inserimento di funzioni sociali e culturali private						
4d.1 Predisposizione degli edifici per la rete a banda larga						

3.5.2 Indici perequativi di edificabilità

Il PUG assume quali indici di base i seguenti valori:

- 0,10 mq di SU / mq di ST per le trasformazioni urbane complesse prevalentemente residenziali, commerciali o terziarie – artigianali comprensive delle superfici relavite al commercio di vicinato.
- 0,20 mq di SU / mq di ST per le trasformazioni urbane complesse prevalentemente produttive

Per quanto invece riguarda le medie o grandi strutture di vendita, in considerazione della specificità, è introdotta una misura compensativa rappresentata da un “Contributo a sostegno del piccolo commercio” definito secondo uno specifico criterio.

Gli indici perequativi che incrementano l’indice di base sono generati dalla conversione:

- del “punteggio totale pesato”, generato dalla sommatoria di penalità e premialità, in quantità edificatorie;
- del valore economico generato dalla proposta in favore della collettività (maggior costo ovvero minor valore per il proponente) in quantità edificatorie.



Fig. 4 Sistema di valutazione multicriteriale

Il calcolo dell'incremento è pertanto condotto attraverso funzioni di conversione.

Per quanto riguarda il punto a) – punteggio totale pesato - la valutazione stabilisce che la quantità incrementale di diritti edificatori sia proporzionale al punteggio pesato secondo la funzione di tipo lineare:

$$Q_{de} = f(P_p)$$

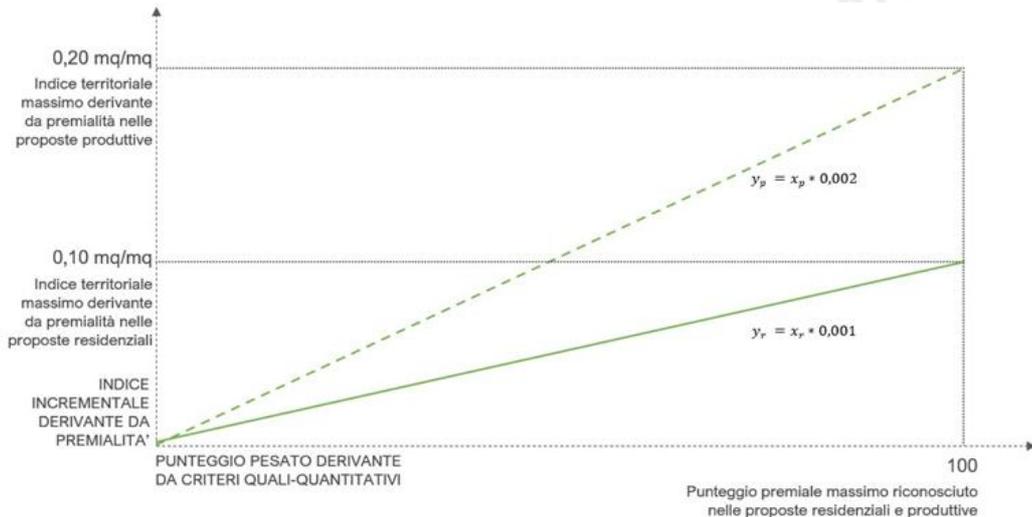
Dove :

Q_{de} è la quantità di diritti edificatori di natura premiale

P_p è il punteggio totale pesato

Al fine della conversione sono poste le seguenti condizioni:

- il “punteggio totale pesato massimo che origina diritti edificatori premiali è pari a 100
- nelle proposte di destinazione prevalentemente residenziale, commerciale o terziario – artigianale la quota massima di indice incrementale riconosciuta per premialità è pari a 0,10 mq di SU / mq di ST
- nelle proposte a destinazione prevalentemente produttiva la quota massima di indice incrementale riconosciuta per premialità è pari a 0,20 mq SU / mq di ST



Funzione di conversione del punteggio premiale in quantità edificatoria

Per quanto riguarda il punto b) – valore economico a favore della collettività -, la funzione di conversione mette in relazione il valore economico della proposta in favore della collettività con i valori immobiliari rilevabili nel mercato locale.

A tal fine il valore economico della proposta viene depurato della componente del contributo di costruzione per la quota che l'Amministrazione riconosce soggetta a scomputo. Dunque il maggior costo o il minor valore per il proponente viene compensato con una quantità di diritti edificatori proporzionale ai valori immobiliari della zona in cui è ubicata la proposta di trasformazione urbana complessa secondo la formula:

$$Q_{de} = MC / v_{ia}$$

Dove :

Q_{de} è la quantità di diritti edificatori derivante da costi/opere in favore della collettività

MC è il maggior costo o minor valore per il proponente

V_{ia} è il valore unitario dell'incidenza area nella zona di riferimento

Per calcolare la suddetta funzione di conversione il sistema di valutazione si avvale di un quadro di stima del valore unitario di incidenza area distinto tra le funzioni residenziale, commerciale e produttiva e desunte interrelando i valori registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio Immobiliare della Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali (FAIP)

Al fine di rendere maggiormente sostenibile sotto il profilo della fattibilità economico – finanziaria , le proposte che includono prestazioni o opere in favore della collettività che si riflettono in un valore economico, il sistema di valutazione prevede di incrementare la quantità di diritti edificatori di natura premiale con una quota aggiuntiva incentivante commisurata al 25% della quantità di diritti edificatori derivanti da costi/opere in favore della collettività.

3.5.2.1 attribuzione degli indici di edificabilità

L'indice di edificabilità riconosciuto alla proposta deriva dalla sommatoria di tre componenti:

- a) L'indice perequativo di base stabilito in misura fissa in relazione alla funzione prevalente
- b) L'indice incrementale riconosciuto a fronte del punteggio di merito della componente quali quantitativa

- c) L'indice incrementale riconosciuto a fronte del valore economico della proposta in favore della collettività, comprensivo della quota incentivante

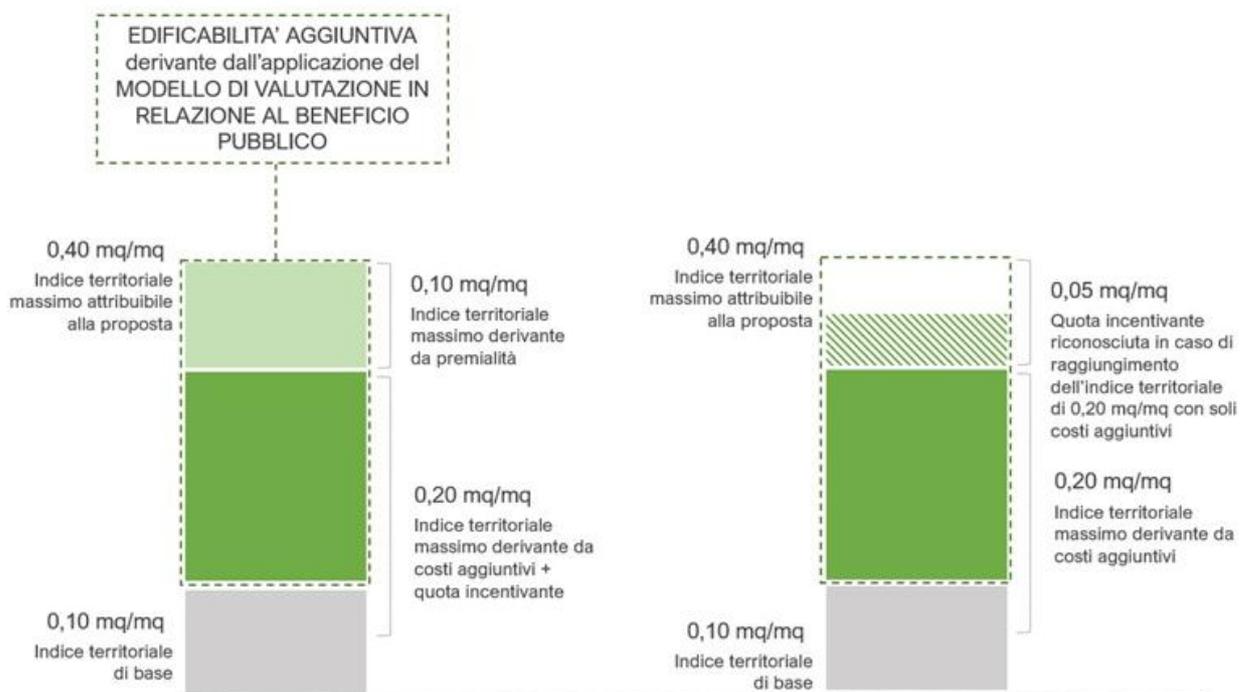
La sommatoria dell'indice di base e degli indici incrementali trova la soglia non superabile di sostenibilità nei seguenti valori massimi:

- 0,40 mq di SU / mq di ST per le trasformazioni verso funzioni prevalentemente residenziali, commerciali o terziario artigianali
- 0,60 mq di SU / mq di ST per le trasformazioni verso funzioni prevalentemente produttive

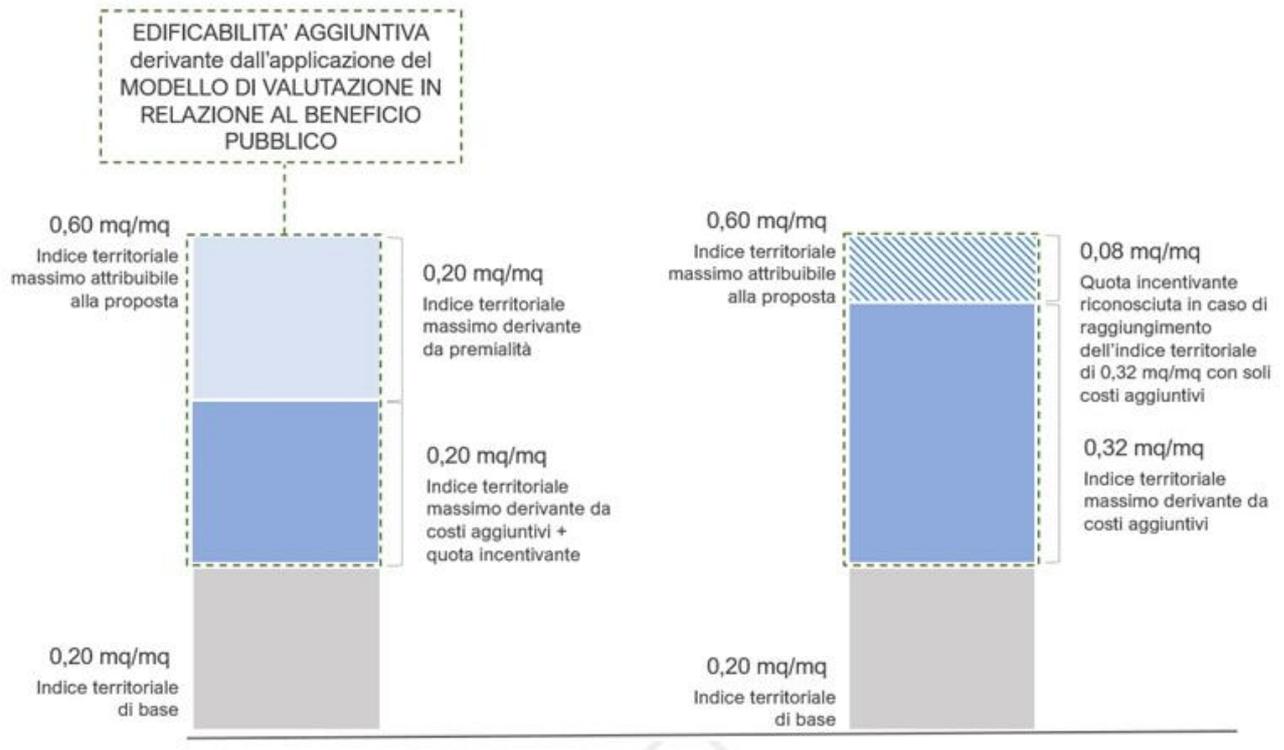
All'interno dell'indice di edificabilità riconosciuto alle proposte le tre componenti a), b), c) si collocano entro i seguenti intervalli fissi:

- a) = indice perequativo di base
- b) $>0,10 \text{ mq} < 0,20 \text{ mq}$ SU / mq ST (quantità incrementale derivante dalla conversione del punteggio di merito quali quantitativo
- c) differenziale tra indice di base e l'indice massimo, al netto della componente b) (quantità incrementale derivante dalla conversione del valore economico della proposta in favore della collettività)

Qualora la proposta sia caratterizzata da un punteggio ridotto e da un valore economico a favore della collettività particolarmente elevato e tale da superare il differenziale ad esso in origine attribuito, il sistema attribuisce alla proposta quota parte dell'indice incrementale connesso alla premialità nella misura massima di 0,05 mq Su / mq ST-



Articolazione dell'indice territoriale attribuibile a proposte a destinazione residenziale, commerciale e terziario-artigianale



Articolazione dell'indice territoriale attribuibile a proposte a destinazione produttiva

Qualora la proposta contenga la previsione di una medio o grande struttura di vendita il sistema di valutazione attiva la quantificazione di una misura compensativa costituita da una contribuzione aggiuntiva a favore del commercio di vicinato

Il criterio di calcolo avviene con la formula:

$$C_{pc} = S_{sv} \times \Delta vm_{sv} - vm_r$$

Dove:

C_{pc} è il contributo a sostegno del commercio di vicinato

S_{sv} è la superficie utile della media o grande struttura di vendita

vm_{sv} è il valore unitario di riferimento della media grande struttura di vendita

vm_r è il valore unitario di riferimento della residenza

3.5.3 Modello di calcolo automatico

Per facilitare l'utilizzo degli indicatori e dei criteri di pesatura il PUG mette a disposizione degli utenti un modello di calcolo automatico che consente di imputare i dati dimensionali ed economici in relazione alla evoluzione del progetto urbano e verificare gli esiti del beneficio pubblico in tempo reale.

TABELLA 9 Sintesi della valutazione e determinazione della Superficie Utile

PROPOSTA			
DENOMINAZIONE:			
Ammissibilità:			AMMESSO
Comune:			
Zona OMI:			
Valore unitario produttivo	[euro/mq]		
Valore unitario Incidenza area produttiva	[euro/mq]		
Superficie territoriale	[mq STerr]		-
Indice perequativo di base	[mq/mq]	0,20	
A	Superficie Utile di base	[mq SU]	-
b.1	Costo/valore a beneficio dell'intervento - U1		-
	- oneri di urbanizzazione primaria a scomputo (1)	[euro]	
	- oneri di urbanizzazione primaria NON a scomputo (2)	[euro]	
b.1'	Costi non scomputabili U1	[euro]	-
b.2	Costo/valore a beneficio della collettività		-
	- oneri di urbanizzazione secondaria a scomputo - quota Comune (1)	[euro]	
	- oneri di urbanizzazione secondaria NON a scomputo - quota Comune (2)	[euro]	
	- oneri di urbanizzazione secondaria - Fondo perequativo metropolitano (2)	[euro]	
b.2'	Costo / valore a beneficio della collettività non scomputabili	[euro]	-
b.1' + b.2'	Costi aggiuntivi totali	[euro]	-
	Valore unitario dell'incidenza area produttiva	[euro/mq]	-
B'	Superficie Utile derivante da costi/opere in favore della collettività	[mq SU]	#DIV/0!
	Quota incentivante		25%
B''	Superficie Utile incentivante		#DIV/0!
B*	Superficie Utile derivante da costi/opere in favore della collettività con incentivo	[mq SU]	#DIV/0!
	Punteggio pesato		-
	Incremento riconosciuto alla SU derivante da costi aggiuntivi		-
C	Superficie Utile derivante da premialità	[mq SU]	-
B* + C	Superficie Utile incrementale derivante dalla proposta	[mq SU]	#DIV/0!
A + B* + C	Superficie Utile totale risultante dalla proposta	[mq SU]	#DIV/0!
	Indice territoriale risultante dalla proposta	[mq SU/mq STerr]	#DIV/0!

(1) L'importo indicato non genera premialità / SU incrementale.

(2) L'importo indicato genera premialità / SU incrementale.

3.6 RAGGUAGLIO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Al fine del perseguimento degli obiettivi della Strategia, le proposte di Progetto urbano da attuarsi mediante Accordo Operativo o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica possono inserire all'interno del comparto di trasformazione urbanistica terreni posti in parti diverse del territorio formando comparti cosiddetti "ad arcipelago" all'interno dei quali vengono definitivamente assegnati i titoli edificatori privati e individuate le aree da cedere al Comune per l'attuazione delle politiche pubbliche perseguite dal PUG.

Il trasferimento di quantità edificatorie tra parti diverse del territorio che esprimono valori differenti del mercato immobiliare è operato applicando coefficienti di ragguglio calcolati in base ai valori registrati

nelle diverse zone in cui l'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) della agenzia delle Entrate suddivide il territorio dei Comuni dell'Unione

I valori registrati dall'Osservatorio OMI sono stati confrontati con i valori registrati dall'Osservatorio FAIP per estrarne il valore unitario espresso in Euro per mq di Superficie Utile

Al termine di tal confronto si sono assunti al fine del ragguaglio:

- Valore unitario residenziale uguale al massimo indicato dall'OMI incrementato del 10%
- Valore unitario delle medio grandi superfici commerciali uguale al valore massimo indicato dall'OMI per i negozi incrementato del 75%
- Valore unitario produttivo uguale al valore indicato dall'OMI per i capannoni in ottime condizioni o, in via indiretta, il valore indicato dall'OMI per i capannoni in condizioni normali incrementato del coefficiente moltiplicativo 1,3

In base a tali confronti la Strategia del PUG assume i seguenti valori unitari per l'individuazione del valore di incidenza dell'area in rapporto al valore di riferimento del mercato immobiliare.

a) Relativamente alla funzione residenziale

Comune	Zona OMI	Tipologia	Stato conservativo	Residenziale		
				Valore di riferimento per residenza nuova	Incidenza area	
				Max OMI + 10%	[%]	[euro/mq]
				[euro/mq]		
CASALECCHIO DI RENO	B1 Centrale/CENTRO	Abitazioni civili	Ottimo	3.410	20%	680
	C1 Semicentrale/MARULLINA	Abitazioni civili	Ottimo	3.080	20%	620
	C2 Semicentrale/PEDECOLLINARE CROCE E PARCO TALON	Abitazioni civili	Ottimo	3.960	25%	990
	D1 Periferica/ZONA INDUSTRIALE					
	D2 Periferica/CERETOLO	Abitazioni civili	Ottimo	3.080	20%	620
	D3 Periferica/S.BIAGIO - FAIANELLO	Abitazioni civili	Ottimo	2.970	15%	450
MONTE SAN PIETRO	D5 Periferica/MERIDIANA	Abitazioni civili	Ottimo	4.510	25%	1.130
	B1 Centrale/CALDERINO PONTERIVABELLA	Abitazioni civili	Ottimo	2.255	10%	230
	E1 Suburbana/SARTORANO - MONTE SAN PIETRO	Ville e villini	Ottimo	1.705	10%	170
	E2 Suburbana/MONTE SAN GIOVANNI L'OCA	Abitazioni civili	Ottimo	2.200	10%	220
SASSO MARCONI	E3 Suburbana/SAN MARTINO	Ville e villini	Ottimo	2.420	10%	240
	B1 Centrale/CAPOLUOGO	Abitazioni civili	Ottimo	2.970	15%	450
	C1 Semicentrale/FRAZIONE FONTANA	Abitazioni civili	Ottimo	2.200	10%	220
	D6 Periferica/FRAZIONI DI STELLA, BORGHETTI, COLLE AMENO	Ville e villini	Ottimo	2.640	15%	400
	D7 Periferica/FRAZIONE PONTECCHIO, FRAZIONE BORGONUOVO	Abitazioni civili	Ottimo	2.915	15%	440
	D8 Periferica/ALTOPIANO MARCONI, ALTOPIANO BORGONUOVO	Abitazioni civili	Ottimo	3.080	20%	620
	B1 Centrale/CRESPELLANO CAPOLUOGO	Abitazioni civili	Ottimo	2.695	15%	400
	B2 Centrale/BAZZANO CENTRO STORICO	Abitazioni civili	Ottimo	2.530	15%	380
	B3 Centrale/MONTEVEGLIO CENTRO	Abitazioni civili	Ottimo	2.310	10%	230
	B4 Centrale/CASTELLO DI SERRAVALLE - CASTELLETTO	Abitazioni civili	Ottimo	1.980	10%	200
	B5 Centrale/SAVIGNO CENTRO	Abitazioni civili	Ottimo	2.145	10%	210
	C1 Semicentrale/BAZZANO ZONA PERIFERICA DI PIANURA	Abitazioni civili	Ottimo	2.255	10%	230
	C2 Semicentrale/BAZZANO ZONA	Abitazioni civili	Ottimo	2.200	10%	220

Unione Valli del Reno Lavino Samoggia

VALSAMOGGIA	PERIFERICA DI COLLINA						
	D1	Periferica/CREPELLANO CIRCONDARIO VIA PROVINCIALE - LA MUFFA	Abitazioni civili	Ottimo	2.200	10%	220
	D2	Periferica/BAZZANO ZONA PRODUTTIVA	Abitazioni civili	Ottimo			-
	D3	Periferica/BAZZANO ZONA PROVINCIALE EST	Abitazioni civili	Ottimo	2.200	10%	220
	D4	Periferica/MONTEVEGLIO LOCALITA STIORE OLIVETO	Abitazioni civili	Ottimo			-
	D5	Periferica/MONTEVEGLIO ZONA INDUSTRIALE CORALLO - SVEGLIA	Abitazioni civili	Ottimo			-
	E1	Suburbana/CREPELLANO FRAZIONE CALCARA	Abitazioni civili	Ottimo	2.090	10%	210
	E2	Suburbana/CREPELLANO ZONA INDUSTRIALE VIA LUNGA	Abitazioni civili	Ottimo			-
ZOLA PREDOSA	E3	Suburbana/CREPELLANO ZONA INDUSTRIALE CHIESACCIA - CA D'ORO	Abitazioni civili	Ottimo			-
	B1	Centrale/CAPOLUOGO E FRAZIONE DI RIALE	Abitazioni civili	Ottimo	3.135	20%	630
	D5	Periferica/ZONA PRODUTTIVA	Abitazioni civili	Ottimo			-
	D6	Periferica/FRAZIONE GESSI PONTE RIVABELLA	Abitazioni civili	Ottimo	2.750	15%	410
	E1	Suburbana/FRAZIONE PONTE RONCA	Abitazioni civili	Ottimo	2.915	15%	440

b) relativamente alla funzione commerciale

Comune	Zona OMI	Tipologia	Stato conservativo	Residenziale		Incidenza area	
				Valore di riferimento per residenza nuova			
				Max OMI + 10%			
				[euro/mq]	[%]	[euro/mq]	
CASALECCHIO DI RENO	B1	Centrale/CENTRO	Abitazioni civili	Ottimo	3.410	20%	680
	C1	Semicentrale/MARULLINA	Abitazioni civili	Ottimo	3.080	20%	620
	C2	Semicentrale/PEDECOLLINARE CROCE E PARCO TALON	Abitazioni civili	Ottimo	3.960	25%	990
	D1	Periferica/ZONA INDUSTRIALE					
	D2	Periferica/CERETOLO	Abitazioni civili	Ottimo	3.080	20%	620
	D3	Periferica/S.BIAGIO - FAIANELLO	Abitazioni civili	Ottimo	2.970	15%	450
MONTE SAN PIETRO	D5	Periferica/MERIDIANA	Abitazioni civili	Ottimo	4.510	25%	1.130
	B1	Centrale/CALDERINO PONTERIVABELLA	Abitazioni civili	Ottimo	2.255	10%	230
	E1	Suburbana/SARTORANO - MONTE SAN PIETRO	Ville e villini	Ottimo	1.705	10%	170
	E2	Suburbana/MONTE SAN GIOVANNI L'OCA	Abitazioni civili	Ottimo	2.200	10%	220
SASSO MARCONI	E3	Suburbana/SAN MARTINO	Ville e villini	Ottimo	2.420	10%	240
	B1	Centrale/CAPOLUOGO	Abitazioni civili	Ottimo	2.970	15%	450
	C1	Semicentrale/FRAZIONE FONTANA	Abitazioni civili	Ottimo	2.200	10%	220
	D6	Periferica/FRAZIONI DI STELLA, BORGHETTI, COLLE AMENO	Ville e villini	Ottimo	2.640	15%	400
	D7	Periferica/FRAZIONE PONTECCHIO, FRAZIONE BORGONUOVO	Abitazioni civili	Ottimo	2.915	15%	440
	D8	Periferica/ALTOPIANO MARCONI, ALTOPIANO BORGONUOVO	Abitazioni civili	Ottimo	3.080	20%	620
	B1	Centrale/CREPELLANO CAPOLUOGO	Abitazioni civili	Ottimo	2.695	15%	400
	B2	Centrale/BAZZANO CENTRO STORICO	Abitazioni civili	Ottimo	2.530	15%	380
	B3	Centrale/MONTEVEGLIO CENTRO	Abitazioni civili	Ottimo	2.310	10%	230
	B4	Centrale/CASTELLO DI SERRAVALLE - CASTELLETTO	Abitazioni civili	Ottimo	1.980	10%	200

Unione Valli del Reno Lavino Samoggia

VALSAMOGGIA	B5	Centrale/SAVIGNO CENTRO	Abitazioni civili	Ottimo	2.145	10%	210
	C1	Semicentrale/BAZZANO ZONA PERIFERICA DI PIANURA	Abitazioni civili	Ottimo	2.255	10%	230
	C2	Semicentrale/BAZZANO ZONA PERIFERICA DI COLLINA	Abitazioni civili	Ottimo	2.200	10%	220
	D1	Periferica/CREPELLANO CIRCONDARIO VIA PROVINCIALE - LA MUFFA	Abitazioni civili	Ottimo	2.200	10%	220
	D2	Periferica/BAZZANO ZONA PRODUTTIVA	Abitazioni civili	Ottimo			-
	D3	Periferica/BAZZANO ZONA PROVINCIALE EST	Abitazioni civili	Ottimo	2.200	10%	220
	D4	Periferica/MONTEVEGLIO LOCALITA STIORE OLIVETO	Abitazioni civili	Ottimo			-
	D5	Periferica/MONTEVEGLIO ZONA INDUSTRIALE CORALLO - SVEGLIA	Abitazioni civili	Ottimo			-
	E1	Suburbana/CREPELLANO FRAZIONE CALCARA	Abitazioni civili	Ottimo	2.090	10%	210
	E2	Suburbana/CREPELLANO ZONA INDUSTRIALE VIA LUNGA	Abitazioni civili	Ottimo			-
ZOLA PREDOSA	E3	Suburbana/CREPELLANO ZONA INDUSTRIALE CHIESACCIA - CA D'ORO	Abitazioni civili	Ottimo			-
	B1	Centrale/CAPOLUOGO E FRAZIONE DI RIALE	Abitazioni civili	Ottimo	3.135	20%	630
	D5	Periferica/ZONA PRODUTTIVA	Abitazioni civili	Ottimo			-
	D6	Periferica/FRAZIONE GESSI PONTE RIVABELLA	Abitazioni civili	Ottimo	2.750	15%	410
	E1	Suburbana/FRAZIONE PONTE RONCA	Abitazioni civili	Ottimo	2.915	15%	440

c) relativamente alla funzione produttiva

Comune	Zona OMI	Tipologia	Stato conservativo	Produttivo		Incidenza area [%]	
				Valore massimo [euro/mq]			
CASALECCHIO DI RENO	B1	Centrale/CENTRO					
	C1	Semicentrale/MARULLINA					
	C2	Semicentrale/PEDECOLLINARE CROCE E PARCO TALON					
	D1	Periferica/ZONA INDUSTRIALE	Capannoni tipici	Ottimo	1.105	30%	332
	D2	Periferica/CERETOLO					
	D3	Periferica/S.BIAGIO - FAIANELLO	Capannoni tipici	Ottimo	1.040	30%	312
MONTE SAN PIETRO	D5	Periferica/MERIDIANA					
	B1	Centrale/CALDERINO PONTERIVABELLA	Capannoni tipici	Ottimo	715	15%	107
	E1	Suburbana/SARTORANO - MONTE SAN PIETRO					
	E2	Suburbana/MONTE SAN GIOVANNI L'OCA					
SASSO MARCONI	E3	Suburbana/SAN MARTINO					
	B1	Centrale/CAPOLUOGO	Capannoni tipici	Ottimo	845	20%	169
	C1	Semicentrale/FRAZIONE FONTANA					
	D6	Periferica/FRAZIONI DI STELLA, BORGHETTI, COLLE AMENO	Capannoni tipici	Ottimo	910	25%	228
	D7	Periferica/FRAZIONE PONTECCHIO, FRAZIONE BORGONUOVO	Capannoni tipici	Ottimo	910	25%	228
	D8	Periferica/ALTOPIANO MARCONI, ALTOPIANO BORGONUOVO					
	B1	Centrale/CREPELLANO CAPOLUOGO					
	B2	Centrale/BAZZANO CENTRO STORICO					
	B3	Centrale/MONTEVEGLIO CENTRO					

VALSAMOGGIA	B4	Centrale/CASTELLO DI SERRAVALLE - CASTELLETTO	Capannoni tipici	Ottimo	650	15%	98
	B5	Centrale/SAVIGNO CENTRO	Capannoni tipici	Ottimo	715	15%	107
	C1	Semicentrale/BAZZANO ZONA PERIFERICA DI PIANURA					
	C2	Semicentrale/BAZZANO ZONA PERIFERICA DI COLLINA					
	D1	Periferica/CREPELLANO CIRCONDARIO VIA PROVINCIALE - LA MUFFA	Capannoni tipici	Ottimo	715	15%	107
	D2	Periferica/BAZZANO ZONA PRODUTTIVA	Capannoni industriali	Ottimo	800	15%	120
	D3	Periferica/BAZZANO ZONA PROVINCIALE EST	Capannoni industriali	Ottimo	845	20%	169
	D4	Periferica/MONTEVEGLIO LOCALITA STIORE OLIVETO					
	D5	Periferica/MONTEVEGLIO ZONA INDUSTRIALE CORALLO - SVEGLIA					
	E1	Suburbana/CREPELLANO FRAZIONE CALCARA	Capannoni industriali	Ottimo	780	15%	117
	E2	Suburbana/CREPELLANO ZONA INDUSTRIALE VIA LUNGA	Capannoni industriali	Ottimo	900	20%	180
	E3	Suburbana/CREPELLANO ZONA INDUSTRIALE CHIESACCIA - CA D'ORO	Capannoni industriali	Ottimo	900	20%	180
	ZOLA PREDOSA	B1	Centrale/CAPOLUOGO E FRAZIONE DI RIALE				
D5		Periferica/ZONA PRODUTTIVA	Capannoni industriali	Ottimo	900	20%	180
D6		Periferica/FRAZIONE GESSI PONTE RIVABELLA					
E1		Suburbana/FRAZIONE PONTE RONCA					

3.6.1 Trasferimento dei diritti edificatori

Al fine del perseguimento degli obiettivi della Strategia, le proposte di Progetto urbano da attuarsi mediante Accordo Operativo o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica potranno inserire all'interno del comparto di trasformazione urbanistica terreni posti in parti diverse del territorio formando comparti cosiddetti "ad arcipelago" all'interno dei quali vengono definitivamente assegnati i titoli edificatori privati e individuate le aree da cedere al Comune per l'attuazione delle politiche pubbliche perseguite dal PUG.

Al fine di perseguire i fini di equità e pari trattamento, il trasferimento di quantità edificatorie tra parti diverse del territorio che esprimono valori differenti del mercato immobiliare è operato applicando alle quantità oggetto di trasferimento i coefficienti di ragguglio individuati nelle seguenti matrici di conversione.

Le matrici di conversione sono diversificate per Comune in base ai valori medi unitari delle differenti zone dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per rispettare l'equivalenza del valore totale a seguito del trasferimento.

A comune di Casalecchio di Reno

Zona di decollo

		Centrale/ CENTRO	Semicentrale/ MARULLINA	Semicentrale/ PEDECOLLINARE CROCE E PARCO TALON	Periferica/ ZONA INDUSTRIALE	Periferica/ CERETOLO	Periferica/ S.BIAGIO - FAIANELLO	Periferica/ MERIDIANA	
		B1	C1	C2	D1	D2	D3	D5	
		3.410	3.080	3.960		3.080	2.970	4.510	
Centrale/ CENTRO	B1	3.410	1,00	0,90	1,16	0,00	0,90	0,87	1,32
Semicentrale/ MARULLINA	C1	3.080	1,11	1,00	1,29	0,00	1,00	0,96	1,46
Semicentrale/ PEDECOLLINARE CROCE E PARCO TALON	C2	3.960	0,86	0,78	1,00	0,00	0,78	0,75	1,14
Periferica/ ZONA INDUSTRIALE	D1	-							
Periferica/ CERETOLO	D2	3.080	1,11	1,00	1,29	0,00	1,00	0,96	1,46
Periferica/ S.BIAGIO - FAIANELLO	D3	2.970	1,15	1,04	1,33	0,00	1,04	1,00	1,52
Periferica/ MERIDIANA	D5	4.510	0,76	0,68	0,88	0,00	0,68	0,66	1,00

B comune di Monte San Pietro

Zona di decollo

		Centrale/ CALDERINO PONTERIVABELLA	Suburbana/ SARTORANO - MONTE SAN PIETRO	Suburbana/ MONTE SAN GIOVANNI L'OCA	Suburbana/ SAN MARTINO	
		B1	E1	E2	E3	
		2.255	1.705	2.200	2.420	
Centrale/ CALDERINO PONTERIVABELLA	B1	2.255	1,00	0,76	0,98	1,07
Suburbana/ SARTORANO - MONTE SAN PIETRO	E1	1.705	1,32	1,00	1,29	1,42
Suburbana/ MONTE SAN GIOVANNI L'OCA	E2	2.200	1,03	0,78	1,00	1,10
Suburbana/ SAN MARTINO	E3	2.420	0,93	0,70	0,91	1,00

C comune di Sasso Marconi

Zona di decollo

			Centrale/ CAPOLUOGO	Semicentrale/ FRAZIONE FONTANA	Periferica/ FRAZIONI DI STELLA,BORGHETTI, COLLE AMENO	Periferica/ FRAZIONE PONTECCHIO , FRAZIONE	Periferica/ ALTOPIANO MARCONI , ALTOPIANO
			B1	C1	D6	D7	D8
			2.970	2.200	2.640	2.915	3.080
Centrale/ CAPOLUOGO	B1	2.970	1,00	0,74	0,89	0,98	1,04
Semicentrale/ FRAZIONE FONTANA	C1	2.200	1,35	1,00	1,20	1,33	1,40
Periferica/ FRAZIONI DI STELLA,BORGHETTI,COLLE AMENO	D6	2.640	1,13	0,83	1,00	1,10	1,17
Periferica/ FRAZIONE PONTECCHIO , FRAZIONE BORGONUOVO	D7	2.915	1,02	0,75	0,91	1,00	1,06
Periferica/ ALTOPIANO MARCONI , ALTOPIANO BORGONUOVO	D8	3.080	0,96	0,71	0,86	0,95	1,00

D comune di Valsamoggia

Zona di decollo

		Centrale/ CRESPELLANO CAPOLUOGO	Centrale/ BAZZANO CENTRO STORICO	Centrale/ MONTEVEGLIO CENTRO	Centrale/ CASTELLO DI SERRAVALLE - CASTELLETTO	Centrale/ SAVIGNO CENTRO	Semicentrale/ BAZZANO ZONA PERIFERICA DI PIANURA	Semicentrale/ BAZZANO ZONA PERIFERICA DI COLLINA	Periferica/ CRESPELLANO CIRCONDARIO VIA	Periferica/ BAZZANO ZONA PRODUTTIVA	Periferica/ BAZZANO ZONA PROVINCIALE EST	Periferica/ MONTEVEGLIO LOCALITA STIORE OLIVETO	Periferica/ MONTEVEGLIO ZONA INDUSTRIALE	Suburbana/ CRESPELLANO FRAZIONE CALCARA	Suburbana/ CRESPELLANO ZONA INDUSTRIALE VIA	Suburbana/ CRESPELLANO ZONA INDUSTRIALE
		B1	B2	B3	B4	B5	C1	C2	D1	D2	D3	D4	D5	E1	E2	E3
		2.695	2.530	2.310	1.980	2.145	2.255	2.200	2.200	-	2.200	-	-	2.090	-	-
Centrale/ CRESPELLANO CAPOLUOGO	B1	2.695	1,00	0,94	0,86	0,73	0,80	0,84	0,82	0,82	0,82	0,82	0,00	0,82	0,00	0,00
Centrale/ BAZZANO CENTRO STORICO	B2	2.530	1,07	1,00	0,91	0,78	0,85	0,89	0,87	0,87	0,87	0,00	0,87	0,00	0,00	0,00
Centrale/ MONTEVEGLIO CENTRO	B3	2.310	1,17	1,10	1,00	0,86	0,93	0,98	0,95	0,95	0,95	0,00	0,95	0,00	0,00	0,00
Centrale/ CASTELLO DI SERRAVALLE - CASTELLETTO	B4	1.980	1,36	1,28	1,17	1,00	1,08	1,14	1,11	1,11	1,11	0,00	1,11	0,00	0,00	0,00
Centrale/ SAVIGNO CENTRO	B5	2.145	1,26	1,18	1,08	0,92	1,00	1,05	1,03	1,03	1,03	0,00	1,03	0,00	0,00	0,00
Semicentrale/ BAZZANO ZONA PERIFERICA DI PIANURA	C1	2.255	1,20	1,12	1,02	0,88	0,95	1,00	0,98	0,98	0,98	0,00	0,98	0,00	0,00	0,00
Semicentrale/ BAZZANO ZONA PERIFERICA DI COLLINA	C2	2.200	1,23	1,15	1,05	0,90	0,98	1,03	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Periferica/ CRESPELLANO CIRCONDARIO VIA PROVINCIALE - LA MUFFA	D1	2.200	1,23	1,15	1,05	0,90	0,98	1,03	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Periferica/ BAZZANO ZONA PRODUTTIVA	D2	-														
Periferica/ BAZZANO ZONA PROVINCIALE EST	D3	2.200	1,23	1,15	1,05	0,90	0,98	1,03	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Periferica/ MONTEVEGLIO LOCALITA STIORE OLIVETO	D4	-														
Periferica/ MONTEVEGLIO ZONA INDUSTRIALE CORALLO - SVEGLIA	D5	-														
Suburbana/ CRESPELLANO FRAZIONE CALCARA	E1	2.090	1,29	1,21	1,11	0,95	1,03	1,08	1,05	1,05	1,05	0,00	1,05	0,00	0,00	1,00
Suburbana/ CRESPELLANO ZONA INDUSTRIALE VIA LUNGA	E2	-														
Suburbana/ CRESPELLANO ZONA INDUSTRIALE CHIESACCA - CA D'ORO	E3	-														

E comune di Zola Predosa

Zona di decollo

		Centrale/ CAPOLUOGO E FRAZIONE DI RIALE B1	Periferica/ ZONA PRODUTTIVA D5	Periferica/ FRAZIONE GESSI PONTE RIVABELLA D6	Suburbana/ FRAZIONE PONTE RONCA E1	
		3.135		2.750	2.915	
Centrale/ CAPOLUOGO E FRAZIONE DI RIALE	B1	3.135	1,00	0,00	0,88	0,93
Periferica/ ZONA PRODUTTIVA	D5	-				
Periferica/ FRAZIONE GESSI PONTE RIVABELLA	D6	2.750	1,14	0,00	1,00	1,06
Suburbana/ FRAZIONE PONTE RONCA	E1	2.915	1,08	0,00	0,94	1,00

Essendo le quantità ragguagliate rispetto al medesimo riferimento di valor, la Strategia apre anche alla possibilità di trasferimento di diritti edificatori tra Comuni differenti previo specifico Accordo Territoriale per governare le implicazioni contributive, tributarie e fiscali che un tale tipo di trasferimento comporta

3.7 FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA DEL PROGETTO URBANO

Ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 il beneficio pubblico che deriva dalla attuazione del Progetto urbano è inscindibilmente connesso alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico ambientale della Strategia misurati attraverso il sistema di valutazione adottato dal PUG e deve trovare convergenza negli esiti della Relazione economico finanziaria.

Alla Relazione economico finanziaria è affidato il ruolo di:

- Verificare da parte dell'operatore economico privato la fattibilità e la sostenibilità della iniziativa sottesa alla realizzazione del Progetto urbano, sotto il profilo dell'equilibrio tra l'indice perequativo conseguito e la copertura di tutti i costi da sostenere, incluso il valore iniziale degli immobili ed il profitto imprenditoriale.
- Accertare la coerenza tra il beneficio pubblico perseguito dal Progetto urbano proposto e gli obiettivi di qualità ecologico ambientale del PUG attraverso la applicazione del sistema di valutazione multicriteriale .

A tal fine la Relazione economico finanziaria dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

- Lo stato di fatto: identificazione catastale e proprietaria dei beni immobili inclusi i vincoli e le servitù; consistenze degli immobili: utilizzazione e stati conservativi degli immobili; situazione ambientale
- Lo stato di progetto: consistenze e destinazioni degli immobili, con distinzione delle opere private e delle opere pubbliche; modello di gestione del progetto

- I mercati di riferimento: indagini sui prezzi e sui costi espressi dai mercati immobiliari, delle costruzioni, finanziari, ecc., giustificative dei valori usati quali input nei procedimenti di valutazione economico-finanziaria
- Gli approcci di valutazione: esposizione degli approcci di valutazione dei procedimenti estimativi e/o finanziari che si intende utilizzare; cronoprogramma dei tempi di realizzazione del progetto; piano delle vendite o delle locazioni; implementazione dei procedimenti
- La esplicitazione degli esiti della valutazione economico-finanziaria rispetto alla Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale ed alle Politiche definite per realizzarla

La Relazione economico finanziaria calcola il saldo attualizzato tra i ricavi attesi ed i costi prevedibili, inserendo tra questi tutti i costi dell'operazione di trasformazione urbanistica, tra i quali i costi di idoneizzazione del terreno, di infrastrutturazione e di costruzione degli edifici, le spese tecniche, gli oneri finanziari, il profitto "ordinario" dell'operatore economico e il valore iniziale degli immobili. Essa è sviluppata secondo il modello valutativo DCFA (Discounted Cash Flow Analysis) e ai fini dell'utilizzo a supporto della negoziazione urbanistica deve soddisfare i seguenti requisiti:

- Utilizzare indicatori e parametri urbanistici definiti dal PUG e unità di misura economico finanziario, quali il valore unitario di mercato, il reddito locativo unitario capitalizzato o il valore unitario di costo degli immobili progettati desunti dalla lettura specialistica in materia estimativa
- Considerare la remunerazione del capitale investito utilizzando il valore finanziario del tempo e quindi effettuando la stima dei flussi di cassa e della loro distribuzione nel tempo
- Operare la stima dei valori di vendita dei beni realizzati e dei costi di produzione con le medesime metodologie, salvo per quanto attiene agli oneri finanziari e al profitto imprenditoriale
- Includere nel tasso di attualizzazione, che rappresenta la remunerazione attesa del capitale utilizzato, i costi finanziari comprensivi sia del capitale di debito che del capitale proprio
- Stimare il tasso di attualizzazione ricorrendo al Wacc (Weighted Average cost of capital), ossia al costo medio ponderato del capitale al fine di omogeneizzare e riferire alla attualità il VAN (valore attuale netto) e il TIR (tasso di rendimento interno)
- Il VAN , deve risultare positivo
- Il TIR deve essere superiore al costo di opportunità del capitale

Al fine del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario del Progetto urbano, l'Amministrazione comunale potrà operare in tutto o in parte lo scomputo del contributo di urbanizzazione ed eventualmente individuare altre forme di co finanziamento pubblico necessario per la completa realizzazione degli obiettivi di pubblico interesse,

3.8 SELEZIONE DELLE INIZIATIVE DA SOTTOPORRE AD ACCORDO OPERATIVO

Per consentire una più efficace implementazione delle politiche promosse dal PUG, il Comune può attivare le seguenti procedure, nel rispetto delle normative previste in materia di procedure concorsuali di evidenza pubblica e con il supporto di adeguate attività di informazione e partecipazione:

Concorsi di urbanistica e architettura;

Procedure di selezione delle proposte di Accordi Operativi che interessano ambiti di rigenerazione urbana e suoli esterni al perimetro del territorio urbanizzato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 38, co. 1 della LR 24/2017.

TITOLO IV - RIGENERAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

4 Disciplina del territorio urbanizzato

4.1 STRATEGIA GENERALE

Obiettivo generale del PUG è quello di dirigere le trasformazioni edilizie del territorio urbanizzato verso interventi di rigenerazione urbana al fine di contrastare il consumo di suolo e preservare gli ecosistemi del territorio rurale.

Gli interventi di rigenerazione urbana portano ad attuazione le politiche individuate dalla Strategia e sono pertanto volti ad adattare i contesti urbani ai cambiamenti climatici in atto, a favorire la mixità degli usi fra di loro compatibili per sostenere l'integrazione sociale, ad elevare la qualità delle dotazioni territoriali e a perseguirne l'accessibilità universale, a ridurre l'impatto ambientale prodotto dall'uso del territorio, a rafforzare le dotazioni ecologiche degli spazi pubblici e privati e a potenziare la rete della mobilità sostenibile.

A tale fine, il PUG distingue:

- Tessuti del territorio urbanizzato quali parti del territorio urbanizzato distinti in base alla qualità delle relazioni sociali che li caratterizzano e che sono pertanto disciplinati in relazione alla funzione in essi prevalente
- Ambiti urbani quali parti componenti dei contesti urbani distinte in base al livello qualitativo dei tessuti urbani che li caratterizzano e che sono disciplinati in relazione, al valore storico degli edifici, alla densità edilizia, ai coefficienti di permeabilità del suolo, al rischio di isola di calore e alla accessibilità alle dotazioni territoriali
- poli produttivi di rilievo metropolitano quali parti degli ambiti urbani prevalentemente produttivi aventi interesse metropolitano per la rilevanza delle funzioni produttive insediate e per la conseguente forte attrattività di persone e di mezzi generata dalla concentrazione delle attività insediate, soggette a particolari politiche di rigenerazione urbana che dovranno essere attuate attraverso interventi diretti, progetti di opere pubbliche, Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica
- poli a marcata caratterizzazione commerciale di rilievo metropolitano quali parti degli ambiti urbani corrispondenti a complessi in cui si integrano centri commerciali, grandi strutture di vendita e funzioni terziarie ad elevata attrattività, soggette a particolari politiche di rigenerazione urbana che dovranno essere attuate attraverso interventi diretti, progetti di opere pubbliche, Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica
- areali e luoghi peculiari della Strategia del PUG, quali parti del territorio urbanizzato soggette a particolari politiche di rigenerazione urbana che dovranno essere attuate attraverso interventi diretti, progetti di opere pubbliche, Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica

4.1.1 Tessuti del territorio urbanizzato

Al fine di perseguire lo sviluppo sostenibile del territorio il PUG disciplina le trasformazioni all'interno del territorio urbanizzato distinguendo:

- Tessuti urbani prevalentemente residenziali: parti del territorio urbanizzato edificate con continuità che presentano una struttura urbana compiuta e che sono costituiti in prevalenza da edifici con funzioni residenziali e/o con funzioni compatibili con la residenza e da dotazioni territoriali che sostengono la vita sociale e da dotazioni ecologico ambientali che ne supportano la resilienza
- Tessuti urbani prevalentemente produttivi : parti del territorio urbanizzato edificate con continuità che presentano una struttura urbana compiuta e che sono costituiti in prevalenza da edifici con funzioni produttive di tipo industriale, e/o con funzioni compatibili con le funzioni produttive, da dotazioni territoriali che sostengono la vita sociale e da dotazioni ecologico ambientali che ne supportano la resilienza ambientale
- Tessuti urbani prevalentemente terziario artigianali : parti del territorio urbanizzato edificate con continuità che presentano una struttura urbana compiuta e che sono costituiti in prevalenza da edifici con funzioni terziarie e artigianali, e/o con funzioni compatibili con le funzioni terziarie e artigianali, da dotazioni territoriali che sostengono la vita sociale e da dotazioni ecologico ambientali che ne supportano la resilienza ambientale
- Complessi commerciali integrati: parti del territorio urbanizzato che presentano una struttura edilizia riconoscibile e che sono costituiti in prevalenza da edifici specialistici con funzioni commerciali di dimensione complessivamente superiore alle grandi strutture di vendita , eventualmente affiancate da funzioni compatibili con le funzioni terziarie e artigianali, da dotazioni territoriali che sostengono la vita sociale e da dotazioni ecologico ambientali che ne supportano la resilienza ambientale
- Tessuti urbani di sole dotazioni territoriali: parti del territorio urbanizzato che presentano una struttura urbanistica riconoscibile e che sono costituiti in prevalenza da edifici o aree con funzioni specialistiche che sostengono la vita sociale, prevalentemente di proprietà pubblica , eventualmente affiancate da edifici o aree con funzioni compatibili con la funzione commerciale
- Tessuti urbani di sole dotazioni ecologico ambientali: parti del territorio urbanizzato che presentano una struttura urbanistica riconoscibile e che sono costituiti in prevalenza da edifici o aree specialistiche con funzioni ecologico ambientali che supportano la resilienza dei tessuti urbani circostanti, eventualmente affiancate da aree per dotazioni territoriali che sostengono la vita sociale

4.1.2 Ambiti del territorio urbanizzato

Il PUG disciplina gli interventi di rigenerazione urbana nei diversi contesti del territorio urbanizzato distinguendo i seguenti ambiti:

- Ambiti di conservazione (CONS) : parti del territorio urbanizzato consolidato attuabili mediante interventi diretti di conservazione dei tessuti storici o degli immobili isolati di valore storico, architettonico o testimoniale;
- Ambiti di rigenerazione diffusa (RUDI): parti del territorio urbanizzato consolidato attuabili mediante interventi diretti finalizzati principalmente alla ristrutturazione degli edifici e degli spazi pubblici e privati esistenti per rafforzarne il livello di resilienza ambientale e sociale
- Ambiti di rigenerazione urbanistica complessa (RUCO): parti del territorio urbanizzato interessate da attività dismesse, parti del tessuto urbano contenenti funzioni incongrue o conflittuali tra di loro in cui concretizzare trasformazioni radicali dei tessuti edilizi esistenti perseguendo gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico ambientale prefigurate dal PUG, Gli interventi in tali ambiti sono attuabili con Permessi di costruire convenzionati, Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica, i cui contenuti attuativi saranno più specificatamente definiti dai Consigli comunali di Casalecchio di Reno, Monte San Pietro, Sasso Marconi, Valsamoggia e Zola Predosa, in coerenza con la Strategia del PUG approvato e secondo le regole definite all'art. xx;
- Ambiti in corso di trasformazione (CONV): parti del territorio urbanizzato oggetto di piani urbanistici attuativi o atti urbanistici comunque denominati approvati e convenzionati in data antecedente

all'approvazione del PUG, fermo comunque restando quanto stabilito dagli artt. 4 e 32 della legge regionale n. 24/2017, in cui viene attuata la disciplina dettata dai rispettivi atti di pianificazione attuativa così come approvati e convenzionati;

- Ambiti di qualificazione delle dotazioni territoriali (DOTE): parti del territorio urbanizzato consolidato adibite a dotazioni territoriali di livello comunale o sovra comunale in cui potenziare i servizi esistenti integrandoli alla infrastruttura verde del territorio e ai tessuti connettivi della socialità
- Ambiti di qualificazione delle dotazioni ecologiche (DOEC): parti del territorio urbanizzato consolidato in cui rafforzare la fornitura di servizi eco sistemici integrandoli alla infrastruttura verde del territorio
- Ambiti di grandi infrastrutture viarie o ferroviarie (GRIN): parti del territorio urbanizzato consolidato costituite dalle sedi di grandi arterie viarie o ferroviarie relativamente alle quali attivare tavoli di concertazione interistituzionale con gli enti gestori finalizzati al miglioramento dei livelli di servizio offerti alla collettività

4.2 ELABORATI DELLA DICCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

La disciplina edilizia dettata dalle presenti norme fa riferimento alle tavole della Trasformabilità che distinguono i differenti ambiti del territorio urbanizzato cui applicare modalità di intervento coerenti con la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale.

Sono elaborati costitutivi della disciplina edilizia degli interventi diretti:

- le presenti Norme Tecniche di Attuazione e i relativi allegati,
- la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)
- Le Tavole della Trasformabilità che individuano cartograficamente gli ambiti ai fini dell'applicazione della disciplina degli interventi diretti nei diversi ambiti urbani
- La scheda dei vincoli

Gli elaborati grafici costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dalla presente Disciplina di Dettaglio degli Interventi Diffusi, riportate nella relativa legenda. Per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche gli elaborati del PUG non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della sussistenza delle condizioni legittimanti gli elementi rappresentati.

4.3 MODALITÀ DI INTERVENTO NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Negli Ambiti di conservazione (CONS), negli Ambiti di rigenerazione diffusa (RUDI) negli Ambiti di integrazione delle dotazioni territoriali (DOTE) e negli Ambiti di qualificazione delle dotazione ecologiche (DOEC) si interviene di norma per intervento diretto, fatto salvo l'obbligo di presentare Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica qualora l'intervento superi la dimensione di:

- 3000 mq di SU per funzioni residenziali o terziari
- 5000 mq di SU per funzioni produttive
- riguardi la localizzazione di nuove superfici di vendita (SV) come definita dalla DCR 1253/99 e ss.mm.ii. di dimensione superiore a 800 mq di SV.

Negli Ambiti di rigenerazione complessa (RUCO) l'intervento è di norma subordinato alla formazione di Accordi Operativi, Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Approvazione di progetti delle opere pubbliche, fatti salvi i casi in cui sussistano le condizioni per attuare interventi di dimensione limitata nei limiti descritti al comma che precede.

Negli Ambiti in corso di trasformazione (CONV) i titoli edilizi sono rilasciati secondo la disciplina prevista dai Piani Urbanistici Attuativi comunque denominati, convenzionati e in corso di validità.

4.4 DISCIPLINA DEGLI USI AMMESSI NEGLI AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO

In applicazione delle politiche di incremento della mixitè urbana e di rafforzamento del tessuto connettivo della socialità, il PUG disciplina gli usi autorizzabili negli ambiti che compongono i diversi contesti del territorio urbanizzato. A tal fine associa all'uso prevalente prefigurato dalla Strategia gli altri usi con questo compatibili come disciplinato ai seguenti paragrafi.

L'uso prevalente e gli usi compatibili possono interessare in tutto o in parte gli edifici o i lotti liberi interni a ciascun ambito.

A) Negli ambiti in cui realizzare interventi di conservazione e custodia dei valori storici e testimoniali CONS sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali,
- turistico ricettive,
- direzionali e terziarie e pubblici esercizi,
- produttive limitatamente alle attività artigianali di tipo laboratoriale e di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,
- commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato
- commerciali al dettaglio limitatamente alle medio-piccole strutture di vendita con superficie di vendita < 800 mq, fatte salve medie strutture di vendita di dimensioni maggiori da realizzarsi mediante Accordo Operativo
- dotazioni territoriali di carattere pubblico o aperte al pubblico
- sale giochi, sale scommesse alla distanza di 500 ml dai luoghi sensibili individuati con specifica deliberazione comunale
- usi temporanei ai sensi dell'art. xx della LR 24/2017
- usi esistenti legittimati alla data di adozione del PUG

B) Negli ambiti in cui realizzare interventi di rigenerazione diffusa dei tessuti che compongono i contesti prevalentemente residenziali, RUDI 1, RUDI 2, RUDI 3, RUDI 4, RUDI 5, RUDI 6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali,
- turistico ricettive,
- direzionali e terziarie e pubblici esercizi,
- produttive limitatamente alle attività artigianali di tipo laboratoriale e di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,
- commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e medie superfici di vendita
- commerciali al dettaglio limitatamente alle medio-piccole strutture di vendita con superficie di vendita < 800 mq, , fatte salve medie strutture di vendita di dimensioni maggiori da realizzarsi mediante Accordo Operativo
- sale giochi, sale scommesse alla distanza di 500 ml dai luoghi sensibili individuati con specifica deliberazione comunale
- dotazioni territoriali di carattere pubblico o aperte al pubblico
- usi temporanei ai sensi dell'art. 16 della LR 24/2017
- usi esistenti legittimati alla data di adozione del PUG

- C) Negli ambiti in cui realizzare politiche di rigenerazione diffusa dei tessuti che compongono i contesti prevalentemente produttivi RUDI 7 e RUDI 8 sono ammesse le seguenti funzioni:
- produttive comprensive degli spazi di stoccaggio materie prime merci prodotte
 - direzionali e terziarie e pubblici esercizi
 - artigianali di tipo laboratoriale e di servizio alla persona, alla casa, alla produzione e all'impresa
 - commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato
 - commerciali al dettaglio limitatamente alle medio-piccole strutture di vendita non alimentare con superficie di vendita < 800 mq e agli spacci legati ai beni prodotti dalle aziende insediate nel territorio, fatte salve medie strutture di vendita non alimentare da realizzarsi mediante Accordo Operativo
 - logistica di tipo terziario in quanto distribuisce beni non prodotti o trasformati all'interno del complesso immobiliare produttivo. La dimensione massima dell'uso logistico è limitato a 2000 mq di SU, fatto salvo quanto specificato all'art. 5 in relazione ad ambiti produttivi di rilievo metropolitano
 - residenziali limitatamente ad un alloggio di 200 mq di SU per unità edilizia
 - sale giochi, sale scommesse alla distanza di 500 ml dai luoghi sensibili individuati con specifica deliberazione comunale
 - turistico-ricettive ad eccezione dei residence
 - dotazioni territoriali di carattere pubblico o aperte al pubblico
 - usi temporanei ai sensi dell'art. 16 della LR 24/2017
 - usi esistenti legittimati alla data di adozione del PUG
- D) Negli ambiti in cui realizzare politiche di rigenerazione diffusa dei tessuti che compongono i contesti prevalentemente terziari artigianali RUDI 9 e RUDI 10 sono ammesse le seguenti funzioni:
- artigianali di tipo laboratoriale e di servizio alla persona, alla casa, alla produzione e all'impresa
 - turistico – ricettive ad esclusione dei residence
 - direzionali di tipo terziario e pubblici esercizi
 - commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medio-piccole strutture di vendita con superficie di vendita < 800 mq
 - logistica di tipo terziario in quanto distribuisce beni non prodotti o trasformati all'interno del complesso immobiliare produttivo. La dimensione massima dell'uso logistico è limitato a 2000 mq di SU, fatto salvo quanto specificato all'art. 5 in relazione ad ambiti produttivi di rilievo metropolitano
 - dotazioni territoriali di carattere pubblico o aperte al pubblico
 - residenziali limitatamente ad un alloggio di 200 mq di SU per complesso edilizio
 - sale giochi, sale scommesse alla distanza di 500 ml dai luoghi sensibili individuati con specifica deliberazione comunale
 - usi temporanei ai sensi dell'art. 16 della LR 24/2017
 - usi esistenti legittimati alla data di adozione del PUG
 - altri usi consentiti da Accordi territoriali vigenti
- E) Negli ambiti in cui realizzare politiche di rigenerazione diffusa dei complessi commerciali integrati RUDI 11 e RUDI 12 sono ammesse le seguenti funzioni:
- Centri commerciali di attrazione esistenti
 - Grandi superfici di vendita al dettaglio non alimentari esistenti
 - Grandi strutture specializzate per lo sport

- Funzioni produttive limitatamente alle attività artigianali di tipo laboratoriale e di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,
- Terziario e pubblici esercizi
- sale giochi, sale scommesse alla distanza di 500 ml dai luoghi sensibili individuati con specifica deliberazione comunale
- dotazioni territoriali di carattere pubblico
- usi temporanei ai sensi dell'art. 16 della LR 24/2017
- usi esistenti legittimati alla data di adozione del PUG

4.4.1 Individuazione dell'uso in atto all'interno di un immobile

Non essendo direttamente riconducibile la complessità degli usi in atto alle categorie funzionali definite all'art. 28, comma 3, della LR 15/2013, ogni attività esistente o di progetto deve essere ricondotta, utilizzando il criterio dell'analogia, ad una delle categorie individuate negli articoli delle presenti norme.

Al fine della verifica di conformità edilizia, la destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare, con i relativi spazi aperti di pertinenza, è quella rilevabile dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, oppure, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti; per le strutture commerciali al dettaglio in sede fissa si dovrà altresì fare riferimento, per la determinazione della classe dimensionale, all'ultima autorizzazione commerciale relativa all'immobile o all'unità immobiliare.

4.4.2 Prescrizioni particolari per le funzioni commerciali al dettaglio

4.4.2.1 commercio al dettaglio

Gli insediamenti commerciali al dettaglio hanno caratteristiche tipologiche differenti in relazione alla superficie di vendita massima che possono raggiungere e in dipendenza dalle caratteristiche dell'attività svolta in quanto da questa dipende l'impatto delle attività sul territorio. Le attività commerciali sono disciplinate in relazione al tipo di aggregazione, alla superficie di vendita (SV) definita dalla DCR 1253/99, esistente o alla SV prevista possibile, ed ai beni merceologici trattati.

1. In relazione al tipo di aggregazione e alla localizzazione vengono distinte:
 - a. attività commerciali al dettaglio isolate;
 - b. attività commerciali al dettaglio aggregate nell'ambito di influenza degli assi del tessuto connettivo della socialità; tali assi sono individuati nelle tavole del Trasformabilità;
 - c. attività commerciali nell'ambito dei complessi commerciali integrati.
2. In relazione alla estensione della superficie di vendita vengono distinti:
 - a. esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita al dettaglio fino a 250 mq;
 - b. medio piccole superfici commerciali al dettaglio di livello inferiore (C1) con superficie di vendita variabile tra 251 e 800 mq;
 - c. medio piccole superfici commerciali al dettaglio di livello superiore (C2) con superficie di vendita variabile tra 801 e 1.500 mq;
 - d. medio grandi superfici commerciali al dettaglio con superficie di vendita variabile tra 1501 e 2.500 mq;
 - e. grandi superfici di vendita con superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
 - f. centro commerciale di attrazione di livello inferiore superficie di vendita fino a 14.999 mq nei Poli Metropolitan a marcata caratterizzazione commerciale definite dal PTM;;
 - g. centro commerciale di attrazione di livello superiore superficie di vendita oltre 15.000 mq nei Poli Metropolitan a marcata caratterizzazione commerciale definite dal PTM;;

- h. complessi commerciali integrati nei Poli Metropolitanì a marcata caratterizzazione commerciale definite dal PTM;

La tabella che segue, in attuazione della Strategia del PUG, riassume le Superfici di vendita ammesse per intervento diretto nei tessuti del territorio urbanizzato e la possibilità di monetizzazione delle dotazioni articolate per casistica di commercio al dettaglio

casistiche	SV ammesse (mq)	monetizzazione dotazioni
Edifici che fronteggiano* i tessuti connettivi della socialità o che si trovano nel raggio di ml 100 <u>da nodi di scambio intermodale</u> (*=affaccio diretto dell'edificio o dell'area pertinenziale senza recinzioni)	fino a 250 di nuovo insediamento o in ampliamento di attività esistente	sì
	oltre 251 mq e fino a max 800 di nuovo insediamento o in ampliamento di attività esistente	Si negli interventi di Rigenerazione urbana diffusa No negli interventi di Rigenerazione urbanistica complessa
	limiti di superficie di vendita per unità max 1000 per edificio max 2000 per complesso immobiliare	
	SV già autorizzate superiori a 800 mq	-
Attività isolate	fino a 250 di nuovo insediamento o in ampliamento di attività esistente	sì
	SV alimentari già autorizzate superiori a 800 mq	-
	nuove non alimentari con $250 < SV < 800$	no
	SV non alimentari già autorizzate superiori a 800 mq	-

Al fine dell'attuazione delle presenti norme sono considerate attività commerciali al dettaglio esistenti tutte le attività di vendita al dettaglio che risultano legittimate, ovvero dotate di agibilità edilizia o licenza commerciale.

4.4.2.2 esercizio congiunto di commercio all'ingrosso e al dettaglio

In caso di esercizio congiunto di commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio all'interno della stessa struttura di vendita-la superficie di vendita sarà calcolata nella somma tra gli spazi utilizzati per il commercio al dettaglio e per il commercio all'ingrosso. Si precisa che la somma delle superfici destinate al commercio all'ingrosso e al dettaglio non deve superare i limiti di superficie di vendita e deve concorrere alle dotazioni territoriali nei limiti riportati nella tabella di cui al precedente art. 4.4.2.1. Per le situazioni esistenti alla data del 31.12.2023 la distinzione tra superficie per commercio all'ingrosso e per commercio al dettaglio è quella autorizzata dal titolo abilitativo edilizio rilasciato.

4.4.3 Regole per il cambio d'uso verso la funzione commerciale

Il mutamento d'uso di un immobile o di parte di esso comporta che le costruzioni esistenti e le loro pertinenze vengano adeguate rispettivamente in tutto o in parte a requisiti di accessibilità, sicurezza, ed igiene.

Nelle unità immobiliari al piano terreno confinanti con spazi pubblici o aperti di uso pubblico qualificati come dotazioni territoriali e/o tessuto connettivo della socialità individuati in cartografia non è consentito il cambio d'uso del piano terreno verso l'uso residenziale. La norma non si applica per le unità immobiliari insistenti su cortili interni chiusi da recinzioni.

Mutamenti d'uso per attività di commercio al dettaglio con SV superiore a 800 mq sono ammissibili esclusivamente attraverso la approvazione di un Accordo Operativo da parte della Amministrazione comunale.

4.5 DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE (CONS) E DEGLI EDIFICI TUTELATI

La disciplina di conservazione consiste nella custodia dei valori culturali, testimoniali e identitari che il PUG riconosce ai seguenti tessuti edilizi o immobili interni al perimetro del territorio urbanizzato individuati nelle Tavole di Trasformabilità del PUG:

- Centri storici
- Edifici, complessi edilizi isolate e relative aree pertinenziali di valore monumentale tutelati con provvedimenti MIBAC
- Edifici o complessi edilizi isolati di valore storico o testimoniale tutelati dal PUG.

La conservazione (CONS) è attuata per intervento diretto attraverso un insieme sistematico di opere tese a conservare e qualificare gli elementi di valore storico e culturale delle costruzioni, a ripristinarne le funzionalità esistenti e la risposta all'azione sismica.

Gli interventi negli ambiti CONS sono suddivisi per il grado di tutela cui sono sottoposti dalla normativa vigente, distinguendo la disciplina degli edifici o complessi monumentali tutelati dalle disposizioni MIBAC rispetto alla disciplina degli edifici di valore storico o testimoniale tutelati dalla pianificazione comunale e si applicano nel seguente modo:

- interventi ammessi negli edifici o complessi monumentali e aree pertinenziali tutelate da disposizioni del MIBAC:
 - manutenzione ordinaria;
 - restauro scientifico;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - qualunque ulteriore tipo di intervento venga consentito dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici;
- interventi ammessi negli edifici o complessi di valore storico o testimoniale tutelati dal PUG:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia con il vincolo comunale della ricostruzione fedele¹ della sagoma plani volumetrica dell'edificio e del riposizionamento degli elementi decorativi principali dei paramenti esterni. La ricostruzione fedele potrà ammettere il superamento dei limiti geometrici della sagoma plani volumetrica dell'edificio preesistente e l'aumento della SU o SA esistente esclusivamente nei seguenti casi:
 - per l'ispessimento delle murature verso l'esterno della sagoma plani volumetrica esistente nel limite necessario al raggiungimento dei requisiti di prestazione energetica progettati;
 - per la realizzazione di limitati interventi di qualificazione edilizia, come definite all'art. 4.11.2 del presenti norme.
- nuova costruzione esclusivamente per la realizzazione di parcheggi e accessori interrati e l'aumento conseguente di SA nel limite del 20% del volume totale preesistente

Nei centri storici e negli edifici soggetti a conservazione (CONS) nei casi in cui vi sia la necessità di preservare particolari caratteri degli spazi scoperti o costruiti dell'immobile tutelato, il Consiglio Comunale potrà decidere in merito alla deroga all'obbligo della dotazione di parcheggi pubblici, privati e pertinenziali. In tali casi di deroga si procederà alla monetizzazione dei parcheggi pubblici dovuti.

4.6 DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE EDILIZIA DIFFUSA (RUDI)

La disciplina interessa ambiti del territorio urbanizzato disciplinati dal PUG in relazione alle funzioni prevalenti, alla densità del costruito, alla accessibilità alle dotazioni territoriali, alla permeabilità dei suoli e al rischio di isola di calore. Sono interventi di rigenerazione diffusa gli interventi definiti all'art. 7, comma 4, lettere a) della LR 24/2017

In base alle caratteristiche elencate al comma precedente le tavole di Trasformabilità distinguono pertanto la disciplina degli interventi diretti in relazione alle seguenti tipologie di tessuto edilizio:

RUDI 1	Ambiti caratterizzati da tessuti urbani <u>prevalentemente residenziali</u> ad elevata densità edilizia, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, ridotto grado di dotazioni territoriali
RUDI 2	Ambiti caratterizzati da tessuti urbani <u>prevalentemente residenziali</u> ad elevata densità edilizia, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, elevato grado di dotazioni territoriali
RUDI 3	Ambiti caratterizzati da tessuti urbani <u>prevalentemente residenziali</u> ad elevata densità edilizia, ridotta impermeabilità, ridotto valore di isola di calore, ridotto grado di dotazioni territoriali

¹ LR 14/2020 – parere RER –Giuridico Territorio prot. 60377 del 25.01.2021

	territoriali
RUDI 4	Ambiti caratterizzati da tessuti urbani <u>prevalentemente residenziali</u> ad elevata densità edilizia, ridotta impermeabilità, elevato valore di isola di calore, elevato grado di dotazioni territoriali
RUDI 5	Ambiti caratterizzati da tessuti urbani <u>prevalentemente residenziali</u> ad ridotta densità edilizia, ridotta impermeabilità, ridotto valore di isola di calore, ridotto grado di dotazioni territoriali
RUDI 6	Ambiti caratterizzati da tessuti urbani <u>prevalentemente residenziali</u> ad ridotta densità edilizia, ridotta impermeabilità, ridotto valore di isola di calore, elevato grado di dotazioni territoriali
RUDI 7	Ambiti caratterizzati da tessuti urbani <u>prevalentemente produttivi</u> ad elevata densità edilizia, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, ridotto grado di dotazioni territoriali
RUDI 8	Ambiti caratterizzati da tessuti urbani <u>prevalentemente produttivi</u> ad elevata densità edilizia, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, elevato grado di dotazioni territoriali
RUDI 9	Ambiti caratterizzati da tessuti urbani <u>prevalentemente terziario - artigianali</u> ad elevata densità edilizia, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, ridotto grado di dotazioni territoriali
RUDI 10	Ambiti caratterizzati da tessuti urbani <u>prevalentemente terziario - artigianali</u> ad elevata densità edilizia, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, elevato grado di dotazioni territoriali
RUDI 11	Ambiti caratterizzati dalla presenza di un <u>complesso commerciale integrato</u> ad elevata densità edilizia, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, elevato grado di dotazioni territoriali
RUDI 12	Ambiti caratterizzati dalla presenza di un <u>complesso commerciale integrato</u> ad elevata densità edilizia, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, ridotto grado di dotazioni territoriali

4.7 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI NEI TESSUTI DI RIGENERAZIONE DIFFUSA RUDI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

La seguente disciplina si applica agli edifici e ai lotti privati interni agli ambiti RUDI1, RUDI2, RUDI3, RUDI4, RUDI5, RUDI6, individuati nelle tavole di trasformabilità fatti salvi gli edifici di valore monumentale, storico o testimoniale individuati con specifica simbologia nelle tavole di Trasformabilità ai quali si applica la disciplina dei contesti di conservazione di cui all'art. 4.5 che precede

Nei tessuti RUDI sono ammessi di norma , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i seguenti interventi diretti:

INTERVENTI	AMBITI	CONDIZIONI E PARAMETRI EDILIZI
Mutamento d'uso	RUDI 1 RUDI 2 RUDI 3 RUDI 4 RUDI 5 RUDI 6	- Limitatamente alle destinazioni d'uso ammesse nei contesti prevalentemente residenziali e subordinatamente alla realizzazione delle dotazioni pertinenziali disciplinate all'art. 13
Incremento della Superficie di vendita	RUDI 1 RUDI 2 RUDI 3 RUDI 4 RUDI 5 RUDI 6	- SV è ammessa nei limiti della struttura di vicinato e nei limiti di medio piccole strutture con superficie di vendita fino a 800 mq - L'inserimento di medie superfici di vendita superiori a 800 mq è disciplinato attraverso l'approvazione di un Accordo Operativo
Nuova costruzione su lotti liberi	RUDI 1 RUDI 3	- UF max = 1 mq SU/mq SF a cui si somma la SA fino al 40% della SU - RIE = 4 - STER minima = 800 mq obbligo di realizzazione dei parcheggi pubblici nella misura di 0,1 mq/mq di SU
	RUDI 2 RUDI 4	- UF max = 0,6 mq SU/mq SF a cui si somma la SA fino al 40% della SU - RIE = 4 - STER minima = 800 mq,
	RUDI 5 RUDI 6	- UF max = 0.3 mq di SU / mq di SF a cui si somma la SA fino al 40% della SU realizzata - RIE = 4 - obbligo di realizzazione dei parcheggi pubblici nella misura di 0,1 mq/mq di SU
Alternativa 1 Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia associabile a limitati interventi di nuova costruzione fuori sagoma	RUDI 1 RUDI 2 RUDI 3 RUDI 4 RUDI 5 RUDI 6	- Con possibilità di aumentare la SA o la SU esclusivamente per limitati interventi di qualificazione edilizia disciplinati all'art. 4.11.2 che segue - RIE maggiore del RIE esistente
Alternativa 2 Ristrutturazione edilizia rigenerativa	RUDI 1 RUDI 2 RUDI 3 RUDI 4 RUDI 5 RUDI 6	- Con possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti per interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come disciplinati al successivo art. 4.11.3, - RIE maggiore del RIE esistente
Alternativa 3 Ristrutturazione	RUDI 1 RUDI 2 RUDI 3	- Quando l'intervento interessa più lotti esistenti, oppure un lotto e aree esterne di diversa proprietà, in ogni caso limitatamente ad interventi con

Urbanistica rigenerativa	RUDI 4 RUDI 5 RUDI 6	<p>SU pari o inferiore a 3000 mq</p> <ul style="list-style-type: none"> - RIE = 4 - Possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti per interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come definiti al successivo art. 4.11.3 - Obbligo di realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico nelle quantità definite dal DM 1444/68 - L'utilizzo delle premialità è subordinato alla verifica delle condizioni di sostenibilità urbanistica disciplinate all'art.4.11.4
-----------------------------	----------------------------	--

Nei tessuti RUDI prevalentemente residenziali;

- per SU esistente si intende la SU legittimata con titolo edilizio o comunque la SU esistente alla data di adozione del PUG
- la distanza minima tra gli edifici è stabilita all'art. 10 della LR 24/2017
- è possibile presentare proposte di Accordo Operativo o formare Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica, in tal caso le edificabilità, i limiti e le condizioni dell'intervento saranno definite attraverso il procedimento valutativo disciplinato all'art. 3 che precede

4.8 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI NEI TESSUTI DI RIGENERAZIONE DIFFUSA RUDI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

La seguente disciplina si applica agli edifici e ai lotti privati interni agli ambiti RUDI7, RUDI8, , individuati nelle tavole di trasformabilità fatti gli edifici di valore monumentale, storico o testimoniale individuati con specifica simbologia nelle tavole di Trasformabilità ai quali si applica la disciplina dei contesti di conservazione di cui all'art. 4.5 che precede

Nei tessuti RUDI prevalentemente produttivi sono ammessi di norma, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i seguenti interventi diretti:

INTERVENTI	AMBITI	CONDIZIONI E PARAMETRI EDILIZI
Mutamento d'uso	RUDI 7 RUDI 8	<ul style="list-style-type: none"> - Limitatamente alle destinazioni d'uso ammesse nei contesti prevalentemente produttivi e subordinatamente alla realizzazione delle dotazioni pertinenziali disciplinate all'art. 13 - SV nelle aree interne ai poli di rilievo metropolitano è disciplinata all'art. 5, nelle restanti aree è ammessa nei limiti dell'esercizio di vicinato - Nei tessuti non regolamentati da Accordo Territoriale l'inserimento di medie superfici di vendita è disciplinato attraverso l'approvazione di un Accordo Operativo
Nuova costruzione lotti liberi	RUDI 7	<ul style="list-style-type: none"> - UF max = 0,6 mq SU/mq SF a cui si somma la SA fino al 40% della SU - RIE = 1,5 - STER minima = 800 mq
	RUDI 8	<ul style="list-style-type: none"> - UF max = 0,6 mq SU/mq SF a cui si somma la SA fino al 40% della SU - RIE = 1,5 - STER minima = 1000 mq, obbligo di realizzazione dei parcheggi

		pubblici nella misura di 0,1 mq/mq di SU
<p>Alternativa 1</p> <p>Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia associabile a limitati interventi di nuova costruzione fuori sagoma</p>	RUDI 7 RUDI 8	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie totale ST = esistente - Con possibilità di limitati interventi di qualificazione edilizia disciplinati all'art. 4.11.2 che segue - RIE uguale al RIE esistente
<p>Alternativa 2</p> <p>Ristrutturazione edilizia rigenerativa</p>	RUDI 7 RUDI 8	<ul style="list-style-type: none"> - Con possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti per interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come disciplinato al successivo art. 4.11.3, - RIE maggiore del RIE esistente
<p>Alternativa 3</p> <p>Ristrutturazione Urbanistica rigenerativa</p>	RUDI 7 RUDI 8	<ul style="list-style-type: none"> - Quando l'intervento interessa più lotti, oppure un lotto e aree esterne di diversa proprietà, in ogni caso limitatamente ad interventi con SU pari o superiore a 5000 mq - RIE = 4 - Possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti proporzionalmente agli interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come definiti al successivo art. 4.11.3, - Obbligo di realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico nelle quantità definite dal DM 1444/68 - L'utilizzo delle premialità è subordinato alle verifiche disciplinate all'art. 4.11.4

Nei tessuti RUDI prevalentemente produttivi;

- per SU esistente si intende la SU legittimata con titolo edilizio o comunque la SU esistente alla data di adozione del PUG
- la distanza minima tra gli edifici è stabilita all'art. 10 della LR 24/2017
- gli interventi che comportano un aumento del carico urbanistico dovranno contestualmente realizzare:
 - schermature verdi verso gli ambiti residenziali o rurali che si trovano in prossimità del complesso immobiliare oggetto di intervento
 - barriere al rumore per proteggere gli ambiti residenziali che si trovano in prossimità del complesso immobiliare oggetto di intervento,
 - riordino dei fabbricati accessori nell'area pertinenziale,
 - miglioramento estetico architettonico in relazione all'edificio oggetto di intervento
- è possibile presentare proposte di Accordo Operativo o formare Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica, in tal caso le edificabilità, i limiti e le condizioni dell'intervento saranno

definite attraverso il procedimento valutativo disciplinato all'art. 3 che precede. Qualora gli Accordi Operativi riguardino immobili interni al perimetro dei poli di rilievo metropolitano dovranno essere applicate le prescrizioni particolari disciplinate all'art 5

4.9 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI NEI TESSUTI DI RIGENERAZIONE DIFFUSA PREVALENTEMENTE TERZIARI ARTIGIANALI

La seguente disciplina si applica agli edifici e ai lotti privati interni agli ambiti RUDI9, RUDI10, , individuati nelle tavole di trasformabilità fatti gli edifici di valore monumentale, storico o testimoniale individuati con specifica simbologia nelle tavole di Trasformabilità ai quali si applica la disciplina dei contesti di conservazione di cui all'art. 4.5 che precede

Nei tessuti RUDI prevalentemente terziari e artigianali sono ammessi di norma , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i seguenti interventi diretti:

INTERVENTI	AMBITI	CONDIZIONI E PARAMETRI EDILIZI
Mutamento d'uso	RUDI 9 RUDI 10	<ul style="list-style-type: none"> - Limitatamente alle destinazioni d'uso ammesse nei contesti prevalentemente terziari e artigianali e subordinatamente alla realizzazione delle dotazioni pertinenziali previste dalle presenti norme - SV nei limiti dell'esercizio di vicinato - L'inserimento di medie superfici di vendita è disciplinato attraverso l'approvazione di un Accordo Operativo
Nuova costruzione su lotti liberi	RUDI 9	<ul style="list-style-type: none"> - UF max = 0,5 mq SU/mq SF a cui si somma la SA fino al 40% della SU ove non diversamente specificato da Accordi Operativi vigenti, - SV nei limiti dell'esercizio di vicinato - RIE = 1,5 - STER minima = 800 mq - L'inserimento di medie superfici di vendita è disciplinato attraverso l'approvazione di un Accordo Operativo
	RUDI 10	<ul style="list-style-type: none"> - UF max = 0,5 mq SU/mq SF a cui si somma la SA fino al 40% della SU ove non diversamente specificato da Accordi Operativi vigenti, - RIE = 1,5 - STER minima = 1000 mq, obbligo di realizzazione dei parcheggi pubblici nella misura di 0,1 mq/mq di SU
Alternativa 1 Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia associabile a limitati interventi di nuova	RUDI 9 RUDI 10	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie totale ST = esistente - SV = esistente - Con possibilità di limitati interventi di qualificazione edilizia disciplinati all'art. 4.11.2 che segue - RIE maggiore del RIE esistente

costruzione fuori sagoma		
Alternativa 2 Ristrutturazione edilizia rigenerativa	RUDI 9 RUDI 10	- SV = esistente ove non diversamente disposto da Accordi Operativi - Con possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti proporzionalmente agli interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come definiti al successivo art. 4.11.3, - RIE maggiore del RIE esistente
Alternativa 3 Ristrutturazione Urbanistica rigenerativa	RUDI 9 RUDI 10	- Quando l'intervento interessa più lotti, oppure un lotto e aree esterne di diversa proprietà, in ogni caso limitatamente ad interventi con SU pari o superiore a 3000 mq - RIE = 4 - Possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti proporzionalmente agli interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come definiti al successivo art. xx, Obbligo di realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico nelle quantità definite dal DM 1444/68 - L'utilizzo delle premialità è subordinato alle verifiche disciplinate all'art. 4.11.4

Nei tessuti RUDI prevalentemente terziari e artigianali;

- per SU esistente si intende la SU legittimata con titolo edilizio o comunque la SU esistente alla data di adozione del PUG
- la distanza minima tra gli edifici è stabilita all'art. 10 della LR 24/2017
- è possibile presentare proposte di Accordo Operativo o formare Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica, in tal caso le edificabilità, i limiti e le condizioni dell'intervento saranno definite attraverso il procedimento valutativo disciplinato all'art. 3 che precede, in ogni caso nel rispetto delle prescrizioni per immobili all'interno dei poli a marcata caratterizzazione produttiva o commerciale disciplinate all'art. 5

4.10 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI NEI TESSUTI DI RIGENERAZIONE DIFFUSA CORRISPONDENTI AI COMPLESSI COMMERCIALI INTEGRATI

La seguente disciplina si applica agli edifici e ai lotti privati interni agli ambiti RUDI11, RUDI12, , individuati nelle tavole di trasformabilità, fatti salvi gli edifici di valore monumentale, storico o testimoniale

Nei tessuti RUDI 11 e RUDI 12 dei complessi commerciali integrati sono ammessi di norma, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i seguenti interventi diretti:

INTERVENTI	CTE	CONDIZIONI E PARAMETRI EDILIZI
Mutamento d'uso	RUDI 11 RUDI 12	- Limitatamente alle destinazioni terziarie, di pubblico esercizio e artigianali, nei complessi commerciali integrati subordinatamente alla realizzazione delle dotazioni pertinenziali previste dalle presenti norme - SV = esistente

Ristrutturazione edilizia e modesti ampliamenti fuori sagoma	RUDI 11 RUDI 12	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie totale ST = esistente - SV = esistente - RIE maggiore del RIE esistente
--	--------------------	--

Nei tessuti RUDI11 e RUDI12 complessi commerciali integrati;

- per SU esistente si intende la SU legittimata con titolo edilizi
- la distanza minima tra gli edificio è stabilita all'art. 10 della LR 24/2017
- è possibile presentare proposte di Accordo Operativo o formare Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica , in tal caso le edificabilità, i limiti e le condizioni dell'intervento saranno definite attraverso il procedimento valutativo disciplinato all'art. 3 che precede, nel rispetto delle prescrizioni disciplinate all'art 5

4.11 PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE EDILIZIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI CONS E RUDI

4.11.1 lotti liberi

Al fine della applicazione delle presenti norme sono qualificati come lotti liberi le porzioni di terreno di limitata estensione all'interno degli ambiti RUDI che alla data di adozione del PUG non costituiscano aree pertinenziali circostanti gli edifici esistenti adibite all'uso di giardino, parcheggio o area cortiliva per effetto di titoli abilitativi

4.11.2 limitati interventi di qualificazione edilizia

- A) Nei tessuti soggetti a conservazione (CONS) sono sempre ammissibili i seguenti interventi di qualificazione edilizia anche qualora comportino un incremento di SU o di SA:
- a) Edifici tutelati con atti del MIBAC: elusivamente gli interventi autorizzati dal MIBAC
 - b) Edifici di valore storico testimoniali tutelati dal Comune, subordinatamente al parere della CQUAP e nel rispetto della disciplina sulle distanze e con possibilità di monetizzare eventuali necessità di incremento delle dotazioni territoriali:
 - i) Edilizia libera come definita all'art. 7 comma 1 della LR 15/2013 in conformità alla disciplina del PUG e del REC.
 - ii) Recupero abitativo dei sottotetti: recupero per l'uso abitativo i sottotetti degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PUG anche modificando le altezze di gronda fino a un massimo di cm 50 ferma restando l'altezza del colmo. L'intervento è condizionato a che almeno gli spazi destinati a soggiorno abbiano aperture verticali tali da consentire la visione di elementi del paesaggio. E' a tal fine consentita la realizzazione di abbaini aventi larghezza non superiore a ml 1,20 ciascuno
 - iii) Adeguamento sanitario : In tutte le unità immobiliari in cui i servizi igienici, gli impianti, le dimensioni minime dei locali e delle aperture debbano essere adeguati alle misure stabilite da apposite prescrizioni, proposte di ordinanza o proposte di altri provvedimenti dall'autorità sanitaria, sono ammessi gli interventi necessari e le SU e SA esistenti possono essere superate della misura strettamente necessaria all'adeguamento prescritto.
 - iv) Adeguamento antincendio: Sono ammessi gli interventi necessari ad adeguare gli edifici alle normative antincendio e le SU e SA esistenti esistenti possono essere superate della misura strettamente necessaria all'adeguamento necessario.

- v) Adeguamento o miglioramento sismico della struttura: È ammessa la superficie aggiuntiva nella misura strettamente necessaria all'intervento.
 - vi) Recupero della SU e della SA realizzabile entro la sagoma esistente anche modificando le quote dei solai e le altezze di gronda queste ultime fino a un massimo di cm 50 ferma restando l'altezza del colmo. esclusivamente entro la sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PUG
 - vii) Realizzazione dei terrazzi in falda: La realizzazione di terrazzi in falda è ammissibile nel numero massimo non superiore a uno di 12 mq per unità immobiliare ad uso residenziale presente nel sottotetto.
 - viii) Chiusura di balconi: È ammessa la chiusura con infissi e serramenti di logge e balconi degli edifici ad uso residenziale o terziario esistenti alla data di adozione del PUG, compresi i balconi non coperti, i terrazzi in copertura e le terrazze su lastrico solare, con l'obbligo di presentazione di un progetto che riguardi l'intero prospetto e contenente l'impegno del condominio all'utilizzo della stessa tipologia costruttiva (materiale, colore, finiture) in modo che la chiusura dei balconi anche in tempi differenti non comprometta l'estetica del prospetto. La chiusura dei balconi è ammessa nella misura massima di 18 mq di superficie di calpestio per unità immobiliare, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari disciplinati dal REC.
 - ix) Installazione manufatti per esposizione dei rifiuti: È ammessa l'installazione di manufatti chiusi e coperti per l'esposizione dei rifiuti differenziati.
 - x) Abilitazione di SU o SA realizzata ante L 10/1977: È ammessa l'abilitazione di SU o SA strettamente necessaria alla regolarizzazione di titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della L 10/1977 come previsto all'art. 17bis della LR 23/2004.
 - xi) Realizzazione di pensiline o tetterie fotovoltaiche: al fine di consentire l'installazione di pannelli fotovoltaici è ammessa la SA necessaria alla realizzazione di pensiline o tettoie nella misura necessaria alla fornitura di almeno 1Kw per ciascuna delle unità immobiliari esistenti
 - xii) Potenziamento di dotazioni accessorie destinate a garages o posti auto: nei lotti ad uso residenziale edificati esistenti alla data di adozione del PUG è ammessa la realizzazione di superfici accessorie destinate a garages o posti auto, sia in corpi fuori terra alti massimo un piano che in costruzioni interrato, nel rispetto della disciplina sulle distanze. Le costruzioni accessorie ottenute utilizzando tale disposizione sono soggette ad atto unilaterale d'obbligo al mantenimento dell'uso accessorio per 10 anni successivi alla autorizzazione.
 - xiii) Potenziamento di dotazioni accessorie destinate a cantine individuali: Negli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PUG, quando la dotazione di cantine individuali sia inferiore al numero delle unità immobiliari insediate, è ammessa la realizzazione di nuove superfici accessorie destinate a cantina, nella misura massima di mq 6 di SA per ogni cantina. Le costruzioni accessorie ottenute utilizzando tale disposizione sono soggette ad atto unilaterale d'obbligo al mantenimento dell'uso accessorio per 10 anni successivi alla autorizzazione..
 - xiv) Sostituzione di manufatti accessori: Negli edifici esistenti alla data di adozione del PUG è ammessa, nel rispetto della disciplina sulle distanze e a parità di SA, la sostituzione di manufatti accessori di un solo piano aventi HF inferiore a ml 4,00 con nuovi manufatti architettonicamente coordinati con l'edificio principale e disposti in modo da non peggiorare la rispondenza dell'insediamento ai requisiti tipologici dell'edificio principale. Le costruzioni accessorie ottenute utilizzando tale disposizione non potranno mutare la destinazione d'uso per 10 anni successivi alla autorizzazione.
- B) Nei tessuti soggetti a rigenerazione urbana diffusa (RUDI) l'alternativa 1 consente di realizzare i seguenti limitati interventi di qualificazione edilizia all'interno o all'esterno della sagoma dell'edificio, anche qualora comportino un incremento della SU o della SA esistente, nel rispetto

della disciplina sulle distanze e con possibilità di monetizzare eventuali necessità di incremento delle dotazioni territoriali:

- a) Tutti gli interventi di elencati al punto 2) che precede
- b) Innalzamento del colmo del tetto degli edifici ad uso residenziale esistenti al 31/12/2023 : Al fine di migliorare le caratteristiche di pendenza delle falde dei tetti è consentito l'innalzamento del colmo del tetto portando l'altezza interna a max ml 3,50, potendo così trasformare anche un tetto piano in un tetto a falde, purché tale intervento non comporti il contemporaneo innalzamento delle linee di gronda.
- c) Realizzazione di balconi: È ammessa la realizzazione di balconi negli edifici ad uso residenziale o terziario esistenti alla data di adozione del PUG, compresi i balconi non coperti, i tetti verdi accessibili in copertura o in sostituzione del lastrico solare, con l'obbligo di presentazione di un progetto che riguardi l'intero prospetto e contenente l'impegno del condominio all'utilizzo della stessa tipologia costruttiva (materiale, colore, finiture) in modo che la realizzazione dei balconi, in blocco o in tempi differenti non comprometta l'estetica del prospetto. La realizzazione dei balconi è ammessa nella misura massima di 18 mq di superficie di calpestio per unità immobiliare, mentre i tetti verdi accessibili in coeprtura o in sostituzione del lastrico solare possono interessare l'intera superficie della copertura o del lastrico solare , nel rispetto dei requisiti igienico sanitari disciplinati dal REC.
- d) Installazione di tecnologie FER : È ammessa l'installazione di tecnologie per l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili (FER) anche realizzando pensiline o tettoie di supporto
- e) Installazione di casette in materiale leggero ad uso deposito/attrezzi giardino al servizio degli edifici residenziali : limitatamente all'installazione nelle aree cortilive pertinenziali di una casetta in materiale leggero ad uso deposito/attrezzi giardino, di superficie lorda non superiore a mq 6 e con altezza inferiore a mt 2,70. In caso di villette unifamiliari e bifamiliari l'installazione è ammessa nella misura di una casetta per unità immobiliare, mentre nel caso di condomini il limite di una casetta di max mq. 25 per l'intera area di pertinenza catastalmente attribuita al condominio.
- f) Realizzazione di cabine MT/bt, : che abbiano le necessarie autorizzazioni di legge e dell'Enel.
- g) Realizzazione di portici tecnologici e serre solari, di dimensione massima di mq 25 di superficie coperta per unità immobiliare.
- h) Realizzazione di gazebo a servizio degli edifici residenziali e terziari : nella misura di un gazebo di massimo 12 mq per unità immobiliare in caso di villette unifamiliari e bifamiliari, e di massimo 25 mq per area pertinenziale nel caso di condomini, ed altezza massima non superiore a m 3,00. Le dimensioni sopra individuate definiscono la soglia richiamata nel DM 02/03/2018.
- i) Realizzazione di pergolati : nella misura di un pergolato di massimo 15 mq per unità immobiliare in caso di villette unifamiliari e bifamiliari, e di massimo 15 mq entrambe di altezza massima non superiore a m 3,00 per area di pertinenza catastale nel caso di condomini residenziali o edifici terziari, artigianali o produttivi,.
- j) Realizzazione di schermature solari, ossia di telai frangisole aggettanti rispetto alla sagoma esterna nei prospetti sud e ovest degli edifici.
- k) Installazione di manufatti ad uso box cani: di superficie lorda non superiore a mq 6 e con altezza non superiore a mt 2,40. In caso di villette unifamiliari e bifamiliari l'installazione è ammessa nella misura di un box per unità immobiliare, mentre nel caso di condomini il limite è di un box di mq 12 per area pertinenziale.

4.11.3 interventi di Ristrutturazione edilizia rigenerativa

La ristrutturazione edilizia rigenerativa, consiste nell'incremento della SA o della SU degli edifici esistenti alla data di adozione del PUG in misura proporzionale al livello di miglioramento della efficienza energetica e/o della risposta all'azione sismica. E' attuata attraverso un insieme sistematico di interventi di miglioramento dello stato fisico degli edifici esistenti o anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione al fine di accrescerne i livelli di efficienza strutturale, energetica e di qualità ambientale.

Il PUG prevede incentivi una tantum per l'aumento della ST esistente legittimata alla data di adozione del PUG, modulandoli in base ai livelli di qualità raggiunti dall'edificio dopo l'intervento. Per accedere agli incentivi una tantum occorre preventivamente convenzionarsi col Comune, utilizzando lo schema di convenzione in allegato alle presenti Norme di Attuazione.

Gli incentivi sono distinti in base all'uso prevalente dell'edificio su cui si interviene, come dettagliato negli articoli seguenti.

4.11.3.1 edifici ad uso prevalente residenziale o prevalentemente terziario

Per edifici ad uso prevalentemente residenziale si intendono gli edifici in cui la SU residenziale supera il 50% della SU dell'intero edificio. Per edifici ad uso prevalentemente terziario si intendono gli edifici in cui la SU terziaria supera il 50% della SU dell'intero edificio.

Per ottenere incentivi una tantum rispetto alla ST esistente legittimata all'uso residenziale legittimata alla data di adozione del PUG occorre realizzare almeno uno dei seguenti due obiettivi:

- 1) il miglioramento sismico dell'edificio (come definito con DL 74/2012)
- 2) il miglioramento della prestazione energetica esistente compiendo un salto di almeno 3 classi energetiche o il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio portandolo in classe A4.

Relativamente all'obiettivo 1) si specifica che il grado di miglioramento sismico raggiunto dalla struttura sarà valutato attraverso il coefficiente di vulnerabilità sismica α_{Cu} (definito in allegato alle presenti norme) in funzione della tipologia di intervento:

1A) intervento all'interno del volume esistente o ampliamento laterale per nuova costruzione all'esterno della sagoma originaria. La prestazione dello stato di fatto rispetto alla soluzione di progetto deve aumentare per effetto del Miglioramento o Adeguamento sismico della struttura preesistente;

1B) intervento di sopraelevazione parziale o totale. Le opere devono sempre garantire l'Adeguamento sismico

L'incentivo rispetto alla ST esistente è così quantificato nella tabella che segue

Tipologia di intervento	Prestazione min rispetto a α_{Cu} esistente	Incentivo ST
1A	+ 25 %	+3% ST
	+ 50 %	+5% ST
	+ 90 %	+8% ST
	Adeguamento	+10% ST

1B	Adeguamento	+10% ST
----	-------------	---------

Relativamente all'obiettivo 2) si specifica che il grado di miglioramento è valutato attraverso il coefficiente di prestazione energetica EPgl calcolato secondo la normativa regionale.

L'incentivo rispetto alla ST esistente è così quantificato nella tabella che segue

Classe energetica raggiunta	Incentivo ST
Salto di almeno 3 classi energetiche rispetto alla classe attuale nell'intervallo tra classe G e la classe D	+10% ST
Salto di almeno 3 classi energetiche rispetto alla classe attuale nell'intervallo tra classe D e classe A	+8% ST
Salto di almeno 3 classi energetiche rispetto alla classe attuale nell'intervallo tra classe A1 e classe A4 nZEB	+4% ST

Se si perseguono entrambi gli obiettivi gli incentivi possono essere sommati. In tal caso è possibile ottenere un incentivo massimo una tantum pari al 20% della SU esistente dell'edificio se lo si adegua sismicamente e lo si porta in classe A4 nZEB. La tabella che segue riassume gli incentivi per entrambi gli obiettivi.

Incentivo ST per grado di miglioramento sismico (a)	Incentivo ST per classe energetica raggiunta (b)	Incentivo ST max (a+b)
da +3% a +10%	Da+ 4% a +10% ST	da + 3% a +20% ST

Qualora le dimensioni del lotto lo consentano è possibile realizzare l'ampliamento anche non in aderenza all'edificio, (nel qual caso l'edificio originario e l'edificio originato dall'incentivo dovranno raggiungere gli obiettivi di qualità che il progetto di rigenerazione si pone.

4.11.3.2B- edifici ad uso prevalentemente produttivo.

Per edifici ad uso prevalentemente produttivo si intendono gli edifici in cui la ST produttiva supera il 50% della SU dell'intero edificio

È consentita per intervento diretto la percentuale di aumento del 30% di ST legittimata alla data di adozione del PUG , ferma restando la SV esistente legittimata, subordinatamente al raggiungimento di almeno uno dei seguenti obiettivi:

- migliorare il coefficiente EPgl (globale comprensivo dell'ampliamento) come definito dal DM 26.06.2009 di almeno il 2%;

- realizzare pannelli fotovoltaici sulle coperture immettendo in rete l'energia che eccede le necessità di autoconsumo
- migliorare il coefficiente α_{Cu} dell'edificio (globale comprensivo dell'ampliamento) di almeno il 3%.

4.11.4 Prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione urbanistica

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla verifica di sussistenza delle seguenti condizioni di sostenibilità urbanistica del progetto di trasformazione urbanistica da condursi attraverso certificazione (C) o dettagliata relazione (R) prodotte dal progettista :

- a) Miglioramento della classe energetica e della classe sismica
 - Verifica attraverso la presentazione di una relazione asseverata da tecnico abilitato della classe energetica che sarà prodotta (C)
 - Verifica attraverso relazione asseverata di calcolo del coefficiente di miglioramento sismico che sarà raggiunto attraverso l'intervento di ristrutturazione urbanistica (C)
- b) Impatto sulla mobilità e sul traffico
 - verifica dei flussi di traffico generato/attratto ante e post operam (con particolare attenzione ai flussi di traffico pesante attratto/generato) estesa all'area d'influenza dell'intervento e valutazione positiva circa la capacità di assorbimento da parte della rete esistente oppure dell'effettiva possibilità di suo adeguamento (R);
 - verifica dello schema di accessibilità (pedonale, ciclabile, veicolare, trasporto pubblico) al tessuto connettivo della località e almeno alla più vicina fermata del trasporto pubblico locale (R);
 - ricognizione dei punti di pericolosità e definizione degli interventi atti a rimuoverne i fattori (R);
 - valutazione delle ricadute sulla qualità ambientale del contesto e misure adottate per rimuovere o mitigare gli eventuali effetti negativi (R);
- c) Impatto su rete e impianti idrici
 - Assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore (C)
- d) Impatto su rete e impianti fognari
 - Assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore. (C)
- e) Impatto su reti e impianti energetici
 - Assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore. In alternativa, relazione tecnica che dimostri il raggiungimento dell'autosufficienza energetica con indicazione delle tecnologie innovative che si intende utilizzare. (C)
- f) Impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani
 - Per usi diversi dal residenziale stima delle quantità e del tipo di rifiuti prodotti e adozione di adeguate soluzioni progettuali per il deposito temporaneo in sito, in relazione al servizio di raccolta.(R)
 - Per usi residenziali relazione avvallata dall'Ente Gestore circa il luogo di esposizione (C)
- g) Rischio di incidente
 - Dichiarazione che l'attività non rientra tra quelle definite "a rischio di incidente rilevante" di cui al Dlgs 334/1999 e smi (C)
- h) Rischio di inquinamento e contaminazioni delle diverse matrici ambientali
 - Valutazione positiva circa la limitata produzione di rifiuti pericolosi con specifiche misure di sicurezza per il deposito temporaneo in sito. La produzione può intendersi limitata qualora il deposito temporaneo di rifiuti pericolosi non superi i 10 mc/anno. (R)
 - Valutazione positiva circa l'assenza di reflui con sostanze pericolose e di scarico in fognatura di rifiuti liquidi. (R)
- i) Uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose

- Valutazione positiva circa l'uso e la movimentazione in sicurezza di sostanze pericolose (quali sostanze cancerogene, mutagene, teratogene) (R).
- j) Rumore
- Esame dei caratteri specifici dell'attività e valutazione positiva (con documentazione acustica redatta secondo le direttive di settore da tecnico competente ai sensi della normativa vigente), in coerenza con i limiti definiti dalla Classificazione acustica, ovvero con le possibili opere di mitigazione da predisporre per il loro rispetto, circa la presenza di clima acustico idoneo all'insediarsi dell'uso e di impatto di quest'ultimo sul clima acustico locale o, se in presenza di un clima acustico già superiore ai limiti della classificazione acustica, non peggiorativo (C)
- k) Miglioramento della qualità ambientale e vegetazionale
- Dimostrazione del miglioramento dei valori dell'indice RIE rispetto ai valori dello stato di fatto (C)
 - Stima dell'impatto sulla vegetazione esistente e valutazione positiva circa le possibilità d'incremento locale della fitomassa, con introduzione di elementi di arricchimento ecologico. (R)
- l) Attuazione delle prescrizioni relative ai areali e luoghi peculiari della Strategia
- Dimostrazione del rispetto della disciplina specifica di attuazione delle politiche della Strategia definita all'art. 3 (R)

Per le condizioni espresse in forma qualitativa (contraddistinte dalla lettera "R"), l'assolvimento dovrà essere dimostrato in una circostanziata relazione tecnico-illustrativa, che documenti analiticamente, con riferimento alle singole condizioni, le specifiche soluzioni adottate e gli elaborati di progetto in cui queste si evidenziano. In esito alle risultanze istruttorie l'Ufficio tecnico potrà definire limitazioni o prescrizioni per gli interventi da introdurre nella convenzione allegata al Permesso di Costruire redatta secondo il modello allegato alle presenti norme. Il rispetto delle condizioni e requisiti previste sarà garantito attraverso polizza fideiussoria per l'importo pari al 20% del valore della superficie aggiunta (per effetto dell'incentivo) risultante dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

4.12 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI URBANISTICI IN CORSO (CONV)

Tali ambiti individuano parti del territorio urbanizzato oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia regolata attraverso una convenzione urbanistica sottoscritta e in corso di validità alla data di approvazione del PUG .

Le tavole di Trasformabilità distinguono a tal fine i seguenti ambiti:

CONV 1	Piani Particolareggiati, Piani attuativi, o atti urbanistici similari di iniziativa pubblica o privata e Permessi di costruire convenzionati regolanti trasformazioni urbanistiche per funzioni <u>prevalentemente residenziali</u> oggetto di convenzioni urbanistiche sottoscritte ai sensi degli art. 27 e 28 della Legge 1150/1942 in corso di validità alla data di approvazione del PUG
CONV 2	Piani Particolareggiati, Piani attuativi, o atti urbanistici similari di iniziativa pubblica o privata e Permessi di costruire convenzionati regolanti trasformazioni urbanistiche per funzioni <u>prevalentemente produttive</u> oggetto di convenzioni urbanistiche sottoscritte ai sensi degli art. 27 e 28 della Legge 1150/1942 in corso di validità alla data di approvazione del PUG

CONV 3	Piani Particolareggiati, Piani attuativi, o atti urbanistici similari di iniziativa pubblica o privata e Permessi di costruire convenzionati regolanti trasformazioni urbanistiche per funzioni prevalentemente <u>terziarie o terziario-artigianali</u> oggetto di convenzioni urbanistiche sottoscritte ai sensi degli art. 27 e 28 della Legge 1150/1942 in corso di validità alla data di approvazione del PUG
CONV 4	Piani Particolareggiati, Piani attuativi, o atti urbanistici similari di iniziativa pubblica o privata e Permessi di costruire convenzionati regolanti trasformazioni urbanistiche per funzioni prevalentemente <u>commerciale e terziarie</u> di convenzioni urbanistiche sottoscritte ai sensi degli art. 27 e 28 della Legge 1150/1942 in corso di validità alla data di approvazione del PUG

4.12.1 Interventi ammessi negli Ambiti destinati alla Conclusione dei programmi approvati (CONV)

All'interno del perimetro degli ambiti CONV sono ammessi gli interventi disciplinati dalla convenzioni urbanistiche sottoscritte con le seguenti specificazioni derivanti dall'epoca di prima approvazione dei singoli PUA :

- negli ambiti CONV gli interventi previsti si attuano secondo quanto contenuto negli elaborati approvati e secondo le convenzioni urbanistiche sottoscritte . Potranno essere apportate modifiche del disegno urbano , fermi restando l'edificabilità definita dal PUA approvato e gli impegni convenzionali assunti attraverso Permesso di Costruire convenzionato.
- Eventuali varianti che modifichino in aumento le edificabilità definite dal PUA approvato o riducano la quantità delle aree per dotazioni territoriali da cedere al Comune potranno essere condotte esclusivamente attraverso l'aggiornamento del Piano Attuativo con la approvazione di un nuovo Accordo Operativo da condursi secondo il procedimento di valutazione del beneficio pubblico e coerenza alla Strategia del PUG
- Allo scadere della convenzione urbanistica:
 - Nel caso gli interventi pubblici e privati siano stati conclusi almeno parzialmente, le aree rimangono regolate dalla disciplina edilizia oggetto della convenzione. Con delibera ricognitiva del Consiglio Comunale i tessuti edilizi legittimamente realizzati potranno essere assoggettati alla disciplina di Rigenerazione Edilizia Diffusa in relazione alle caratteristiche di densità e resilienza desunte dalle agibilità degli edifici privati o dai collaudi delle aree ed edifici pubblici.
 - Nel caso gli interventi pubblici e privati non siano stati avviati, le aree assumeranno le destinazioni del contesto in cui sono inserite in relazione alle caratteristiche dei suoli, e la loro eventuale trasformazione sarà soggetta alla Strategia e alla Disciplina del PUG mediante Accordi Operativi, Piani Attuativi di Iniziativa pubblica o Permessi di costruire convenzionati.

4.12.1.1.1 interventi ammissibili nei PUA vigenti decorsi dieci anni dalla data di sottoscrizione della prima convenzione

Nei PUA in corso al 31/12/2013, e tutt'ora in corso di validità per effetto di proroghe introdotte da disposizioni di legge, decorsi dieci anni dalla data di sottoscrizione della prima convenzione, potranno

essere autorizzati in aggiunta alla SU o SA esistente legittimata degli edifici che hanno dichiarato la fine lavori da almeno tre anni i seguenti interventi, qualora non contrastanti con i vincoli sovraordinati:

- adeguamento o miglioramento sismico della struttura degli edifici;
- installazione manufatti per esposizione dei rifiuti;
- realizzazione di cabine MT/bt,
- installazione di tecnologie per l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili;
- realizzazione di schermature solari;
- installazione di manufatti in materiale metallico ad uso box cani.
- Realizzazione di tettoie o pensiline fotovoltaiche
- adeguamento sanitario;
- adeguamento antincendio;
- chiusura dei balconi;
- trasformazione di SA esistente e /o di superficie di vani comuni entro sagoma in SU o SA;
- modifica delle bucatore;
- sostituzione di manufatti accessori;
- installazione di cassette in materiale leggero ad uso deposito/attrezzi giardino;
- realizzazione di portici tecnologici e serre solari;
- cambio d'uso di singola unità immobiliare verso l'uso prevalente dell'edificio in cui è situata.

La SU o SA determinata ai sensi del presente articolo, nei limiti quantitativi definiti all'art. 4.11.2, non incide sostanzialmente sulla edificabilità definita dalla convenzione urbanistica ed è pertanto ammessa.

Nelle aree destinate a dotazioni territoriali per servizi urbani, possono essere autorizzate modifiche e implementazioni degli edifici pubblici attraverso gli atti di programmazione delle opere pubbliche.

4.13 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI RAFFORZAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (DOTE)

Il PUG promuove il rafforzamento degli spazi dedicati alle dotazioni territoriali al fine di attivare un processo attraverso il quale gli spazi e gli edifici pubblici o di uso pubblico convenzionato acquisiscano molteplici valenze strutturando il tessuto connettivo della socialità attraverso un insieme sistematico di interventi ed azioni pubbliche e private capaci di generare occasioni di inclusione sociale delle persone e di cura e riqualificazione degli oggetti edilizi e degli spazi verdi attraverso tecniche di mitigazione e di adattamento ambientale, oltre che di promozione di stili di vita sani.

La progettazione di interventi negli ambiti di rafforzamento delle dotazioni territoriali assicura la accessibilità universale dei servizi di interesse pubblico e collettivo l'incremento e difesa della funzionalità ecosistemica dei suoli e della biodiversità; la sicurezza idraulica, geologica e sismica; la mobilità sostenibile, con particolare riferimento alla prossimità ai nodi ferroviari e a punti di accesso alle linee di forza del trasporto pubblico locale; la qualità e riconoscibilità dello spazio pubblico; la disponibilità di luoghi destinati alla creazione di senso di comunità ed appartenenza; la sostenibilità energetica.

La programmazione triennale delle Opere Pubbliche del Comune concorre al rafforzamento/collegamento con mobilità sostenibile tra i servizi esistenti, al superamento delle barriere che limitano l'accessibilità ai servizi, alla integrazione tra il tessuto connettivo della socialità, l'infrastruttura verde e i luoghi di scambio intermodale concorrendo alla attuazione dello Schema di Assetto Strategico del PUG

In applicazione della Strategia del PUG la disciplina particolareggiata delle aree in oggetto fa riferimento alle tavole di Trasformabilità del PUG , dove esse sono individuate con riferimento alla destinazione strategica prevalente e, quando necessario, indicano gli edifici di valore architettonico ai quali applicare la strategia CONS.

Gli ambiti DOTE comprendono:

- Aree edificate pubbliche o di interesse pubblico che forniscono servizi alla popolazione o alle attività economiche compresi parcheggi pubblici o di uso pubblico gli impianti sportivi;
- manufatti tecnologici,;
- verde pubblico attrezzato;
- aree di servizi di proprietà di Enti od organismi pubblici o di diritto pubblico che forniscono servizi di livello sovra comunale, metropolitano, regionale o nazionale a supporto della collettività;

Gli interventi negli ambiti DOTE potranno prevedere l'utilizzo multifunzionale degli spazi ed usi temporanei degli edifici anche attraverso forme di partenariato pubblico privato

Le destinazioni attuali degli edifici e delle aree possono essere integrate o sostituite da altre di interesse generale attraverso motivata deliberazione del Consiglio Comunale anche in accoglimento di richieste provenienti da altri enti pubblici, enti e società di diritto pubblico o soggetti a controllo pubblico. Qualora invece si intenda trasformare definitivamente in tutto o in parte tali aree per usi privati e' necessario coinvolgerle nell'ambito di un Accordo Operativo o di un Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica che attuino gli obiettivi strategici definiti dalla Strategia.

Nei casi di interventi diretti in esecuzione della programmazione triennale delle Opere Pubbliche, le quantità edilizie sono fissate dal Consiglio Comunale nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche o con specifico atto integrativo della programmazione , fatti salvi i modesti ampliamenti di dimensione inferiore a 150 mq di SU, direttamente autorizzabili dal RUP previa approvazione della Giunta comunale.

Le aree per servizi urbani (DOTE), qualora perimetrare nelle tavole di TRASFORMABILITA' sono preordinate alla espropriazione ove non appartengano già ad Enti pubblici, morali o religiosi aventi come fine istituzionale la realizzazione e la gestione delle attrezzature previste, ovvero ove non siano sistemate e gestite dai privati per specifiche destinazioni previste, mediante apposite convenzioni.

4.14 DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE (DOEC)

Il PUG promuove il rafforzamento delle dotazioni ecologiche e ambientali del territorio urbanizzato al fine di 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 ecologiche e ambientali pertanto costituiscono di norma parte integrante dei tessuti urbani interni agli ambiti individuati nello Schema di Assetto Strategico in quanto costituiscono la componente di qualità ecologica degli edifici e delle aree concorrendo alla permeabilità dei suoli e al miglioramento della qualità del clima e dell'aria attraverso l'adozione di tecniche basate sulla natura.

Le tavole di Trasformabilità del PUG individuano pertanto ambiti specializzati per dotazioni ecologiche nel solo caso in cui gli edifici e le aree siano adibiti prevalentemente a funzione di dotazione ecologica quali:

- vasche di laminazione

- aree per il riciclo e la raccolta dei rifiuti
- protezione dall'inquinamento acustico
- forestazione urbana
- infrastruttura verde
- fasce di ambientazione della viabilità

4.15 INDICE DI IMPATTO EDILIZIO (RIE)

Tutti gli interventi diretti che comportano una trasformazione edilizia significativa degli immobili sono soggetti alla Riduzione dell'Impatto Edilizio sull'ambiente. A tal fine dovranno utilizzare un indicatore numerico di qualità ambientale da applicare al lotto oggetto di trasformazione edilizia significativa, al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo e alla presenza di vegetazione (arborea e arbustiva),

L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) misura il rapporto tra le Superfici a verde-superfici permeabili e le Superfici impermeabilizzate-sigillate calcolato secondo un algoritmo che considera i coefficienti di permeabilità dei diversi materiali e le capacità di resilienza delle specie vegetali rispetto agli eventi meteorici.

Il RIE rappresenta il rapporto tra i vari elementi che incidono sulle caratteristiche del territorio rispetto alla gestione delle acque meteoriche, rapporto che può avvenire sia in senso positivo, determinando una maggiore captazione, sia in senso negativo, qualora l'intervento abbia come conseguenza una minore captazione e un maggiore deflusso idrico superficiale. Il miglioramento dell'indice RIE corrisponde a una migliore gestione delle acque meteoriche ottenuta mediante una maggiore dotazione di verde piantumato e l'utilizzo di tecniche basate sulla natura.

L'indice RIE è calcolato con la seguente formula:

$$RIE = \frac{\sum_{i=1}^n S_{vi} \frac{1}{\Psi_i} + (Sea)}{\sum_{i=1}^n S_{vi} + \sum_{j=1}^m S_{ij} \Psi_j}$$

Dove:

S_{vi} = i-esima superficie trattata a verde

S_{ij} = j-esima superficie non trattata a verde

ψ_i = i-esimo coefficiente di deflusso di superficie trattata a verde

ψ_j = j-esimo coefficiente di deflusso di superficie non trattata a verde

Sea = Superficie equivalente delle alberature

L'indice RIE viene calcolato automaticamente da un foglio di calcolo disponibile sul sito istituzionale del Comune che il progettista dell'intervento edilizio deve compilare inserendo, voce per voce, le misure delle diverse superfici previste dal progetto. L'esito del foglio di calcolo del R.I.E, costituisce parte integrante della pratica edilizia e deve certificare un valore uguale o superiore al minimo previsto dalla Disciplina del PUG

Sono esentati dall'applicazione dell'Indice RIE:

- gli interventi sugli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004,

- gli interventi sugli edifici soggetti a tutela dal PUG,
- gli interventi relativi agli impianti di distribuzione del carburante,

L'applicazione dell'indice RIE è associata alla analisi idraulica della capacità di smaltimento delle acque e all'applicazione di coefficienti definiti nell'apposito allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

4.16 DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI GRANDI INFRASTRUTTURE VIARIE O FERROVIARIE (GRIN)

Negli ambiti per grandi infrastrutture viarie e ferroviarie la progettazione e l'approvazione dei lavori è di competenza degli Enti gestori delle dette infrastrutture. Il potenziamento di tali infrastrutture è in ogni caso coerente con la Strategia del PUG

4.17 RACCORDO CON IL DM 1444/1968

Ai fini del D.M. 1444/68 i contesti CONS classificati come centri o nuclei storici sono assimilati alla zona omogenea A

Ai fini del D.M. 1444/68 i contesti RUDI1, RUDI2, RUDI3, RUDI4, RUDI5, RUDI6 sono assimilati a zona omogenea B.

Ai fini del D.M. 1444/68 i contesti RUDI7, RUDI8, RUDI9, RUDI10, RUDI11 e RUDI12 sono assimilati a zona omogenea D .

Ai fini del D.M. 1444/68 i contesti DOTE e DOEC è assimilato alla zona omogenea F.

4.18 EFFICACIA

Il Disciplina degli Interventi diretti RUDI è efficace negli contesti del territorio urbanizzato consolidato, individuati dal PUG.

4.19 DISCIPLINA DEGLI AREALI DI RIGENERAZIONE URBANA COMPLESSA RUCO

La strategia di Rigenenerazione urbana complessa (RUCO) si applica a parti dei tessuti urbani esistenti attraverso un insieme sistematico di interventi di qualificazione edilizia , addensamento e sostituzione urbana definiti all'art. 7 co.4 della LR 24/2017, al fine di attuare gli obiettivi strategici prefigurati dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del PUG.

In applicazione di tale strategia le tavole di Trasformabilità distinguono gli areali di Rigenerazione Urbana Complessa nelle seguenti categorie individuate in ragione delle caratteristiche del tessuto urbano in cui si trovano :

RUCO 1	Parti dei tessuti edificati caratterizzate dalla presenza di aree dismesse o dalla compresenza di funzioni tra di loro incongrue o conflittuali, che essendo interne o confinanti con ambiti prevalentemente residenziali, sono suscettibili di trasformazione urbanistica finalizzata a <u>migliorare la resilienza dei contesti prevalentemente residenziali</u> attuando gli obiettivi strategici del PUG
RUCO 2	Parti dei tessuti edificati caratterizzate dalla presenza di aree dismesse o dalla compresenza di funzioni tra di loro incongrue o conflittuali, che essendo interne o confinanti con ambiti prevalentemente produttivi, sono suscettibili di trasformazione urbanistica finalizzata a <u>migliorare la resilienza dei contesti prevalentemente produttivi</u> attuando gli obiettivi

	strategici del PUG
RUCO 3	Parti dei tessuti edificati caratterizzate dalla presenza di aree dismesse o dalla compresenza di funzioni tra di loro incongrue o conflittuali, che essendo interne o confinanti con ambiti prevalentemente terziario artigianali, sono suscettibili di trasformazione urbanistica finalizzata a <u>migliorare la resilienza dei contesti prevalentemente terziario artigianali</u> attuando gli obiettivi strategici del PUG

Gli areali di rigenerazione urbana complessa (RUCO) corrispondono ad aree dismesse alla data di approvazione del PUG o a parti di tessuto urbano contenenti funzioni tra di loro conflittuali per i quali la Strategia del PUG prefigura la soluzione alla conflittualità riscontrata individuando la funzione prevalente verso la quale dirigere gli interventi. Tali ambiti costituiscono indirizzo per formare comparti in cui attivare gli interventi di addensamento e sostituzione urbana di cui all'art. 7, comma 4, lettera c) della LR 24/2017 che possono estendersi comprendendo anche parti dei tessuti edificati appartenenti ad ambiti diversi del territorio al fine di attuare le politiche della Strategia indicate nello Schema di Assetto Strategico del territorio.

Il Progetto urbano del comparto che costituisce parte integrante dell'Accordo Operativo dovrà tendere al valore target di conservazione/ripristino di suoli permeabili del 30% della Superficie territoriale del comparto, con l'obbligo di non scendere al di sotto del 20% e l'obiettivo strategico di raggiungere il 40%. Gli interventi di rigenerazione urbana complessa dovranno risolvere i rischi idrogeologici, idraulici e sismici connessi alla trasformazione urbanistica e realizzare gli obiettivi strategici di efficientamento energetico degli edifici e degli spazi pubblici, concorrere alla realizzazione dei collegamenti con le linee di trasporto pubblico, con la rete ciclabile urbana, con gli assi principali della infrastruttura verde, sopperire alla carenza di dotazioni territoriali anche attraverso l'integrazione dei nuovi tessuti rigenerati con il tessuto connettivo della socialità prefigurato nello Schema di Assetto Strategico del territorio.

In tali areali la Strategia promuove l'adozione di protocolli di certificazione della performance energetico ambientale del processo di progettazione e realizzazione delle opere edilizie riconosciuti a livello almeno nazionale, la mixità delle funzioni insediabili, lo sviluppo di progetti partecipati e concorsi di idee e l'insediamento di spazi per strat up e fab lab.

In tali areali le trasformazioni urbane si attuano di norma attraverso Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica,.

Le proposte di Accordo Operativo o di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica provvederanno alla formazione di comparti di attuazione ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150/1942. Destinazioni d'uso specifiche e quantità edilizie da realizzare nei comparti di rigenerazione urbana complessa saranno individuati attraverso il procedimento di verifica di coerenza alla Strategia e valutazione del beneficio pubblico disciplinato all'art. 3 delle presenti norme attraverso il quale è definita l'edificabilità perequativa attribuita all'intervento di rigenerazione urbana complessa

Le perimetrazioni dei comparti potranno estendersi interessando anche:

- parti di tessuti urbani esterni agli areali RUCO finalizzati alla realizzazione di dotazioni territoriali, di interventi di desigillazione e al trasferimento di edificabilità per raggiungere un equilibrato sviluppo del territorio
- terreni esterni al perimetro del territorio urbanizzato nei limiti disposti all'art. 11 delle presenti norme e in ogni caso per attuare gli obiettivi strategici del PUG

L'approvazione della proposta di Accordo Operativo o Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica è subordinata all'esito positivo del procedimento di verifica di coerenza alla Strategia e valutazione del beneficio pubblico..

Durante il procedimento di verifica di coerenza alla Strategia e valutazione del beneficio pubblico disciplinato all'art. 3 delle presenti, il Comune può individuare, in coerenza allo Schema di Assetto Strategico del Territorio, stralci funzionali di SU inferiore a 3000 mq negli areali da rigenerare verso usi prevalentemente residenziali o terziari o di SU inferiore a 5000 mq negli areali da rigenerare verso usi prevalentemente produttivi. Tali stralci devono assicurare il concorso alla realizzazione della Strategia del PUG e del beneficio pubblico che ne deriva e, in tale caso, possono essere attuati per intervento diretto attraverso permessi di costruire convenzionati.

In attesa della formazione degli Accordi Operativi o dei Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica negli areali RUCO sono consentiti esclusivamente I seguenti interventi :

- a) Interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e Ristrutturazione edilizia a parità di SU, ad eccezione del mutamento d'uso;
- b) Interventi sugli edifici di interesse storico-culturale ammessi all'art. 4.5 (CONS);
- c) Interventi di bonifica ambientale, interventi di messa in sicurezza e adeguamenti alle normative di settore relazionate alle attività regolarmente insediate e attive;
- d) Usi in atto regolarmente assentiti a condizione che le attività siano idonee sotto il profilo ambientale e igienico-sanitario ai sensi delle vigenti normative;
- e) Usi temporanei di cui all'art. 16 della LR 24/2017, alle condizioni indicate nel Regolamento Edilizio .

Nel corso di vigenza del PUG potranno essere individuate nuove parti del territorio in cui il raggiungimento degli obiettivi strategici del PUG richieda il ricorso ad interventi di Rigenerazione Urbana complessa, per la dismissione di immobili oggi attivi, per la soluzione di conflittualità urbane che potranno intervenire nel tempo, per rispondere a istanze socio-economiche o ambientali che potrebbero manifestarsi in futuro, per coinvolgere nel processo di trasformazione anche parti esterne al territorio urbanizzato nei soli casi in cui tale scelta risulti necessaria per realizzare gli obiettivi strategici di rigenerazione urbana individuate nel Documento della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del PUG . In tali casi risulta coerente con la Strategia del PUG riconoscere tali parti quali ambiti di trasformazione complessa assoggettandole alla medesima disciplina di trasformazione degli ambiti RUCO in relazione alle funzioni prevalenti nell'ambito di cui il complesso edilizio è parte senza che ciò costituisca variante al PUG.

5 Prescrizioni per i poli produttivi di rilievo metropolitano

I Poli produttivi di rilievo metropolitano costituiscono parti del territorio urbanizzato a prevalente funzione produttiva che, per la dimensione e la concentrazione delle attività presenti, sono componente importante del sistema produttivo integrato del territorio metropolitano e il cui sviluppo è pertanto determinato attraverso scelte strategiche definite attraverso tavoli di concertazione istituzionale a livello unionale e metropolitano.

Il PUG assume e specifica le strategie di rigenerazione e sviluppo sostenibile individuati dal PTM quali elementi strutturanti il sistema funzionale della competitività del territorio della Città Metropolitana di Bologna e li integra nella propria Strategia di sviluppo sostenibile territoriale. A tal fine definisce le seguenti prescrizioni in relazione al rango dei differenti poli produttivi:

5.1 HUB DEL MARTIGNONE

Tale polo è valutato come idoneo per rispondere alla futura domanda di insediamento, anche da parte di attività che richiedono rilevanti superfici e generano flussi consistenti di traffico indotto. Attraverso la definizione dei contenuti di Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di Iniziativa pubblica l'ambito potrà crescere anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato lungo le direttrici di sviluppo individuate nello Schema di Assetto Strategico del PUG per insediare, oltre alle funzioni ammesse negli ambiti prevalentemente produttivi, le funzioni individuate all'art 6, comma 5 e 6 della LR 24/2017 e funzioni logistiche di grandi dimensioni come definite al paragrafo 2 del glossario in appendice al PTM, in ogni caso nel rispetto di quanto indicato dall' Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna e solo subordinatamente alla realizzazione di un adeguato livello di servizio del trasporto pubblico metropolitano come richiesto dal PUMS/PULS. Tale prescrizione si applica anche agli interventi diretti di rigenerazione diffusa che prevedano l'ampliamento delle attività logistiche già insediate.

5.2 POLO PRODUTTIVO DI PIANURA "VIA LUNGA"

Il Polo è valutato suscettibile di ulteriori sviluppi, in quanto le aree esterne al suo perimetro sono caratterizzate da scarsa interferenza con gli ecosistemi naturali e da una collocazione adeguata rispetto alle reti infrastrutturali. Attraverso la definizione dei contenuti di Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di Iniziativa pubblica l'ambito potrà crescere anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato lungo le direttrici di sviluppo individuate nello Schema di Assetto Strategico del PUG per insediare, oltre alle funzioni ammesse negli ambiti prevalentemente produttivi, e funzioni logistiche di medie dimensioni come definite al paragrafo 2 del glossario in appendice al PTM, in ogni caso nel rispetto di quanto indicato dall' Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna. Tale prescrizione si applica anche agli interventi diretti di rigenerazione diffusa che prevedano l'ampliamento delle attività logistiche già insediate.

5.3 POLO PRODUTTIVO DELLA CONURBAZIONE BOLOGNESE "RIALE"

E' previsto il consolidamento del polo nell'attuale configurazione limitando l'insediamento delle nuove attività, all'esterno del T.U., solo ove siano preliminarmente indagati e comprovati i requisiti di cui alla lett. a) del co. 20 del art. 42, del PTM favorendo lo sviluppo delle attività insediate anche attraverso le azioni individuate alla lett. b) del medesimo comma. A tal fine, attraverso la definizione dei contenuti di Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di Iniziativa pubblica l'ambito potrà crescere lungo le linee di riconfigurazione dei margini urbani individuate nello Schema di Assetto Strategico del PUG attraverso la selezione di funzioni ammesse dal PUG per gli ambiti prevalentemente produttivi e la realizzazione, principalmente mediante gli interventi di rigenerazione urbana complessa delle politiche individuate dalla Strategia del PUG che, oltre a migliorarne l'integrazione con gli ecosistemi di pregio in cui i poli sono inseriti, concorrano significativamente, anche attraverso Permessi di costruire convenzionati, alla riqualificazione del sistema della viabilità e alla realizzazione della rete di infrastruttura verde. L'inserimento funzioni logistiche di medie dimensioni come definite al paragrafo 2 del glossario in appendice al PTM, e in ogni caso nel rispetto di quanto indicato dall' Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna, è ammissibile esclusivamente all'interno del T.U. attraverso cambi di destinazione d'uso d'uso nei fabbricati esistenti, nei lotti liberi o attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, sempre mediante ottenimento di Permessi di Costruire convenzionati. Tale prescrizione si applica anche agli interventi diretti di rigenerazione diffusa che prevedano l'ampliamento delle attività logistiche già insediate.

5.4 POLI PRODUTTIVI “MONTEVEGLIO” E “PONTECCHIO MARCONI”

E' previsto il consolidamento dei Poli nell'attuale configurazione attraverso l'inserimento delle funzioni ammissibili negli ambiti prevalentemente produttivi e la realizzazione, attraverso gli interventi di rigenerazione urbana complessa delle politiche individuate dalla Strategia del PUG che, oltre a migliorarne l'integrazione con gli ecosistemi di pregio in cui i poli sono inseriti, concorrano significativamente, anche attraverso permessi di costruire convenzionati, alla riqualificazione del sistema della viabilità e alla realizzazione della rete di infrastruttura verde. L'inserimento della funzione logistica è limitato a funzioni di piccole dimensioni come definite al paragrafo 2 del glossario in appendice al PTM, in ogni caso nel rispetto di quanto indicato dall' Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna. Tale prescrizione si applica anche agli interventi diretti di rigenerazione diffusa che prevedano l'ampliamento delle attività logistiche già insediate

6 Prescrizioni per i poli a marcata caratterizzazione commerciale di rilievo metropolitano

I Poli a marcata caratterizzazione commerciale di rilievo metropolitano costituiscono parti del territorio urbanizzato in cui è rilevante la presenza di strutture e centri commerciali che per la dimensione e la concentrazione delle attività presenti costituiscono componente importante del sistema della grande distribuzione commerciale integrata del territorio metropolitano e il cui sviluppo è pertanto determinato attraverso scelte strategiche definite attraverso tavoli di concertazione istituzionale a livello unionale e metropolitano

Il PUG assume e specifica le strategie di rigenerazione e sviluppo sostenibile individuati dal PTM quali elementi strutturanti il sistema funzionale della competitività del territorio della Città Metropolitana di Bologna e li integra nella propria Strategia di sviluppo sostenibile territoriale. A tal fine definisce le seguenti prescrizioni in relazione al rango dei differenti poli a marcata caratterizzazione commerciale:

6.1 POLO “ZONA B”

E' previsto il consolidamento del polo nella attuale configurazione individuata dal PUG subordinando un futuro inserimento di nuove strutture commerciali al potenziamento delle infrastrutture della mobilità sostenibile, del collegamento tra questa e le funzioni insediate e al potenziamento della mobilità carrabile prefigurate dalla Strategia. Sono pertanto insediabili esclusivamente nuove funzioni complementari alle attività commerciali già insediate quali funzioni terziarie, turistico ricettive, pubblici esercizi e artigianato di servizio. E' ammissibile esclusivamente un ampliamento delle SV delle attività commerciali già esistenti nel limite di 2.500 di SV mq per struttura e della realizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali. E' fatto comunque salvo quanto previsto dall'Accordo di Programma approvato con Delibera n. 62/2012 della Giunta provinciale di Bologna. Nell'area ineditata dotata di infrastrutturazioni compresa tra via Coppi, via Cervi, via De Curtis e l'insediamento esistente dovrà essere realizzata una grande area di verde pubblico di almeno 3 ha al fine del miglioramento della qualità urbana ed ecologico ambientale dell'insediamento.

6.2 POLO “ZONA A”

E' previsto il consolidamento del polo nella attuale configurazione individuata dal PUG. Sono pertanto insediabili esclusivamente nuove funzioni complementari alle attività commerciali già insediate quali funzioni terziarie, turistico ricettive, pubblici esercizi e artigianato di servizio. E' fatto comunque salvo

quanto previsto dall'Accordo di Programma approvato con Decreto della Presidente della Provincia di Bologna PG 148923/2009 del 21 aprile 2009

7 Prescrizioni per gli areali e i luoghi peculiari della strategia di rigenerazione urbana nel territorio urbanizzato

La Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG individua obiettivi strategici, politiche riferite ad areali e luoghi peculiari in cui realizzare interventi di rigenerazione urbana e territoriale. A tal fine le presenti norme disciplinano le seguenti prescrizioni per gli interventi negli ambiti all'interno del Territorio Urbanizzato con riferimento agli areali individuati nelle tavole di Assetto Strategico del territorio e in riferimento alle politiche declinate nel Documento per la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale:

7.1 ELEVARE LA QUALITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO E LA RESILIENZA AI CAMBIAMENTI CLIMATICI

7.1.1 Ambiti dei corridoi ecologici dei corsi d'acqua da custodire

Non sono consentiti interventi diretti né progetti di opere pubbliche diverse da quelle di regolazione idraulica che comportino aumento della copertura artificiale del suolo, fatta salva la conclusione degli interventi edilizi già convenzionati o dei permessi di costruire rilasciati ed eventuali loro varianti che non comportino riduzione delle aree permeabili previste. Eventuali Accordi Operativi dovranno tendere al mantenimento del valore target del 40% di suolo permeabile all'interno del comparto di trasformazione urbanistica e non potranno scendere al di sotto della percentuale del 30%. Al fine del rispetto del valore di copertura naturale del suolo sono computati anche la desigillazione di parti sigillate qualora sia integrata con la ricostruzione del top soil e il rispetto del RIE 4 o maggiore nei lotti privati di nuova edificazione.

7.1.2 Ambiti insistenti su fasce di ricarica della falda acquifera di tipo A da tutelare

Gli interventi di rigenerazione complessa attraverso Accordi Operativi e gli interventi diretti di ristrutturazione urbanistica o di demolizione e ricostruzione dovranno limitare la realizzazione di piani interrati ai soli casi in cui la presenza di fattori inquinanti nella falda richieda operazioni invasive per la rimozione dei fattori inquinanti. Tutti gli interventi dovranno predisporre adeguati pacchetti filtranti affinché le aree permeabili di superficie non trasferiscano inquinanti alla falda superficiale

7.1.3 Ambiti di custodia delle aree verdi permeabili dei parchi e giardini pubblici

Non può essere diminuita l'estensione di parchi e giardini pubblici o di uso pubblico esistenti, potranno essere realizzati chioschi di dimensione non superiore a 200 mq nella misura di un chiosco per parco pubblico o di uso pubblico. Dovrà essere aumentata la massa arborea esistente raggiungendo il 50% di copertura dell'area con alberature quando raggiungeranno lo stato di massima crescita.

7.1.4 Assi principali della infrastruttura verde

Gli interventi diretti di ristrutturazione urbanistica con aumento del carico urbanistico dovranno concorrere alla realizzazione di parti dei tracciati individuati nelle tavole di trasformabilità allestendo piste ciclabili, ove possibile in sede propria e il più possibile ombreggiate con alberature collegando fra di loro parchi urbani e aree con concentrazione di giardini scolastici, aree sportive e/o giardini privati attraverso progettazioni che utilizzano tecniche basate sulla natura (NBS). Gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia dovranno, ove possibile, allestire aree verdi piantumate lungo il confine tra il lotto

e gli spazi pubblici. Gli Accordi Operativi dovranno realizzare la parte del tracciato prefigurato dalla Strategia interagente con l'area di trasformazione e il collegamento ciclabile con gli assi della infrastruttura verde individuati dalla Strategia. Il tracciato individuato nelle tavole del PUG ha valore indicativo e dovrà essere opportunamente progettato integrandolo nel Progetto Urbano., anche attraverso l'adozione di misure di regolamentazione della viabilità (zone 30) e il finanziamento di parti del tracciato integrandovi eventualmente altre forme di finanziamento pubblico o privato.

7.1.5 Aree di attenzione alla mitigazione del rischio sismico

Gli interventi diretti di trasformazione degli edifici e gli interventi condotti attraverso Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica devono elevare il livello di risposta delle strutture edilizie alla azione sismica

7.1.6 Aree di prevenzione del rischio idrogeologico

Gli interventi diretti di trasformazione degli edifici e gli interventi condotti attraverso Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica dovranno applicare le regole di prevenzione e tutela discendenti dagli "PSAI-Reno" approvato con DGR n. 567 del 7 aprile 2003; e "PSAI-Samoggia" approvato con DGR n. 857 del 17 giugno 2014

7.1.7 Aree di prevenzione del rischio idraulico

Gli interventi diretti di trasformazione degli edifici e gli interventi condotti attraverso Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica dovranno applicare le regole di prevenzione e tutela discendenti dal PGRA

7.1.8 Biciplotana, rete ciclabile principale e itinerari turistici e cammini

I tracciati della Bicipolitana e della rete ciclabile principale dovranno essere collegati e costituiranno parte principale della infrastruttura verde del territorio

7.1.9 Aree esondabili con piene con tempo di ritorno di 200 anni

Non sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione, fatta salva la conclusione degli interventi già convenzionati o dei permessi di costruire rilasciati ed eventuali loro varianti che realizzino interventi di prevenzione del rischio di piena. Eventuali Accordi Operativi dovranno ottenere il parere preventivo favorevole del Servizio Tecnico regionale competente proponendo interventi efficaci nella prevenzione del rischio idraulico.

7.1.10 Aree soggetti ad allagamenti frequenti di pericolosità P3

Sono consentiti interventi diretti di qualificazione edilizia senza aumento della SU o mutamenti delle destinazioni d'uso tali da incrementare il carico antropico e/o urbanistico e con modalità funzionali a ridurre la vulnerabilità dell'edificio, fatta salva la conclusione degli interventi edilizi già convenzionati o dei permessi di costruire rilasciati ed interventi diretti di rigenerazione diffusa che realizzino opere di prevenzione del rischio di piena. Non sono consentite nuove urbanizzazioni attraverso Accordi Operativi o Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

7.1.11 Aree di prevenzione del rischio idrogeologico o idraulico

Gli interventi diretti e gli interventi di rigenerazione urbana complessa mediante Accordo Operativo sono subordinati alla soluzione delle cause che determinano il rischio idrogeologico e/o idraulico

7.1.12 Areali di protezione delle acque sotterranee

Gli interventi di rigenerazione complessa mediante Accordo Operativo dovranno migliorare la quota di permeabilità preesistente e realizzare idonei pacchetti filtranti per assicurare la protezione della falda acquifera dal percolamento di inquinanti. Non sono consentiti interventi di nuova costruzione fuori sagoma per ampliamento laterale di edifici produttivi ricadenti nelle aree di protezione di tipo D. Tutti gli interventi dovranno in ogni caso attenersi a quanto disposto all'art. 5.3 del Piano Regionale di Tutela della Acque (PTA) come specificato al relativo allegato O

7.1.13 Diretrici di mobilità sostenibile da rafforzare:

Gli interventi di rigenerazione complessa mediante Accordo Operativo e gli interventi di Ristrutturazione urbanistica dovranno realizzare infrastrutture di mobilità sostenibile che consentano il collegamento tra parti del territorio urbanizzato e i nodi intermodali del trasporto pubblico

7.2 CURARE IL PAESAGGIO COME RISORSA DI IDENTITÀ

7.2.1 Elementi della centuriazione da custodire

Eventuali interventi di rigenerazione urbana complessa attraverso Accordi Operativi e interventi edilizi diretti dovranno rispettare la distanza di ml 10 dall'asse della struttura centuriata individuato nello Schema di Assetto Strategico del territorio

7.2.2 Nodi di collegamento della mobilità sostenibile da valorizzare

Gli interventi di rigenerazione urbana complessi e i permessi di costruire convenzionati e i progetti delle opere pubbliche che interessano i nodi di interscambio individuati dalla Strategia dovranno concorrere alla realizzazione di tali nodi o alla loro ristrutturazione mediante la realizzazione di punti di sosta attrezzati con idonea segnaletica

7.2.3 Nodi di interscambio modale verso bacini di identità da valorizzare

Gli interventi di rigenerazione urbana complessa e i permessi di costruire convenzionati che siano interessati almeno parzialmente dalle aree di influenza dei centri di mobilità o dei centri di interscambio individuati nella Schema di Assetto Strategico dovranno organizzare il progetto urbano al fine di realizzare il collegamento tra i nodi di interscambio e gli areali individuati dalla Schema di Assetto Strategico con i bacini di identità

7.2.4 Esempari arborei monumentali

Gli esemplari arborei monumentali individuati nelle tavole di trasformabilità del PUG e le alberature di età superiore ai venti anni saranno sottoposti a soli interventi di cura e conservazione secondo le disposizioni del Regolamento del Verde comunale

7.2.5 Paesaggi e aree protette

Negli ambiti perimetrali dai Decreti di vincolo paesaggistico e monumentale, l'applicazione della disciplina definita la titolo V delle presenti norme è subordinata alla preventiva autorizzazione del MIBAC.

7.2.6 Areali dei bacini di identità da valorizzare

Nelle aree individuate come bacini di identità nelle tavole Schema di Assetto Strategico del territorio la viabilità carrabile dovrà essere integrata con viabilità ciclabile a collegamento dei magneti storico

culturali individuati dalla Strategia. Non sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione all'esterno del perimetro del Territorio urbanizzato.

7.2.7 Direzioni di accesso ai bacini di identità da potenziare

gli interventi di rigenerazione urbana complessi dovranno organizzare il progetto urbano per rafforzare gli accessi ai bacini di identità dando dimensione progettuale alle direttrici di connessione individuate dalla Schema di Assetto Strategico del territorio all'interno dell'area di trasformazione e contribuiranno, nelle modalità eventualmente individuate dal Comune, al rafforzamento degli accessi ai bacini di identità che si trovino nelle vicinanze dell'area di trasformazione.

7.2.8 Magnetismo storico culturale da valorizzare

Negli edifici qualificati come magneti storico culturali nelle Schema di Assetto Strategico del territorio sono sempre ammissibili usi di tipo culturale, ricettivo o comunque connessi alla promozione del territorio e delle attività, alla degustazione e alla commercializzazione dei prodotti tipici dell'economia del territorio ed usi terziari.

7.3 SOSTENERE LA SOCIALITÀ E L'AGGREGAZIONE DELLE COMUNITÀ LOCALI

7.3.1 Ambiti del tessuto connettivo della socialità

Gli interventi di rigenerazione urbana complessi e i permessi di costruire convenzionati dovranno organizzare il progetto urbano per collegare gli spazi destinati a nuove dotazioni territoriali e commercio al dettaglio al tessuto e agli assi connettivi della socialità evidenziati nello Schema di Assetto Strategico del territorio, concorrendo alla realizzazione di una rete di spazi pubblici e/o di uso pubblico universalmente accessibili di qualità idonei a ricucire il rapporto tra usi pubblici e usi privati del territorio urbanizzato. La progettazione di tali spazi dovrà favorire le relazioni tra i soggetti che compongono il tessuto sociale (anziani e bambini, studenti e utenti, turisti e residenti). Gli interventi di rigenerazione urbana complessa dovranno tendere al valore target di 0,6 mq di dotazioni territoriali per mq di ST trasformata, non potendo scendere al di sotto della soglia di 0,3 mq/mq di ST e promuovendo il raggiungimento di 1,2 mq/mq di ST.

7.3.2 Aree in cui rafforzare le dotazioni territoriali e direttrici di rafforzamento dei servizi alla collettività

Gli interventi di rigenerazione urbana complessa non potranno scendere al di sotto del limite di 1mq di dotazione per mq di ST trasformata al fine di contribuire alla carenza di spazi del tessuto connettivo della socialità riscontrata dallo Schema di Assetto Strategico del territorio per favorire l'incontro tra le persone e le relazioni sociali

7.3.3 Direttrici di rafforzamento dei servizi alla collettività (città dei 15 minuti)

Gli interventi di rigenerazione urbana complessa, i permessi di costruire convenzionati e i progetti di opere pubbliche dovranno potenziare i collegamenti ciclopedonali e i servizi di trasporto pubblico locale tra gli ambiti prevalentemente residenziali e i tessuti connettivi della socialità al fine di realizzare una rete urbana che consenta l'accessibilità ai servizi con sistemi di mobilità attiva

7.3.4 Direttrici di integrazione dei nodi intermodali con gli insediamenti produttivi

Gli interventi di rigenerazione urbana complessa, i permessi di costruire convenzionati e i progetti di opere pubbliche dovranno realizzare infrastrutture di mobilità sostenibile che consentano il collegamento tra i nodi intermodali del trasporto pubblico e gli insediamenti produttivi

7.4 EVOLVERE L'ATTRATTIVITÀ E LA COMPETITIVITÀ DEL TERRITORIO

7.4.1 Areali dei centri di mobilità e centri di interscambio,

Tutti gli interventi di rigenerazione urbana complessa attraverso Accordi Operativi e i permessi di costruire convenzionati nel raggio di 500 ml da un Centro di mobilità o di 250 ml da un centro di interscambio sono chiamati a contribuire al rafforzamento dei collegamenti pedonali e/o ciclabili con gli assi della infrastruttura verde e col tessuto connettivo della socialità, con i magneti dell'attrattività locale e con i bacini di identità individuati dalla Strategia e a integrare, attraverso il progetto urbano, le dotazioni territoriali con gli spazi necessari a favorire l'interscambio modale quali aree per la sosta dei mezzi pubblici, parcheggio sicuro di biciclette e autovetture. Gli interventi di rigenerazione urbana complessi e i permessi di costruire convenzionati interferenti con tali areali sono chiamati a contribuire al rafforzamento dei collegamenti pedonali e/o ciclabili anche verso gli ambiti prevalentemente produttivi favorendo così l'accessibilità con il trasporto pubblico degli ambiti prevalentemente produttivi e la connessione tra i tessuti connettivi di socialità presenti negli ambiti prevalentemente residenziali con gli ambiti prevalentemente produttivi

7.4.2 Diretrici di potenziamento del servizio di trasporto pubblico locale

Gli interventi di rigenerazione urbana complessi e i permessi di costruire convenzionati dovranno integrare nel progetto urbano gli spazi necessari al potenziamento delle linee di trasporto pubblico locale tracciati nello Schema di Assetto Strategico del territorio in recepimento della Strategia del PUMS che risultino interni all'area di trasformazione o nel raggio di 100 ml esterni al perimetro del comparto negoziando con il Comune l'eventuale contributo al loro finanziamento

7.4.3 Nodi di collegamento viario da valorizzare

Gli interventi di rigenerazione urbana complessi e i permessi di costruire convenzionati dovranno integrare nel progetto urbano gli spazi necessari alla riqualificazione o alla realizzazione dei nodi viari di accesso agli ambiti urbanizzati dalla viabilità di rango unionale o metropolitano individuati dallo Schema di Assetto Strategico del territorio che risultino interni all'area di trasformazione, Relativamente a quelli che risultino esterni al comparto di trasformazione potrà essere negoziato con il Comune l'eventuale contributo al finanziamento.

7.4.4 Assi viari principali esistenti da valorizzare e viabilità esistente da caratterizzare come assi principali degli ambiti produttivi

Gli interventi di rigenerazione urbana complessi e i permessi di costruire convenzionati dovranno integrare nel progetto urbano gli spazi necessari a interventi di riassetto e allargamento della carreggiata stradale evidenziati nello Schema di Assetto Strategico del Territorio che risultino interni al comparto di trasformazione o nel raggio di 100 ml dallo stesso, provvedendo all'inserimento di spazi per la mobilità ciclabile e alla piantumazione di alberature al fine di dare qualità urbana e riconoscibilità alla viabilità principale di accesso e attraversamento degli ambiti produttivi

7.4.5 Rete della mobilità sostenibile esistente da qualificare a collegamento di luoghi importanti per l'attrattività e la competitività

Gli interventi di rigenerazione urbana complessi, i permessi di costruire convenzionati e i progetti delle opere pubbliche dovranno contribuire al collegamento tra la rete ciclabile urbana e la rete di mobilità sostenibile extraurbana a sostegno della attrattività e competitività del territorio individuata nello schema di assetto strategico del PUG

TITOLO V - QUALIFICAZIONE EDILIZIA DEGLI AMBITI EDIFICATI SPARSI E DISCONTINUI

8 Disciplina degli ambiti edificati sparsi e discontinui:

In applicazione dell'art. 36, comma 4, della LR 24/2017 il PUG individua i contesti edificati sparsi e discontinui quali raggruppamenti edificati di almeno quattro, cinque edifici con origine diversa da quella agricola o integralmente ristrutturati per funzioni non agricole e privi delle dotazioni territoriali minime che ne consentano la classificazione quali territori urbanizzati. Tali contesti edificati possiedono un'unità aggregativa dei fabbricati principali e accessori consolidatasi nel tempo e costituiscono punto di riferimento riconoscibile per il paesaggio circostante.

8.1 STRATEGIA GENERALE

Obiettivo generale del PUG per questi contesti è la qualificazione edilizia degli edifici esistenti di cui all'art. 7, comma 4, della LR 24/2017 al fine di incentivare il riuso del patrimonio edilizio storico e testimoniale non utilizzato, dell'adeguamento ai cambiamenti climatici degli edifici esistenti, del mantenimento delle attività economiche legittimamente presenti al fine di conservarne il ruolo di presidio territoriale.

8.2 DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI EDIFICATI SPARSI E DISCONTINUI

Le tavole di Trasformabilità del PUG distinguono la disciplina degli interventi diretti nei contesti edificati sparsi e discontinui in relazione alle seguenti tipologie di tessuto edilizio:

CONSS	Nuclei storici sparsi prevalentemente residenziali con eventuale presenza di attività complementari alla residenza e funzioni turistico ricreative
RUDI 1s	Ambiti edificati sparsi prevalentemente residenziali ad elevata impermeabilità, ridotto numero di dotazioni territoriali
RUDI 7s	Ambiti edificati sparsi prevalentemente produttivi ad elevata impermeabilità, ,
RUDI9s	Ambiti edificati sparsi prevalentemente terziario artigianali ad elevata impermeabilità, ,

8.3 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI NEGLI AMBITI EDIFICATI SPARSI E DISCONTINUI DA CONSERVARE (CONSS)

In applicazione della Strategia del PUG, a i nuclei storici individuati nelle tavole di Trasformabilità del PUG si applica la medesima strategia di conservazione individuata all'art. 4.5 delle presenti norme.

8.4 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI NEGLI AMBITI EDIFICATI SPARSI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (RUDI1s)

La seguente disciplina si applica agli edifici e ai lotti privati ad eccezione degli edifici di valore monumentale, storico o testimoniale individuati con specifica simbologia nelle tavole di Trasformabilità ai quali si applica la disciplina dei contesti di conservazione di cui all'art. 4.5 come meglio specificato nella tabella che segue

Nei tessuti RUDI1s sono ammessi di norma , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i seguenti interventi diretti:

INTERVENTI	AMBITI	CONDIZIONI E PARAMETRI EDILIZI
Cambio d'uso	RUDI 1s	<ul style="list-style-type: none"> - Limitatamente agli usi ammessi nei contesti prevalentemente residenziali definiti all'art. 4.4 lett. B) e subordinatamente alla realizzazione delle dotazioni pertinenziali previste dalla legge - Sono altresì ammessi anche gli usi connessi e gli usi complementari alla attività agricola
Incremento della Superficie di vendita	RUDI 1s	<ul style="list-style-type: none"> - SV è ammessa nei limiti dell'esercizio di vicinato
Alternativa 1 Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia e limitati interventi di nuova costruzione fuori sagoma	RUDI 1s	<ul style="list-style-type: none"> - Con possibilità di demolizione e ricostruzione e obbligo di fedele ricostruzione negli edifici soggetti a conservazione individuati con specifica simbologia nelle tavole di trasformabilità e ad eccezione degli edifici tutelati da disposizioni del MIBAC - Con possibilità di limitati interventi di qualificazione edilizia come definiti all'art. 4.11.2 - RIE maggiore del RIE esistente
Alternativa 2 Ristrutturazione edilizia rigenerativa	RUDI 1s	<ul style="list-style-type: none"> - Con possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti proporzionalmente agli interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come definiti all'art. 4.11.3, - RIE maggiore del RIE esistente
Alternativa 3 Ristrutturazione Urbanistica rigenerativa	RUDI 1s	<ul style="list-style-type: none"> - Quando l'intervento interessa più lotti, oppure un lotto e aree esterne di diversa proprietà, in ogni caso limitatamente ad interventi con SU pari o superiore a 3000 mq - RIE = 4 - Possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti proporzionalmente agli interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come definiti al successivo art. 4.11.3,

		<ul style="list-style-type: none"> - Obbligo di realizzazione dei parcheggi pubblici nelle quantità definite dal DM 1444/68 - L'utilizzo delle premialità è subordinato alle prescrizioni definite all'art. art. 4.11.4
--	--	---

Nei tessuti RUDI prevalentemente residenziali;

- per SU esistente si intende la SU legittimata con titolo edilizio o comunque la SU esistente alla data di adozione del PUG
- la distanza minima tra gli edifici è stabilita all'art. 10 della LR 24/2017
- è possibile presentare proposte di Accordo Operativo o formare Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica, in tal caso le edificabilità, i limiti e le condizioni dell'intervento saranno definite attraverso il procedimento valutativo disciplinato all'art. 3 che precede

8.5 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI NEGLI AMBITI EDIFICATI SPARSI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI AD ELEVATA IMPERMEABILITÀ (RUDI7s)

La seguente disciplina si applica agli edifici e ai lotti privati ad eccezione degli edifici di valore monumentale, storico o testimoniale individuati con specifica simbologia nelle tavole di Trasformabilità ai quali si applica la disciplina dei contesti di conservazione di cui all'art. xx che precede come meglio specificato nella tabella che segue

Nei tessuti RUDI7s prevalentemente produttivi sono ammessi di norma, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i seguenti interventi diretti:

INTERVENTI	AMBITI	CONDIZIONI E PARAMETRI EDILIZI
Cambio d'uso	RUDI 7s	<ul style="list-style-type: none"> - Limitatamente agli usi ammessi nei contesti prevalentemente produttivi individuati all'art. 4.4, lett. C) e subordinatamente alla realizzazione delle dotazioni pertinenziali previste dalla legge - SV non superiore a 250 mq - Sono altresì ammessi anche gli usi connessi e gli usi complementari alla attività agricola
Alternativa 1 Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia e limitati interventi di nuova costruzione fuori sagoma	RUDI 7s	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie totale ST = esistente - Con possibilità di demolizione e ricostruzione - Con possibilità di limitati interventi di qualificazione edilizia come definiti all'art. 4.11.2 - RIE maggiore del RIE esistente
Alternativa 2	RUDI 7s	<ul style="list-style-type: none"> - Con possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti proporzionalmente agli interventi di ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione edilizia rigenerativa		rigenerativa come definiti all'art. 4.11.3, - RIE maggiore del RIE esistente
--	--	---

Nei tessuti RUDI7s prevalentemente produttivi;

- per SU esistente si intende la SU legittimata con titolo edilizio o comunque la SU esistente alla data di adozione del PUG
- la distanza minima tra gli edifici è stabilita all'art. 10 della LR 24/2017
- è possibile presentare proposte di Accordo Operativo o formare Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica, in tal caso le edificabilità, i limiti e le condizioni dell'intervento saranno definite attraverso il procedimento valutativo disciplinato all'art. 3 che precede
- altro?

8.6 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI NEGLI AMBITI EDIFICATI SPARSI PREVALENTEMENTE TERZIARIO ARTIGIANALI AD ELEVATA IMPERMEABILITÀ (RUDI9s)

La seguente disciplina si applica agli edifici e ai lotti privati ad eccezione degli edifici di valore monumentale, storico o testimoniale individuati con specifica simbologia nelle tavole di Trasformabilità ai quali si applica la disciplina dei contesti di conservazione di cui all'art. xx che precede come meglio specificato nella tabella che segue

Nei tessuti RUDI7s prevalentemente commerciali e terziari sono ammessi di norma, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i seguenti interventi diretti:

INTERVENTI	AMBITI	CONDIZIONI E PARAMETRI EDILIZI
Cambio d'uso	RUDI 9s	<ul style="list-style-type: none"> - Limitatamente agli usi ammessi nei contesti prevalentemente terziari e artigianali individuati all'art. 4.4, lett. D) e subordinatamente alla realizzazione delle dotazioni pertinenziali previste dalla legge - SV nei limiti della struttura di vicinato - Sono altresì ammessi anche gli usi connessi e gli usi complementari alla attività agricola
Alternativa 1 Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia e limitati interventi di nuova costruzione fuori sagoma	RUDI 9s	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie totale ST = esistente - SV = esistente - Con possibilità di demolizione e ricostruzione - Con possibilità di limitati interventi di qualificazione edilizia definiti all'art. 4.11.2 che segue - RIE maggiore del RIE esistente

Alternativa 2 Ristrutturazione edilizia rigenerativa	RUDI 9s	<ul style="list-style-type: none"> - SV = esistente ove non diversamente disposto da Accordi Operativi - Con possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti proporzionalmente agli interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come definiti al successivo art. 4.11.3, - RIE maggiore del RIE esistente
Alternativa 3 Ristrutturazione Urbanistica rigenerativa	RUDI 9s	<ul style="list-style-type: none"> - Quando l'intervento interessa più lotti, oppure un lotto e aree esterne di diversa proprietà, in ogni caso limitatamente ad interventi con SU pari o superiore a 3000 mq - RIE = 4 - Possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti proporzionalmente agli interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come definiti al successivo art. 4.11.3, - Obbligo di realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico nelle quantità definite dal DM 1444/68

Nei tessuti RUDI9s prevalentemente terziari e artigianali;

- per SU esistente si intende la SU legittimata con titolo edilizio o comunque la SU esistente alla data di adozione del PUG
- la distanza minima tra gli edifici è stabilita all'art. 10 della LR 24/2017
- è possibile presentare proposte di Accordo Operativo o formare Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica, in tal caso le edificabilità, i limiti e le condizioni dell'intervento saranno definite attraverso il procedimento valutativo disciplinato all'art. 3 che precede

TITOLO VI - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE

9 Disciplina del territorio rurale

In applicazione dell'art. 41 della LR 24/2017, il PUG dettaglia la Strategia di custodia del territorio rurale perseguendo le finalità di tutela del suolo e applicando gli obiettivi di tutela degli ecosistemi individuati dal Piano Territoriale Metropolitan.

9.1 STRATEGIA GENERALE

Il PUG persegue l'obiettivo di preservare e accrescere le risorse naturali degli ecosistemi, tutelare l'equilibrio sostenibile tra il capitale socio-culturale e il capitale di servizi eco sistemici e identitari presenti nel territorio rurale e consentire l'esercizio della attività agricola contrastando la dispersione del sistema insediativo e il consumo di suolo.

A tal fine la disciplina del territorio rurale è articolata per :

- contesti quali parti distinguibili del territorio rurale in base alle caratteristiche del paesaggio, del grado di infrastrutturazione riscontrato, del sistema insediativo e della urbanizzazione consolidata
- ecosistemi quali elementi organici sotto il profilo strutturale e funzionale, che forniscono servizi essenziali per il territorio e la salute umana, assicurando la salvaguardia delle risorse e il miglioramento della qualità di vita della comunità
- areali e luoghi peculiari quali parti del territorio caratterizzate da specifiche caratteristiche in cui applicare politiche di custodia o rigenerazione territoriale

9.2 CONTESTI DEL TERRITORIO RURALE

In applicazione della SQUEA le tavole di trasformabilità del PUG distinguono i seguenti contesti:

- Contesto della pianura ovest, coincidente con il paesaggio della pianura bolognese, caratterizzato dalla discontinuità dell'ecosistema agricolo dovuta alla presenza di estese e compatte parti del territorio urbanizzato, interessato dalla presenza di insediamenti diffusi contenenti funzioni non connesse alla agricoltura e attraversato da una consistente rete di infrastrutture;
- Contesto della pianura est, coincidenti con il paesaggio della pianura persicentana, caratterizzati dalla continuità dell'ecosistema agricolo e dalla presenza di una economia agricola dinamica ad opera di aziende agricole di piccole media dimensione, occupato da circoscritte porzioni di aggregati urbanizzati, da insediamenti diffusi contenenti funzioni non connesse all'agricoltura e attraversato da una consistente rete di infrastrutture
- Contesto del fondovalle Reno, coincidenti con il paesaggio dei terrazzi alluvionali modellati dalla erosione fluviale, caratterizzato dalla discontinuità dell'ecosistema perifluviale, agricolo e boschivo dovuta alla presenza di estese e compatte parti del territorio urbanizzato e insediamenti diffusi contenenti funzioni non connesse alla agricoltura e attraversato da una consistente rete di infrastrutture

- Contesto dei fondovalle Lavino , Samoggia, coincidenti con il paesaggio collinare degradante verso il corridoi fluviale, caratterizzati dalla continuità dell' ecosistema perifluviale, agricolo, boschivo e arbustivo dovuto alla presenza di circoscritte parti del territorio urbanizzato, a una diffusa rete di insediamenti diffusi e da una debole rete di infrastrutturazione secondaria
- Contesti di bassa collina, coincidenti con i pendii ad inclinazione moderata caratterizzati dalla continuità dell' ecosistema, agricolo, boschivo, calanchivo e arbustivo dovuta alla presenza di una economia agricola dinamica, dalla presenza di circoscritte parti del territorio urbanizzato e da una debole rete di infrastrutturazione secondaria e dalla presenza di aree costituenti la rete ecologica principale metropolitana;
- Contesti di alta collina, caratterizzati dalla continuità dell' ecosistema, boschivo, calanchivo e arbustivo dovuta alla presenza di pendii a forte inclinazione, alla forte rarefazione degli insediamenti sparsi e a una minima rete di infrastrutturazione

9.3 ECOSISTEMI

In applicazione della parte seconda della Disciplina del Piano Territoriale Metropolitan il PUG le tavole di trasformabilità del PUG distinguono i seguenti ecosistemi da custodire:

- Ecosistema agricolo caratterizzato da processi naturali di coltivazione del suolo definiti, controllati e modificati con continuità dall'azione dell'uomo, presenta qualità differenziate tra pianura e collina
- Ecosistema delle acque superficiali costituito dal reticolo idraulico dei corsi d'acqua naturali e dei canali di bonifica ad esso interconnessi e ricomprende il complesso delle aree nelle quali si esplica la funzionalità idraulica sia in superficie sia in profondità, presenta qualità differenziate tra alvei attivi , fasce perifluviali e conoidi
- Ecosistema forestale costituito dalle formazioni boschive e forestali che, procedendo dai crinali collinari alla pianura, si differenziano secondo la geomorfologia, l'altitudine, la clivometria, il clima e gli interventi antropici susseguitisi nel tempo
- Ecosistema arbustivo costituito dalle parti del territorio interessate da aree cespugliate e prati arbustati, formati per processi di transizione diffusi nelle aree delle argille, con differenti assetti vegetazionali in relazione al litotipo argilloso,
- Ecosistema calanchivo comprende le aree interessate da forme di erosione idrica di versante connesse a formazioni pelitico-argillose (i calanchi pliocenici) o argillose (complesso caotico),comprendenti aree calanchive o subcalanchive, con asportazione totale del suolo o parzialmente interessate da vegetazione xero-alofila e/o popolamenti di Sulla, tali da formare ambiti di valore naturalistico e paesaggistico.

9.4 AREALI E LUOGHI PECULIARI

In applicazione delle politiche e azioni individuate dalla SQUEA le tavole di trasformabilità del PUG, in relazione a specifiche caratteristiche ed esigenze riscontrate, individuano areali e luoghi peculiari quali areali in cui dare spazio alle politiche definite dalla Strategia del PUG distinguendo:

- Componenti della rete ecologica del territorio da custodire e sviluppare
- Aree di Prevenzione dei rischi idraulico ed idrogeologico
- Componenti del paesaggio da custodire o da qualificare
- Assi e direttrici di infrastrutturazione del territorio a sostegno della attrattività e competitività

Per ciascuno dei areali e luoghi peculiari le presenti norme individuano all'art 10, prescrizioni particolari e indirizzi

9.5 ELABORATI DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI NEL TERRITORIO RURALE

Il Disciplina di Dettaglio degli Interventi nel territorio rurale è composta da una serie di elaborati grafici e testuali aventi carattere prescrittivo.

Sono elaborati prescrittivi:

- le presenti Norme Tecniche di Attuazione e i relativi allegati,
- la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)
- Le Tavole della Trasformabilità dei contesti che individuano la disciplina degli interventi diretti nei diversi contesti rurali
- La scheda dei vincoli

9.6 ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE

Il PUG articola nelle tavole della Trasformabilità i contesti, gli ecosistemi e i areali e luoghi peculiari cui riferire le strategie di intervento individuando parti del territorio aventi caratteristiche omogenee cui applicare modalità di intervento coerenti alla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale.

Conseguentemente negli elaborati grafici che definiscono la disciplina di Trasformabilità del territorio rurale sono perimetrati i diversi Contesti Rurali (CORU) in cui si applicano i diversi tipi e modalità di intervento disciplinati dalla presenti norme. All'interno di ciascun Contesto Rurale (CORU) sono altresì perimetrati gli ecosistemi presenti e gli areali e luoghi peculiari esistenti al fine di portare ad attuazione le specifiche politiche e azioni di qualità ecologico ambientale e custodia del paesaggio individuate dalla Strategia per la Qualità ecologico ambientale del PUG quale declinazione della disciplina del PTM con riferimento a specifiche esigenze e/o caratteristiche dei diversi contesti territoriali

9.7 INTERVENTI AMMESSI NEL TERRITORIO RURALE

Gli interventi nel territorio rurale sono disciplinati in relazione al grado di connessione dell'intervento con l'attività agricola in dipendenza dello stato legittimo degli immobili così come stabilito ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001. A tal fine il PUG distingue gli interventi ammissibili in relazione alle seguenti funzioni presenti negli edifici :

A) Funzioni connesse alla attività agricola

- Funzione abitativa agricola come definita al successivo art. 9.8.1 tabella. A delle presenti norme
- Fabbricati di servizio alla produzione agricola, per lo stoccaggio di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili
- Fabbricati per allevamenti o ricovero di animali distinti in relazione al rispetto dei parametri i parametri del Regolamento regionale n. 3/2017 relativo a kg/ha/anno di N zootecnico
- Edifici frigo e per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti ortofrutticoli, essiccatoi, strutture per la commercializzazione dei prodotti aziendali e interaziendali
- Cantine vinicole e altri impianti di trasformazione dei prodotti agricoli prevalentemente di provenienza aziendale e interaziendale
- Impianti per la produzione di energia elettrica di combustione da biomasse, energia eolica e idroelettrica
- Impianti di produzione di energia elettrica mediante l'energia solare fotovoltaica

- Fabbricati destinati alla protezione delle piante, come serre fisse aziendali (per colture vegetali correlate allo sfruttamento del terreno agricolo dell'azienda)
- Attività agrituristiche
- Foresterie per lavoratori stagionali e locali a uso ufficio dell'azienda agricola
- Fabbricati di servizio per apicoltura

B) Funzioni complementari alla attività agricola e collegate alla attività agricola

- Fattorie didattiche; Ospitalità rurale
- Attività terziarie complementari alla attività agricola quali attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra conto terzi, pubblici esercizi e artigianato di servizio
- Attività produttive collegate alla economia agricola del territorio quali attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici non direttamente connesse ad una specifica azienda agricola sotto il profilo civilistico o fiscale, (ad esempio cantine vinicole, ovvero impianti per la lavorazione, il trattamento, la conservazione e la commercializzazione di uve da vino, caseifici, ovvero impianti per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione di prodotti caseari, locali ed impianti per produzione di miele, acetaie, frangitura olio).

C) Funzioni non complementari alla attività agricola

- Funzioni di residenza singola o collettiva esistenti alla data di adozione del PUG, non connessa alla attività agricola
- Attività turistico ricettive esistenti non connesse alla attività agricola
- Attività terziarie di servizio esistenti quali studi professionali, ambulatori, pubblici esercizi
- Attività artigianali non connesse all'agricoltura esistenti quali artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli (in questi contesti tali usi potranno essere insediati a condizione di non prevedere alcun deposito o stoccaggio di materiali o attrezzature in esterno degli edifici, fatto salvo quanto legittimamente esistente),.
- Attività commerciali al dettaglio esistenti limitatamente agli esercizi di vicinato
- Altre attività esistenti legittimate al 31.12.2023
- Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia animali e cliniche veterinarie
- Attività vivaistica per la produzione di specie floreali e arboree, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato
- Depositi di materiali a cielo aperto esistenti
- Attività estrattive limitatamente alle aree inserite nel Piano per le Attività estrattive vigente (PAE) e dai suoi aggiornamenti
- Dotazioni territoriali specialistiche pubbliche o aperte al pubblico: edifici o complessi edilizi adibiti ad attività culturali, museali, collettive, e attività private aperte al pubblico a queste assimilabili,
- Impianti sportivi pubblici e private aperte al pubblico a queste assimilabili
- Attività di interesse collettivo di tipo religioso, quali chiese, oratori, conventi
- Aree verdi, oasi naturalistiche e parchi pubblici o aperti al pubblico
- usi temporanei ai sensi dell'art. xx della LR 24/2017
- usi esistenti legittimati alla data di adozione del PUG

D) Impianti tecnologici al servizio della infrastrutturazione del territorio

- Impianti per la produzione e commercializzazione di energia
- Impianti di trattamento di rifiuti non pericolosi

- Reti tecnologiche e relativi impianti
- Impianti funzionali alla mobilità e Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- Attrezzature cimiteriali

E) Dotazioni ecologico ambientali

- Opere per la tutela idrogeologica
- Opere per la tutela idraulica

9.8 MODALITÀ DI INTERVENTO NEL TERRITORIO RURALE

In tutti i contesti del territorio rurale gli interventi sono distinti tra:

- A) interventi connessi e funzionali allo svolgimento delle attività agricole distinti in relazione della funzione svolta nell'edificio oggetto di intervento . Tali interventi sono consentiti solo negli edifici connessi all'attività agricola in base allo stato legittimo così come stabilito ai sensi dell'art.9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 10-bis della legge regionale Emilia-Romagna n. 15/2013,
- B) interventi di qualificazione delle attività complementari all'agricoltura distinti in relazione della funzione svolta nell'edificio oggetto di intervento . Tali interventi sono consentiti in edifici esistenti adibiti ad attività di gestione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari non connessi all'attività agricola in base allo stato legittimo così come stabilito ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, oltre alla conservazione degli usi in essere alla data di entrata in vigore del PUG
- C) interventi di manutenzione o adattamento delle attività non connesse e non complementari all'agricoltura, distinte in relazione della funzione svolta nell'edificio oggetto di intervento.
- D) Interventi di realizzazione o ammodernamento di impianti tecnologici al servizio della infrastrutturazione del territorio
- E) Interventi per la realizzazione o manutenzione di dotazioni ecologico ambientali

Gli interventi diretti e gli interventi subordinati alla presentazione di Piani di Riqualificazione Aziendale (PRA) finalizzati allo sviluppo sostenibile delle attività agricole sono disciplinati ai paragrafi che seguono.

9.8.1 Interventi nel territorio rurale

Al fine di favorire la permanenza delle aziende agricole e promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio e la razionalizzazione degli insediamenti esistenti, sono consentiti i seguenti interventi :

A) Interventi edilizi connessi e funzionali allo svolgimento delle attività agricole	
Funzione dell'edificio	Intervento
Funzione abitativa agricola: 1) Edifici o porzioni di edifici con funzione abitativa legittimamente esistente all'interno	Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione della SU ed SA residenziale esistente
	Ristrutturazione edilizia consentita per intervento diretto: - SU residenziale max = 200 mq, o SU residenziale esistente se maggiore. Qualora sia dimostrata la impossibilità di intervento entro la sagoma dell'edificio esistente è consentito raggiungere la SU residenziale massima anche attraverso interventi di nuova costruzione per sopraelevazione o ampliamento laterale.

<p>dell'azienda agricola</p> <p>2) Edifici o porzioni di edifici con originaria funzione abitativa all'interno dell'azienda agricola</p> <p>3) Edifici promiscui contenenti funzioni abitative e funzioni produttive agricole (per la parte abitativa)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - SA min 30% della SU - Sono in ogni caso ammessi gli interventi di qualificazione edilizia descritti all'art. 4.11.2 e 4.11.3 delle presenti norme in relazione al grado di tutela dell'edificio - Numero alloggi: max 2 fatto salvo il numero esistente se maggiore <p>Mutamento d'uso della porzione con funzioni produttive agricole consentito per intervento diretto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazione agricola in assenza di SU residenziale nell'azienda agricola: SU max = 100 mq solo a favore di giovane agricoltore con età inferiore a 40 anni - Altre funzioni connesse alla attività agricola - funzioni complementari alla attività agricola
<p>i) Fabbricati agricoli produttivi per la conservazione dei prodotti agricoli e fabbricati per la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento.</p>	<p>Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione e Ristrutturazione edilizia</p> <p>Nuova costruzione, da intendersi come ampliamento all'esterno della sagoma o come realizzazione di nuovo fabbricato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SAU > 3 ha - Uf max = 100 mq SU/ ha di SAU (comprensivo della SU esistente) - SU max consentita con intervento diretto : 200 mq per nuovo fabbricato autonomo, 400 per ampliamento fuori sagoma di edificio esistente, superfici maggiori sono consentite attraverso PRA nel limite dell'Uf max - Sono in ogni caso ammessi gli interventi di qualificazione edilizia descritti all'art. xx - La SU dei manufatti leggeri privi di opere di fondazione è computata al 50% <p>Mutamento d'uso consentito per intervento diretto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazione agricola in assenza di SU residenziale nel azienda agricola: SU max = 100 mq solo a favore di giovane agricoltore con età inferiore a 40 anni - Altre funzioni connesse all'attività agricola - funzioni complementari alla attività agricola
<p>Funzione produttiva agricola</p> <p>ii) Fabbricati per allevamenti o ricovero di animali nei quali il rapporto tra il numero di capi mediamente presenti nell'allevamento e la</p>	<p>Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione della SU esistente</p> <p>Ristrutturazione edilizia, o nuova costruzione, Uf max:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bovini: SU = 80 mq/ha SAU; - equini carne: SU = 65 mq/ha SAU; - altri equini: = SU= 90 mq/ha SAU; - ovini e caprini:SU = 40 mq/ha SAU. <p>Nel caso di tipologie plurime la SU si otterrà applicando l'indice UF specifico alla parte di superficie dell'UFA che il richiedente dichiarerà di asservire ai diversi allevamenti.</p> <p>Per gli allevamenti suinicoli ed avicoli è possibile realizzare solo interventi necessari a garantire una corretta gestione dal punto di vista igienico- sanitario e del benessere animale, senza aumento del numero di capi allevabili.</p>

<p>SAU aziendale rispetta i parametri del Regolamento regionale n. 3/2017 relativo a kg/ha/anno di N zootecnico;</p>	<p>SU max consentita con intervento diretto : 50 mq per nuovo fabbricato autonomo, 100 per ampliamento fuori sagoma di edificio esistente, superfici maggiori sono consentite attraverso PRA nel limite dell'Uf max</p> <p>Sono in ogni caso consentiti allevamenti di pollame, conigli e suini per autoconsumo nel limite di 100 mq di SU per azienda agricola</p>
<p>iii) Fabbricati per allevamenti o ricovero di animali nei quali il rapporto tra il numero di capi mediamente presenti nell'allevamento e la SAU aziendale non rispetta i parametri del Regolamento regionale n. 3/2017 relativo a kg/ha/anno di N zootecnico</p>	<p>Mutamento d'uso consentito per intervento diretto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - altre funzioni connesse all'attività agricola ad esclusione della SU residenziale - funzioni complementari alla attività agricola <p>Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione della SU esistente</p> <p>interventi di ampliamento entro sagoma o di nuova costruzione fuori sagoma dell'edificio limitatamente alla SU indispensabile per soddisfare l'obiettivo del benessere animale, senza aumento del carico di animali allevato e in conformità alle previsioni del Regolamento di Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n.3 del 15/12/2017, ovvero per adeguamenti a ulteriori disposizioni di legge o per adottare misure di biosicurezza per prevenire la diffusione di malattie infettive;</p> <p>SU max consentita con intervento diretto : 50 mq per nuovo fabbricato autonomo, 100 per ampliamento fuori sagoma di edificio esistente</p> <p>Mutamento d'uso consentito per intervento diretto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - funzioni connesse all'attività agricola ad esclusione della SU residenziale - usi complementari alla attività agricola
<p>Funzione produttiva agricola</p> <p>iv) Edifici frigo per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti ortofrutticoli, essiccatoi, strutture per la commercializzazione dei prodotti aziendali e interaziendali</p>	<p>Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione della SU esistente</p> <p>Interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di SU entro sagoma o di nuova costruzione per ampliamento fuori sagoma o per la realizzazione di un nuovo edificio</p> <ul style="list-style-type: none"> - SU edificabile (comprensiva della SU già esistente nell'azienda) UF max: 60 mq di SU/ha di SAU. - SAU minima: 3 ha - SU max consentita con intervento diretto : 50 mq per nuovo fabbricato autonomo, 100 per ampliamento fuori sagoma di edificio esistente, superfici maggiori sono consentite attraverso PRA nel limite dell'Uf max <p>Mutamento d'uso consentito per intervento diretto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazione agricola in assenza di SU residenziale nel azienda agricola: SU max = 100 mq solo a favore di giovane agricoltore con età inferiore a 40 anni - Altre funzioni connesse all'attività agricola ad esclusione della SU abitativa - usi complementari alla attività agricola

<p>Funzione produttiva agricola</p> <p>v) Cantine vinicole e altri impianti di trasformazione dei prodotti agricoli e caseari aziendali e interaziendali :</p>	<p>Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione della SU esistente</p> <p>Interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di SU entro sagoma o di nuova costruzione per ampliamento fuori sagoma o per la realizzazione di un nuovo edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SU edificabile (comprensiva della SU già esistente nell'azienda) Uf max: 60 mq/ha di SAU di vigneto - SAU minima: 3 ha - SU max consentita con intervento diretto : 50 mq per nuovo fabbricato autonomo, 100 per ampliamento fuori sagoma di edificio esistente, superfici maggiori sono consentite attraverso PRA nel limite dell'Uf max <p>Mutamento d'uso autorizzabile per intervento diretto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazione agricola in assenza di SU residenziale nel azienda agricola: SU max = 100 mq solo a favore di giovane agricoltore con età inferiore a 40 anni - Altre funzioni connesse all'attività agricola ad esclusione della SU abitativa - usi complementari alla attività agricola
<p>Funzione produttiva agricola</p> <p>vi) Impianti per la produzione di energia elettrica da combustione diretta di biomasse, energia eolica e idroelettrica</p>	<p>Modalità di intervento e localizzazioni sono disciplinate dalla DAL n. 51/2011 e s.m.i</p> <p>Si considerano connessi all'agricoltura gli impianti fotovoltaici per il soddisfacimento dei consumi aziendali e gli impianti della tipologia agrivoltaica per l'autoconsumo e la vendita a terzi di energia</p> <p>L'ampliamento e nuovi impianti sono subordinati a PRA (dGR n. 623/2019).</p>
<p>Funzione produttiva agricola</p> <p>Impianti di produzione di energia elettrica mediante l'energia solare fotovoltaica</p>	<p>Si considerano connessi all'agricoltura gli impianti fotovoltaici per il soddisfacimento dei consumi aziendali e gli impianti della tipologia agrivoltaica per l'autoconsumo e la vendita a terzi di energia</p> <p>L'individuazione delle aree idonee agli impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica solare fotovoltaica e i limiti e prescrizioni per la loro realizzazione sono contenuti nella DAL n. 125/2023 e s.m.i.</p>
<p>Funzione produttiva agricola</p> <p>Impianti e strutture tecnologiche a supporto della coltivazione dei terreni</p>	<p>Si considerano connessi alla attività agricola gli impianti per ventole antigelo, cannoni anti grandine e manufatti tecnologici similari, di uso temporaneo atti a contrastare l'effetto degli eventi climatici sulle coltivazioni</p>
<p>Funzione produttiva</p>	<p>Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione della SU esistente</p>

<p>agricola</p> <p>vii) Fabbricati destinati alla protezione delle piante, come serre fisse aziendali (per colture vegetali correlate allo sfruttamento del terreno agricolo dell'azienda)</p>	<p>Interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di SU entro sagoma o di nuova costruzione per ampliamento fuori sagoma o per la realizzazione di un nuovo edificio</p> <ul style="list-style-type: none"> - SU edificabile (comprensiva della SU già esistente nell'azienda) Uf max: 20 mq di SU/ha di SAU. - SAU minima: 3 ha - - SU max consentita con intervento diretto : 50 mq per nuovo fabbricato autonomo, 100 per ampliamento fuori sagoma di edificio esistente, superfici maggiori sono consentite attraverso PRA nel limite dell'Uf max <p>Mutamento d'uso autorizzabili per intervento diretto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza agricola in assenza di SU residenziale nel azienda agricola: SU max = 100 mq solo a favore di giovane agricoltore con età inferiore a 40 anni - Altre funzioni connesse all'attività agricola ad esclusione della SU residenziale - usi complementari alla attività agricola
<p>Funzione produttiva agricola</p> <p>viii) Attività agrituristiche:</p>	<p>sono sempre realizzabili in edifici aziendali esistenti attraverso interventi di qualificazione edilizia ai sensi dell'art. 7, comma 4, lettera a), della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017., nei limiti stabiliti dalla legge regionale Emilia-Romagna n. 4/2009.</p>
<p>Funzione produttiva agricola</p> <p>ix) Foresterie per lavoratori stagionali e locali a uso ufficio dell'azienda agricola</p>	<p>Sono sempre realizzabili in edifici aziendali esistenti attraverso interventi di qualificazione edilizia ai sensi dell'art. 7, comma 4, lettera a), della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017.</p>
<p>Funzione produttiva agricola</p> <p>x) Fabbricati di servizio per apicoltura</p>	<p>Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione della SU esistente</p> <p>Interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di SU entro sagoma o di nuova costruzione per ampliamento fuori sagoma o per nuova costruzione di un edificio</p> <ul style="list-style-type: none"> - SU edificabile (comprensiva della SU già esistente nell'azienda) Uf max: 70 mq di SU/100 arnie. - SU max consentita con intervento diretto : 50 mq per nuovo fabbricato autonomo, 100 per ampliamento fuori sagoma di edificio esistente, superfici maggiori sono consentite attraverso PRA nel limite dell'Uf max <p>Mutamento d'uso autorizzabile per intervento diretto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazione agricola in assenza di SU residenziale nel azienda agricola: SU max = 100 mq solo a favore di giovane agricoltore con età inferiore a 40 anni - Altre funzioni connesse all'attività agricola ad esclusione della SU residenziale - usi complementari alla attività agricola

Fattorie didattiche;	sono sempre realizzabili in edifici aziendali esistenti attraverso interventi di qualificazione edilizia ai sensi dell'art. 7, comma 4, lettera a), della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017., alle condizioni stabilite dalla DGR 314/2010
----------------------	--

B) Interventi edilizi di qualificazione edilizia delle attività complementari allo svolgimento delle attività agricole	
Funzione dell'edificio	Intervento
Ospitalità rurale	sono sempre realizzabili in edifici aziendali esistenti attraverso interventi di qualificazione edilizia ai sensi dell'art. 7, comma 4, lettera a), della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017., alle condizioni stabilite dalla LR 26/1994
Attività terziarie complementari alla attività agricola	Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione della SU ed SA residenziale esistente
	Interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di SU entro sagoma o di nuova costruzione per ampliamento fuori sagoma o per la realizzazione di un nuovo edificio - SU max consentita con intervento diretto : 100 mq per ampliamento fuori sagoma di edificio esistente
	Mutamento d'uso: - funzioni connesse all'attività agricola ad esclusione della SU residenziale - altri usi complementari alla attività agricola
Attività produttive collegate alla economia agricola del territorio	Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione della SU ed SA residenziale esistente
	Interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di SU entro sagoma o di nuova costruzione per ampliamento fuori sagoma : - SU max consentita con intervento diretto : 20% della SU esistente legittimata - SV max = 250 mq
	Mutamento d'uso: - funzioni connesse all'attività agricola ad esclusione della SU residenziale - Usi complementari alla attività agricola

C) Interventi edilizi di qualificazione edilizia delle attività non connesse e non complementari allo svolgimento delle attività agricole	
Funzione presente nell'edificio	Intervento
Funzioni di residenza singola o collettiva non connessa alla attività agricola in edifici privi di valore monumentale o testimoniale	Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione senza ricostruzione
	Ristrutturazione edilizia: - ST = esistente. - SA min : 40% della SU - Numero alloggi: max = numero alloggi esistenti alla data di adozione del PUG
	Cambio d'uso: - funzioni connesse all'attività agricola ad esclusione della abitazione - funzioni complementari alla attività agricola
Attività turistico ricettive non connesse alla attività agricola Attività terziarie di servizio Attività artigianali non connesse all'agricoltura Attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato Altre attività esistenti legittimate al 31.12.2023	Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione della SU ed SA residenziale esistente
	Ristrutturazione edilizia: - ST = esistente - SA min : 40% della SU
	Cambio d'uso: - funzioni connesse all'attività agricola incorporando l'edificio nell'azienda agricola - funzioni complementari all'agricoltura
Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia/addestramento animali e cliniche veterinarie Attività vivaistica per la produzione di specie floreali e arboree, e relativi edifici di servizio e attr Attrezzature, attività di manutenzione del verde	Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione della SU ed SA residenziale esistente
	Ristrutturazione edilizia: ST = esistente SA min : 40% della SU

pubblico e privato	
	Mutamento d'uso: funzioni connesse all'attività agricola ad esclusione della abitazione funzioni complementari alla attività agricola
Attività produttive industriali isolate non collegate alla economia agricola del territorio esistenti al 31.12.2023	Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione senza ricostruzione
	Ristrutturazione edilizia: ST = esistente SA min : 40% della SU
	Mutamento d'uso: funzioni connesse all'attività agricola ad esclusione della abitazione funzioni complementari alla attività agricola
Depositi di materiali a cielo aperto	Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione senza ricostruzione
Dotazioni territoriali specialistiche pubbliche o aperte al pubblico	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia - ST max = esistente
	Nuova costruzione fuori sagoma o di nuovo edificio - SU max una tantum = 200 mq per fabbricati leggeri e amovibili
	Mutamento d'uso: funzioni connesse all'attività agricola ad esclusione della abitazione funzioni complementari alla attività agricola
Impianti sportivi all'aperto pubblici e privati aperti al pubblico a queste assimilabili	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia senza possibilità di mutare l'uso - ST max = esistente
Attività di interesse collettivo di tipo religioso, quali chiese, oratori, conventi	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia - ST max = esistente È ammesso il mutamento d'uso verso la residenza per max 2 alloggi per fabbricato SA min = 30%
Aree verdi, oasi naturalistiche e parchi pubblici o aperti al pubblico	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia senza possibilità di mutamento d'uso - ST max = esistente E' ammessa la realizzazione di manufatti leggeri e di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree

	attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili), eventuali diversi interventi previsti in progetti già approvati, in convenzioni in essere o in accordi sottoscritti alla data di adozione del PUG.
usi temporanei ai sensi dell'art. xx della LR 24/2017	
Altri usi esistenti legittimati alla data di adozione del PUG	Manutenzione ordinaria, straordinaria,
	Ristrutturazione edilizia - ST = esistente - SA = min 40%
	Mutamento d'uso: funzioni connesse all'attività agricola ad esclusione della abitazione funzioni complementari alla attività agricola

D) Interventi edilizi di qualificazione e sviluppo di impianti tecnologici al servizio della infrastrutturazione del territorio	
Funzione presente nell'edificio	Intervento
Impianti per la produzione e commercializzazione di energia	<ul style="list-style-type: none"> - Energia elettrica da combustione diretta di biomasse, energia eolica e idroelettrica: Modalità di intervento e localizzazioni sono disciplinate dalla DAL n. 51/2011 e s.m.i - Energia elettrica mediante l'energia solare fotovoltaica: Modalità di intervento e localizzazioni sono contenuti nella DAL n. 125/2023 e s.m.i. - L'ampliamento e nuovi impianti sono subordinati a PRA (dGR n. 623/2019).
Impianti funzionali alla mobilità e Distribuzione carburanti per uso autotrazione	Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ST= esistente
	<p>Nuova costruzione per ampliamento fuori sagoma</p> <ul style="list-style-type: none"> - ST = 30% aggiuntivo alla ST esistente <p>Nuova costruzione di impianto</p> <ul style="list-style-type: none"> - ST max per impianti carburanti fossili : 200 mq - ST max per impianti di ricarica elettrica o carburanti non fossili = 500 mq, - SCO max = 500 mq - Obbligo di edificazione in contiguità al perimetro del Territorio

	Urbanizzato
Attrezzature cimiteriali	Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e nuova costruzione fuori sagoma sono definiti dai Piani Cimiteriali approvati ai sensi del Regolamento Regionale n. 4/2006

E) Interventi edilizi di valorizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali	
Funzione presente nell'edificio	Intervento
Opere per la tutela idrogeologica	Tipi e modalità degli interventi di grandi dimensioni sono programmati dall'Area Difesa del Suolo, Costa e Bonifica del Settore Difesa del territorio della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente sulla base di finanziamenti previsti da leggi nazionali o regionali di settore, in attuazione di quanto previsto dalla pianificazione di bacino Interventi di minore dimensione possono essere promossi dai Comuni previo assenso degli Enti competenti
Opere per la tutela idraulica	Tipi e modalità di intervento sono definiti dalla Pianificazione di Bacino vigente
Impianti di trattamento di rifiuti non pericolosi	Modalità di gestione, ristrutturazione e ampliamento sono definiti dal Piano regionale di gestione dei rifiuti 2022-2027 approvato con DAL n. 87/2022

9.8.2 Soggetti attuatori nel territorio rurale

Gli interventi funzionali allo svolgimento delle attività agricole disciplinati nella tabella A dell'art. 9.8.1 possono essere realizzati esclusivamente da soggetti aventi la qualifica di titolo di imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 c.c. e iscrizione all'Anagrafe Aziende Agricole regionale.

Gli interventi riguardanti edifici per attività complementari alla attività agricola disciplinati nella tabella B dell'art. 9.8.1 possono essere realizzate da soggetti agricoli aventi la qualifica di titolo di imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 singoli o consorziati, da soggetti privati o pubblici, anche non aventi la qualifica di imprenditore agricolo, che svolgano attività di lavorazione dei terreni agricoli o di manipolazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione e dei prodotti agricoli delle aziende agricole

Gli interventi riguardanti edifici per attività non agricole agricole disciplinati nella tabella C, D, E dell'art. 9.8.1 sono realizzabili dai soggetti proprietari degli immobili o loro delegati

9.8.3 Dotazioni territoriali

In relazione alla ridotta dimensione degli interventi di cambio d'uso o nuova costruzione consentite nel territorio rurale, è sempre ammissibile la monetizzazione delle dotazioni territoriali, previa verifica che il fabbisogno di parcheggi sia compensativamente assolto all'interno della aree pertinenti agli edifici

9.8.4 Prescrizioni per gli interventi diretti

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme dovranno essere realizzati all'interno dei centri aziendali esistenti, fatti salvi gli allevamenti aziendali e interaziendali. Qualora l'azienda agricola non abbia il centro aziendale nel territorio comunale o sia priva di centro aziendale, o pur disponendo di un centro aziendale esprima la necessità di nuovi edifici in una diversa localizzazione 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 delle prescrizioni delle presenti norme in relazione alla protezione degli ecosistemi e dei areali e luoghi peculiari della Strategia..

Le possibilità di realizzare interventi edilizi connessi e funzionali allo svolgimento delle attività agricole disciplinati nella tabella A dell'art. 9.8.1 si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno e sono realizzabili anche per fasi successive fino al raggiungimento degli indici fondiari massimi stabiliti dalla presenti norme. Le possibilità edificatorie consentite per le diverse funzioni connesse e funzionali allo svolgimento della attività agricola sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola (o unità poderale), e sono quindi cumulabili nel medesimo centro aziendale

L'utilizzo delle edificabilità relative agli edifici connessi e funzionali allo svolgimento della attività agricola comporta l'asservimento dei terreni aziendali utilizzati per il calcolo della edificabilità, definiti unità fondiari agricole. Tali terreni potranno quindi essere computati per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solo subordinatamente alla verifica che non sia stata già interamente utilizzata la edificabilità ammessa dalle presenti norme. Tale verifica comprende anche asservimenti già avvenuti in esecuzione del previgente strumento urbanistico. A tal fine il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e la Sa degli edifici già concessi. Il suddetto vincolo di asservimento dovrà essere registrato, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del responsabile del Servizio Edilizia, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

Qualunque intervento ammesso dalle presenti norme 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.

Gli interventi che comportano aumento della SU dovranno perseguire l'inserimento paesaggistico dell'insediamento rurale nel contesto mediante la piantumazione di alberature e la realizzazione di filari alberati lungo il perimetro dell'area occupata dall'edificato.

Negli edifici non aventi valore monumentale o carattere testimoniale gli interventi di nuova costruzione fuori sagoma e quelli di demolizione e ricostruzione sono ammessi nei limiti e alle condizioni disciplinate all'art. 16, comma 8 del PTM.

9.8.5 Edifici collabenti, crollati o demoliti

Qualora sussistano elementi sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare sono ammessi interventi di qualificazione edilizia, compresa la ricostruzione.

La ricostruzione è ammessa nel limite della ST preesistente e dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente e riguardare gli usi legittimamente assentiti o usi connessi e funzionali alla attività agricola consentiti dal PUG, fatti salvi gli edifici di valore monumentale o testimoniale; è ammessa la ricostruzione in area limitrofa di proprietà solo nel caso il fabbricato originario sia collocato in fascia di rispetto stradale, ferroviario, di elettrodotto, oleodotto o gasdotto.

9.8.6 Scorporo di edifici dall'azienda agricola

Lo scorporo dall'azienda agricola di un edificio funzionale e connesso allo svolgimento dell'attività agricola comporta i limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento, stabiliti all'art. 36, comma 7, della LR 24/2017. Tali limiti sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, all'atto della variazione catastale degli edifici non più funzionali all'agricoltura e decorrono dalla data di protocollazione del medesimo. Trova altresì applicazione la comunicazione al Comune prevista dall'articolo 7, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013

9.8.7 Installazione di strutture coperte facilmente amovibili

L'installazione di strutture coperte facilmente amovibili di dimensione massima ≤ 500 mq. (massimi complessivi per azienda agricola) necessarie per specifiche tipologie di coltivazione/pratica aziendale agricola è ammessa per l'imprenditore agricolo in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione, ed è subordinata ad atto d'obbligo, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, che disciplini lo smontaggio entro i termini concertati con il Comune.

9.8.8 Interventi ammissibili attraverso l'autorizzazione di un Piano di Riqualificazione Aziendale (PRA)

Relativamente ai soli edifici produttivi connessi e funzionali allo svolgimento delle attività agricole gli interventi di nuova costruzione fuori sagoma o di nuovo edificio per quantità superiori a quelle ammissibili per intervento diretto definiti nella tabella A dell'art. 9.8.1 è consentito previa approvazione di un Piano di Riqualificazione Aziendale che dimostri la indispensabilità di accrescimento degli edifici aziendali in relazione alle tecnologie aziendali e ai tipi di produzione che si intendono attivare. Il PRA sarà redatto secondo le specifiche definite nell'Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR n. 623/2019.

9.8.9 Impianti per la produzione di energia elettrica da combustione diretta di di biomasse,

L'ampliamento degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti al servizio della azienda agricola è sempre subordinata a PRA; la realizzazione di nuovi impianti e l'ampliamento degli impianti esistenti non è consentita nei siti considerati come non idonei in conformità alla delib. della Assemblea legislativa dell'Emilia-Romagna n. 51 del 26 luglio 2011 e s.m.i.

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.

In particolare attraverso l'approvazione del PRA l'imprenditore agricolo dovrà obbligarsi a:

- Conservazione ed eventuale gestione e ripristino dei residui elementi di vegetazione naturale e dei singoli individui arborei di pregio o di interesse agrario (comprese cultivar antiche);
- Gestione delle aree forestali (boschi ed arbusteti) secondo tecniche di gestione naturalistica
- Miglioramento e recupero della viabilità rurale (anche a fini turistici).
- opere di drenaggio e sostegno delle scarpate ottenute per effetto di eventuali opere di sbancamento e riporto
- Sistemazione dei Rii (stabilizzazione del profilo degli alvei);
- manutenzione di canali di scolo delle acque di prima pioggia lungo le strade poderali e le vicinali interne e/o confinanti con l'azienda agricola

9.8.10 Prescrizioni per le attività estrattive

. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del PUG relative al territorio rurale. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del PUG relative al territorio rurale.

9.9 DISCIPLINA DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE E STORICO TESTIMONIALE NEL TERRITORIO RURALE

La disciplina si applica agli edifici e ai complessi edilizi che rappresentano un valore storico, monumentale o testimoniale individuati nelle tavole di Trasformabilità del PUG.

La conservazione (CONS) è attuata per intervento diretto attraverso un insieme sistematico di opere tese a conservare e qualificare gli elementi di valore storico e culturale delle costruzioni, a ripristinarne le funzionalità esistenti, la risposta all'azione sismica e a valorizzare il contesto paesaggistico.

Gli interventi nei contesti CONS sono suddivisi per il grado di tutela cui sono sottoposti dalla normativa vigente, distinguendo la disciplina degli edifici o complessi monumentali tutelati dalle disposizioni MIBAC dalla disciplina degli edifici di valore storico o testimoniale tutelati dalla pianificazione comunale e si applicano nel seguente modo:

- interventi ammessi negli edifici o complessi monumentali tutelati da disposizioni del MIBAC:
 - manutenzione ordinaria;
 - restauro scientifico;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia qualora consentita dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici;
- interventi ammessi negli edifici o complessi di valore storico o testimoniale tutelati dalla pianificazione comunale:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria a parità di ST;
 - restauro scientifico;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia a parità di ST con il vincolo comunale della ricostruzione fedele della sagoma planivolumetrica dell'edificio e del riposizionamento degli elementi decorativi principali dei paramenti esterni. La ricostruzione fedele potrà ammettere il

superamento dei limiti geometrici della sagoma planivolumetrica dell'edificio preesistente e l'aumento della SU o SA esistente esclusivamente nei seguenti casi:

- per l'ispessimento delle murature verso l'esterno della sagoma planivolumetrica esistente;
- per l'inserimento di parcheggi e accessori interrati;
- per la realizzazione delle opere di qualificazione edilizia, come definite all'art. 4.11.3 delle presenti norme.

Negli edifici soggetti a conservazione e custodia CONS sono ammesse le seguenti funzioni:

- usi ricettivi, terziari, artigianali, e usi produttivi connessi all'agricoltura usi esistenti legittimati
- residenza anche non connessa all'attività agricola con il limite di 2 alloggi per edificio, elevabili a 3 alloggi quando la ST dell'edificio supera i 400 mq
- dotazioni territoriali e funzioni culturali e ricreative aperte al pubblico
- commercio al dettaglio di prodotti agricoli o florovivaistici entro la SV delle medio piccole strutture di vendita

Negli edifici soggetti a conservazione (CONS) nei casi in cui vi sia la necessità di conservare particolari caratteri degli spazi scoperti e costruiti dell'edificio tutelato, il Consiglio Comunale potrà decidere in merito alla deroga all'obbligo della dotazione di parcheggi pubblici, privati e pertinenziali. In tali casi di deroga si procederà alla monetizzazione dei parcheggi pubblici non realizzati.

10 Prescrizioni per la rigenerazione del territorio rurale

10.1.1 Contesti della pianura est e ovest

La ST massima di ogni singolo edificio risultante dagli interventi ammessi non potrà superare la dimensione massima di 1.500 mq

10.1.2 Contesti del lungofiume Reno e dei lungofiume Lavino e Samoggia

La ST massima di ogni singolo edificio risultante dagli interventi ammessi non potrà superare la dimensione massima di 1.000 mq. Relativamente agli interventi interni al perimetro degli alvei attivi valgono le prescrizioni definite all'art. 20, comma 3 e 4 del PTM

10.1.3 Contesti di bassa collina

La ST massima di ogni singolo edificio risultante dagli interventi ammessi non potrà superare la dimensione massima di 1.000 mq

10.1.4 Contesti di alta collina

La ST massima di ogni singolo edificio risultante dagli interventi ammessi non potrà superare la dimensione massima di 800 mq

10.2 PRESCRIZIONI PER LA CUSTODIA DEGLI ECOSISTEMI

10.2.1 Ambiti dell'ecosistema agricolo da valorizzare

Gli interventi edilizi nel territorio rurale sono ammissibili nel rispetto della disciplina stabilita al TITOLO V delle presenti norme che costituisce specificazione delle disposizioni stabilite dal PTM ai sensi dell'art. 41, comma 6, della LR 24/2017. Eventuali interventi di trasformazione urbanistica complessa sono consentiti subordinamente alla compensazione della perdita di servizi individuati attraverso Accordi

Operativi o Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica secondo la disciplina definita al Titolo III delle presenti norme.

10.2.2 Ambiti dei corridoi ecologici dei corsi d'acqua da custodire

Nei contesti di alta collina è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati costituenti espansioni contermini al territorio urbanizzato nei limiti e alle condizioni definite dalla pianificazione di bacino vigente, dal PTA e dal PTPR. Gli interventi di nuova costruzione nel territorio rurale sono limitati a quanto stabilito dagli art. 21 e 22, comma 6 del PTM.

10.2.3 Ambiti dell'ecosistema forestale da custodire

Nelle aree costituenti l'ecosistema forestale non sono consentite nuove urbanizzazioni. Negli edifici esistenti nel territorio rurale sono ammessi esclusivamente interventi conservativi definiti all'art. 24, comma 7 del PTM.

10.2.4 Ambiti dell'ecosistema arbustivo da custodire

Nelle aree costituenti l'ecosistema arbustivo non sono consentite nuove urbanizzazioni. Negli edifici esistenti nel territorio rurale sono ammessi esclusivamente interventi conservativi definiti all'art. 25, comma 7 del PTM.

10.2.5 Ambiti dell'ecosistema calanchivo

Nelle aree costituenti l'ecosistema calanchivo non sono consentite nuove urbanizzazioni. Negli edifici esistenti nel territorio rurale sono ammessi esclusivamente interventi conservativi definiti all'art. 26, comma 7 del PTM.

10.3 PRESCRIZIONI PER GLI AREALI E I LUOGHI PECULIARI

Il Documento della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG individua obiettivi strategici, politiche riferite a areali e luoghi peculiari, direttrici e linee di sviluppo potenziale in cui realizzare interventi di rigenerazione urbana e territoriale rappresentati nello Schema di Assetto Strategico del PUG. Le presenti norme disciplinano le seguenti prescrizioni per gli interventi diretti, gli interventi subordinati a PRA all'interno del Territorio Rurale e per gli interventi di nuova urbanizzazione subordinati ad Accordo Operativo con riferimento agli assi della Strategia del PUG:

10.3.1 Elevare la qualità ecologica del territorio e la resilienza ai cambiamenti climatici

10.3.1.1 ambiti dei paesaggi e aree protetti da custodire

Nei Parchi regionali, Riserve naturali regionali, nei Paesaggi naturali e seminaturali protetti ed Aree di riequilibrio ecologico) e nei Siti della Rete Natura 2000 (Zone di Protezione Speciale per l'Avifauna si applicano direttamente le previsioni dei rispettivi atti e/o provvedimenti istitutivi, pianificatori e regolamentari. Nei Siti della Rete Natura 2000 si applicano direttamente le corrispondenti misure generali specifiche di conservazione e, qualora sussistenti, i relativi piani di gestione così come vigenti.

10.3.1.2 areali di collegamento ecologico a livello regionale da custodire e areali rafforzamento del collegamento ecologico

Nelle aree di collegamento ecologico e di rafforzamento della continuità ecologica individuati nelle tavole di trasformabilità del PUG non sono consentite nuove urbanizzazioni.

10.3.1.3 ambiti dei corridoi ecologici dei corsi d'acqua da custodire

All'interno dei corridoi ecologici multifunzionali dei corsi d'acqua non sono consentite nuove urbanizzazioni. Non sono altresì consentiti interventi diretti né progetti di opere pubbliche diverse da quelle di regolazione idraulica che comportino aumento della copertura artificiale del suolo, fatta salva la conclusione dei permessi di costruire rilasciati ed eventuali loro varianti che non comportino riduzione delle aree permeabili previste. Al fine del rispetto del valore di copertura naturale del suolo sono computati anche la desigillazione di parti sigillate qualora sia integrata con la ricostruzione del top soil

10.3.1.4 Discontinuità della rete ecologica da superare

In corrispondenza dagli assi principali della rete viaria e ferroviaria potranno essere realizzati nel tempo manufatti di superamento per ripristinare la continuità ecologica che consente il passaggio della fauna e delle persone

10.3.1.5 ambiti costituenti varco di collegamento ecologico

In corrispondenza dei varchi agricoli del PTM non sono consentite nuove urbanizzazioni di dimensione tale da compromettere la funzione del varco. Sono invece consentiti interventi urbanizzativi di limitata entità per lo sviluppo di aziende produttive insediate nei poli produttivi metropolitani che consentano la riconfigurazione paesaggistica del margine urbano lungo le linee individuate dallo Schema di Assetto Strategico del territorio.

10.3.1.6 e areali rafforzamento del collegamento ecologico

. All'interno delle aree di rafforzamento dei varchi della rete ecologica individuate nelle tavole di Trasformabilità del PUG. Nelle aree di rafforzamento dei varchi agricoli della rete ecologica eventuali interventi di nuova urbanizzazione sono consentiti subordinatamente alla compensazione della perdita di servizi ecosistemici individuati attraverso Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica secondo la disciplina definita al Titolo III delle presenti norme .

10.3.1.7 Aree di prevenzione del rischio idrogeologico

Nelle aree individuate dal PUG come fasce di prevenzione del rischio idrogeologico non sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione. Tali aree rivestono carattere prioritario per la programmazione di interventi di prevenzione del rischio idrogeologico.

10.3.1.8 ambiti insistenti su fasce di ricarica della falda acquifera di tipo A da tutelare

Nelle aree individuate dal PUG come aree di ricarica della falda di tipo A non sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione, né impianti di stoccaggio di rifiuti ancorché non pericolosi. Sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione e di nuova costruzione per fabbricati produttivi agricoli all'interno del centro aziendale esistente

10.3.1.9 aree di protezione delle acque sotterranee e ricarica della falda di tipo B e C

Si applica quanto previsto dall'art. 5.3, commi 3 e 4, del PTA e dal relativo allegato O,

10.3.1.10 aree di protezione delle acque sotterranee e ricarica della falda di tipo D

Negli edifici produttivi esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di nuova costruzione per fabbricati produttivi agricoli all'interno del centro aziendale esistente. Negli edifici aventi funzioni non connesse alla attività agricola sono consentiti interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia a parità di ST . con esclusivo riferimento alla relativa area di pertinenza, funzionali a determinarne un riassetto organico ai fini della messa in sicurezza dal rischio idraulico e della

eliminazione delle interferenze dell'attività produttiva con le risorse ambientali. In caso di dismissione dell'attività produttiva non connessa alla agricoltura sono consentiti solamente interventi di demolizione senza ricostruzione e successivo ripristino dell'area stessa, con eventuale applicazione delle disposizioni di cui all'art. 36, comma 5, lettera e), della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017.

10.3.1.11 aree esondabili con piene con tempo di ritorno di 200 anni

Nelle aree individuate dal PUG come esondabili con piene con tempo di ritorno 200 anni non sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione. Sono altresì consentiti gli interventi diretti senza aumento di ST relativamente ai fabbricati produttivi connessi e funzionali alla attività agricola previa valutazione del potenziale interessamento da allagamento e senza che tali interventi aumentino la copertura artificiale del suolo.

10.3.1.12 ambiti di pericolosità idraulica P3 da tutelare

Nelle aree individuate dal PGRA di pericolosità P3 non sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione. Gli interventi edilizi diretti e/o convenzionati riguardanti edifici per funzioni connesse alla attività agricola, devono contenere specifiche indicazioni in merito al recupero e all'efficientamento del reticolo idraulico e in particolare alla conservazione, se esistenti, o alla realizzazione, se non presenti, di nuovi scoli di confine.

10.3.1.13 ambiti degli interventi idraulici strutturali

Non sono ammesse nuove urbanizzazioni e si applicano le disposizioni della pianificazione di bacino vigente.

10.3.1.14 areali di interferenza tra aree di prevenzione del rischio idrogeologico per la mobilità

Tali areali rivestono carattere prioritario per la programmazione di interventi di prevenzione del rischio idrogeologici

10.3.1.15 areali di interferenza tra mobilità lenta, mobilità veloce ed ecosistemi

Nelle aree individuate dalla Strategia dovranno essere attuati progetti di miglioramento delle condizioni di sicurezza di pedoni e ciclisti

10.3.2 Curare il paesaggio come risorsa di identità

10.3.2.1 ambiti dei paesaggi agricoli subordinati alla tutela del MIBAC

Negli ambiti perimetrati dai Decreti di vincolo paesaggistico e monumentale, l'applicazione della disciplina definita la titolo V delle presenti norme è subordinata alla preventiva autorizzazione del MIBAC

10.3.2.2 areali dei paesaggi testimoniali da custodire

Negli areali individuati dal PUG come paesaggi testimoniali da custodire non sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione. Gli interventi edilizi nel territorio rurale sono limitati agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia a parità di ST.

10.3.2.3 elementi della centuriazione da custodire

Eventuali interventi di nuova urbanizzazione e interventi edilizi nel territorio rurale dovranno rispettare la distanza di ml 10 dall'asse della struttura centuriata individuata nelle tavole di Trasformabilità del PUG.

10.3.2.4 areali dei Bacini di identità da valorizzare

Nelle aree individuate come bacini di identità la viabilità carrabile dovrà essere integrata con viabilità ciclabile a collegamento dei magneti storico culturali individuati nelle Tavole della Strategia

10.3.2.5 magneti storico culturali da valorizzare

Negli edifici qualificati come magneti storico culturali nelle tavole di trasformabilità del PUG sono sempre ammissibili usi di tipo culturale, ricettivo o comunque connessi alla promozione, alla degustazione e alla commercializzazione dei prodotti tipici dell'economia del territorio

10.3.2.6 linee di potenziale riconfigurazione dei margini urbani,

Linee di confine con il perimetro del territorio urbanizzato di potenziale sviluppo di nuove urbanizzazioni finalizzate a migliorare la percezione paesaggistica del passaggio tra urbano e campagna. Eventuali interventi di consumo di suolo per nuove urbanizzazioni subordinate ad Accordo Operativo sono consentiti subordinatamente alla compensazione della perdita di servizi eco sistemici, al potenziamento delle dotazioni territoriali e di edilizia sociale in attuazione della Strategia del PUG

10.3.2.7 esemplari arborei monumentali

Gli esemplari arborei monumentali individuati nelle tavole di trasformabilità del PUG e le alberature di età superiore ai venti anni saranno sottoposti a soli interventi di cura e conservazione secondo le disposizioni del Regolamento del Verde comunale

10.3.2.8 edifici o complessi edilizi incongrui

Gli insediamenti incongrui individuati nelle tavole di Trasformabilità del PUG sono soggetti alle disposizioni dell'art. 36, comma 5 lett. e) della LR 24/2017. Nel caso in essi si svolgano attività connesse o attività complementari all'agricoltura sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono sempre ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione di artificializzazione degli elementi naturali quali la canalizzazione o il tombamento di canali idrici corsi d'acqua. In questi contesti, in particolare.

10.3.2.9 percorsi escursionistici, cammini

Lungo il tracciato dei cammini di interesse sovra locale e in corrispondenza dei nodi di collegamento tra cammini e itinerari cicloturistici sono allestibili aree di sosta temporanea per tende a servizio di percorsi escursionistici o cicloturistici ai sensi della LR 16/2004

10.3.2.10 infrastruttura di collegamento trans vallivo da valorizzare

Tali assi infrastrutturali rivestono carattere prioritario per la programmazione di interventi di adeguamento e ammodernamento da programmare anche con iniziative intercomunali

10.3.3 Sostenere la socialità e l'aggregazione delle comunità locali

10.3.3.1 bicipolitana, rete ciclabile principale e Assi principali della infrastruttura verde

La strategia del PUG prevede di realizzare nel tempo gli assi principali della rete verde integrandovi i tracciati della Bicipolitana e realizzando un rete ciclabile il più possibile alberata anche attraverso l'autorizzazione di Piani di Riqualificazione Aziendale e il finanziamento di parti del tracciato attraverso Accordi Operativi e Permessi di costruire convenzionati che interessano ambiti interni al perimetro del territorio urbanizzato. Il tracciato individuato nelle tavole del PUG ha valore indicativo e dovrà essere meglio precisato nei progetti di opere pubbliche o private anche attraverso l'adozione di misure di regolamentazione della viabilità (zone 30) e il finanziamento di parti del tracciato integrandovi eventualmente altre forme di finanziamento pubblico o privato

10.3.3.2 areali di rafforzamento della dotazione di edilizia sociale

Lo schema di assetto del territorio individua alcuni areali idonei a rafforzare attraverso interventi di rigenerazione urbana complessa le dotazioni di edilizia sociale nei comuni ad alta tensione abitativa anche superando la soglia minima del 20% della ST trasformata

10.3.4 Evolvere l'attrattività e la competitività del territorio

10.3.4.1 direttrici di potenziale accrescimento urbano compatibile

Le direttrici indicano il margine di potenziale crescita dell'insediamento urbano sostenibile per accessibilità, compatibilità ambientale ed urbanistica. Eventuali interventi di nuova urbanizzazione sono consentiti subordinatamente alla compensazione della perdita di servizi eco sistemici, al potenziamento delle dotazioni territoriali e di edilizia sociale individuati attraverso Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica secondo il procedimento definito al Titolo III delle presenti norme

10.3.4.2 areali dei centri di mobilità e centri di interscambio

Nel raggio di 500 ml da un Centro di mobilità o di 250 ml da un centro di interscambio possono essere coinvolte parti del territorio rurale in cui realizzare nuove urbanizzazioni finalizzate a contribuire al rafforzamento dei collegamenti tra il nodo di interscambio modale e i percorsi pedonali e/o ciclabili con gli assi della infrastruttura verde e col tessuto connettivo della socialità, con i magneti dell'attrattività locale e con i bacini di identità individuati dalla Strategia e prevedano spazi necessari a favorire l'interscambio modale quali aree per la sosta dei mezzi pubblici, parcheggio sicuro di biciclette e autovetture.

10.3.4.3 nodi di collegamento viario da valorizzare

individua le intersezioni della rete di viabilità di rango unionale o metropolitano da rafforzare o realizzare attraverso interventi di rigenerazione urbana complessa e la programmazione delle opere pubbliche da parte degli enti competenti

11 Nuove urbanizzazioni

11.1 STRATEGIA GENERALE

Il PUG persegue l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050 attivando interventi di riuso e rigenerazione urbana dei contesti del territorio urbanizzato al fine di dare risposta agli scenari di incremento della popolazione. In applicazione dell'art. 41 della LR 24/2017 e dell'art. 49 del PTM, la Valsat individua il limite massimo di consumo suolo autorizzabile per interventi di nuova urbanizzazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato connessi alla rigenerazione urbana degli ambiti del territorio urbanizzato prevalentemente residenziale, per gli ambiti prevalentemente terziario artigianali o prevalentemente produttivi di rilievo comunale.

11.2 DISCIPLINA

Per interventi di nuova urbanizzazione si intendono gli interventi di trasformazione urbanistica complessa esterni al perimetro del territorio urbanizzato soggetti ad Accordo Operativo, Accordo di Programma, Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Gli interventi di nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente residenziali sono limitati ai soli casi disciplinati all'art. 50, comma 4, del PTM ossia qualora il coinvolgimento di parti del territorio rurale sia indispensabile alla rigenerazione urbana complessa di tessuti edificati del territorio urbanizzato e/o al potenziamento della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale, e solo ove risulti accertato che non

sussistono alternative localizzative alla nuova urbanizzazione. In ogni caso tali interventi non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative direttamente confinanti con l'urbanizzato.

Il limite massimo di consumo suolo autorizzabile dai comuni per interventi di nuova urbanizzazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato connessi allo sviluppo sostenibile dei poli produttivi di rilievo metropolitano è subordinato alla condivisione con la Città Metropolitana, attraverso specifici Accordi Territoriali, dei contenuti e della quantità insediabili che costituiscono riferimento vincolante per la VALSAT del PUG.

Lo schema di Assetto Strategico del PUG e la presente disciplina individuano i fattori escludenti, fortemente limitanti per gli interventi di nuova urbanizzazione.

Ai fini del calcolo del consumo di suolo deve essere conteggiata l'intera superficie territoriale del comparto di trasformazione soggetto ad Accordo Operativo o a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che risulta esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato individuato dal PUG

TITOLO VII – DOTAZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

12 Disciplina generale delle dotazioni pubbliche

I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai Permessi di Costruire Semplici, Convenzionati o dalla Convenzioni urbanistiche che integrano gli Accordi Operativi e i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica.

Ciascun intervento che determini un aumento del carico urbanistico, diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, comporta l'onere:

- di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali ovvero alla loro monetizzazione ove ammessa dalle presenti norme
- di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano ad essi correlati, ivi compresi gli allacciamenti alle reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo; nel caso in cui le carenze delle infrastrutture esistenti non siano risolvibili contestualmente, l'intervento non potrà essere abilitato;
- di concorrere, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, alla realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie al raggiungimento delle condizioni di sostenibilità la cui necessità è verificata attraverso la procedura definita all'art 3,.
- Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso una apposita convenzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione primaria connesse alla realizzazione dell'intervento a scomputo della quota di oneri corrispondenti.

12.1 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE

Nei casi di interventi diretti con aumento del carico urbanistico deve essere ceduta al Comune la quantità di dotazioni territoriali calcolate secondo le tabelle che seguono.

1. Funzione residenziale

- a. Ad ogni mq di ST devono corrispondere le seguenti dotazioni territoriali:

Funzione (USO)	Dotazioni territoriali pubbliche (mq /mq ST)		
	Parcheggi	Verde	Attrezzature collettive
residenziale	0,1	0,65	
		0,4	0,25

2. Funzione terziaria e/o laboratoriale per i primi 200 mq SU, Funzione turistico ricettiva

a. Ad ogni mq di ST devono corrispondere le seguenti dotazioni territoriali:

Funzione (USO)	Dotazioni territoriali pubbliche (mq /mq ST)	
	Parcheggi	Verde attrezzato
- terziaria e/o laboratoriale per i primi 200 mq SU, - turistico ricettiva	0,4	0,6

3. Funzione produttiva; funzione laboratoriale oltre i primi 200 mq SU; funzione di commercio all'ingrosso

a. Ad ogni mq di ST devono corrispondere le seguenti dotazioni territoriali:

Funzione (USO)	Dotazioni territoriali pubbliche (mq/mq ST)	
	Parcheggi	Verde attrezzato
- produttiva; - laboratoriale oltre i primi 200 mq SU; - commercio all'ingrosso	0,05	0,10

4. Funzione commerciale

Si applica la disciplina sovraordinata (DGR 1253/1999 smi).

Agli artt. 4 , 8 , 9 delle presenti norme sono stabiliti i limiti alla monetizzazione delle dotazioni territoriali in relazione alle caratteristiche dei contesti di intervento.

Per aree di parcheggio pubblico superiori a 100 mq, una quota del 10% dovrà essere allestita per la sosta di biciclette e moto col minimo di 2 posti.

12.2 FUNZIONI CHE RICHIAMANO MOLTO PUBBLICO

Per quanto riguarda i locali di divertimento quali cinema, sale giochi, videolottery, sale scommesse e di spettacolo, nonché quelli destinati ad attività sportive spettacolari di nuova costruzione, la dotazione dei parcheggi pubblici è fissata, in proporzione all'affluenza media prevista, nella misura di 1 posto auto ogni 12 mq di ST. Ove nel raggio di 300 ml dai suddetti locali di spettacolo esistano o siano previste forti concentrazioni di parcheggi pubblici al servizio di centri commerciali e direzionali, lo standard è quello fissato dalle vigenti disposizioni regionali in materia di strutture destinate allo spettacolo, allo sport e al tempo libero. Per tali funzioni non è possibile accedere alla monetizzazione dei parcheggi pubblici.

La dotazione di verde attrezzato è quello previsto per le funzioni terziarie.

Funzione (USO)	Dotazioni territoriali pubbliche	
	Parcheggi	Verde attrezzato
che richiama molto pubblico	1 posto auto ogni 12 mq ST	0,6 mq /mq ST

12.3 DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

12.3.1 Coordinamento con gli interventi edilizi

I tempi e le modalità di attuazione delle dotazioni territoriali dovranno essere coordinati con quelli dei connessi interventi edilizi. A tal fine, non potranno essere rilasciati i permessi di costruire, né presentate le SCIA relativi agli interventi edilizi prima dell'avvenuto convenzionamento delle modalità di cessione delle aree per le dotazioni territoriali previste al loro servizio, e della prestazione delle relative garanzie fideiussorie.

12.3.2 Modalità di progettazione

La progettazione delle dotazioni territoriali assicura la accessibilità universale dei servizi di interesse pubblico e collettivo, l'incremento e difesa della funzionalità ecosistemica dei suoli e della biodiversità; la sicurezza idraulica, geologica e sismica; la mobilità sostenibile, con particolare riferimento alla prossimità ai nodi ferroviari e a punti di accesso alle linee di forza del trasporto pubblico locale; la qualità e riconoscibilità dello spazio pubblico; la disponibilità di luoghi destinati alla creazione di senso di comunità ed appartenenza; la sostenibilità energetica. La progettazione è condotta mediante tecniche basate sulla natura (NBS) e drenaggio urbano sostenibile (SUDS) al fine di contribuire all'adattamento dei tessuti urbani al cambiamento climatico. A tal fine si attiene alle "linee guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi di rigenerazione urbana" della Regione Emilia Romagna , reperibili al link <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/urbanistica/sosforlife>

12.3.3 Modalità di cessione

Le aree per le dotazioni territoriali da cedere al Comune devono essere individuate sulla mappa catastale conformemente al progetto approvato e cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse, fatta salva l'individuazione catastale da realizzarsi in sede di collaudo.

L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione al soggetto attuatore per il tempo necessario alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attribuendo ad esso tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della concessione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Il soggetto attuatore sarà tenuto ad acconsentire l'allacciamento da parte di terzi alla viabilità ed alle reti infrastrutturali, anche in corso di realizzazione, qualora abilitate dal Comune. La concessione in detenzione cesserà al momento della presa in carico delle opere da parte del Comune.

Le dotazioni territoriali realizzate accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile. L'apertura al traffico delle strade realizzate potrà avvenire solo dopo

l'emissione dell'apposita ordinanza; sino a tale termine dovrà essere mantenuta segnaletica visibile con la dicitura "STRADA PRIVATA".

12.3.4 Concessione in gestione

Quando le dotazioni territoriali soddisfino esigenze funzionali strettamente legate all'uso dell'immobile o quando interagiscano con le proprietà private, rendendo difficile la loro manutenzione, come in genere quelle antistanti, sopra o sottostanti immobili privati, esse, dopo la cessione al Comune, verranno generalmente concesse a titolo gratuito al soggetto attuatore o ai principali utenti, che assumeranno l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti. Resta salva la facoltà del Comune di assumere direttamente la gestione e manutenzione di tali opere. Le concessioni in gestione ai soggetti attuatori saranno oggetto di atti convenzionali nei quali saranno definite le modalità d'uso pubblico e le sanzioni in caso di inadempimenti del concessionario relativi alla gestione e manutenzione delle opere.

13 disciplina generale delle dotazioni pertinenziali agli insediamenti

13.1 PRINCIPIO GENERALE

Tutti gli interventi non potranno diminuire le dotazioni pertinenziali eventualmente esistenti al di sotto dei limiti stabiliti nel presente articolo.

13.1.1 Parcheggi pertinenziali: quantità e dimensioni minime

Negli interventi di nuova costruzione anche conseguente a demolizione, cambio d'uso con aumento di carico urbanistico, cambio d'uso senza aumento di carico urbanistico ma riguardante l'intero edificio, si devono realizzare spazi per parcheggio pertinenziale nella misura di 1 mq di area per parcheggio ogni 3 mq di ST con il minimo di 1 posto auto per ogni unità immobiliare con funzioni residenziali, produttive, direzionali-terziarie, o di pubblico esercizio. Tale posto auto avrà dimensioni minime di di 12,5 mq in spazi o autorimesse collettive o di 18 mq in locali chiusi e autonomi.

Per funzioni commerciali la quantità minima è definita dalla deliberazione del Consiglio Regionale Emilia Romagna n. 1253 del 23/9/1999 e ss.mm.ii relativamente alla superficie di vendita SV e agli spazi aperti al pubblico a questa connessi, alla quantità così conteggiata, si dovrà aggiungere la dotazione pertinenziale calcolata come disciplinato al paragrafo precedente in relazione alle restanti parti della ST dei locali non aperti al pubblico.

Per attività a forte richiamo di pubblico, quali discoteche, locali di pubblico spettacolo e pubblico intrattenimento, sale giochi, videolottery, sale scommesse che determinano forte affluenza, la dotazione minima di parcheggio pertinenziale è di 1 posto auto di 12 mq per ogni 50 mq di ST.

Non sono richieste dotazioni per effetto della normativa sovra ordinata per interventi di cambio d'uso di singole unità immobiliari (non costituenti l'intero immobile), con o senza opere, senza aumento di carico urbanistico.

È possibile la monetizzazione delle dotazioni pertinenziali nei seguenti interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione dei casi di demolizione e ricostruzione:

- per interventi di mutamento d'uso verso l'uso residenziale;
- per interventi di mutamento d'uso verso l'uso di commercio di vicinato (SV<250 mq) o pubblici esercizi e artigianato di servizio;
- per interventi di cambio d'uso verso l'uso terziario fino alla ST di 250 mq.

Per spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. Le dimensioni minime degli stalli di parcheggio pertinenziale di nuova realizzazione, per tutte le funzioni, sono quelle di cui al punto 5.2.1 della Deliberazione del Consiglio Regionale Emilia Romagna n. 1253 del 23/9/1999 e ss.mm.ii. e precisamente di 12,5 mq per posto auto.

13.1.2 Parcheggi pertinenziali eccedenti il minimo di legge

Le quantità di parcheggi pertinenziali realizzate in eccedenza rispetto ai minimi definiti dalle presenti norme non sono computate ai fini della verifica del rispetto delle ST ammissibili. Al fine del calcolo delle dotazioni eccedenti rispetto al minimo previsto dalle presenti norme o da disposizioni di legge, si dovrà sottrarre la quantità di dotazioni minime previste dal PUG dal totale delle dotazioni.

13.1.3 Parcheggi pertinenziali ad attrezzature urbane

Nell'ambito delle aree di pertinenza di servizi urbani esistenti i parcheggi dovranno essere per quanto possibile proporzionati alle attrezzature coperte o scoperte previste secondo le indicazioni di specifici regolamenti o, in mancanza di questi, della manualistica in uso.

13.1.4 Realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di aree pubbliche

Attraverso accordi con privati l'Amministrazione Comunale può convenzionare l'uso del sottosuolo di aree pubbliche non permeabili per la realizzazione di parcheggi pertinenziali. La ST così generata è sempre autorizzabile.

13.1.5 Parcheggi per disabili

Tutti gli interventi di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione, (ad esclusione della nuova costruzione di singolo edificio con numero di u.i inferiore a 6) dovranno obbligatoriamente prevedere, in aggiunta allo standard pertinenziale privato, una dotazione di parcheggi accessibili, non assegnabili né cedibili, ma a disposizione di persone disabili. Si prescrive la dotazione minima di 1 posto auto ogni 6 unità immobiliari.

13.1.6 Parcheggi per biciclette

Gli interventi di nuova costruzione anche conseguenti a demolizione devono prevedere, nelle aree di pertinenza degli edifici, spazi per la sosta delle biciclette nella misura di 1 posto bici ogni 2 unità immobiliari.

13.1.7 Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

Le nuove costruzioni oltre al rispetto delle normative vigenti in materia di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, dovranno realizzare una infrastruttura di ricarica elettrica a disposizione dei condomini o dei loro ospiti, nella misura di un impianto ogni 6 u.i. con il minimo di un impianto..

13.1.8 Cantine

Ogni intervento di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione, deve prevedere la dotazione minima di 1 vano cantina / deposito di minimo mq 6 ad alloggio.

Tutti gli interventi non potranno diminuire le dotazioni pertinenziali eventualmente esistenti

TITOLO VIII - NORME IN MATERIA SISMICA

14 NORME ED INDIRIZZI OPERATIVI IN MATERIA SISMICA

14.1 NORMATIVA E INDIRIZZI SOVRACOMUNALI DI RIFERIMENTO PER L'ANALISI DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA A SCALA TERRITORIALE E URBANISTICA

1. Costituiscono riferimento normativo e di indirizzo sovracomunali, ai fini delle analisi in materia sismica, le seguenti fonti:

- * Decreto ministeriale 17.1.2018 “Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»;
- * Delibera Assemblea Legislativa Regione E.R. n.112 del 2 maggio 2007 “Approvazione dell’atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell’art. 16, comma 1, della L.R. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” in merito a “Indirizzi per gli studi microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale”;
- * Delibera Giunta Regionale E.R. n. 2193 del 21 dicembre 2015 “Aggiornamento dell’Atto di coordinamento tecnico denominato “Indirizzi per gli studi di microzonizzazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica”, di cui alla Deliberazione dell’Assemblea Legislativa 2 maggio 2007, n. 112;
- * Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in materia sismica, relativamente alla prima fase di studio (primo livello di approfondimento), elaborato per l’intero territorio provinciale, con particolare riferimento alla Tavola 2c – Rischio Sismico: carta delle aree suscettibili di effetti locali per l’intero territorio provinciale e alle relative Norme Attuative (art. 6.14 del PTCP).
- * La DGR n. 1164/2018 che aggiorna la classificazione sismica dei comuni dell’Emilia Romagna
- * la DGR n. 260/2024 che disciplina i contributi regionali per studi di microzonazione sismica nei 56 Comuni della Regione a bassa pericolosità sismica ($ag < 0,125g$), che non possono accedere ai contributi nazionali di cui all’art. 11 L 77/2009

TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE

15 Disposizioni finali

15.1 EFFICACIA DELLE TAVOLE DI TRASFORMABILITÀ

Gli elaborati grafici costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dal PUG, riportate nella relativa legenda. Per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche gli elaborati del PUG non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della sussistenza delle condizioni legittimanti gli oggetti rappresentati..

15.2 EFFETTI SUGLI ATTI URBANISTICI ED EDILIZI APPROVATI O ABILITATI

Sono in ogni caso fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi approvati entro la data di adozione del PUG, le convenzioni urbanistiche e gli accordi comunque denominati ad esse assimilabili secondo la legislazione regionale

I titoli edilizi abilitati in data anteriore all'approvazione delle presenti norme concluderanno i lavori utilizzando la disciplina urbanistica comunale vigente al momento delle loro abilitazioni.

Il PSC vigente ha validità fino alla approvazione del PUG nei limiti e alle condizioni disciplinate dalla LR 24/2017 e smi.

15.3 AGGIORNAMENTO DEL PUG

L'aggiornamento con cadenza annuale della tabella di calcolo delle incidenze dell'area sul valore immobiliare dei beni oggetto di trasformazione urbanistica complessa, condotto con le metodologie definite all'art. 3.6, fermo restando l'indice di edificabilità massimo definito all'art. 3.5, costituisce mero ragguglio del sistema di valutazione del beneficio pubblico all'andamento del mercato immobiliare ed è approvato con le procedure di variante non sostanziale al PUG ai sensi dell'art. 19 della LR 24/2017